



Recurso nº 945/2025 C.A. Región de Murcia nº 48/2025

Resolución nº 1257/2025

Sección 2ª

**RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO CENTRAL
DE RECURSOS CONTRACTUALES**

En Madrid, a 11 de septiembre de 2025.

VISTO el recurso especial en materia de contratación interpuesto por D. C.S.G., en nombre y representación de BOLNUEVO DE TURISMO, S.A., contra la adjudicación del lote 2 del procedimiento "*Concesión de servicios del Puerto Deportivo de Mar de Cristal (lote 1) y del Puerto Deportivo de Águilas (lote 2)*", expediente nº 14009/2023, convocado por la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Región de Murcia, el Tribunal, en sesión del día de la fecha, ha adoptado la siguiente Resolución:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Previos los trámites oportunos, el Consejero de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, mediante resolución dictada en fecha de 28 de marzo de 2023, aprueba el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, PCAP) y el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (en adelante, PPTP), así como el expediente de contratación y el inicio de la licitación, por procedimiento abierto y tramitación ordinaria, para la adjudicación del contrato de "*Concesión de servicios del Puerto Deportivo de Águilas y Mar de Cristal (2 lotes)*", expediente nº 14009/2023, con división de su objeto en dos lotes:

- Lote 1: Puerto Deportivo Mar de Cristal.
- Lote 2: Puerto Deportivo de Águilas.

El contrato, sujeto a regulación armonizada, tiene un valor estimado de 15.970.527,96 euros.

Las prestaciones objeto de contratación se identifican con el CPV: 63721200-1: Servicios de explotación de puertos.

En fecha de 3 de abril de 2023, se publican en la Plataforma de Contratación del Sector Público (PLACSP) y en el Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE), el anuncio de licitación, el PCAP, el PPTP y demás documentos contractuales, fijándose como hora y fecha límites de presentación de las ofertas las 23:59 horas del día 5 de mayo de 2023.

En fechas 26 y 28 de abril de 2023, se publica respectivamente en la PLACSP y en el DOUE una modificación del PCAP en lo relativo al plazo para la presentación de proposiciones, fijándose como nueva hora y fecha límites de presentación de las ofertas las 23:59 horas del día 22 de mayo de 2023. En dicha fecha de 22 de mayo de 2023, se publica en la PLACSP una nota informativa para la ampliación de este plazo de presentación de ofertas hasta las 14:00 horas del día 23 de mayo de 2023.

Mediante resolución dictada en fecha 5 de mayo de 2023, el Consejero de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, acuerda la corrección de error material advertido en el Anexo XI del PCAP relativo a la información sobre retribuciones de los trabajadores facilitada por el Puerto Deportivo C.N. Águilas, S.A., sin que esta modificación implique retroacción de actuaciones del procedimiento, al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.1 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 Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).

La licitación se rige por lo dispuesto en la LCSP y su normativa de desarrollo en todo aquello que no se oponga a dicha Ley, en particular el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y el 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.

Segundo. El apartado K.2 del anexo I del PCAP (Cuadro de Características del Contrato), en relación con los criterios de adjudicación evaluables mediante juicios de valor del lote 2,

correspondiente al Puerto Deportivo de Águilas, para la oferta técnica a incluir en el sobre nº 2, con hasta 40 puntos, establece lo siguiente sobre su distribución:

“K.2.2.1.- Plan de digitalización, sostenibilidad ambiental y accesibilidad universal del puerto (Hasta un máximo de 20 puntos):

Criterio de valoración: hasta 20 puntos

- *Plan de digitalización (hasta 6 puntos). Se valorará la propuesta realizada, el grado de detalle del documento y su coherencia.*
- *Código de buenas prácticas ambientales (hasta 7 puntos): Se valorará la propuesta realizada, el grado de detalle del documento y su coherencia.*
- *Plan de accesibilidad universal del puerto (hasta 7 puntos): Se valorará el análisis de la situación actual y la propuesta realizada, el grado de detalle del documento y su coherencia.*

K.2.2.2.- Memoria Fase de explotación del puerto (Hasta un máximo de 20 puntos):

Criterio de valoración: hasta 20 puntos

El licitador presentará una Memoria que contendrá como mínimo la siguiente información:

1. *Personal de la explotación portuaria (hasta 4 puntos). Valoración del Apartado Personal de la explotación portuaria: se valorará, aparte de la propuesta realizada, el grado explicativo y la coherencia del apartado.*
2. *Formación y promoción de actividades náuticas deportivas (hasta 10 puntos). Valoración del Apartado Formación y promoción de actividades náuticas deportivas: se valorará, aparte de la propuesta realizada, el grado explicativo y la coherencia del apartado.*
3. *Distribución de embarcaciones en el puerto (hasta 3 puntos). Valoración del Apartado Distribución de embarcaciones en el puerto: se valorará la distribución propuesta teniendo en cuenta las indicaciones dadas y las recomendaciones para dársenas de*

embarcaciones deportivas. Además, se atenderá a la calidad y nivel de detalle del plano aportado.

4. Superficies a explotar (hasta 3 puntos). Valoración del Apartado Superficies a explotar: se valorará la distribución propuesta y, además, se atenderá a la calidad y nivel de detalle del plano aportado”.

Por lo que se refiere a los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas, del lote 2 correspondiente al Puerto Deportivo de Águilas, a incluir en el sobre nº 3, con hasta 60 puntos, en el apartado K.1 del Anexo I del PCAP, se establece cuanto sigue sobre su distribución:

“K.1.2.1- Mejora sobre el canon de ocupación anual mínimo. (Hasta un máximo de 15 puntos)

El criterio de valoración de este apartado será el siguiente:

1. Al Importe de canon de ocupación propuesto igual al importe del canon mínimo anual de 73.248,00 € (importe de canon recogido en el Estudio de Viabilidad Económico financiero firmado por el Jefe de Servicio de Infraestructuras en fecha 17/09/2020): se le asignarán 0 puntos.

2. En caso de presentación a la licitación de una única oferta: al importe de canon de ocupación propuesto mayor de 73.248 €/año se le asignarán el 100 % de los puntos de este criterio: 15 puntos.

3. En caso de presentación a la licitación de más de una oferta: Al Importe de canon de ocupación medio de todas las ofertas se le asignarán el 90 % de los puntos de este criterio, es decir, 13,5 puntos.

Al Importe de canon de ocupación propuesto igual al importe del canon de ocupación con mayor incremento de las ofertas presentadas se le asignarán el 100 % de los puntos de este criterio: 15 puntos.

Al resto de las ofertas se le asignarán los puntos de la siguiente manera:

- una interpolación lineal entre 0 y el 90 % de los puntos del criterio para las ofertas comprendidas entre 73.248,00 € y el importe de canon de ocupación medio de todas las ofertas.

- una interpolación lineal entre el 90 % y 100 % de los puntos del criterio para aquellas ofertas comprendidas entre el importe de canon de ocupación medio y el importe de ocupación con mayor incremento.

La puntuación de cada oferta se redondeará a dos (2) decimales.

Serán excluidas las ofertas con cánones inferiores a 73.248,00 €/año, considerado el canon mínimo anual establecido por la Administración.

K.1.2.2.- Mejora de tarifa de cesión de punto de amarre. (Hasta un máximo de 15 puntos)

Se valorará la mejora de tarifa de cesión de punto de amarre respecto a la que figura en el Estudio de viabilidad económico-financiera facilitado por la Administración (32 €/m² de amarre/año). Las ofertas se puntuarán entre cero (0) y cinco (5) puntos según los siguientes criterios:

3. Se asignará valor cero a las siguientes ofertas:

3.a. aquellas ofertas cuya tarifa sea igual o superior a 32 €/m²/año.

3.b. aquellas ofertas cuyo % de baja sea igual o superior a DIEZ UNIDADES PORCENTUALES (10 %) a la que resulte ser BAJA MEDIA (es decir, $BBc \geq Bmedia + 10 \%$). Aclaración: para el cálculo de la Baja media no se tendrán en cuenta las ofertas cuya tarifa sea igual o superior a 32 €/m²/año.

4. Se asignará valor según la siguiente fórmula al resto de ofertas: $Pc = 15 \times BBc / BMAX$

Siendo:

Pc: Puntuación correspondiente a tarifas de cesión de punto de amarre. El resultado de las operaciones se redondeará a dos (2) decimales.

BBc: Baja correspondiente a la tarifa de cesión ofertada. Medida en % con relación a la tarifa de licitación:

$$BBc (\%) = 100 - (100 \times \text{Tarifa de cesión ofertada} / 32)$$

BMAX: Baja máxima ofertada, medida en % con relación a la tarifa de licitación, sin tener en cuenta aquellas ofertas cuyo % de baja sea igual o superior a DIEZ UNIDADES PORCENTUALES (10 %) a la que resulte ser BAJA MEDIA.

K.1.2.3.- Mejora de tarifa de alquiler de punto de amarre (Hasta un máximo de 15 puntos)

Se valorará la mejora de tarifa de alquiler anual de punto de amarre en lámina de agua respecto a la que figura en el Estudio de viabilidad económico-financiera facilitado por la Administración (110 €/m² de amarre/año).

Las ofertas se puntuarán entre cero (0) y cinco (5) puntos según los siguientes criterios:

3. Se asignarán valor cero a las siguientes ofertas:

3.a. aquellas ofertas cuya tarifa sea igual o superior a 110 €/m²/año.

3.b. aquellas ofertas cuyo % de baja sea igual o superior a DIEZ UNIDADES PORCENTUALES (10 %) a la que resulte ser BAJA MEDIA (es decir, $BBa \geq Bmedia + 10\%$). Aclaración: para el cálculo de la Baja media no se tendrán en cuenta las ofertas cuya tarifa sea igual o superior a 110 €/m²/año.

4. Se asignarán valor según la siguiente fórmula al resto de ofertas: $Pa = 15 \times BBa / BMAX$

Siendo:

Pa: Puntuación correspondiente a tarifa de alquiler anual. El resultado de las operaciones se redondeará a dos (2) decimales.

BBa: Baja correspondiente a la tarifa de alquiler ofertada. Medida en % con relación a la tarifa de licitación:

$$BBa (\%) = 100 - (100 \times \text{Tarifa de alquiler ofertada}/110)$$

BMAX: Baja máxima ofertada, medida en % con relación a la tarifa de licitación, sin tener en cuenta aquellas ofertas cuyo % de baja sea igual o superior a DIEZ UNIDADES PORCENTUALES (10 %) a la que resulte ser BAJA MEDIA.

K.1.2.4.- Estudio Económico Financiero (Hasta un máximo de 15 puntos)

El licitador presentará el documento Estudio Económico Financiero cuyo objetivo será definir el modelo de gestión propuesto por el mismo desde el punto de vista económico.

Dicho documento recogerá como mínimo los siguientes apartados:

1. Apartado Inversiones (hasta 1 punto)

En este apartado se incluirán las inversiones previstas, indicando el periodo de tiempo en el que se tiene planificado realizar.

Valoración del Apartado Inversiones:

- Se realiza el apartado según las instrucciones dadas y sin errores aritméticos: 1 punto.*
- No se realiza el apartado según las instrucciones dadas y/o presenta errores aritméticos: 0 puntos.*

2. Apartado Estudio de los ingresos durante la explotación de la concesión (hasta 4 puntos).

En este apartado se detallarán los ingresos anuales que se prevén obtener a lo largo de todo el plazo concesional. Como mínimo se reflejará la siguiente información:

a. Ingresos por la gestión de los puntos de amarre: en este apartado se indicarán:

- i. el porcentaje de la superficie de amarres destinado a cesión y el destinado a alquiler.*

- ii. *de la superficie de amarres destinada a cesión se indicarán los porcentajes de ocupación que se prevén a lo largo de los diferentes años de la concesión.*
- iii. *de la superficie de amarres destinada a alquiler se indicarán los porcentajes de ocupación que se prevén a lo largo de los diferentes años de la concesión.*
- iv. *teniendo en cuenta los porcentajes de ocupación y las tarifas de cesión y alquiler ofertadas se obtendrán los ingresos por los conceptos de cesión y alquiler de los puntos de amarre del puerto.*
- v. *además, se obtendrán los ingresos correspondientes a la cuota de mantenimiento repercutible a los puntos de amarre en cesión en lámina de agua. El licitador reflejará una única cuota de mantenimiento (expresada en €/m² de amarre ocupado/año) que aplicará a los usuarios en caso de ser adjudicatario, incluyendo dicha cuota los gastos de electricidad y agua repercutible al punto de amarre.*

Aclaración: las tarifas de cesión y alquiler ofertadas, así como el importe de la cuota de mantenimiento propuesto en el Estudio, serán los valores máximos que el adjudicatario podrá aplicar a los usuarios por el concepto de uso y disfrute del punto de amarre.

- b. *Ingresos por la gestión directa o indirecta de cada una de instalaciones o superficies del puerto a explotar (distintas de la superficie destinada a puntos de amarre en la lámina de agua, cuyos ingresos han sido calculados en el punto anterior): por ejemplo, ingresos por varadero, bar-restaurante, etc.*

Debe existir concordancia entre las superficies consideradas en el Estudio económico financiero y las contempladas en el plano aportado en el apartado "Superficies a explotar del documento Memoria Fase de explotación del puerto del Sobre nº2".

- c. *Otros ingresos: en este apartado se indicarán otros ingresos (con carácter anual) distintos de los anteriores que el licitador considere se producirán a lo largo de la concesión.*

Valoración del Apartado Estudio de los ingresos durante la explotación de la concesión:

- *Se realiza el apartado según las instrucciones dadas y sin errores aritméticos: 4 puntos.*

- NO se realiza el apartado según las instrucciones dadas y/o presenta errores aritméticos:
0 puntos.

3. Apartado Estudio de los gastos durante la explotación de la concesión (hasta 4 puntos):

En este apartado se indicará la relación de gastos anuales que el licitador prevé que tendrá, en caso de ser adjudicatario, a lo largo de todo el plazo concesional. Como mínimo se reflejará la siguiente información:

a. Gastos de personal

Se expondrá el gasto anual correspondiente a la plantilla propuesta por el licitador para la explotación de la concesión en el apartado "Personal de la explotación portuaria del documento Memoria Fase de explotación del puerto (Sobre nº2)".

b. Gastos de mantenimiento, reposición, reparación y conservación

Se indicará la relación de gastos que por estos conceptos prevé el licitador que tendrá, en caso de ser adjudicatario, durante la explotación del puerto.

c. Gastos de explotación

Se indicará la relación de gastos que el licitador prevé que tendrá, en caso de ser adjudicatario, durante la explotación del puerto.

d. Canon de ocupación

El canon de ocupación a abonar por el licitador en caso de ser el adjudicatario será el que haya ofertado en el Sobre nº 3 "Oferta económica y criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas".

e. Canon de explotación

Las actividades distintas de las relacionadas directamente con los lugares de amarre que tengan carácter comercial y lucrativo (varadero, bar-restaurante, kiosco, gasolinera,

escuela de buceo, etc.) devengarán un canon de explotación. La base imponible del canon anual de explotación será el importe estimado de los beneficios netos anuales, antes de impuestos, que sea previsible obtener por la gestión directa o indirecta de dichas actividades. El tipo de gravamen del canon de explotación será el 5 por 100 sobre el valor de la base imponible.

f. Otros gastos

En este apartado se indicarán los gastos no contemplados en los apartados anteriores (por ejemplo: consumo combustible embarcaciones, seguros, IBI, empresa vigilancia, etc) que el licitador considere se producirán a lo largo de la concesión.

Valoración del Apartado Estudio de los gastos durante la explotación de la concesión:

- Se realiza el apartado según las instrucciones dadas y sin errores aritméticos: 4 puntos.*
- NO se realiza el apartado según las instrucciones dadas y/o presenta errores aritméticos: 0 puntos.*

4. Apartado Amortización de la inversión (hasta 1 punto):

Se reflejará la amortización que corresponda de la inversión a realizar teniendo en cuenta que una vez finalizada la concesión el concesionario deberá entregar las instalaciones a la Administración, por lo que no se considerará valor residual.

Valoración del Apartado Estudio de la amortización de la inversión:

- Se realiza el apartado según las instrucciones dadas y sin errores aritméticos: 1 punto.*
- NO se realiza el apartado según las instrucciones dadas y/o presenta errores aritméticos: 0 puntos.*

5. Apartado Resultados del Estudio Económico (hasta 5 puntos):

Los resultados del Estudio se recogerán en una TABLA DE RESULTADOS, donde se analizarán con carácter anual la inversión, los ingresos y los gastos y, a partir de ellos, se obtendrá el EBITDA (beneficios antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización), el EBIT (beneficios antes de intereses e impuestos), los impuestos y el EBIAT (beneficios antes de intereses y después de impuestos).

Se determinará, si procede, las inversiones en activos fijos y en necesidades operativas de fondos.

Partiendo del cash-flow operativo (EBIAT + Amortizaciones) y de las inversiones anteriores se obtendrá el Flujo de caja libre (FREE CASH FLOW).

Para determinar la viabilidad del proyecto se calculará el Valor Actual Neto (VAN). Para la obtención del VAN se definirá la tasa de descuento.

Valoración del Apartado Resultados del Estudio Económico:

- *Se realiza el apartado según las instrucciones dadas y sin errores aritméticos: 5 puntos.*
- *NO se realiza el apartado según las instrucciones dadas y/o presenta errores aritméticos: 0 puntos”.*

Tercero. Del procedimiento de contratación cabe referir los siguientes presupuestos fácticos de interés para la resolución de este recurso:

Al lote 2 presentan ofertas en plazo un total de tres empresas: BOLNUEVO DE TURISMO, S.A., EBONE SERVICIOS, EDUCACIÓN, DEPORTE, S.L., y PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS, S.A.

Tras la apertura de la documentación administrativa, la mesa de contratación acordó la admisión de las ofertas presentadas por BOLNUEVO DE TURISMO, S.A., y PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS, S.A., y la exclusión de la oferta presentada por EBONE SERVICIOS, EDUCACIÓN, DEPORTE, S.L., por no disponer de la solvencia técnica exigida en el apartado J del Anexo I del PCAP.

En sesión celebrada con fecha 9 de noviembre de 2023, la mesa de contratación procedió a la apertura del sobre nº 2 correspondiente a los criterios evaluables mediante juicios de valor de los dos licitadores admitidos al lote 2 y acordó remitir la documentación correspondiente a la Dirección General de Litoral y Puertos de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Región de Murcia para que, por técnico competente, se procediese a su valoración y la emisión del correspondiente informe.

Con fecha de 16 de enero de 2024, la mesa de contratación procedió a examinar y aprobar el informe de valoración conjunto, de fecha de 11 de enero de 2024, correspondiente al lote 2 Puerto Deportivo de Águilas, relativo a los criterios sujetos a juicio de valor K.2.2.1. “Plan de digitalización, sostenibilidad ambiental y accesibilidad universal del puerto” y el K.2.2.2. “Memoria Fase de explotación del puerto”, emitidos con fechas de 20 de diciembre de 2023 y 9 de enero de 2024, respectivamente. La valoración resultante del citado informe es la siguiente:

CRITERIO	PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS	BOLNUEVO DE TURISMO, S.A.
K.2.2.1 Plan de digitalización, sostenibilidad ambiental y accesibilidad universal del puerto (hasta 20 puntos)	15,50	14,80
K.2.2.2. Memoria Fase de explotación del puerto (hasta 20 puntos)	18,75	16,95
TOTAL, APARTADO K.2.2. (hasta 40 puntos)	34,25	31,75

Seguidamente se procedió a la apertura del sobre nº 3, correspondiente a los criterios evaluables mediante fórmulas, con el siguiente resultado para el lote 2:

CRITERIO	PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS	BOLNUEVO DE TURISMO, S.A.
K.1.2.1 Mejora sobre el canon de ocupación anual mínimo (*)	97.419,84 €	98.248,00 €
K.1.2.2 Mejora de tarifa de cesión de punto de amarre	25,92 €/m ²	24,96 €/m ²
	92,40 €/m ²	85,80 €/m ²
	Aporta	Aporta

En igual fecha de 16 de enero de 2024, la mesa de contratación acordó remitir a la aludida Dirección General de Litoral y Puertos la documentación aportada en el sobre nº 3 por los licitadores del lote 2 al objeto de que se procediese a realizar informe técnico sobre determinación de si existe baja anormal o desproporcionada en alguna de las ofertas, y solo en el caso, de que no las haya, informe de valoración de los criterios evaluables mediante fórmulas, e informe de puntuación total, previa comprobación de que existe congruencia en el conjunto de las ofertas (oferta técnica o criterios sujetos a juicio de valor y oferta relativa a criterios evaluables mediante fórmulas, especialmente entre las inversiones incluidas en la oferta técnica y el estudio económico-financiero).

Con fecha de 16 de septiembre de 2024, la mesa de contratación procedió al examen de los informes técnicos de valoración de los criterios evaluables mediante fórmulas, el informe sobre la existencia de bajas anormales o desproporcionadas y el de congruencia y valoración total de las ofertas, de fecha de 20 de junio de 2024, a los que con posterioridad se incorporó también otro informe técnico, de fecha de 3 de julio de 2024, denominado "INFORME COMPLEMENTARIO AL INFORME SOBRE CONGRUENCIA DE LAS OFERTAS Y NUEVA CUESTION PLANTEADA A LA MESA RESPECTO AL CÁLCULO DEL CANON DE OCUPACIÓN ANUAL MÍNIMO DEL EXPTE. DE CONTRATACIÓN 14009/2023. Los mismos indicaban lo siguiente:

- “El informe sobre determinación de posibles bajas anormales o desproporcionadas, indica que no existen ofertas con bajas anormales o desproporcionadas ya que ambas tienen un VAN superior a 0€.

- El informe sobre valoración de criterios evaluables mediante fórmulas incluye un apartado relativo al resultado de la valoración con el siguiente cuadro de puntuaciones:

APARTADO		BOLNUEVO TURISMO	PUERTO CN DE ÁGUILAS
K.1.2.1	Mejora sobre el canon de ocupación anual mínimo	15,00	13,27
K.1.2.2	Mejora de tarifa de cesión de punto de amarre	15,00	12,95
K.1.2.3	Mejora de tarifa de alquiler de punto de amarre	15,00	10,91
K.1.2.4	Estudio Económico Financiero	6,00	15,00
TOTAL, APARTADO K.1. (hasta 60 puntos)		51,00	52,13

Valoración total:

APARTADO	BOLNUEVO TURISMO S.A.	PUERTO DEPORTIVO C.N. DE ÁGUILAS S.A.
TOTAL, APARTADO K.2. (hasta 40 puntos)	31,75	34,25
TOTAL, APARTADO K.1. (hasta 60 puntos)	51,00	52,13
PUNTUACIÓN TOTAL (hasta 100 puntos)	82,75	86,38

- El informe sobre CONGRUENCIA incluía un cuadro comparativo entre la oferta técnica incluida en el Sobre 2 y el Estudio Económico Financiero incluido en el Sobre 3 y finalizaba indicando:

“En ambas ofertas se localizan algunos puntos con falta de congruencia entre oferta técnica o criterios sujetos a juicio de valor y su oferta relativa a criterios evaluables mediante fórmulas, a valorar por la mesa de contratación”.

La mesa de contratación, en relación con el informe sobre congruencia de las ofertas y puntuación total, de fecha 20 de junio de 2024, y el informe complementario de fecha de 3 de julio de 2024, recoge en el acta de la sesión lo siguiente:

- *“BOLNUEVO TURISMO: no ha contemplado el personal para las instalaciones de gestión directa, no contempla gastos por promoción de actividades náuticas, y no presupuesta en el Estudio Económico-Financiero las inversiones previstas en el Plan de digitalización, sostenibilidad y accesibilidad.*

- *PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS: no realiza previsiones sobre gastos de personal ajeno, y no presupuesta en el Estudio Económico-Financiero las inversiones previstas en el Plan de digitalización, sostenibilidad y accesibilidad”.*

La mesa de contratación, con relación a las deficiencias que presentaban todos los licitadores que habían concurrido a los dos lotes, apreció que había que considerar lo previsto en el PCAP, y particularmente lo dispuesto en las cláusulas 6, 12 y 13, así como lo establecido en los puntos 1 y 3 del apartado K.1.2.4 del anexo I del citado PCAP.

Igualmente, la mesa de contratación consideró que había que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 139.3 de la LCSP, precepto que dispone que el licitador no puede presentar más de una proposición, por lo que necesariamente debe existir una coherencia entre la oferta técnica incluida en el sobre nº 2 y la oferta económica y de otros criterios de valoración automática incluida en el sobre nº 3, considerando inadmisibles que en una oferta se realicen previsiones para la realización de unas actividades, y en la otra, en el estudio económico-financiero, esas actividades no impliquen gastos o necesidades de personal; que no se realice previsión alguna de gastos por constitución de la sociedad concesionaria necesaria para la explotación del puerto en caso de ser adjudicatario; y que el estudio económico-financiero contenga una previsión de inversiones distinta a la contemplada en la oferta técnica. Asimismo, se aprecia que la correlación que debe existir entre la oferta técnica incluida en el sobre nº 2 y la oferta contenida en el sobre nº 3, en este caso el

estudio económico-financiero, es también una consecuencia lógica del carácter contractual que la cláusula 6 del PCAP atribuye al Plan Económico-Financiero y al resto de la oferta presentada por el adjudicatario.

Por último, la mesa de contratación se hacía eco de la Sentencia nº 404/2021, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de fecha 22 de marzo de 2021, recaída en el recurso de casación nº 4334/2019, que defiende la necesidad de verificar la correlación entre la oferta técnica y la oferta económica en el momento de determinar qué oferta debe ser considerada como económicamente más ventajosa.

Como consecuencia de ello, la mesa de contratación acuerda proponer la exclusión de los dos licitadores al lote 2, BOLNUEVO DE TURISMO, S.A., y PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS, S.A., y por no existir oferta admisible, proponer al órgano de contratación declarar desierto el lote 2 de este expediente 14009/2023, al amparo de lo dispuesto en el artículo 150.3 de la LCSP.

Dicha acta es objeto de publicación en la PLACSP con fecha 11 de noviembre de 2024 y notificada a cada una de estas empresas en esa misma fecha.

La Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Región de Murcia, mediante orden de fecha 20 de noviembre de 2024, acuerda la exclusión del procedimiento de todos los licitadores participantes en los lotes nº 1 y nº 2 de este procedimiento, y:

“Declarar desiertos los lotes nº 1 y nº 2 del procedimiento abierto para la contratación de la “CONCESIÓN DE SERVICIOS DEL PUERTO DEPORTIVO MAR DE CRISTAL (LOTE 1) Y DEL PUERTO DEPORTIVO DE ÁGUILAS (LOTE 2)” (Expte. 14009/2023), al haber quedado excluidas todas las ofertas presentadas a ambos lotes de este procedimiento, y por tanto no existir proposición susceptible de resultar adjudicataria en ninguno de ellos”.

Esta orden fue notificada a BOLNUEVO DE TURISMO, S.A., con fecha de 20 de noviembre de 2024, que accede a dicha notificación en fecha de 21 de noviembre de 2024 a las 09:04 horas. Asimismo, fue objeto de publicación en la PLACSP con fecha 3 de diciembre de 2024.

Cuarto. Con fecha de 26 de febrero de 2025, mediante Resolución nº 267/2025, este Tribunal acuerda la estimación del recurso especial interpuesto por PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS, S.A., contra su exclusión del lote 2, y la anulación de dicho acto de exclusión del lote 2 del licitador PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS, S.A., así como la declaración de desierto de este lote.

Quinto. Con fecha de 28 de marzo de 2025, mediante Resolución nº 463/2025, este Tribunal acuerda la estimación del recurso especial interpuesto por BOLNUEVO DE TURISMO, S.A., contra la declaración de desierto del lote 2, y la anulación del acto de exclusión del lote 2 del licitador BOLNUEVO DE TURISMO, S.A., así como la declaración de desierto de este lote.

Sexto. En sesión de fecha de 7 de abril de 2025, la mesa de contratación, en relación al lote 2, a la vista de las referidas Resoluciones nº 267/2025 y 463/2025, y en cumplimiento de las mismas, entendiendo que los razonamientos utilizados por este Tribunal en aquellas respecto a los licitadores recurrentes, para considerar inaplicable la doctrina jurisprudencial invocada por el órgano de contratación para acordar la exclusión de los mismos, no sería extensible al otro licitador participante en este lote, ya que este fue excluido por no disponer de la solvencia exigida, acuerda, por unanimidad, admitir en el lote 2 a los siguientes licitadores que habían sido excluidos por acuerdo de la mesa de contratación de fecha 21 de junio de 2024 y posteriormente por el órgano de contratación en la Orden de 20 de noviembre de 2024:

- BOLNUEVO TURISMO, S.A.
- PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS, S.A.

Tras la admisión en el lote 2 de estos dos licitadores, la mesa de contratación acuerda aprobar el informe sobre determinación de posibles bajas anormales o desproporcionadas de fecha 20 de junio de 2024, que concluía que no existían, en este lote 2, ofertas incursas en presunción de baja anormal o desproporcionada, así como la valoración relativa a criterios evaluables automáticamente y la valoración total incluidas en los informes de fecha 20 de junio de 2024, emitidos por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. E.J.F.L., con el resultado recogido en el Antecedente de Hecho Tercero de esta resolución,

formulando al órgano de contratación, en base a la valoración global de las ofertas, propuesta de adjudicación del lote 2 a favor de PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS, S.A., por ser esta la oferta mejor valorada.

Séptimo. Previa la tramitación oportuna, mediante Orden de fecha de 31 de mayo de 2025, la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, acuerda, de conformidad con la propuesta de la mesa de contratación, entre otros, otorgar la concesión de servicios relativa al lote 2 a PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS, S.A., con un canon de ocupación de 97.419,84 euros al año (IVA excluido) y unas tarifas de cesión de punto de amarre y de alquiler de punto de amarre de 25,92 euros/m² y 92,40 euros/m², respectivamente.

El acuerdo de adjudicación fue notificado a BOLNUEVO DE TURISMO, S.A., con fecha de 2 de junio de 2025, que accede a dicha notificación en igual fecha a las 10:46 horas. Asimismo, es objeto de publicación en la PLACSP en la misma fecha.

Octavo. Previo examen del expediente de contratación en fechas de 19 y 20 de junio de 2025, BOLNUEVO DE TURISMO, S.A., interpone en el registro electrónico general de la Administración General del Estado, en fecha de 23 de junio de 2025, recurso especial en materia de contratación nº 945/2025, frente a la Orden del Consejero de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, suscrita el 31 de mayo de 2025, por la que se acuerda la concesión de servicios relativa al lote 2 a favor de PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS, S.A., por el que se interesa su anulación y la retroacción de las actuaciones del procedimiento a fin de que el órgano de contratación proceda a dictar un nuevo acuerdo de adjudicación a su favor.

Asimismo, se solicita, al amparo del artículo 52.3 de la LCSP, el acceso al expediente de contratación por plazo de diez días para poder completar el recurso.

Y se solicita también la adopción de medida provisional consistente en el mantenimiento de la suspensión de la tramitación del procedimiento de contratación, producida de conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la LCSP.

Noveno. Previo requerimiento y traslado del recurso de la Secretaría de este Tribunal al órgano de contratación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56.2 de la LCSP, se recibió el expediente administrativo y el correspondiente informe de aquel, de fecha 1 de julio de 2025, en el que se solicita la desestimación del recurso en cuanto al fondo.

Décimo. En fecha de 7 de julio de 2025, por la Secretaría del Tribunal se dio traslado del recurso interpuesto a los restantes licitadores, en su condición de interesados en el procedimiento, otorgándoles un plazo de cinco días hábiles para que, si lo estimaran oportuno, formularan alegaciones.

Mediante escrito presentado en el registro electrónico general de la Administración General del Estado en fecha de 18 de julio de 2025, PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS, S.A., hace uso del trámite de alegaciones, formulando oposición al recurso y solicitando su desestimación en cuanto al fondo.

Undécimo. En fecha de 10 de julio de 2025 la Secretaria General del Tribunal, por delegación de este, resolvió mantener la suspensión del lote 2 del procedimiento de contratación, producida como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 53 de la LCSP, de forma que, según lo establecido en el artículo 57.3 del texto citado, será la resolución del recurso la que acuerde el levantamiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La competencia para conocer y resolver este recurso corresponde a este Tribunal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.2 de la LCSP y en el Convenio con la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, sobre atribución de competencias en materia de recursos contractuales de 7 de noviembre de 2024 (BOE núm. 278, de 18 de noviembre de 2024).

Segundo. Se han cumplido las prescripciones que en relación con el plazo, forma y lugar de interposición de este recurso se establecen en los artículos 50 y 51 de la LCSP y 17 a 21 del Real Decreto 814/2015, de 11 de septiembre, citado *ut supra*. Respecto a la interposición del recurso en plazo, consta en el expediente de contratación que el acuerdo de adjudicación recurrido fue notificado a BOLNUEVO DE TURISMO, S.A., con fecha de 2

de junio de 2025, habiendo sido interpuesto el recurso especial en materia de contratación el día 23 de junio de 2025 y, por tanto, no habiendo transcurrido el plazo de quince días hábiles desde dicha notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 50.1 d) de la LCSP.

Tercero. En cuanto al objeto del presente recurso, lo constituye el acto de adjudicación, actuación de poder adjudicador Administración pública relativa a un contrato de concesión de servicios con valor estimado superior a tres millones de euros, tratándose en consecuencia de un acto impugnado a través de recurso especial, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 44.1 c) y 44. 2 c) de la LCSP.

Cuarto. El recurso se interpone por persona legitimada para ello, de conformidad con el párrafo primero del artículo 48 de la LCSP, pues se trata de la licitadora segunda mejor clasificada en la licitación frente a la que dirige la impugnación con un total de 82,75 puntos, de suerte que de la estimación del recurso puede obtener ventaja directa y tener expectativas para resultar adjudicataria del lote 2.

Se acredita el poder de representación de la persona física firmante del recurso.

Quinto. Concurriendo, por tanto, los requisitos de admisión, se hace necesario atender al fondo del recurso.

La recurrente se alza contra la adjudicación del lote 2 en base, en esencia, a una discrepancia con la valoración de la oferta técnica de la adjudicataria en los informes técnicos emitidos tanto en lo relativo a los criterios sujetos a juicios de valor como evaluables de manera automática o mediante fórmula, así como errores en la valoración de su propia oferta.

En concreto, se alegan los siguientes motivos de impugnación:

1º.- Deficiencias e irregularidades en la valoración de la oferta adjudicataria.

Se aduce que se da un error manifiesto en la valoración del estudio económico-financiero de la oferta a la postre adjudicataria por dos motivos:

- En relación con el apartado “Gastos de Personal”: en la memoria técnica se dice que se van a contratar (pág. 3) 18 personas y en el estudio económico-financiero (página 12 y siguientes) no se incluye ni el concepto del personal ajeno ni el coste, siendo que 18 personas implicarían un gasto no contemplado de 412.655,38 euros.

A su juicio, este error se pone de manifiesto en el informe técnico sobre congruencias y valoración total de las ofertas que en su página 12 recoge, respecto de esta oferta, que: *“Sólo prevé gastos del personal propio, no haciendo referencia al personal ajeno”*. Por ello se considera que, al no incorporar en el estudio económico-financiero los gastos de personal ajeno, en el apartado “Estudio de los gastos durante la explotación de la concesión” corresponderían cero puntos en lugar de los cuatro que fueron otorgados.

- En lo que se refiere a las superficies a explotar, se sostiene que las dimensiones y superficies de los puntos de atraque, así como las superficies terrestres que aparecen en el estudio económico-financiero difieren de los recogidos en los planos de la memoria. Así la memoria de la fase de explotación incluye dos planos con las distintas superficies a explotar, los cuales contienen una serie de errores en sí mismos que generan otros de correspondencia con el estudio económico-financiero. En este punto, se alega que:

o *«Zona Terrestre N.º 5 “Bar”, en el “Plano de Superficies a Explotar” antes indicado (página 42) se le da una superficie de 133,8 m2, sin embargo, en el Estudio Económico y Financiero, se lo denomina “Chiringuito” y se le asigna otra de 121,65 m2 (punto 3.2.1., página 8).*

o *Zona Terrestre N.º 11, denominada “Terraza Bar”, en el “Plano de Superficies a Explotar” sito en la página 42 se le da una superficie de 174,5 m2 y en el Estudio Económico y Financiero (punto 3.2.6., páginas 9 y 10) se lo denomina Terraza (bar cafetería) y se le asigna otra de 225,51 m2.*

o *Zona Terrestre N.º 2 “Escuela de buceo, aseos y almacén”, en el “Plano de Superficies a Explotar” de la página 42 antes citado, figura con una superficie de 225´51 m2, mientras que en el Estudio Económico y Financiero (punto 3.2.3., página 8) aparece “Escuela de buceo” con una superficie de 55´28 m2».*

Junto a lo anterior, se señala que en la memoria se incorpora un “Plano de Distribución de Embarcaciones en el puerto”, con unos datos sobre esloras y medidas que contradicen los recogidos en el estudio económico-financiero, de los que también se hace eco el informe técnico sobre congruencias y valoración total de las ofertas que dice cuanto sigue al respecto:

“Error en el plano al calcular la superficie de puntos de atraques de 6,00x2,40 ya que coloca 6,00x2,50”.

“Superficies de zonas terrestres diferentes a los planos, pero coincidentes con las del estudio de viabilidad publicado por la DG Litoral y Puertos”.

Por ello se considera que, en el apartado “Estudio de Ingresos”, corresponderían cero puntos en lugar de los cuatro que fueron otorgados.

Finalmente, se argumenta en este motivo que los errores detectados en relación con los gastos de personal y en los ingresos que resultan del cálculo de las superficies afectan a los resultados del estudio económico-financiero, ya que también afectan al cálculo del VAN, TIR y CASH-FLOW.

Por tanto, en el apartado “Resultados del Estudio Económico”, corresponderían cero puntos en lugar de los cinco que fueron otorgados, lo que, en consecuencia, determinaría que, en el total del apartado K.1.2.4 “Estudio Económico Financiero”, corresponderían como máximo dos puntos y no los 15 puntos que fueron otorgados.

2º.- Deficiente valoración del estudio económico-financiero presentado en la oferta de la recurrente por disconformidades de éste con la memoria técnica de explotación.

En este motivo se alega la posible existencia de errores en el informe técnico relativo a criterios evaluables mediante fórmulas de fecha de 20 de junio de 2024, en cuya página 7 se dice que:

“La oferta de Bolnuevo Turismo presenta un error en la entrada de datos de los puntos de amarre de dimensiones 5,5 m x 2,4 m ya que en la hoja de cálculo del Estudio Económico

Financiero, en la hoja correspondiente a la distribución de amarres y superficies, en las superficies en lámina de agua coloca como eslora el valor de 5 metros cometiendo, por tanto, un error aritmético en los resultados de la superficie de amarres de 43,2 m², ya que calcula un total de 3.783,9 m² en lugar de los 3.827,1 m². Dicho error en la superficie supone un error en el cálculo de los ingresos, así como en los resultados del estudio económico financiero”.

Al respecto se aduce que los datos que figuran en el plano de distribución de embarcaciones en el puerto (página 32 de la “Memoria Fase de Explotación PD de Águilas”), presentado en su oferta, son correctos y no existe ningún error en el cálculo de la superficie, dado que la indicada en éste es la misma que se utiliza en el estudio económico-financiero, precisando que, con el contenido de las casillas “ESLORA” y “MANGA”, se genera el resultado en la casilla “SUPERFICIE”, la cual a su vez operando con la casilla “NÚMERO DE AMARRES” genera los resultados contenidos en la citada casilla “SUPERFICIE OCUPADA”, de manera que la superficie calculada en el estudio económico-financiero es correcta porque multiplica los valores de ESLORA por MANGA dando el resultado que aparece en la columna SUPERFICIE.

Ello determinaría que, en el total del apartado K.1.2.4 “Estudio Económico Financiero”, le corresponderían los 15 puntos que como máximo podían otorgarse, en lugar de los 6 que le fueron concedidos.

3º.- Vulneración del procedimiento legalmente establecido para la valoración de la oferta de la licitadora adjudicataria.

En este motivo, tras reproducir nuevamente el informe técnico relativo a criterios evaluables mediante fórmulas de fecha de 20 de junio de 2024 en su página 7, antes transcrito, se alega que se está poniendo de manifiesto un error, que de existir en todo caso sería un error en el contenido del Plano de distribución de amarres que ya fue objeto de valoración en el sobre nº 2 relativo a la oferta técnica sometida a juicios de valor, pero no un error en la coincidencia o discrepancia entre la oferta técnica y el contenido del estudio económico-financiero.

4º.- Diferente valoración que de la supuesta incoherencia de los planos de la memoria de explotación con el estudio económico-financiero se hace en el acto de adjudicación en relación con las dos ofertas.

En este motivo se sostiene que la Orden recurrida valora con cero puntos lo que entiende que es un error entre la superficie del plano de distribución de amarres y las superficies contempladas para elaborar los ingresos por la explotación de dicha superficie en el estudio económico-financiero de su oferta.

Sin embargo, en la oferta de la adjudicataria hay errores de coherencia entre las superficies reflejadas en el “Plano de Distribución de Embarcaciones en el Puerto”, el “Plano de otras superficies a explotar” (restaurante, varadero, aparcamiento, etc..) y las que se han tomado de base para elaborar el estudio económico-financiero que, sin embargo, no han implicado una inferior valoración de esta oferta.

El órgano de contratación, en su informe al recurso, se opone a las alegaciones realizadas y, con invocación del principio de discrecionalidad técnica, sostiene la legalidad de la valoración de las ofertas y, por tanto, de la adjudicación del lote 2 y, en particular, la corrección de la puntuación de 6 puntos en la valoración del estudio económico-financiero presentado por la recurrente, la cual obedece al hecho de que, a la vista del informe sobre criterios evaluables mediante fórmulas, el técnico puntúa los criterios del apartado K.2.1.4 del PCAP de la siguiente forma:

	BOLNUEVO TURISMO	C.N. DE ÁGUILAS
Apartado de inversiones	1 punto	1 punto
Estudio de los ingresos durante la explotación de la concesión	0 puntos	4 puntos
Estudio de los gastos durante la explotación de la concesión	4 puntos	4 puntos
Amortización de la inversión	1 punto	1 punto
Resultados del Estudio Económico	0 puntos	5 puntos
TOTAL	6 puntos	15 puntos

Así, se señala que:

«No pudiendo ser de otra manera, en la medida en que el Estudio Económico Financiero de BOLNUEVO TURISMO, S.A., "presenta un error en la entrada de datos de los puntos de amarre de dimensiones 5,5 m. x 2,4 m., ya que, en la hoja de cálculo del Estudio Económico Financiero, en la hoja correspondiente a la distribución de amarres y superficies, en las superficies en lámina de agua coloca como eslora el valor de 5 metros, cometiendo, por tanto, un error aritmético en los resultados de la superficie de amarres de 43,2 m², ya que calcula un total de 3.783,9 m² en lugar de los 3.827,1 m². Dicho error en la superficie supone un error en el cálculo de los ingresos, así como en los resultados del estudio económico financiero.

En ese sentido, el error en los ingresos es muy relevante y tiene unas consecuencias fatales para el recurrente en la puntuación de este apartado, pues se proyecta sobre el resultado del Estudio Económico, al tener, con el PCAP en la mano, que ser puntuado con 0 puntos. Recordemos que el cuadro resumen del PCAP establece lo siguiente en el apartado Resultados del Estudio Económico (hasta 5 puntos):

“Valoración del apartado Resultados del Estudio Económico:

- Se realiza el apartado según las instrucciones dadas y sin errores aritméticos: 5 puntos.*
- No se realiza el apartado según las instrucciones dadas y/o presenta errores aritméticos: 0 puntos».*

En cuanto a las alegaciones relativas a la valoración de los criterios evaluables sujetos a juicio de valor, en concreto al criterio K.2.2.2 “Memoria Fase de explotación” del puerto (hasta 20 puntos) y los posibles errores en el apartado “Superficies a explotar” y en el de “Distribución de embarcaciones en el puerto” en la oferta de la adjudicataria, se añade lo siguiente:

«El PCAP fija como requisitos del apartado Superficies a explotar los siguientes:

Se definirá detalladamente en un plano cada una de las superficies de la concesión a explotar (directa o indirectamente): bar-restaurante, gasolinera, escuela de vela, etc. La distribución de las superficies recogidas en este plano será la que prevalecerá durante la

explotación, debiendo solicitar el concesionario la autorización a la Administración portuaria regional para cualquier modificación de la misma.

- Valoración del apartado: Se valora la distribución propuesta y, además, se atenderá a la calidad y nivel de detalle del plano aportado.

Así, el informe sobre criterios sujetos a juicios de valor puntúa con 2,7 puntos la oferta de BOLNUEVO TURISMO S.A., por considerar "adecuada la propuesta realizada, penalizándose la falta de un mayor grado de detalle", mientras que otorga 3 puntos a PUERTO DEPORTIVO CLUB NÁUTICO DE ÁGUILAS por considerar adecuada la propuesta realizada.

Cuando el mismo informe desglosa la puntuación obtenida por los licitadores en el apartado Distribución de embarcaciones en el puerto, lo hace otorgando al recurrente 2 puntos porque, considerando adecuada la propuesta, penaliza la ausencia de reserva de plazas de amarre para personas con movilidad reducida, entiende que la disposición de las plazas de marina seca no es óptima y penaliza la falta de calidad y nivel de detalle de su dibujo. Por su parte, a la adjudicataria le asigna 2,90 puntos porque considera que la propuesta realizada es adecuada, pero penaliza la falta de concreción de las dimensiones de las plazas de marina seca.

Resumen de valoración apartado K.2.2.2 Memoria Fase de explotación del puerto».

	BOLNUEVO TURISMO	C.N. DE ÁGUILAS
Personal de explotación portuaria (hasta 4 puntos)	3 puntos	3,60 punto
Formación y promoción de actividades náuticas deportivas (hasta 10 puntos)	9,25 puntos	9,25 puntos
Distribución de embarcaciones en el puerto (hasta 3 puntos)	2 puntos	2,90 puntos
Superficies a explotar (hasta 3 puntos)	2,70 puntos	3 puntos
TOTAL	16,95 puntos	18,75 puntos

Por lo que se refiere a las alegaciones de carácter procedimental, se señala que:

«Cita el recurrente la existencia de errores y faltas de coincidencia que "quedan patentes en el informe de congruencia de las ofertas y puntuación total, de fecha 20 de junio de 2024", si bien hay que hacer constar que la Mesa de contratación, en su sesión 5, y respecto a dicho informe así como al complementario de congruencia de 12 de julio, únicamente tuvo en consideración la valoración contenida en los mismos y a la que ya se ha hecho referencia en los apartados cuarto y sexto de este informe, por lo que dichos errores, o supuestas incoherencias entre planos de la Memoria de Explotación con el Estudio Económico Financiero no han tenido relevancia ni a favor ni en contra de ninguno de los licitadores, pues en ambos se presentaban.

Es preciso profundizar en este punto para conocer el alcance de la decisión de la Mesa de contratación, que, insistimos, asume dicho informe en cuanto a las puntuaciones otorgadas, pero que está impedida para valorar la consecuencia de una posible incongruencia en algún punto sin que el técnico realice cierto juicio de valor. Y es que el técnico, en cumplimiento de lo dispuesto en el pliego de cláusulas administrativas particulares, puede valorar los errores aritméticos evidentes, pero no valorar y baremar si determinado ítem se encuentra o no incluido en el concepto referido por el licitador en el estudio económico financiero, así como el peso y las consecuencias de esa posible incongruencia.

(...)

Entendemos pues, en aplicación de lo anterior, que una vez abiertos los sobres que contienen los criterios de valoración automáticos o evaluables con arreglo a fórmulas matemáticas, no puede el órgano de contratación valorar técnicamente la adecuación o coherencia de las ofertas, salvo que dicha valoración se refiera a criterios también objetivos y que consten claramente en el pliego. Además, en ningún caso la valoración podrá efectuarse con fundamento en la hipótesis sobre la viabilidad de la oferta, pues tales hipótesis habrán de ser valoradas en fase de ejecución».

La licitadora adjudicataria del lote 2, PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS, S.A., en el trámite de alegaciones realizado en esta vía de impugnación, rechaza las posibles deficiencias señaladas por la recurrente en su oferta:

- Respecto de los gastos de personal, se indica que dentro de la oferta realizada sobre el criterio K.2.2.2 Memoria Fase de explotación del puerto, se incorpora un apartado titulado “4. Personal ajeno a la sociedad”, donde se describen los perfiles de los puestos de trabajo que van a ser desarrollados por personal ajeno a nuestra

mercantil (como estándar de calidad exigido a empresas externas en la prestación de servicios) que se corresponden con actividades/servicios que serán desarrolladas en las instalaciones del puerto y que, como se indica en nuestra propuesta (pág. 3 de la memoria), son prestados a través de convenios suscritos con entidades externas o contratos de prestación de servicios, o mediante autorizaciones (apartado “4. Personal Ajeno a la sociedad cuyos servicios contratará para la explotación” – pág. 14 a 18 de la memoria).

- En cuanto al plano de distribución de amarres, se considera que respeta lo establecido en los pliegos respecto de la superficie total de atraques (3.662,40 m²), las dimensiones de los distintos tipos de atraques que se distribuyen en el plano cumplen con la tipología de amarre establecidos en los pliegos y las restricciones respecto de la reserva de determinados amarres para determinados usos, los errores detectados en el plano se limitan exclusivamente a la leyenda, sin que se afecten la distribución, número o funcionalidad de los atraques (detalle del plano presentado en el sobre 2).

- Por lo que se refiere al plano de superficies a considerar del sobre 2, respecto de la superficie del chiringuito (bar) y terraza (terraza bar), así como de la escuela de buceo, se afirma que no existe ninguna discordancia real entre las superficies, sino diferencia entre la superficie real de cada dependencia y la que se puede explotar por regulación en el pliego o, en su defecto, por motivos meramente arquitectónicos y de afectación a la explotación real.

Junto a lo anterior, se confirman los errores apreciados en la oferta de la recurrente en las dimensiones de los puntos de amarre, añadiendo otros que deberían haber determinado una menor valoración de su oferta, como los relativos a la estimación de los costes

laborales del personal sujeto a la obligación de subrogación o las inversiones necesarias para la adaptación del espacio para eco punto de residuos peligrosos o para almacenaje, concluyendo que el subcriterio “Resultados del Estudio” debería haber sido puntuado con cero puntos.

Sexto. Expuestas las posiciones de las partes, corresponde analizar, con carácter previo, la solicitud de la recurrente en su escrito del recurso, al amparo del artículo 52.3 de la LCSP, de acceso al expediente de contratación por plazo de diez días para poder completarlo, dada la indefensión padecida a consecuencia de haber tenido un acceso limitado al mismo.

El órgano de contratación, en el informe al recurso, expone que la recurrente ha comparecido hasta en dos ocasiones para que se le diera vista del expediente, amén de lo establecido de forma reiterada por las Juntas Consultivas de Contratación del Estado y de las Comunidades Autónomas sobre este tenor, con cita del Informe de la JCCPE 46/09, de 26 de febrero de 2010, que señala que *“de ello no se deduce ni que todos los extremos de la proposición vencedora deban ser notificados, ni que se deba entregar copia de todos los documentos que la componen”*, añadiendo que: *“si alguno de los licitadores o candidatos deseara conocer en toda su extensión el contenido de las proposiciones, el órgano de contratación está obligado ponerlo de manifiesto, lo que conlleva la posibilidad de examinar el expediente e incluso de tomar notas respecto de él, pero en absoluto puede ser interpretado en el sentido de que se entregue copia de todo lo presentado por los demás licitadores, especialmente si se trata de proyectos u otros documentos similares respecto de los cuales pueda existir un derecho de propiedad intelectual o industrial a favor del licitador”*.

Según se desprende del expediente administrativo (Documentos nº 144 y 145), lo cierto es que en este caso la recurrente ha tenido acceso al expediente administrativo con fechas de 19 y 20 de junio de 2025 mediante comparecencia en la sede del órgano de contratación, y en concreto a la oferta presentada por la licitadora finalmente adjudicataria, siendo lo acontecido que no se le facilitaron copias de los documentos ni se permitió tomar fotografías mediante dispositivos electrónicos, a pesar de que estas últimas sí que se realizaron.

Con ese examen del expediente administrativo, sin reparo ni límite de confidencialidad alguno, no se advierte ningún previo incumplimiento del órgano de contratación al respecto, que justifique la aplicación de lo dispuesto en el artículo 52.3 de la LCSP. Contrariamente, la empresa recurrente no realizó ninguna protesta cuando el órgano de contratación atendió su solicitud de acceso al expediente.

Por tanto, en atención a que el derecho de acceso al expediente tiene un carácter meramente instrumental, vinculado a la debida motivación de la resolución de adjudicación como presupuesto del derecho de defensa del licitador descartado, no siendo preciso por ello dar vista del expediente al recurrente más que en aquellos aspectos respecto de los cuales quede justificada la necesidad de su conocimiento para fundar el recurso (Resolución nº 1554/2024 de 5 de diciembre), se considera que en este supuesto no se ha causado indefensión alguna al recurrente por esta circunstancia por cuanto este ha podido tener toda la información necesaria para formular de manera completa su recurso contra la adjudicación, en particular a los informes técnicos emitidos que recogen suficientemente los elementos contenidos en las ofertas que han llevado a las conclusiones obtenidas, con lo que se aprecia asegurado el derecho de tutela judicial efectiva del recurrente. En este supuesto, la empresa recurrente dirige su censura principalmente a los informes emitidos en el procedimiento de licitación y que obran en el expediente, habiendo tenido un conocimiento completo de los elementos de las ofertas utilizados para obtener las conclusiones sobre la valoración de las ofertas y la justificación de la del adjudicatario.

Séptimo. Corresponde, llegados a este punto, analizar las alegaciones en las que la recurrente fundamenta esta impugnación, pudiendo anticiparse que este recurso no puede prosperar y ello por las razones expuestas por el órgano de contratación en su informe al recurso, que este Tribunal comparte íntegramente, y por las que seguidamente se exponen.

Por razones de lógica sistemática, procede abordar en primer lugar las relativas a cuestiones de carácter formal o procedimental en los motivos de impugnación tercero y cuarto que han sido recogidos en el Fundamento de Derecho Quinto de esta Resolución.

Respecto de las mismas, debe señalarse, como se recoge en el Antecedente de Hecho Sexto de esta Resolución, que en ejecución de lo acordado en las Resoluciones nº 267/2025 y 463/2025, la mesa de contratación, en lo relativo al lote 2, tras admitir a los dos licitadores que habían sido excluidos por la Orden del órgano de contratación de fecha de 20 de noviembre de 2024, acuerda aprobar el informe técnico sobre determinación de posibles bajas anormales o desproporcionadas de fecha 20 de junio de 2024, que concluía que no existían, en este lote 2, ofertas incursas en presunción de baja anormal o desproporcionada, así como la valoración relativa a criterios evaluables automáticamente y la valoración total incluidas en los informes técnicos también de fecha 20 de junio de 2024 (Documentos nº 84,85, 86 y 90 del expediente administrativo), emitidos por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. E.J.F.L., con el resultado recogido en el Antecedente de Hecho Tercero de esta resolución, formulando al órgano de contratación, en base a la valoración global de las ofertas, propuesta de adjudicación del lote 2 a favor de PUERTO DEPORTIVO C.N. ÁGUILAS, S.A., por ser esta la oferta mejor valorada.

En este punto, comparte este Tribunal lo que afirma el órgano de contratación en su informe al recurso en la medida en que se considera que, con esta forma de proceder que ha sido descrita, la actuación de la mesa de contratación en lo que se refiere a la valoración de las ofertas admitidas resulta plenamente acorde a lo previsto en los pliegos y en la normativa de aplicación, en concreto a lo dispuesto en la cláusula 10.4 del PCAP en relación con el artículo 150.1 de la LCSP, dando así con ello pleno cumplimiento a lo decidido por este Tribunal en las citadas Resoluciones nº 267/2025 y 463/2025; las cuales se limitan a acordar la anulación de los actos de exclusión recurridos y de las declaraciones de desierto de este lote 2.

Estas razones conducen a rechazar estas alegaciones.

Octavo. Restan por examinar las alegaciones de la recurrente por las que cuestiona la valoración obtenida por su oferta técnica y la de la licitadora adjudicataria tanto en lo relativo a criterios sujetos a juicios de valor como evaluables mediante fórmula, en los términos que han sido expuestos, discrepando así de los informes técnicos emitidos en el procedimiento de licitación.

A este respecto debe partirse en primer lugar del carácter de los pliegos, no siendo nulos de pleno derecho, de “lex contractus” tanto para los poderes adjudicadores como para las empresas concurrentes a la licitación, ya que la presentación de la proposición: *“supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna”*, con arreglo al artículo 139.1 de la LCSP.

Al amparo de este carácter vinculante de los pliegos, a los que se someten las licitadoras ex artículo 139 de la LCSP, y sus requisitos, hemos de analizar la cuestión planteada, con el fin de subrayar cómo han de ser evaluadas las ofertas de las empresas concurrentes en lo referente a los criterios sujetos a juicio de valor, de tal suerte que se cumplan los principios esenciales en materia de contratación administrativa: igualdad, no discriminación, transparencia y efectiva concurrencia competitiva entre todas las empresas.

Y siendo la cuestión suscitada eminentemente de naturaleza técnica, debe también recordarse que, conforme a reiteradísima doctrina de este Tribunal, resulta forzoso reconocer al órgano de contratación un notable margen de discrecionalidad. Y es que la labor de este Tribunal, en cuanto a la revisión de la valoración técnica, que es el asunto que aquí nos ocupa, sufre importantes limitaciones. Así, en la Resolución nº 12/2021, de 9 de abril (citada, entre otras, en la Resolución nº 41/2025, de 15 de enero), señalábamos que:

“(...) este Tribunal ha manifestado reiteradamente las limitaciones relativas al análisis de cuestiones vinculadas a la discrecionalidad técnica que debe predicarse de los órganos de contratación cuando valoran cuestiones de esta índole, en las que no cabe entrar sino en tanto en cuanto esa valoración adolezca de una defectuosa motivación o de una manifiesta infracción del ordenamiento (Cfr. entre otras, la reciente Resolución nº 905/2014, de 5 de diciembre)”.

Esta doctrina del Tribunal sobre la discrecionalidad técnica que asiste a la Administración en la valoración de criterios eminentemente técnicos, se admite que es también de plena aplicación a los criterios evaluables en función de juicios de valor, conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo en esta materia.

Como dijimos en la Resolución nº 312/2025, de 6 de marzo de 2025:

“Efectivamente, este Tribunal ya se ha pronunciado en anteriores ocasiones (entre otras Resoluciones n.º 1572/2024, de 5 de diciembre, Resolución nº 106/2024, de 1 de febrero de 2024), sobre la discrecionalidad técnica que asiste a la Administración en la valoración de criterios eminentemente técnicos, admitiendo que es de plena aplicación a los criterios evaluables en función de juicios de valor la jurisprudencia del Tribunal Supremo en esta materia. Luego, tratándose de cuestiones que se evalúan aplicando criterios estrictamente técnicos, el Tribunal no puede corregirlos aplicando criterios jurídicos, quedando limitado el análisis de forma exclusiva a los aspectos formales de la valoración, como las normas de competencia o procedimiento, a que en la valoración no se hayan aplicado criterios de arbitrariedad o discriminatorios, o que finalmente no se haya recurrido en error material al efectuarla. Fuera de estos casos, el Tribunal debe respetar los resultados de dicha valoración”.

En el supuesto que nos ocupa, la valoración de las ofertas técnicas presentadas en el lote 2 contenida en los concretos informes técnicos adoptados en el seno del procedimiento de licitación analizado en relación con los criterios de adjudicación sujetos a juicio de valor (Documento nº 72 del expediente administrativo) y en relación con los criterios de adjudicación evaluables de manera automática (Documentos nº 84,85, 86 y 90 del expediente administrativo), que fueron asumidos por la mesa de contratación y por el órgano de contratación, se aprecian motivados y ajustados a lo establecido en los pliegos y demás normativa aplicable.

Los criterios y subcriterios, junto a sus coeficientes de ponderación, se establecen con claridad en los pliegos de manera que eran conocidos por los licitadores (apartados K.1 y K.2 del Anexo I del PCAP) - en los términos que han sido transcritos en el Antecedente de Hecho Segundo de esta resolución-, pudiendo tenerse por suficiente y motivada, tal y como afirma el órgano de contratación en su informe al recurso, a efectos de justificar la concreta valoración dada a cada uno de los criterios y subcriterios de adjudicación y, por tanto, a las ofertas en este extremo, encontrándose esta valoración basada en juicios técnicos sometidos a juicio de valor previamente explicados en los pliegos, sin que se aprecie motivo

alguno que permita calificar la actuación administrativa de arbitraria o discriminatoria, o que apunte a la concurrencia de errores materiales.

Además, la parte recurrente debe aportar una prueba suficiente que acredite que la valoración es manifiestamente errónea o que se ha realizado en clara discriminación de los licitadores. Esta obligación ha sido incumplida por la recurrente que se limita a mostrar genéricamente sin más su mera disconformidad con la valoración recibida en alguno de los criterios o subcriterios por su oferta o la de la licitadora a la postre adjudicataria, acudiendo a conveniencia al informe técnico sobre congruencia de 3 de julio de 2024 -del que se apartan motivadamente la mesa de contratación y el órgano de contratación por considerar que hay incongruencias en ambas ofertas al lote 2-, sin que quepa apreciar por ello arbitrariedad o error en la motivación que se recoge en los informes técnicos de valoración, limitándose, en definitiva, a discrepar legítimamente de algunas puntuaciones específicas dadas en los informes técnicos que entiende deberían haber sido mayores o menores.

Téngase en cuenta que, en atención a las específicas características de esta licitación, cobra relevancia que, con carácter previo a la tramitación del expediente de contratación, tal y como impone el artículo 285.2 de la LCSP, se realice y apruebe un estudio de viabilidad cuyo contenido será el previsto en el 247.1 de la LCSP, aplicable en virtud de la aplicación supletoria de la regulación del contrato de concesión de obras que para el contrato de servicios establece el artículo 297 de la LCSP. Dentro del estudio de viabilidad se incluye la valoración de la factibilidad económica de la concesión (el estudio de viabilidad económico-financiera que puede sustituir a aquel cuando la Administración concedente lo estime suficiente -ex. artículo 247.6 de la LCSP-), como acontece en este caso (Véase antecedente de hecho Primero del acuerdo de adjudicación recurrido y Documentos nº 6 y 7 del expediente administrativo).

En definitiva, según se desprende del expediente administrativo y, en especial, del informe técnico conjunto relativo a los criterios subjetivos emitido con fecha de 11 de enero de 2024, en los que la recurrente obtiene una puntuación de 31,75 puntos (14,80+16,95) -siendo de 34,25 puntos (15,50+18,75) la de la licitadora adjudicataria-, y en consideración tanto a lo establecido en los pliegos rectores en las cláusulas transcritas en los antecedentes fácticos de esta resolución como a la vista de la oferta técnica de la recurrente, se aprecia que las

concretas valoraciones aquí cuestionadas que tenían que hacerse conforme a los detallados aspectos determinados en los pliegos y en base a dicha información técnica recibida de los licitadores en los términos ampliamente contenidos en los apartados K.1 y k.2 del Anexo I del PCAP, así como las puntuaciones obtenidas en cada uno de ellos, dada la cualificación profesional del órgano técnico que las emitió de forma motivada, no ha sido desvirtuada por las alegaciones de la recurrente. En particular, la puntuación de 6 puntos en la valoración del estudio económico-financiero presentado por la recurrente (criterio del apartado k.1.2.4 con una puntuación total de hasta 15 puntos), resulta justificada en los errores cometidos en la confección de su oferta técnica y que ella misma reconoce cometidos en su escrito de recurso, los cuales llevaron a la aplicación del parámetro objetivo *“No se realiza el apartado según las instrucciones dadas y/o presenta errores aritméticos: 0 puntos”*, con una puntuación en este criterio de cero puntos.

Así las cosas, no habiendo aportado la recurrente prueba alguna que fundamente su impugnación y permita acreditar el carácter arbitrario, discriminatorio o erróneo de los informes técnicos, asumidos por la mesa de contratación y el órgano de contratación, sobre la valoración de los criterios de adjudicación, que se consideran correctos por las razones que han sido expuestas, procede la desestimación íntegra de este motivo y, con ello, del presente recurso.

Por todo lo anterior,

VISTOS los preceptos legales de aplicación,

ESTE TRIBUNAL, en sesión celebrada el día de la fecha **ACUERDA**:

Primero. Desestimar el recurso interpuesto por D. C.S.G., en nombre y representación de BOLNUEVO DE TURISMO, S.A., contra la adjudicación del lote 2 del procedimiento *“Concesión de servicios del Puerto Deportivo de Mar de Cristal (lote 1) y del Puerto Deportivo de Águilas (lote 2)”*, expediente nº 14009/2023, convocado por la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Región de Murcia.

Segundo. Levantar la suspensión del procedimiento de contratación, en lo relativo al lote 2, de conformidad con lo establecido en el artículo 57.3 de la LCSP.



Tercero. Declarar que no se aprecia la concurrencia de mala fe o temeridad en la interposición del recurso, por lo que no procede la imposición de la multa prevista en el artículo 58.2 de la LCSP.

Esta resolución es definitiva en la vía administrativa y contra la misma cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10.1. letra k) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

LA PRESIDENTA

LOS VOCALES