

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE RIGEN EL CONCURSO PARA LA SELECCIÓN DE PROYECTOS DE CONCESIONES.

TÍTULO: CONCURSO PARA LA SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA ADECUACIÓN, OCUPACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE EDIFICIO PARA ESTABLECIMIENTO DE HOSTELERIA EN EL PUERTO DE FUENGIROLA, MÁLAGA.

CLAVE: DAC 03-12

ÍNDICE

- I. SITUACIÓN, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA CONCESIÓN, DEFINICIÓN Y SUPERFICIE DE LAS INSTALACIONES**
 - I.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA CONCESIÓN
 - I.2. SITUACION
 - I.3. DEFINICIÓN Y SUPERFICIE DE LAS INSTALACIONES.
- II. DURACIÓN DE LA CONCESIÓN, CONDICIONES DE LA EXPLOTACIÓN Y REGULACIÓN DEL SERVICIO**
 - II.1. DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.
 - II.2. CONDICIONES DE LA EXPLOTACIÓN Y REGULACIÓN DEL SERVICIO.
- III. TASAS ANUALES**
 - III.1. TASA POR OCUPACIÓN PRIVATIVA DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO
 - III.2. TASA POR APROVECHAMIENTO ESPECIAL
- IV. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A INCLUIR EN EL SOBRE Nº 2**
 - A) PROYECTO BÁSICO
 - B) PROYECTO DE EXPLOTACIÓN
- V. DOCUMENTACIÓN OBJETIVA A INCLUIR EN EL SOBRE Nº 3**
 - V.1. TASA POR APROVECHAMIENTO ESPECIAL
- VI. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN**

ANEXOS.

ANEXO I MODELO PARA LA AUTODETERMINACIÓN DE LA TASA ANUAL POR APROVECHAMIENTO ESPECIAL

ANEXO II MODELO PARA LA AUTODETERMINACIÓN DE LOS PUESTOS DE TRABAJO A GENERAR POR LA EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO

I. SITUACIÓN, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA CONCESIÓN, DEFINICIÓN Y SUPERFICIE DE LAS INSTALACIONES

I.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA CONCESIÓN

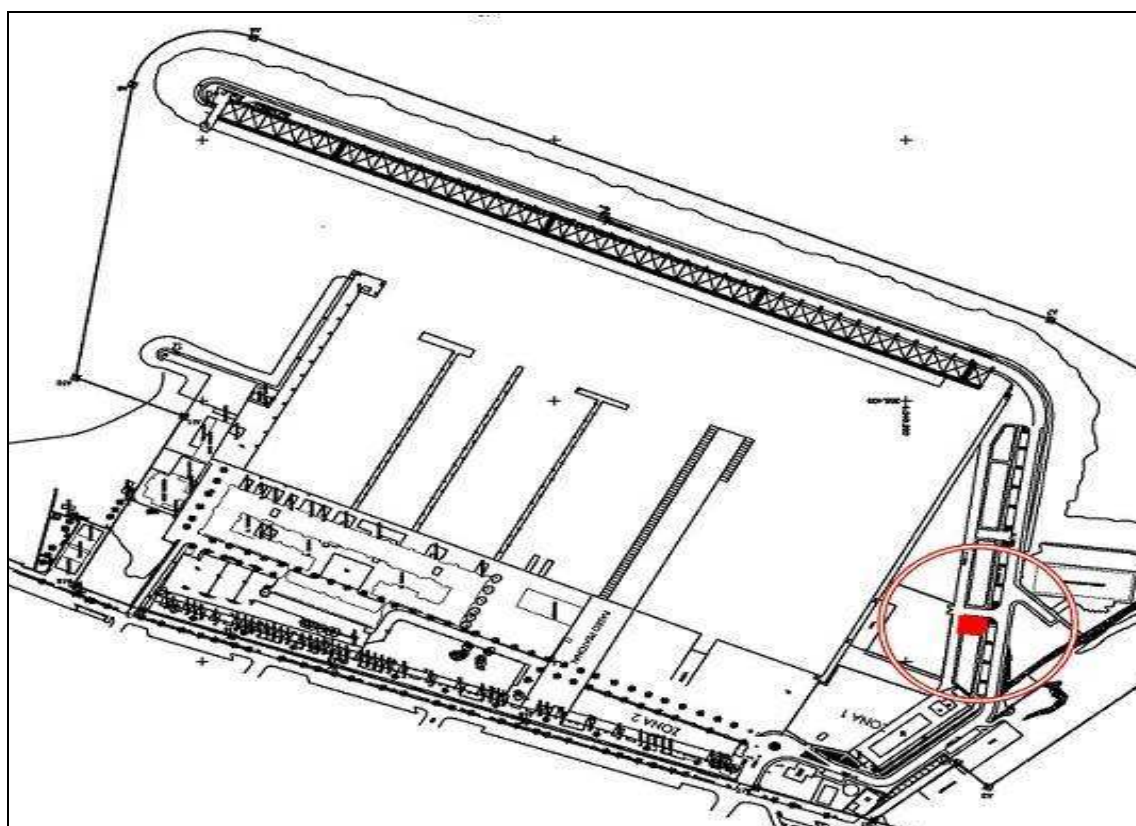
La Agencia Pública de Puertos de Andalucía, en adelante Agencia, tiene la intención de convocar concurso a fin de seleccionar a la entidad con la que iniciará el procedimiento para el otorgamiento de una concesión administrativa de edificio, para la adecuación interior, ocupación y explotación del mismo, en el Puerto de Fuengirola (Málaga).

En el referido edificio sólo podrán llevarse a cabo usos, actividades, e instalaciones conforme a lo establecido en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero por el que se Aprueba el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en Anexo I. III.2.8 Establecimientos de hostelería.

I.2. SITUACIÓN

El edificio se sitúa en el Puerto de Fuengirola (Málaga), según la siguiente documentación grafica:

Plano de Localización:



Plano de Ubicación:



Vista Aérea:



I.3. DEFINICIÓN Y SUPERFICIE DE LAS INSTALACIONES

Las instalaciones objeto del presente concurso se encuentran en la Unidad de Ordenación denominada A-3, según el Plan Especial del Puerto de Fuengirola, aprobado por Acuerdo del Consejo de Administración el 23 de marzo de 1999, aprobado por el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Fuengirola el día 28 de abril de 2000.

Las condiciones urbanísticas de la Unidad de Ordenación A-3, y de obligado cumplimiento son:

- Superficie de la Unidad de Ordenación A-3: 1.969 m²
- Ocupación máxima: 90%
- Altura máxima: 2 plantas equivalentes a 7,00 mts.
- Alineación a vial: Obligatoria.
- Edificabilidad: 1,50 m²t/m²s.
- Uso: Actividades industriales, de almacenamiento, de transformación, administrativas y recreativas relacionadas con la pesca y sus trabajadores.

El edificio supone una ocupación del dominio público portuario de: **115,00 m²**.

Los licitadores deberán reconocer las instalaciones, valorar técnicamente la suficiencia y eficacia de las mismas, y de acuerdo con la normativa vigente, las obras, las cuales se ajustarán a la normativa urbanística en vigor y a los parámetros de común establecimiento para el tipo de instalaciones. En cualquier caso, el licitador deberá conocer y dar cumplimiento en su propuesta a cuantas limitaciones existiesen para la ejecución y explotación de las obras e instalaciones propuestas, siendo único responsable de su ejecución y explotación.

Se hace constar que las instalaciones deberán dar cumplimiento con lo previsto en la normativa vigente, y especialmente con la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental.

II. DURACIÓN DE LA CONCESIÓN, CONDICIONES DE LA EXPLOTACION Y REGULACION DEL SERVICIO

II.1. DURACIÓN DE LA CONCESIÓN

El plazo por el cual se concedería la concesión administrativa será por un periodo no superior a **DIEZ (10) años**, este plazo podrá ser prorrogado conforme a lo previsto en la ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía.

El plazo se computará a partir de la fecha de formalización del Título regulador de la concesión administrativa.

II.2. CONDICIONES DE LA EXPLOTACIÓN Y REGULACIÓN DEL SERVICIO

La explotación de los servicios se ajustará a lo establecido en el presente Pliego y en el Pliego de Base que rigen el concurso.

El titular deberá disponer de los medios necesarios para la prestación de los servicios de acuerdo con lo anteriormente citado, más aquellos otros medios que oferte en su propuesta y que fueran aceptadas por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía.

No podrá introducirse innovación que no haya sido aprobada con la debida justificación y experimentación previa a su puesta en uso.

El titular gestionará la actividad a su riesgo y ventura. Esta Agencia en ningún caso será responsable de las obligaciones contraídas por el titular ni de los daños o perjuicios causados por éste a terceros. Todo el personal necesario para la explotación de los servicios será por cuenta y a cargo del titular de la concesión

III. TASAS ANUALES

Las tasas devengadas, referencia para el año 2014, por la ocupación del dominio público portuario son:

III.1. Tasa por Ocupación Privativa del dominio público portuario.

A efectos de conocimiento de los licitadores y conforme al art. 63 de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía y al Art. 23 de Decreto 368/2011, de 20 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de los servicios públicos portuarios, de las actividades comerciales e industriales, y de las tasas de los puertos de Andalucía, la **cuantía** de la Tasa de Ocupación Privativa es de: cuatro mil trescientos cuarenta y tres euros con cincuenta y ocho céntimos de euro (4.343,58 euros), no incluyéndose el IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido).

Esta tasa no es objeto de valoración, por tanto no cabe mejora ni inclusión en la oferta económica (SOBRE N° 3).

III.2. Tasa por Aprovechamiento Especial para la prestación de servicios públicos portuarios o el ejercicio de actividades comerciales o industriales en los puertos.

A efectos de conocimiento de los licitadores y conforme al art. 64 de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía y al Art. 24 de Decreto 368/2011, de 20 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de los servicios públicos portuarios, de las actividades comerciales e industriales, y de las tasas de los puertos de Andalucía, la **cuantía mínima** de la Tasa por Aprovechamiento Especial es de: seiscientos noventa y siete euros con siete céntimos de euro (697,07 euros), no incluyéndose el IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido).

El licitador puede proponer la mejora de esta tasa, tal y como se detalla en la documentación objetiva a incluir en el SOBRE N° 3.

Los importes de la Tasa por ocupación privativa y de la Tasa por aprovechamiento especial (incluida la mejora propuesta por el licitador), serán actualizados anualmente conforme a la legislación aplicable en su momento, sin perjuicio de su revisión cuando proceda conforme a la normativa vigente. En el supuesto de que la tasa por aprovechamiento especial haya sido mejorada por el licitador, cualquier revisión de las tasas nunca podrá ser inferior a la suma de las tasas (ocupación privativa y aprovechamiento especial) asumidas y mejorados por el licitador.

Junto con las tasas antes detalladas y el resto de tasas que se devenguen, el titular está obligado a abonar las liquidaciones giradas por suministros de agua, energía eléctrica y otros posibles servicios prestados mediante contrato de adhesión.

Cualquier ocupación de superficies contiguas al terreno que se concede por materiales ó productos relacionados con la actividad a desarrollar por la entidad autorizada, quedara sujeta a la aplicación de las tasas vigentes por los servicios prestados.

Asimismo, se informa a los licitadores, que cualquier ocupación de superficie que se pretenda realizar como actividad auxiliar a la ejercida en el local comercial (ejemplo terraza para hostelería), no incluida en los referidos locales comerciales, ya sea colindante o no colindante a los mismos, deberá ser objeto del necesario título administrativo y supondrá el devengo de las tasas portuarias correspondientes.

IV. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A INCLUIR EN EL SOBRE Nº 2

Esta documentación deberá aportarse en papel y en soporte informático, incluido dentro del sobre cerrado (archivos *.pdf).

IV.1. PROYECTO BÁSICO

Los licitadores deberán reconocer las instalaciones, valorar técnicamente la suficiencia y eficacia de las mismas, y de acuerdo a la normativa vigente presentar, en papel y en soporte informático, incluido dentro del sobre cerrado (archivos *.pdf), un **PROYECTO BÁSICO PARA LAS OBRAS DE ADECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES**, conteniendo lo indicado en el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, donde se acredite la viabilidad técnica y adecuación normativa de las mismas a la actividad que se pretende, suscrito por técnico competente.

Una vez resuelto el concurso, el licitador seleccionado deberá presentar (en papel y en soporte informático), en el plazo de un (1) mes a contar desde el día siguiente a la notificación de la Resolución de Adjudicación, el **PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA LAS OBRAS DE ADECUACIÓN DE LAS INSTALACIONES**, dando cumplimiento al artículo 6 y al Anexo I del Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, suscrito por técnico competente y Visado por el Colegio Profesional correspondiente.

IV.2. PROYECTO DE EXPLOTACIÓN

Este proyecto de explotación contendrá como mínimo los siguientes documentos:

- Plan de Mantenimiento y Conservación de las instalaciones
- Plan de Gestión:

Deberá exponer y desarrollar la actividad a realizar en el dominio publico, indicando el horario propuesto para la prestación del servicio, el total de puestos de trabajo generados por la explotación del servicio (computado con carácter anual y jornada completa de 40 horas semanales), sobre los puestos de trabajo se deberá especificar el número de puestos de trabajo con contrato por tiempo indefinido, y los puestos de trabajo por genero (mujeres/hombres), todo ello conforme a lo indicado en el **Anexo II** del presente pliego. Cualquier proposición que no se ajuste a dicho modelo supondrá la **no valoración (asignación de 0 puntos)** del licitador sobre dicho apartado.

- Estudio Económico-Financiero que justifique la viabilidad de la actividad solicitada, y contendrá:
 - ⇒ Balance, Cuenta de Resultados y Estado de Flujos de Efectivo detallado por anualidades durante un periodo simulado de diez (10) años.

Nota: Las tasas de ocupación privativa y aprovechamiento especial, devengadas por la ocupación del dominio público portuario de la concesión administrativa objeto del presente concurso, deberán incluirse como gastos en los Estados Financieros, debiéndose tomar en la simulación propuesta por el licitador los siguientes importes:

- Tasa de Ocupación Privativa: 4.343,58 Euros
- Tasa de Aprovechamiento Especial: 697,07 Euros

EN NINGÚN CASO SE DEBE DEDUCIR DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA EN EL SOBRE NÚMERO 2 LA MEJORA DE LA TASA POR APROVECHAMIENTO ESPECIAL PROPUESTA POR EL LICITADOR EN EL SOBRE NÚMERO 3.

- ⇒ Detalle de la forma de financiación de la inversión a realizar.
- ⇒ Cálculo de la rentabilidad del Proyecto con los indicadores VAN (Valor Actual Neto) y TIR (Tasa Interna de Rentabilidad), usando una Tasa de Descuento del 8%.

CUALQUIER INFORMACIÓN INCLUIDA EN EL SOBRE NÚMERO 2 DEL QUE SE DESPRENDA INFORMACIÓN CONCERNIENTE A LA DOCUMENTACIÓN A INCLUIR EN EL SOBRE NÚMERO 3 SERÁ OBJETO DE EXCLUSIÓN DEL LICITADOR EN EL PROCESO DE SELECCIÓN.

LA NO INCLUSIÓN DE ALGUNO DE LOS APARTADOS ANTERIORMENTE INDICADOS EN LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA SUPONDRÁ UNA VALORACIÓN DE “0” PUNTOS EN ESTE APARTADO.

V. DOCUMENTACIÓN OBJETIVA A INCLUIR EN EL SOBRE Nº 3

V.1. Tasa por Aprovechamiento Especial

El licitador deberá presentar oferta económica sobre la Tasa de Aprovechamiento Especial conforme al Anexo I del presente pliego.

CUALQUIER PROPOSICIÓN QUE NO SE AJUSTE A DICHOS MODELOS SUPONDRÁ LA EXCLUSIÓN DEL LICITADOR DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

EL LICITADOR QUE OFERTE UN IMPORTE INFERIOR A LA TASA MÍNIMA ANUAL SERÁ EXCLUIDO DEL PROCESO DE SELECCIÓN

VI. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN.

Los criterios para la selección se establecen con arreglo a la tabla abajo indicada, siendo por tanto la valoración de **0 a 100 puntos máximo**. La puntuación total de cada licitador se obtendrá sumando los puntos obtenidos en cada uno de los apartados indicados.



	Puntos	Umbral Mínimo (*1)
A.) CRITERIOS SOMETIDOS A JUICIOS DE VALOR(SOBRE 2):	de 0 a 40 puntos	8 puntos
A.1.) Proyecto Básico.-		
A.1.1) Coherencia del Proyecto Básico de Obras/Instalaciones en su conjunto, así como la adecuación de la propuesta con el entorno portuario y estética del conjunto final.	de 0 a 24 puntos	
A.2.) Proyecto de Explotación.-		
A.2.1.) Plan de Mantenimiento y Conservación de las instalaciones:		
A.2.1.a) Coherencia de los trabajos de mantenimiento a realizar con el Proyecto Básico presentado.	de 0 a 3 puntos	
A.2.2.) Plan de Gestión: (según Anexo II)		
A.2.2.a) Número de puestos de trabajo generados. (Computado con carácter anual y jornada completa de 40 horas semanales) [Máxima puntuación (3) al licitador que genere más puestos de trabajo, la mínima puntuación (0) al licitador que genere menos puestos de trabajo, las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les correspondan de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los extremos máximos y mínimos indicados anteriormente.]	de 0 a 3 puntos	
A.2.2.b) Número de puestos de trabajo con contratos de trabajo por tiempo indefinido. [Referencia el punto A.2.2.a) - Máxima puntuación (3) al licitador que genere más puestos de trabajo por tiempo indefinido, la mínima puntuación (0) al licitador que genere menos puestos de trabajo por tiempo indefinido, las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les correspondan de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los extremos máximos y mínimos indicados anteriormente.]	de 0 a 3 puntos	
A.2.2.c) Igualdad de género en el número de puestos de trabajo generados. [Referencia el punto A.2.2.a) - Se otorgará: un (1) punto al licitador que en los puestos de trabajos a generar disponga del mismo porcentaje de mujeres que de hombres; cero (0) puntos al licitador que en los puestos de trabajo a generar disponga de un porcentaje menor al 50% de mujeres; entre dos (2) y tres (3) puntos, de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal, al licitador que en los puestos de trabajos a generar tenga un mayor porcentaje de mujeres que de hombres.]	de 0 a 3 puntos	
A.2.3.) Estudio Económico-Financiero:		
A.2.3.a) Coherencia del Estudio Económico-Financiero	de 0 a 2 puntos	
A.2.3.b) Correlación Estados Financieros-Proyecto de Explotación	de 0 a 1 puntos	
A.2.3.c) Rentabilidad del Proyecto	de 0 a 1 puntos	
B.) CRITERIOS DE VALORACIÓN OBJETIVA (SOBRE 3):	de 0 a 60 puntos	
B.1.) Valoración de la Mejora de Tasa de Aprovechamiento Especial (Según los modelos de los Anexo I) [La máxima puntuación (60) la obtendrá la oferta económicamente más alta de las admitidas, y la mínima (0) puntuación la obtendrá la oferta coincidente con la tasa mínima anual, las ofertas intermedias tendrán la puntuación que les correspondan de acuerdo con un criterio de proporcionalidad lineal entre los extremos máximos y mínimos indicados anteriormente.] <u>EL LICITADOR QUE OFERTE UN IMPORTE INFERIOR A LA CUANTIA MÍNIMA ANUAL SERÁ EXCLUIDO DEL PROCESO DE SELECCIÓN.</u>	de 0 a 60 puntos	
TOTAL:	de 0 a 100 puntos	

(*1) A los efectos previstos en el apartado 3 del anexo III del pliego de bases que rigen el concurso para la selección de proyectos de concesiones y autorizaciones demaniales portuarias, no podrán continuar en el proceso selectivo aquellos licitadores que no alcancen los umbrales mínimos de puntuación en la valoración de la oferta técnica.



ANEXO I
MODELO PARA LA AUTODETERMINACIÓN DE LA TASA ANUAL POR
APROVECHAMIENTO ESPECIAL
(SOBRE NÚM. 3)

D. _____, con DNI _____,
actuando en nombre y representación de _____,
entidad con domicilio en _____
y NIF _____, expone que el importe de la **Tasa anual por aprovechamiento especial para la prestación de servicios públicos portuarios o el ejercicio de actividades comerciales o industriales en los puertos**, a abonar a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, conforme a lo establecido en los Pliegos de Bases y Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares que rigen el concurso:

TÍTULO: CONCURSO PARA LA SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA ADECUACIÓN, OCUPACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE EDIFICIO PARA ESTABLECIMIENTO DE HOSTELERIA EN EL PUERTO DE FUENGIROLA, MÁLAGA.

CLAVE: DAC 03-12

B.1.) TASA ANUAL POR APROVECHAMIENTO ESPECIAL A ABONAR A LA AGENCIA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA.

Cuantía Mínima 697,07 Euros	+	Cuantía de Mejora del licitador _____ Euros
--------------------------------	---	---

[No se incluye el IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido)]

Para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente Anexo

(Lugar, fecha y firma del proponente)

(Sello de la empresa, en su caso)

Nota: Téngase en cuenta que:

- **LA TASA POR OCUPACIÓN PRIVATIVA DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO NO ES OBJETO DE VALORACIÓN Y POR TANTO NO SE INCLUIRÁ EN ESTE MODELO.**
- **LA TASA POR APROVECHAMIENTO ESPECIAL REFERENCIADA EN EL APARTADO IV.2 ES EL VALOR MÍNIMO (A MEJORAR EN OFERTA).**
- **EL LICITADOR DEBERÁ REALIZAR LA PROPOSICIÓN ECONÓMICA (SOBRE Nº 3) CONFORME A ESTE MODELO, CUALQUIER PROPOSICIÓN QUE NO SE AJUSTE A DICHO MODELO QUEDARÁ AUTOMÁTICAMENTE EXCLUIDA.**



ANEXO II
MODELO PARA LA AUTODETERMINACIÓN DE LOS PUESTOS DE TRABAJO A GENERAR POR LA
EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO
(SOBRE NÚM. 2)

D. _____, con DNI _____,
actuando en nombre y representación de _____,
entidad con domicilio en _____ y
NIF _____, expone que para el concurso:

TÍTULO: CONCURSO PARA LA SELECCIÓN DE PROYECTOS PARA EL OTORGAMIENTO DE
CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA ADECUACIÓN, OCUPACIÓN Y
EXPLOTACIÓN DE EDIFICIO PARA ESTABLECIMIENTO DE HOSTELERÍA EN EL
PUERTO DE FUENGIROLA, MÁLAGA.

CLAVE: DAC 03-12

1) El total de puestos de trabajo a generar por la explotación del servicio (computado con carácter anual y jornada completa de 40 horas semanales) es de: .

2) Del total de puestos de trabajo, indicado en el anterior punto nº 1, a se les realizarán contratos de trabajo por tiempo indefinido, lo que supone un porcentaje de % del total de trabajadores.

3) Del total de puestos de trabajo, indicado en el anterior punto nº 1, se dispondrá a mujeres y se dispondrá para hombres.

Para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente Anexo

(Lugar, fecha y firma del proponente)

(Sello de la empresa, en su caso)

NOTA:

CUALQUIER PROPOSICIÓN SOBRE LOS PUESTOS DE TRABAJO A GENERAR QUE NO SE AJUSTE A DICHO MODELO SUPONDRÁ LA NO VALORACIÓN (0 PUNTOS) DEL LICITADOR SOBRE DICHO APARTADO.

UNA VEZ OTORGADA LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EL LICITADOR SELECCIONADO DEBERÁ ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO DE LA PRESENTE PROPUESTA.