



**ACTA DE LA SESIÓN INFORMATIVA DE LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA DE AMPLIACIÓN DEL PUERTO DE CARBONERAS CELEBRADA EL DÍA 17 DE NOVIEMBRE DE 2011**

**ASISTENTES:**

**AGENCIA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA:**

D<sup>a</sup> MARÍA PÉREZ LOZANO, Directora de la División de Puertos Autonómicos.  
D. IGNACIO ORTIZ POOLE, Director de Contratación.  
D<sup>a</sup> ENCARNACIÓN MOLINA ROMERO, Directora Financiera Administrativa.  
D. DIEGO ANGUIS CLIMENT, Director de Dominio Público y Desarrollo Portuario.  
D. JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ, Director Jurídico.  
D. MANUEL OLLERO MARÍN, Director de Área de Desarrollo Portuario.

**ENTIDADES ASISTENTES:**

AYUNTAMIENTO DE CARBONERAS  
FCC CONSTRUCCION, S.A.  
FERROVIAL AGROMAN  
ACCIONA E INFRAESTRUCTURAS, S.A.  
SATO  
SACYR SAU  
SGS  
CYES INFRAESTRUCTURAS, S.A.  
FIRMES Y CONSTRUCCIONES, S.A.  
TYP SA  
VALERO Y ALARCON, S.L.  
FINWE INGENIEROS, S.L  
GUAMAR  
ALMERIMAR, S.A.  
SERVICIOS TECNICOS NAPAL, S.L.  
ESTUDIO 7  
SENER INGENIERIA Y SISTEMAS, S.A.  
CONSTRUCCIONES VERA  
CLUB NAUTICO CARBONERAS  
CLUB DE MAR ALMERIA  
D. MANUEL GARCIA PAEZ – ABOGADO.  
D. SALVADOR ALARCON  
D. JOSE MANUEL RODRIGUEZ  
D. JEAN RUZ  
D. JUAN MORENO



En Almería, el día 17 de diciembre de 2010, a las 12:10 horas, en la Sala de Reuniones del Centro de Actividades Náuticas, sito en la calle Ribera de las Almadrabillas s/n, se reúnen los representantes de las entidades reseñadas, para tratar los siguientes puntos del orden del día en relación con el contrato de concesión de obra pública de ampliación del Puerto de Carboneras:

- Información sobre las obras a ejecutar, con detalle de las posibles variantes estudiadas, que suponen la posibilidad de reducir de forma importante el presupuesto de ejecución de la inversión necesaria para la ampliación del puerto.
- Responder a cualquier duda o aclaración que se planteen en relación al pliego de cláusulas administrativas particulares, proyecto básico, estudio de viabilidad o cualquier otro documento de los publicados en el citado perfil.

Abierta la sesión, el Delegado Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Almería D. José Manuel Ortiz Bono, comienza pidiendo disculpas por la no asistencia por motivos profesionales de D. Sergio Moreno Monrové Director Gerente de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía. Acto seguido, informa sobre los aspectos fundamentales del proyecto objeto de la sesión informativa y da paso a Doña María Pérez Lozano, Directora de la División de Puertos de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía.

Doña María Pérez Lozano informa que la sesión informativa se dividirá en tres partes. Una primera introductoria para repasar el proyecto, una segunda en la que la Directora Financiera Administrativa y el Director de Área de Desarrollo Portuario de la Agencia informarán sobre las obras a ejecutar, con detalle de las posibles variantes estudiadas, y una tercera parte en la que tomará la palabra el Presidente del Club Náutico San Andrés.

Acto seguido Doña María Pérez Lozano pasa a exponer la primera parte, detallando los aspectos fundamentales de la concesión de obra pública para la ampliación del Puerto de Carboneras, cuales son:

- Contiene una superficie de agua lucrativa de 33.700 m<sup>2</sup>, suponiendo un número aproximado de atraques deportivos de 864, variable según las necesidades del concesionario.
- Supone una ampliación exterior hacia levante, con nueva dársena náutico-recreativa, varadero y ordenación del conjunto del recinto, concentrando la actividad pesquera en la dársena interior e implantando usos complementarios en los espacios de ribera.
- El Anteproyecto aprobado por la Administración constituye la Oferta Base, se admiten posibles variantes modificando el anteproyecto aprobado condicionadas al cumplimiento del Informe favorable de la Administración General del Estado, a la Autorización Ambiental Unificada, y a la necesidad de respetar las instalaciones destinadas al sector pesquero, que pueden ser modificadas de ubicación, previa consulta al sector y a las Administraciones Públicas competentes en la materia.  
Las modificaciones admisibles son: Disposición de la bocana y alineaciones de obras de abrigo, compatibles con el informe de la AGE, tipología de obras de abrigo, la capacidad náutica y la asignación de usos en el espacio portuario (en su caso, podrá ser necesaria la modificación del Plan de usos del puerto).
- A partir del anteproyecto aprobado, la Administración ha profundizado en algunos aspectos que podrían ser objeto de modificación. Los diseños alternativos que permitan reducción de costes de inversión, cumpliendo los objetivos propuestos en cuanto a superficies destinadas a flota recreativa y

propiciando la viabilidad económico-financiera de la actuación, se estima podrían implicar reducciones en torno a los 7 M€ en el importe de la obra civil.

- Se han adoptado una serie de medidas para incentivar la participación empresarial, beneficiando al futuro concesionario: En esta concesión se hace entrega de una dársena ya construida, que si bien no se encuentra a pleno funcionamiento en materia náutico-recreativa, sí permite, tras la instalación de pantalanés, su rápida colocación en explotación, lo que hace más atractiva la actuación, pudiendo el concesionario ceder los atraques a los usuarios durante todo el plazo concesional.

Durante los cinco primeros años de la concesión se permitirá una menor cuantía de la retribución concesional que pagará el concesionario a la Junta de Andalucía, por entender que en este periodo de realización de las obras e inicio de explotación sus beneficios serán inferiores a los del resto de periodo de concesión.

- El presupuesto estimado asciende a 39 millones de euros, si bien puede ser objeto de importante reducción, como se analizará en la sesión informativa.
- Se ha contemplado un derecho preferente de cesión a medio-largo plazo para los miembros del Club Náutico San Andrés.

Posteriormente, Don Manuel Ollero Marín pasa a completar la información con aspectos técnicos que afectan a la obra portuaria como es el caso de la utilización de la ribera, para ello utiliza documentación gráfica la cual se adjunta como ANEXO NÚMERO UNO.

Indica sobre un documento gráfico cual es la zona de servicio original y la zona de servicio ampliada y los usos asignados a la zona de dominio público portuario en el Plan de Usos de los Espacios Portuarios del Puerto de Carboneras.

En relación al Plan de Usos informa que sus determinaciones admiten diversas opciones para no impedir el desarrollo de cualquier propuesta que pudiera resultar adjudicataria.

Posteriormente, informa que el trabajo de optimización ha consistido en afinar la inversión en la obra, consistiendo fundamentalmente en:

- El desarrollo del dique. Al respecto, muestra en documentación gráfica las secciones tipo tronco de diques analizadas, planteando cinco opciones: La fijada en el anteproyecto, en el proyecto optimizado, rebajando la cota de coronación, utilización de manto monocapa con bloques especiales, cubípodos, rebase con bloques de hormigón y rebase con bloques de escollera.
- La posibilidad de no realizar edificación y ceder el suelo susceptible de ser destinado a actividades complementarias, de carácter terciario.

Muestra un cuadro en el que se refleja un ahorro de hasta 11 millones de euros, quedando la inversión alrededor de 25 millones de euros.

Finalmente, indica que otra posibilidad es el traslado de la actividad pesquera a otra zona portuaria, pero que para ello será necesario realizar consultas previas al sector pesquero y a las Administraciones Públicas competentes en la materia.



Acto seguido toma la palabra Doña Encarnación Molina Romero, que pasa a informar sobre el estudio de viabilidad resultante de las diferentes variantes analizadas.

Al respecto, analiza el cuadro resumen en el que se detallan las variables económicas del estudio de optimización en las que se distinguen las diferentes variantes. (Se adjunta el mismo como ANEXO NÚMERO DOS)

A continuación, pasa a explicar el Estudio de Viabilidad elaborado por la Administración en el supuesto de cubipodo sin edificación, analizando los datos de la inversión, la amortización, los datos de los ingresos, los ingresos, los datos de los gastos, los gastos y el total. (Se adjunta el fichero en hoja excel como ANEXO NÚMERO TRES).

Esta opción elegida supone una inversión para el concesionario de 25,9 millones de euros, en lugar de los 39 millones del estudio de viabilidad del anteproyecto.

El resultado del estudio de viabilidad sobre la inversión reducida arroja un resultado de:

VAN de los flujos de caja del proyecto, antes del servicio de la deuda: 11.841.975,68€

TIR: 27,09%

TIR ACCIONISTA: 43,32%

Finalizada la intervención de Doña Encarnación Molina Romero, Doña María Pérez Lozano, da la palabra a Don José Martínez, presidente del Club Náutico San Andrés, titular actual de una autorización administrativa cuyo objeto es la administración y gestión de pantalán y escollera en la zona de levante en el Puerto de Carboneras.

Don José Martínez informa que hace doce años comenzaron a realizar un estudio de ampliación de su autorización, existiendo un proyecto de 2002 con una inversión de 24 millones de euros y un plazo de 30 años de concesión, que actualmente tienen 289 reservas de embarcaciones de esloras comprendidas entre 6 y 15 metros, con la siguiente distribución:

- 54 embarcaciones de 6 metros.
- 131 embarcaciones de 8 metros.
- 59 embarcaciones de 10 metros.
- 33 embarcaciones de 12 metros.
- 12 embarcaciones de 15 metros.

Asimismo, informa que dispone de un certificado bancario del ingreso realizado por los solicitantes en concepto de reserva y el compromiso suscrito por cada uno de los usuarios.

Finalizada la intervención de Don José Martínez, Doña María Pérez indica que ha finalizado sesión informativa y cede el turno de palabra a los asistentes para realizar consultas, formulándose las siguientes:

**1. ¿De cuanto dinero dispone el Club Náutico San Andrés en concepto de reservas de atraques?**

El Presidente del Club Náutico San Andrés informa que en disponen de 850.000 euros. Esta cuantía se encuentra depositada en una cuenta corriente a nombre del Club Náutico, según se desprende de certificado bancario que se adjunta con ANEXO NÚMERO CUATRO.

**2. ¿De cuántas solicitudes reserva de atraques dispone el Club Náutico San Andrés?**

El Presidente del Club Náutico San Andrés informa que dispone de 289 solicitudes con reserva económica y 119 sin reserva económica. Indica que además se cerró la posibilidad de seguir aumentando esta lista a pesar de las solicitudes, al no tener claro la forma de ejecución de la ampliación del puerto.

Por otra parte, señaló la existencia de otras más de cien embarcaciones de reducida eslora ajenas al club náutico, pero que actualmente se ubican en el puerto y podrían estar interesadas en un atraque en la futura ampliación del puerto

**3. ¿De qué precio de cesión del derecho preferente de uso de los atraques ha informado el Club Náutico a los solicitantes?**

El Presidente del Club Náutico San Andrés informa que en el año 2002 era de 760 euros el metro cuadrado, lo que actualizado, conforme al Índice de Precios al Consumo, supone 951,52 euros el metro cuadrado. Señala que este importe es meramente orientativo, mostrándose dispuesto a estudiar cualquier oferta que se le presentase.

**4. ¿Cuál es el perfil de los solicitantes de los atraques?**

El Presidente del Club Náutico San Andrés informa que la mayoría de los demandantes son personas que tienen su segunda residencia en la zona.

**5. ¿Durante la construcción del puerto quién gestiona los puestos de atraque?**

Doña María Pérez informa que la entidad adjudicataria del presente contrato de concesión de obra pública.

**6. ¿La explotación actual del varadero del Puerto de Carboneras la realiza el Club Náutico San Andrés?**

Doña María Pérez informa que no le corresponde la explotación, encontrándose actualmente la misma sujeta a concesión administrativa a un tercero.

## **7. ¿Cuáles son los usos de suelo contemplados?**

Doña María Pérez informa que los establecidos en el Plan de Usos de los Espacios Portuarios. En concreto, en la zona de ribera se sitúan los usos pesqueros y a ambos lados del puerto, lindando con las playas, hay dos pastillas importantes destinadas a uso terciario y comercial.

## **8. ¿Cómo se ha estimado en el apartado de ingresos del estudio de viabilidad el precio de cesión de los amarres y los ingresos de explotación del varadero?**

Doña Encarnación Molina indica que en base a los datos manejados por la Agencia y que en cualquier caso son estimaciones, al igual que el resto.

Don Ignacio Ortiz Poole, Director de Contratación de la Agencia, añade que estas estimaciones son presupuestos para la elaboración del estudio de viabilidad, y que cada licitador deberá estudiarlas y en su caso modificarlas. Señala como ejemplo de ello que podría reducirse la estimación de ingresos por varadero y en su lugar recoger ingresos por la explotación de aparcamientos o terrazas, que en el estudio presentado aparecen a cero, cuando es probable que existan.

## **9. ¿Es necesario la autorización expresa de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía para la cesión de los elementos concesionales?**

Don Ignacio Ortiz Poole informa que sí en virtud de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los puertos de Andalucía, que no obstante se prevén mecanismos para agilizar el procedimiento de autorización, como es la aprobación de un modelo tipo de contrato de cesión de uso de los elementos portuarios, conforme se determina en la página 55 del pliego.

## **10. ¿Hay algo pensado con las conexiones del Centro de Transporte de Mercancías de Níjar?**

Doña María Pérez informa que no hay nada pero que se podría estudiar.

## **11. ¿Qué interés existe por parte de los socios del Club Náutico San Andrés en los locales comerciales?**

El Presidente del Club Náutico San Andrés informa que varios socios han mostrado su interés al respecto.

No existiendo ninguna pregunta más, Doña María Pérez Lozano da por finalizada la sesión informativa, indicando que el acta de la misma y su contenido serán publicados en el perfil del contratante de la Agencia Pública.