



**INFORME DE VALORACIÓN TÉCNICA DE LAS OFERTAS ADMITIDAS EN
EL PROCEDIMIENTO DE LIBRE CONCURRENCIA PARA EL
OTORGAMIENTO DE CONCESIONES ADMINISTRATIVAS CON DESTINO A
LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE NAVES LOGÍSTICAS Y EDIFICIOS
DE SERVICIOS GENERALES EN LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS
DEL PUERTO DE HUELVA**

Con fecha 30 de junio de 2022 el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Huelva aprobó los Pliegos reguladores del concurso público para el otorgamiento de concesiones administrativas con destino a la construcción y explotación de naves logísticas y edificios de servicios generales en la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Huelva.

Dicho concurso fue publicado en el BOE número 172, del lunes 19 de julio de 2022, estableciéndose como fecha límite para la presentación de propuestas, el 30 de diciembre de 2022 de conformidad con lo establecido en el art. 86.4 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

El anuncio de la convocatoria del concurso establecía un plazo máximo de presentación de ofertas que finalizaba el 30 de diciembre de 2022, estableciendo a partir de la indicada fecha un calendario para la apertura de los sobres nº 1 y 2.

El plazo inicialmente fijado como fecha límite para la presentación de ofertas fue aplazado hasta en tres ocasiones por Resoluciones de la Presidencia de la Autoridad Portuaria de Huelva de 13 de diciembre de 2022, 30 de marzo de 2023 y 21 de junio de 2023, de manera que la fecha definitiva para la presentación de ofertas quedó fijada para el 15 de noviembre de 2023.

Superada la fase inicial de admisión de solicitudes con la apertura del sobre número 1, relativo a la documentación administrativa y a los efectos de substanciar el oportuno expediente, se requiere la constitución de una Comisión Técnica que valore la documentación presentada por los licitadores en el sobre nº 2.

Dicha Comisión Técnica está constituida por:

- D. César Vera González, Jefe del Departamento de Dominio Público Portuario.



- D. Alejandro Quiles Lavandera, Jefe de División de Tramitación de Concesiones.

Expuesto lo anterior, las personas arriba reseñadas, se reúnen al objeto de proceder a la calificación de la documentación técnica presentada.

Del certificado expedido por el Registro de la Autoridad Portuaria, así como de la posterior acta de apertura del sobre número 1, se constata la presentación de una oferta conjunta avalada por las mercantiles Inversiones Onuba, S.L. y Alvores Developments, S.L.

Una vez estudiada la oferta presentada, según los criterios de valoración establecidos en el Pliego de Bases del Concurso, la Comisión Técnica ha decidido otorgar a la oferta presentada la valoración técnica que figura en el siguiente cuadro, conforme a la motivación contenida en el informe de valoración técnica de las ofertas presentadas que sigue a continuación:

Licitadores	Valoración técnica
Inversiones Onuba, S.L./Alvores Developments, S.L.	55 puntos

Jefe del Departamento de Dominio
Público Portuario
Fdo.: D. César Vera González

Jefe de División de Tramitación de
Concesiones
Fdo.: D. Alejandro Quiles Lavandera



INFORME DE VALORACIÓN TÉCNICA DE LAS OFERTAS PRESENTADAS

La cláusula 15ª del Pliego de bases regulador de concurso determina la documentación que debe contener el sobre número 2º, concretada en:

(1) DOCUMENTACION TÉCNICA DE LAS OBRAS

El licitador incluirá una memoria explicativa que incluya la propuesta de implantación, con planos y/o grafismo con detalle suficiente acorde con el proyecto que se promueva. Asimismo, incluirá, a nivel general, los espacios complementarios necesarios para el desarrollo del objeto de la concesión (por ej. zonas de aparcamiento auxiliares, viales interiores, zonas de visitas o inspección, servicios previstos, etc...).

Dicha documentación contendrá lo siguiente:

1. Proyecto Básico (en el caso de un operador finalista o inversores inmologísticos) o Master Plan (en el caso de concesionarios que ejerzan como gestores de la ZAL) del conjunto de la actuación sobre la totalidad de la parcela a la que se licita, en el que se concrete la implantación, sin perjuicio de que, en este último caso, para la tramitación y posterior otorgamiento de la concesión también deberá presentarse un Proyecto Básico que desarrolle el Master Plan.
2. Plan de obras. Fases y plazos previstos para su ejecución.
3. Presupuesto orientativo de inversión, que servirá para calcular la garantía provisional.

La documentación técnica deberá presentarse fechada y firmada por un técnico competente que deberá ser compatible con la planificación urbanística vigente para la superficie objeto de concesión, en particular el PGOU de Huelva, el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Huelva y la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Huelva.

De manera pormenorizada la documentación técnica estará compuesta como mínimo de lo siguiente:

- a) Memoria con las características de las obras e instalaciones a ejecutar y el equipamiento específico a instalar. Detalle de las edificaciones y las obras de



urbanización y accesibilidad de la parcela, incluyendo las instalaciones para la carga y descarga de mercancías.

Se valorará positivamente la implementación de medidas de construcción sostenible e implementación de medidas de eficiencia energética, la integración de fuentes de energía renovables, y la inclusión de certificados de sostenibilidad (Breeam o Leed) en el diseño de las obras e instalaciones, implementación de medidas que favorezcan el bienestar de los empleados dentro del parque logístico, dentro y fuera de la nave, tales como, climatización, iluminación natural, iluminación exterior, áreas de descanso y/o esparcimiento, etc.

- b) Plan de ocupación de la superficie concesional por la que se licita que, como mínimo, deberá ajustarse a los criterios de la BASE 7ª del presente pliego, y que deberá ser coherente con el Programa de Actuación y el Plan de Comercialización.
- c) Programa y calendario detallado para la tramitación de los proyectos y la ejecución de las obras, reflejando como mínimo el inicio de las obras y su plazo de terminación.
- d) Plan de inversiones a realizar. El Proyecto deberá contener un apartado específico en el que se desglosen las inversiones comprometidas, incluyendo el PEM del Proyecto básico de las obras y cualesquiera otras inversiones no contempladas en el mismo susceptibles de amortización. Se incluirá un cuadro detallado y justificado de las inversiones comprometidas, así como de los gastos de amortización acomodado al plazo de la concesión propuesto.

El plan de inversiones debe ser coherente con la planificación de ocupación de superficies.

El proyecto de inversión podrá plantearse por fases de acuerdo con las previsiones de crecimiento previstas y comprometiéndose a los plazos establecidos en la propuesta que presente el licitador. Las fases podrán ajustarse a las fases de comercialización y por lo tanto las inversiones se harán gradualmente a la ocupación/comercialización.

- e) Infraestructuras previstas para energía eléctrica, abastecimiento, comunicaciones, saneamiento, etc. así como otras instalaciones auxiliares que se precisen.
- f) Planos: Como mínimo, los de situación, emplazamiento, urbanización, plantas y alzados y secciones tipo más características.
- g) Presupuesto de obras, con la valoración de las partidas más significativas.



El resumen final del presupuesto del proyecto básico o Master Plan, según proceda, deberá constar como mínimo de los siguientes epígrafes:

A) Presupuesto Ejecución Material (P.E.M.) incluirá la relación de unidades, cuadros de precios y mediciones	P.E.M.
B) Gastos generales y Beneficio Industrial	19% del P.E.M.
C) Control de Cantidad y calidad	5% del P.E.M.
D) Presupuesto de inversión	A + B + C
E) I.V.A.	21% D
F) Presupuesto de Ejecución por Contrata	D + E

(2) MEMORIA ECONÓMICA-FINANCIERA DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR EN LA CONCESIÓN

En este apartado se deberá incluir, como mínimo, la siguiente documentación:

- a) Estudio justificativo de la viabilidad técnico-económica del proyecto de explotación de la actividad a desarrollar en la concesión, que contendrá, al menos, lo siguiente: identificación detallada de la actividad a desarrollar, relación estimada de ingresos y gastos anuales, incluyendo los de amortización, proyectos y obras, la suma anual de las tasas portuarias, los tributos a satisfacer, así como los de conservación, consumos energéticos, de personal y otros necesarios para la explotación de la concesión.
- b) Cuadro-resumen con la evolución previsible de las distintas partidas de ingresos y gastos, en cada ejercicio de la concesión, y la justificación de su tendencia, debiendo fundamentarse suficientemente las hipótesis empleadas para determinar la composición y evolución de las partidas de los ingresos y gastos previstos.
- c) Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos, de la concesión (mediante ratios, análisis del umbral de rentabilidad o punto de equilibrio, VAN o TIR, etc.).
- d) Análisis de incidencia socioeconómica, impacto económico y sobre el empleo, tanto directo como indirecto.

(3) PROYECTO EMPRESARIAL Y PLAN DE EXPLOTACION



En este apartado se deberá incluir, como mínimo, la siguiente documentación:

- Modelo de explotación de las instalaciones a ubicar en la ZAL. Asimismo, en el caso de proponer la constitución de una empresa mixta de capital público privado se valorará positivamente aquellos proyectos que impliquen una menor participación de la APH en el capital social.
- Propuesta en el que se detalle la actividad a desarrollar y el modelo de gestión de las instalaciones, así como una previsión de los sectores a los que va dirigido el proyecto, como pueden ser: el sector sanitario, sector agroalimentario, sector logístico-industrial o sector de logística generalista y la distribución urbana de mercancías.
- Propuesta concreta de Implantación y un Plan de Acción para la comercialización de las futuras naves.

En dicho Plan deben establecerse condiciones y parámetros de eficiencia y racionalización del suelo, por lo que se valorará positivamente que se garantice el desarrollo progresivo del ámbito, a la par que se formalizan y suscriben contratos y/o negocios jurídicos para la implantación efectiva de actividades económicas, sin perjuicio de lo establecido en la Base 7ª del presente pliego.

El Plan de Acción para la comercialización se redactará de conformidad con la experiencia y especialización del licitador en cada uno de los sectores de referencia de la ZAL:

- Sector Agroalimentario.
 - Sector Industrial.
 - Sector Sanitario.
 - Logística General
 - Distribución Urbana de Mercancías.
- Puestos de trabajo a generar. Sobre este dato, se deberá especificar el número de puestos de trabajo directos e indirectos que generará la propuesta.

(4) PLAN DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA

En este apartado deberá incluirse la siguiente documentación:



- Una propuesta tanto de medios materiales, como humanos para el ejercicio de dichas labores y trabajos.
- Una relación de aquellos trabajos para los que prevea contratación con empresas de mantenimiento y servicios.
 - a) Cronograma detallado con fecha para la ejecución de los trabajos de mantenimiento y conservación de la superficie ocupada.
 - b) Valoración económica detallada de cada actuación.

(5) ACTUACIONES Y SISTEMAS DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL Y MEDIDAS DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

En este apartado se deberá incluir la siguiente documentación:

- a) Propuesta de actuaciones en el ámbito en el que se ubica la actividad a desarrollar Detalle y valoración económica de la propuesta.
- b) Propuesta de medidas de responsabilidad social corporativa. Detalle y valoración económica de la propuesta.
- c) Medidas de implementación de sostenibilidad en edificación e implementación de medidas de eficiencia energética. Integración de fuentes de energía renovables e inclusión de certificados de sostenibilidad (Breeam o Leed) en el diseño de las obras e instalaciones. En este sentido, se valorará positivamente que los proyectos que se presenten incluyan propuestas diseñadas considerando los siguientes criterios de sostenibilidad, como, por ejemplo, las siguientes:
 - Instalación de fuentes de energía renovable en cubiertas de naves, marquesinas de aparcamientos, en su caso, instalaciones de servicio como el alumbrado, señalización, etc. La energía renovable generada será empleada para autoconsumo en la ZAL.
 - Consideración de medidas de ahorro y eficiencia energética en iluminación y equipamiento, con sistemas de alumbrado eficientes.
 - Instalación de contadores sectorizados para monitorizar los consumos energéticos en el interior de forma independiente.



- Instalación de sistemas y herramientas para la monitorización y gestión del consumo de recursos naturales, comunicación a los gestores sobre el funcionamiento de dichos sistemas y sobre su utilización para diagnosticar los patrones de consumo, necesidades de mejora, etc.
- Opciones para la movilidad sostenible en su interior y puntos de recarga para vehículos eléctricos.
- Realización de un estudio sobre la huella de carbono del proyecto, utilizando herramientas propias o las disponibles públicamente, facilitando información sobre las distintas opciones planteadas y proponiendo de manera motivada una opción final.
- Red separativa de aguas pluviales y residuales, con sistemas de recogida de aguas pluviales para posteriores usos compatibles, así como de tratamiento de aguas grises para usos posteriores compatibles.
- Diseño de espacio de almacenamiento óptimo para facilitar la recogida y separación de residuos, previendo número suficiente de contenedores y distribución óptima, de forma que se maximice el reciclaje y gestión de los residuos.
- Soluciones que preserven y maximicen los espacios verdes o ajardinados a lo largo de su vida útil, fomentando soluciones para naturalizar al máximo las zonas verdes mediante el uso de especies autóctonas adaptadas a las condiciones climatológicas. En todo caso, se optará por soluciones de ajardinamiento superficial para no interferir en las condiciones del suelo
- Utilización de sistemas de riego eficientes, que incluyan zonificación en función de orientaciones, riego por goteo, gestión por horarios y estación pluviométrica y existencia de sensores de humedad en suelo.
- Uso de materiales, productos y sistemas constructivos encaminadas a reducir el consumo materias primas, la generación de residuos, liberación de sustancias tóxicas o la huella de carbono de la obra.
- Certificación del proyecto bajo estándares internacionales de sostenibilidad internacionalmente reconocidos tipo BREEAM o LEED.



Por su parte, el Anexo III del PCAP, relativo a los criterios de valoración y adjudicación para determinar la propuesta adjudicataria es la que a continuación se detalla:

ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN MÁXIMA
Documentación técnica de las obras	40 Puntos
Coherencia y nivel de detalle del documento	De 0 a 5 puntos
Calidad técnica de la propuesta: Características de las obras e instalaciones a ejecutar, así como del equipamiento a instalar.	De 0 a 6 puntos
Calidad urbanística, arquitectónica y paisajística de la propuesta. Se valora positivamente aquella propuesta con mayor nivel de análisis urbanístico, arquitectónico y paisajístico.	De 0 a 6 puntos
Superficie a ocupar. Se valoran positivamente aquellos proyectos de mayor envergadura y mayor superficie a ocupar.	De 0 a 5 puntos
Aprovechamiento de la Superficie a ocupar. Se valoran positivamente aquellos proyectos con mejor aprovechamiento del espacio mediante mejor ordenación y una mayor densidad edificatoria.	De 0 a 5 puntos
Programación de la ocupación de las diferentes superficies a utilizar y planificación de las inversiones y obras.	De 0 a 3 puntos
Inversión a realizar. Se valora positivamente el mayor nivel de inversión y se penalizarán presupuestos de inversión insuficientemente justificados.	De 0 a 7 puntos
Inclusión de medidas que favorezcan el bienestar de los empleados dentro del parque logístico, dentro y fuera de la nave, tales como, climatización, iluminación natural, iluminación exterior, áreas de esparcimiento, etc.	De 0 a 3 puntos
Estudio Económico-Financiero	20 Puntos
Coherencia y detalle del Estudio Económico-Financiero. Correlación de Estados Financieros con el Proyecto de construcción/Master Plan, Proyecto empresarial y rentabilidad del proyecto.	De 0 a 8 puntos
Estudio justificativo de la viabilidad técnico-económica del proyecto de explotación de la actividad a desarrollar en la concesión Cuadro-resumen con la evolución previsible de las distintas partidas de ingresos y gastos. Se valorará positivamente la oferta que defina con mayor detalle el aspecto económico-financiero de la oferta, dada su implicación en la rentabilidad del proyecto, su viabilidad y su efecto sobre la rentabilidad de la actividad para la propia Autoridad Portuaria	De 0 a 6 puntos
Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos, de la concesión Análisis de incidencia socioeconómica, impacto económico y sobre el empleo, tanto directo como indirecto	De 0 a 6 puntos



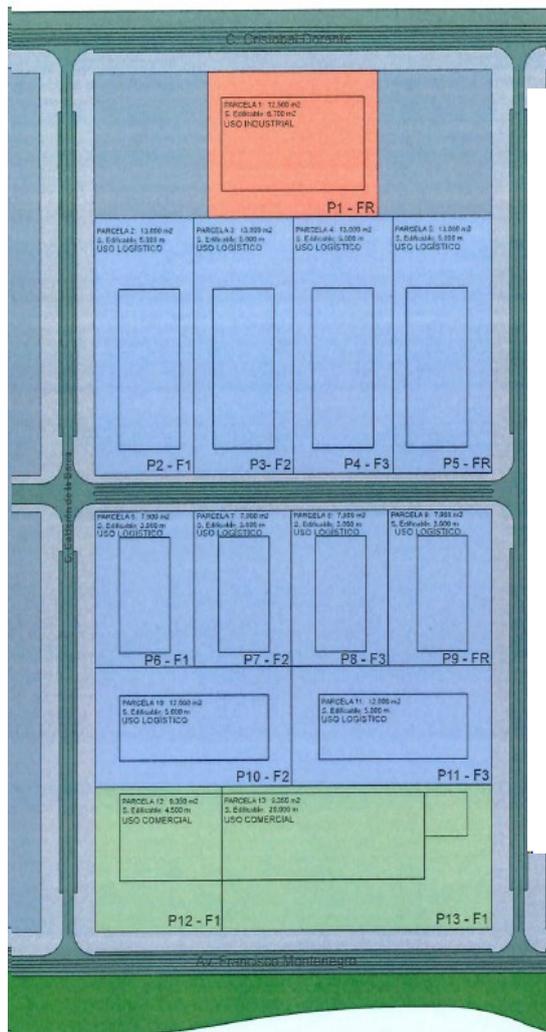
Proyecto empresarial y plan de explotación	21 Puntos
Coherencia y nivel de detalle del proyecto empresarial y el plan de explotación. Garantías de desarrollo total del proyecto	De 0 a 4 puntos
Plan empresarial en el que se detalle el modelo de gestión de las instalaciones, la actividad a desarrollar y los sectores a los que va dirigido: Se valorará positivamente que, en caso de optar por la constitución de una sociedad de capital mixto público-privado con la APH, la participación de la APH en el capital sea de menor cuantía y en todo caso inferior al 30%, que el licitador proponga una gestión completa de la ZAL, con los servicios propios de la gestión de una zona logística, los proyectos que aporten una mayor complementariedad territorial o funcional y los proyectos que promuevan una mayor tráfico portuario y/o ferroviario por el Puerto de Huelva	De 0 a 8 puntos
Propuesta concreta de Implantación y Plan de Acción para la comercialización de las futuras naves. Se valorará positivamente que se establezcan condiciones y parámetros de eficiencia y racionalización del suelo y se garantice el desarrollo progresivo del ámbito	De 0 a 5 puntos
Número estimado de puestos de trabajo a generar y justificación.	De 0 a 4 puntos
Plan de conservación, mantenimiento y limpieza	10 Puntos
Coherencia y nivel de detalle del plan	De 0 a 2 puntos
Propuesta de medios materiales y humanos para el desarrollo del plan, con indicación de los trabajos a realizar por contratistas	De 0 a 3 puntos
Cronograma detallado de actuaciones para la ejecución de los trabajos	De 0 a 2 puntos
Valoración económica detallada de todas las actuaciones	De 0 a 3 puntos
Actuaciones de carácter medioambiental a implantar y Medidas de responsabilidad social corporativa.	9 Puntos
Propuesta de actuaciones en el ámbito en el que se ubica la actividad a desarrollar. Detalle y valoración económica de la propuesta	De 0 a 2 puntos
Actuaciones de carácter medioambiental a implantar. Medidas de implementación de sostenibilidad en edificación e implementación de medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables en el diseño de las instalaciones. Inclusión de certificados de sostenibilidad (Breeam o Leed) en el diseño de las obras e instalaciones	De 0 a 5 puntos
Medidas de responsabilidad social corporativa. Detalle y valoración económica de la propuesta	De 0 a 2 puntos
Total máximo	100 Puntos



Estos serán los parámetros de referencia a la hora de analizar la propuesta presentada por los licitadores, esto es, las mercantiles Inversiones Onuba, S.L. y Alvores Developments, S.L.

Documentación técnica de las obras

La oferta presentada por el licitador propone, a nivel de ordenación general, una actuación inmologística orientada principalmente a operadores de tamaño medio, para la ocupación de la superficie total de la parcela, con parcelas de uso predominantemente logístico (72%), parcelas de uso comercial (20%) y parcelas de uso e industrial (8%), con forme a la siguiente distribución:



PARCELA Nº	Fase	Sup Parcela (m2)	Sup Edif	Uso
1	R	12.500	6.700	Industrial
2	1	13.000	5.000	Logístico
3	2	13.000	5.000	Logístico
4	3	13.000	5.000	Logístico
5	R	13.000	5.000	Logístico
6	1	7.900	3.000	Logístico
7	2	7.900	3.000	Logístico
8	3	7.900	3.000	Logístico
9	R	7.900	3.000	Logístico
10	2	12.000	5.000	Logístico
11	3	12.000	5.000	Logístico
12	1	20.000	10.000	Comercial
13	1	9.350	4.500	Comercial
Total		149.450	63.200	

- USO COMERCIAL
- USO LOGISTICO
- USO INDUSTRIAL



Los criterios tenidos en consideración por la documentación técnica para la configuración física de la parcela han sido los siguientes:

- La regeneración del espacio frente a la Avda. Fco. Montenegro creando una zona de mayor calidad arquitectónica orientada a actividades comerciales.
- Priorizar la agrupación de parcelas de uso logístico que permitan versatilidad en el diseño y el espacio a ocupar por la edificación, de modo que se puedan agrupar o segregar.
- Separación de uso comercial e industrial vinculado a la calle Cristóbal Dorante.

Sobre este aspecto, la documentación técnica específica que dentro de cada uso propuesto, las superficies de las parcelas, así como la edificabilidad propuestas podrían variar en función de los documentos de planeamiento de aplicación, así como durante el proceso de comercialización.

La documentación técnica incluye un apartado específico relativo a las infraestructuras que parte de la premisa de que el suelo objeto de concesión contará con carácter previo al inicio de las obras de edificación con todas las condiciones e infraestructuras necesarias que doten al suelo de carácter urbano finalista y efectivo, detallando como aspectos más relevantes los siguientes:

- *Descontaminación completa del suelo y eliminación de todo tipo de preexistencias que puedan interferir en la edificación.*

Sobre este aspecto la APH pone de manifiesto que, dado que la solución para la eliminación de riesgo se va a producir mediante el propio confinamiento del suelo que se deriva de la pavimentación y la edificación, la actuación para la eliminación del riesgo se reduciría a los espacios no confinados por dicha pavimentación, en los cuales se actuaría según el procedimiento acordado entre la APH y el Ayuntamiento de Huelva.

- *Acceso a suministro eléctrico a pie de parcela con potencia suficiente para una actuación como la proyectada.*

Sobre este aspecto la APH pone de manifiesto que podría garantizarse una cantidad razonable de potencia que cubra necesidades estándar, por concretar. De hecho la potencia reservada por la Autoridad Portuaria de Huelva con E-Distribución, S.L.U. para la ZAL es



de aproximadamente 3 Mw. Por consiguiente, se considera que las necesidades adicionales tendrían que ser resueltas por parte de la sociedad concesionaria, incluyendo las actuaciones materiales que pudieran resultar precisas.

La potencia reservada 3 Mw, entre la edificación prevista 63.200 m² da un ratio de 47,5 w/m², inferior a los ratios habituales para usos comerciales y logísticos, si bien no se ha tenido en cuenta los coeficientes de simultaneidad, ni la producción de energía renovable en cubiertas.

En este sentido, Inversiones Onuba, S.L. y Alvores Developments, S.L. habrán de elaborar un estudio pormenorizado de reparto de cargas para concretar este aspecto.

- *Acceso a redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento, telecomunicaciones y ejecución de viales perimetrales, en particular el vial central que discurre con orientación N/S y pendiente de ejecución por parte de la Autoridad Portuaria de Huelva.*

Sobre estos aspectos la documentación técnica señala que será responsabilidad de la Autoridad Portuaria de Huelva el desarrollo a su costa de tales actuaciones e infraestructuras en un plazo tal que no interfiera con la tramitación de las oportunas licencias de obras de edificación y/o proceso de ejecución de las obras.

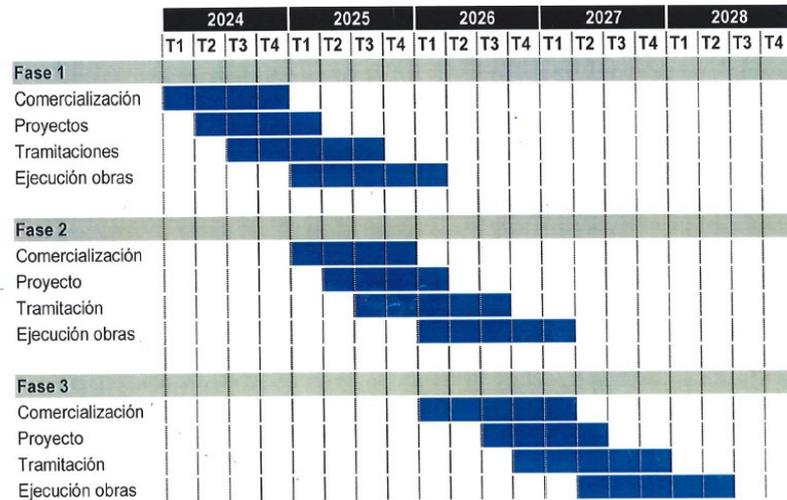
La Autoridad Portuaria de Huelva tiene la intención de urbanizar y dotar de servicios la superficie de terreno solicitada en régimen de concesión conforme a las fases de ocupación propuesta, sin perjuicio de las modificaciones que resulten procedentes derivadas de los cambios que se originen en el marco del proceso de comercialización.

En cualquier caso, los extremos anteriormente expuestos deben ser objeto de matización y detalle sobre el alcance de las intervenciones que corresponden en exclusiva a la APH y cuales han de corresponder a la sociedad concesionaria, para lo cual se deberá proceder conforme a lo establecido en el apartado 16.2 del concurso relativo a aclaraciones sobre la oferta presentada.

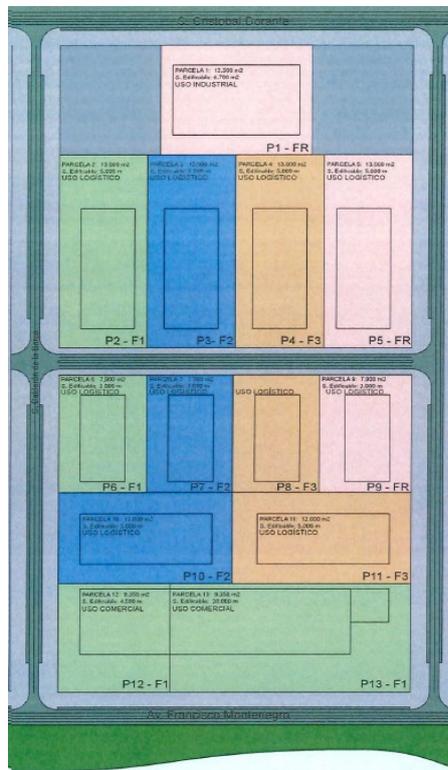
En el ámbito temporal, la documentación técnica propone el desarrollo completo de la actuación en un plazo razonable de 4,5 años, articulado en 3 ciclos de comercialización que, según afirma el licitador, con una acogida comercial favorable podría reducirse hasta los 3 años aproximadamente.



El plan de desarrollo del proyecto se muestra en el siguiente cronograma:



Además, la documentación técnica propone el siguiente esquema de fases :



PARCELA Nº	Fase	Sup Parcela (m2)	Sup Edif	Uso
1	R	12.500	6.700	Industrial
2	1	13.000	5.000	Logístico
3	2	13.000	5.000	Logístico
4	3	13.000	5.000	Logístico
5	R	13.000	5.000	Logístico
6	1	7.900	3.000	Logístico
7	2	7.900	3.000	Logístico
8	3	7.900	3.000	Logístico
9	R	7.900	3.000	Logístico
10	2	12.000	5.000	Logístico
11	3	12.000	5.000	Logístico
12	1	20.000	10.000	Comercial
13	1	9.350	4.500	Comercial
Total		149.450	63.200	



El presupuesto de ejecución material de las obras propuestas se detalla en el siguiente esquema de fases:



	TOTAL	2024	2025	2026	2027	2028
	100%	20%	60%	20%		
Desarrollo Fase 1	13.111.460	2.622.292	7.866.876	2.622.292	0	0
PEC	11.475.000	2.295.000	6.885.000	2.295.000	0	0
Proyectos y SSTT	555.242	111.048	333.145	111.048	0	0
Gastos legales	532.107	106.421	319.264	106.421	0	0
Gestión integral de proyecto	370.161	74.032	222.097	74.032	0	0
Comercialización B2B	178.950	35.790	107.370	35.790	0	0
	100%		20%	60%	20%	
Desarrollo Fase 2	6.494.117	0	1.298.823	3.896.470	1.298.823	0
PEC	5.700.000	0	1.140.000	3.420.000	1.140.000	0
Proyectos y SSTT	275.806	0	55.161	165.484	55.161	0
Gastos legales	264.315	0	52.863	158.589	52.863	0
Gestión integral de proyecto	183.871	0	36.774	110.323	36.774	0
Comercialización B2B	70.125	0	14.025	42.075	14.025	0
	100%			20%	60%	20%
Desarrollo Fase 3	6.494.117	0	0	1.298.823	3.896.470	1.298.823
PEC	5.700.000	0	0	1.140.000	3.420.000	1.140.000
Proyectos y SSTT	275.806	0	0	55.161	165.484	55.161
Gastos legales	264.315	0	0	52.863	158.589	52.863
Gestión integral de proyecto	183.871	0	0	36.774	110.323	36.774
Comercialización B2B	70.125	0	0	14.025	42.075	14.025
Presupuesto de ejecución material	26.099.694	2.622.292	9.165.699	7.817.585	5.195.293	1.298.823
Otros gastos activables	1.343.854	186.283	284.506	357.738	368.770	146.558
Financiación desarrollo	1.313.854	180.283	278.506	351.738	362.770	140.558
Otros gastos	30.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
TOTAL INVERSIÓN	27.443.548	2.808.575	9.450.206	8.175.324	5.564.063	1.445.381

Tras el análisis efectuado, se concluye que la documentación técnica de las obras responde a un esquema general a un nivel básico y establece unos criterios generales que cumplirían con el objetivo de transmitir a la Autoridad Portuaria un planteamiento global para el desarrollo del proyecto que deberían presentar en el trámite de otorgamiento de la concesión demanial, caso de resultar adjudicatarios.

En base a lo anterior, esta Comisión Técnica asigna a este apartado una puntuación de:



ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN MÁXIMA	PUNTUACIÓN ASIGNADA
Documentación técnica de las obras		
Coherencia y nivel de detalle del documento	De 0 a 5 puntos	2 puntos
Calidad técnica de la propuesta: Características de las obras e instalaciones a ejecutar, así como del equipamiento a instalar.	De 0 a 6 puntos	2 puntos
Calidad urbanística, arquitectónica y paisajística de la propuesta. Se valora positivamente aquella propuesta con mayor nivel de análisis urbanístico, arquitectónico y paisajístico.	De 0 a 6 puntos	2 puntos
Superficie a ocupar. Se valoran positivamente aquellos proyectos de mayor envergadura y mayor superficie a ocupar.	De 0 a 5 puntos	4 puntos
Aprovechamiento de la Superficie a ocupar. Se valoran positivamente aquellos proyectos con mejor aprovechamiento del espacio mediante mejor ordenación y una mayor densidad edificatoria.	De 0 a 5 puntos	4 puntos
Programación de la ocupación de las diferentes superficies a utilizar y planificación de las inversiones y obras.	De 0 a 3 puntos	2 puntos
Inversión a realizar. Se valora positivamente el mayor nivel de inversión y se penalizaran presupuestos de inversión insuficientemente justificados.	De 0 a 7 puntos	4 puntos
Inclusión de medidas que favorezcan el bienestar de los empleados dentro del parque logístico, dentro y fuera de la nave, tales como, climatización, iluminación natural, iluminación exterior, áreas de esparcimiento, etc.	De 0 a 3 puntos	0 puntos
Puntuación	40 Puntos	20 Puntos

Memoria económica-financiera de la actividad a desarrollar en la concesión

La memoria económico-financiera presentada plantea una proyección económica a 50 años de la actividad a desarrollar en la concesión, diferenciada en promoción inmobiliaria y arrendamiento de parcelas, según unas fases previstas de ejecución. El arrendamiento arroja unos resultados muy positivos según un criterio considerado como conservador por el propio licitador, basado en un estudio de mercado, igual que se han estimado los gastos de explotación, junto con las tasas e impuestos que corresponden a la empresa concesionaria, dejando al margen aquellos que irían por cuenta de las empresas arrendatarias.

La proyección de ingresos muestra una carencia de dos ejercicios, coincidentes con la fase de promotor, que igualmente coincidirían con el periodo de exenciones y bonificaciones, que darían lugar a un EBITDA negativo en torno a 100.000 euros esos dos primeros ejercicios y



a partir del tercer ejercicio comenzarían a fluir los ingresos por alquileres, que permitirían un EBITDA positivo de 808.487 euros, 1.397.127 euros y 1.841.486 euros para los ejercicios 3, 4 y 5, manteniéndose en unos niveles de media anual superiores a los 2.000.000 euros en la siguiente década y que crecerían aún más en las restantes anualidades, situándose en torno a los 3.500.000 euros.

La empresa establece el reparto máximo posible de dividendos, manteniendo ajustada al máximo la previsión del fondo operativo. En caso de requerirse alguna aportación económica puntual, se entiende que las empresas que participan atenderían dicha necesidad.

La inversión estimada es de 27.500.000 euros y se financia con entidades financieras el 55%, considerando unas condiciones medias de mercado aplicadas durante los últimos años.

Con los flujos de tesorería previstos, los indicadores de viabilidad de inversión arrojan una TIR del 8,49%, un VAN de 2.196.955 euros y un Payback de 20 años, algo prolongado, pero que encajaría con un periodo concesional previsto de 35 años

Cabe valorar positivamente la incidencia del proyecto desde el punto de vista del plan estratégico de la Autoridad Portuaria de Huelva, por su impacto económico y social, así como su contribución a la operatividad multimodal y logística concerniente a toda la actividad que se desarrolla y contribuirá a desarrollar en el entorno del puerto.

Valorando el proyecto por la documentación presentada, así como la referencia de las empresas que participan, por parte de esta área no hay inconveniente al otorgamiento de la mencionada concesión administrativa

En base a lo anterior, esta Comisión Técnica asigna a este apartado una puntuación de:

ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN MÁXIMA	PUNTUACIÓN ASIGNADA
Estudio Económico-Financiero		
Coherencia y detalle del Estudio Económico-Financiero. Correlación de Estados Financieros con el Proyecto de construcción/Master Plan, Proyecto empresarial y rentabilidad del proyecto.	De 0 a 8 puntos	6 puntos
Estudio justificativo de la viabilidad técnico-económica del proyecto de explotación de la actividad a desarrollar en la concesión. Cuadro-resumen con la evolución previsible de las distintas partidas de ingresos y gastos	De 0 a 6 puntos	4 puntos



Se valorará positivamente la oferta que defina con mayor detalle el aspecto económico-financiero de la oferta, dada su implicación en la rentabilidad del proyecto, su viabilidad y su efecto sobre la rentabilidad de la actividad para la propia Autoridad Portuaria		
Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos, de la concesión. Análisis de incidencia socioeconómica, impacto económico y sobre el empleo, tanto directo como indirecto	De 0 a 6 puntos	4 puntos
Puntuación	20 Puntos	14 puntos

Proyecto empresarial y plan de explotación

La oferta presentada plantea la constitución de una sociedad mixta de capital público-privado de nueva creación con un porcentaje de participación en su capital del 30% por parte de la Autoridad Portuaria y del 70% por parte de Inversiones Onuba, S.L. (35%) y Alvores Developments, S.L. (35%).

Como excepción a la base 28ª del pliego de condiciones regulador del concurso, la oferta presentada por los licitadores incluye unos condicionantes para tener por efectiva la propuesta y que esta Comisión Técnica considera que deben ser desarrollados en documento independiente con carácter previo a la resolución del procedimiento de libre concurrencia, a saber:

- *Mantenimiento en todo momento, por parte de la Autoridad Portuaria, de una participación del 30% en el capital social, sin perjuicio de las prescripciones legales que le pudieran ser de aplicación por su naturaleza de Entidad Pública.*

Sobre este aspecto la APH pone de manifiesto que la intención de esta Autoridad Portuaria, sin perjuicio de las prescripciones que establezca Puertos del Estado al respecto, es la de mantener su participación social en el porcentaje inicialmente establecido hasta la consecución del proyecto, o incluso continuar posteriormente, si desde Puertos del Estado no se observara inconveniente. No obstante, este será un asunto a tratar con motivo de la eventual formalización de la sociedad concesionaria.

Asimismo, las ampliaciones de capital para la Autoridad Portuaria de Huelva estarían limitadas a lo que establece el pliego de bases del concurso, esto es, el 30% del capital social y/o la Tasa de ocupación por un plazo de 15 años.



En este sentido, los aproximadamente 4 millones de euros € que debería aportar la Autoridad Portuaria de Huelva al capital social están previstos. En el supuesto de producirse una ampliación de la superficie de la concesión, la Autoridad Portuaria de Huelva tendría libertad de decisión al objeto de incrementar la partida inicial o mantenerse al margen.

- *La transmisión de participaciones entre los socios de la entidad concesionaria, así como a empresas pertenecientes a los respectivos grupos empresariales de los socios en las que ostenten una participación de control será libre y, por tanto, no requerirá autorización previa.*

Sobre este aspecto la APH pone de manifiesto que la figura de la transmisión viene regulada en el artículo 92 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre y siendo una figura de aplicación obligatoria a las concesiones administrativas, requerirá de autorización previa siempre que pueda suponer que el adquirente obtenga una posición que le permita influir de manera efectiva en la gestión o control de dicha sociedad.

- *Derecho de venta unilateral, con posibilidad de arrastre recíproco en igualdad de condiciones una vez completado el desarrollo del 60% de la actuación, sin perjuicio del derecho de adquisición preferente de los partícipes y de cualesquiera otras disposiciones legalmente aplicables.*

Sobre este aspecto la APH pone de manifiesto que, con independencia de que en este supuesto resultaría igualmente de aplicación lo prescrito en el artículo 92 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, no se observa inconveniente en incluir en el correspondiente pacto de socios los derechos que menciona, si bien procedería analizar la conveniencia de incardinarlo bajo algún parámetro que lo condicione a la consecución de la ejecución de la actuación en un porcentaje mínimo mayor, del 70%.

En cualquier caso, quedaría regulada en los estatutos, o en el pacto de socios, la regulación de las condiciones de salida de los socios y el arrastres de los restantes socios, con las limitaciones que al respecto pudieran derivarse de la Ley 33/2033, de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones Públicas.

- *La prestación de los servicios que requiera la unidad de negocio habrá de ser preferentemente asignada a Alvores y GTO.*

Sobre este aspecto la APH pone de manifiesto que la prestación de servicios que se requiera deberá desarrollarse por empresas con solvencia técnica y económica adecuadas y bajo unas condiciones económicas apropiadas al mercado y bajo un escenario de comparación de



ofertas. En el supuesto de que Alvores y GTO equipararan las ofertas de terceros eventuales operadores se entiende razonable que dispongan de un derecho preferente.

- *La Autoridad Portuaria debe adquirir el compromiso de no promover nuevas concesiones ni realizar acciones encaminadas a la puesta a disposición a terceros de nuevos espacios para uso logístico, industrial o comercial-terciario sobre suelos de su titularidad o bajo responsabilidad de gestión, y ello hasta que no se haya completado el 100% del desarrollo de la edificación sobre el suelo objeto de concesión.*

Sobre este aspecto la APH pone de manifiesto que este extremo debería concretarse mejor, pues tal y como está redactado supone una limitación al propio modelo y razón de ser de la Autoridad Portuaria de Huelva que legalmente no se puede asumir, dado que entendido en un sentido amplio entraría en conflicto con la propia actividad portuaria. Por ello, se propone una redacción más ajustada que limite la cuestión solo a aquellas instalaciones cuyas características sean propias de una ZAL (naves logísticas convencionales vinculadas a la mercancía general) pero que no limite la propia actividad portuaria en cuanto a otros usos tales como: pesquero, establecimiento de industrias ligeras o pesadas, almacenes, tanques y silos de graneles sólidos y líquidos vinculados al tráfico por los muelles, etc.

No obstante lo anterior, resulta consecuente que todo operador que desee establecerse en la zona de servicio y cuya actividad ostente un perfil ajustado a la finalidad de la zona de actividades logísticas deba ser orientado a implantarse en la misma con la finalidad de que el valor añadido que representa la nueva línea de negocio repercute en su actividad, aunque dejando establecido un mecanismo por el que, en el supuesto de que la ZAL no ofrezca la solución deseada, se pueda atender desde el Puerto de Huelva.

En cualquier caso, los extremos anteriormente expuestos deben ser objeto de matización y detalle sobre el alcance de las intervenciones que corresponden en exclusiva a la APH y cuales han de corresponder a la sociedad concesionaria, para lo cual se deberá proceder conforme a lo establecido en el apartado 16.2 del concurso relativo a aclaraciones sobre la oferta presentada.

En cuanto al modelo de gestión, la oferta presentada plantea una actividad de comercialización, promoción “llave en mano” y arrendamiento de larga duración de las edificaciones y espacios logísticos comprendidos en la actuación, para el desarrollo de actividades relacionadas con el sector logístico-industrial, logística generalista y distribución



urbana de mercancía, comercio minorista y servicios de hostelería, oficinas y otros usos terciarios.

En cuanto a la propuesta de implantación, la oferta proyecta un proceso de comercialización desarrollado en 3 fases coincidentes con los 3 primeros años de la concesión con la previsión de incorporar a la fase 1 un volumen de operadores comerciales, logísticos e industriales.

Para el proceso de comercialización se plantea dos etapas diferenciadas conforme al siguiente cuadro:

Etapa (Fase)	Enfoque	Objetivo	Duración
Pre-comercialización (Fase1)	Proceso de activación inmediata desarrollado off-market, dirigido a operadores con interés manifiesto previo o con claro potencial.	Recabar primeras ofertas vinculantes de operadores "ancla"	6-9 meses
Comercialización (Fases 1, 2 y 3)	Proceso desarrollado en abierto, con desarrollo de recursos digitales propios (web y RRSS) y presencia activa en medios y canales especializados a nivel local, nacional e internacional.	Completar el proceso de comercialización de la actuación optimizando la calidad del <i>lease plan</i>	1-2 años

Bajo estas directrices, la oferta prevé la creación de los siguientes puestos de trabajo directos, indirectos e inducidos:

Etapa	Actividad	Estimación directos	Estimación indirectos	Estimación Inducidos
Desarrollo	Construcción	386	158	98
	Servicios técnicos	26	11	7
	Servicios de gestión	18	7	5
	Otros servicios	9	4	2
Explotación	Gestión de la propiedad	8	3	2
	Actividad logística	117	339	82
	Actividad comercial	68	28	17
	Actividad hostelería	25	10	6
	Otros servicios	15	6	4
TOTAL	1461	672	566	223

Tras el análisis efectuado, se concluye que la oferta presenta un modelo de negocio concreto que se ciñe a lo exigido en el pliego de bases del concurso, aunque sin entrar en el detalle de lo requerido para esta apartado.



La documentación no hace referencia alguna a los aspectos que podrían ser objeto de valoración positiva dentro de este epígrafe.

En base a lo anterior, esta Comisión Técnica asigna a este apartado una puntuación de:

ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN MÁXIMA	PUNTUACIÓN ASIGNADA
Proyecto empresarial y plan de explotación		
Coherencia y nivel de detalle del proyecto empresarial y el plan de explotación. Garantías de desarrollo total del proyecto	De 0 a 4 puntos	2 puntos
Plan empresarial en el que se detalle el modelo de gestión de las instalaciones, la actividad a desarrollar y los sectores a los que va dirigido: Se valorará positivamente que, en caso de optar por la constitución de una sociedad de capital mixto público-privado con la APH, la participación de la APH en el capital sea de menor cuantía y en todo caso inferior al 30%, que el licitador proponga una gestión completa de la ZAL, con los servicios propios de la gestión de una zona logística, los proyectos que aporten una mayor complementariedad territorial o funcional y los proyectos que promuevan una mayor tráfico portuario y/o ferroviario por el Puerto de Huelva	De 0 a 8 puntos	4 puntos
Propuesta concreta de Implantación y Plan de Acción para la comercialización de las futuras naves. Se valorará positivamente que se establezcan condiciones y parámetros de eficiencia y racionalización del suelo y se garantice el desarrollo progresivo del ámbito	De 0 a 5 puntos	2 puntos
Número estimado de puestos de trabajo a generar y justificación.	De 0 a 4 puntos	3 puntos
Puntuación	21 Puntos	11 Puntos

Plan de conservación, mantenimiento y limpieza

La oferta propone un plan de conservación, mantenimiento y limpieza de carácter preventivo, correctivo, predictivo y energético medioambiental que se aplicarían bajo una política común que sería realizado tanto por personal propio como por medios externos con una previsión de coste anual de 53.575 €.

La oferta presenta una propuesta básica que relaciona las actuaciones propuestas con un importe estimado y a las que asigna una frecuencia de realización a lo largo del año.



En base a lo anterior, esta Comisión Técnica asigna a este apartado una puntuación de:

ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN MÁXIMA	PUNTUACIÓN ASIGNADA
Plan de conservación, mantenimiento y limpieza		
Coherencia y nivel de detalle del plan	De 0 a 2 puntos	1 punto
Propuesta de medios materiales y humanos para el desarrollo del plan, con indicación de los trabajos a realizar por contratas	De 0 a 3 puntos	1 punto
Cronograma detallado de actuaciones para la ejecución de los trabajos	De 0 a 2 puntos	1 punto
Valoración económica detallada de todas las actuaciones	De 0 a 3 puntos	2 puntos
Puntuación	10 Puntos	5 puntos

Actuaciones y sistemas de gestión medioambiental y medidas de responsabilidad social corporativa

La oferta propone la implantación de un plan de gestión ambiental cuyo desarrollo se detalla de forma detallada.

Además, propone como medidas de implementación de sostenibilidad las siguientes: Instalación de fuentes de energía renovables en las cubiertas de las naves, potenciación de medidas de ahorro y eficiencia energética en iluminación y equipamiento, implantación de motores eléctricos eficientes.

El modelo medioambiental propuesto parte de la premisa de que todas las instalaciones que se construyan dispondrán de una certificación emitida por las certificadoras homologadas en BEEAM o LEED.

En el ámbito de la responsabilidad social corporativa las licitadoras en su oferta conjunta se comprometen a promover y a poner en marcha diferentes medidas y actuaciones relacionadas con el medioambiente, así como en el ámbito laboral y fiscal.

La oferta no cuantifica el coste de los compromisos que asume con motivo de la presentación de su oferta, resultando fundamental este parámetro para evaluar de forma objetiva este epígrafe.

En base a lo anterior, esta Comisión Técnica asigna a este apartado una puntuación de:



ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN MÁXIMA	PUNTUACIÓN ASIGNADA
Actuaciones de carácter medioambiental a implantar y Medidas de responsabilidad social corporativa		
Propuesta de actuaciones en el ámbito en el que se ubica la actividad a desarrollar. Detalle y valoración económica de la propuesta	De 0 a 2 puntos	1 punto
Actuaciones de carácter medioambiental a implantar. Medidas de implementación de sostenibilidad en edificación e implementación de medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables en el diseño de las instalaciones. Inclusión de certificados de sostenibilidad (Breeam o Leed) en el diseño de las obras e instalaciones	De 0 a 5 puntos	3 puntos
Medidas de responsabilidad social corporativa. Detalle y valoración económica de la propuesta	De 0 a 2 puntos	1 punto
Puntuación	9 Puntos	5 Puntos

En base a todo lo anterior la puntuación que esta Comisión Técnica asigna a la oferta conjunta presentada por las mercantiles Inversiones Onuba, S.L. y Alvores Developments, S.L., es la que a continuación se detalla:

ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN MÁXIMA	PUNTUACIÓN ASIGNADA
Documentación técnica de las obras	40 Puntos	20 puntos
Estudio Económico-Financiero	20 Puntos	14 puntos
Proyecto empresarial y plan de explotación	21 Puntos	11 puntos
Plan de conservación, mantenimiento y limpieza	10 Puntos	5 puntos
Actuaciones de carácter medioambiental a implantar y Medidas de responsabilidad social corporativa.	9 Puntos	5 puntos
Total	100 Puntos	55 puntos

Y para que así conste, se firma el presente informe por los componentes de la Comisión Técnica nombrada a tal efecto

Jefe del Departamento de Dominio
Público Portuario
Fdo.: D. César Vera González

Jefe División Tramitación de
Concesiones
Fdo.: D. Alejandro Quiles Lavandera