

**NORMAS DE CONCURRENCIA PARA EL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA DENOMINADO “REDACCIÓN, ENTREGA Y SEGUIMIENTO DE EXPEDIENTE DE TRANSFORMACIÓN DE USO DE LA PARCELA URBANA SITA EN EL P.I. SEPES, CALLE LA DALIA, 36, C/V A CALLE EL CLAVEL, C/V A CALLE VIOLETA, DE MELILLA”, PROPIEDAD DE PROYECTO MELILLA S.A.U..-**

Ante la necesidad de realizar la contratación del servicio de referencia, se detallan los requisitos que deberán aportar los interesados, conforme a las PRESCRIPCIONES TÉCNICAS que a continuación se determinan:

• **OBJETO Y CIRCUNSTANCIAS DEL CONTRATO.**

El procedimiento tiene por objeto la contratación de la redacción, entrega y seguimiento de EXPEDIENTE DE TRANSFORMACIÓN DE USO DE LA PARCELA URBANA SITA EN EL P.I. SEPES, CALLE LA DALIA, 36, C/V A CALLE EL CLAVEL, C/V A CALLE VIOLETA, DE MELILLA”, PROPIEDAD DE PROYECTO MELILLA S.A.U..

Clasificación según artículo 17 de la LCSP categoría 12 (Servicios de arquitectura, servicios de ingeniería y servicios integrados de ingeniería. Servicios de planificación urbana y servicios de arquitectura paisajista. Servicios conexos en consultores en ciencia y tecnología. Servicios de ensayos y análisis)

CPC 86711-86754 CPV 71200000-0 (servicios de arquitectura y servicios conexos)

CPC 86711 CPV 71241000-9 (estudios de viabilidad, servicios de asesoramiento, análisis)

**2. DEFINICIÓN DEL TRABAJO**

**2.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN**

Se justifica esta intervención en base a lo señalado en el informe de Necesidad e Idoneidad que consta en el expediente.

La parcela en cuestión, se encuentra ocupada por una edificación de uso mixto y diferenciado. Por un lado, uso **institucional administrativo**, destinado a las dependencias de las Oficinas Centrales de la Sociedad y, por otro, uso **industrial**, destinado a doce naves, ubicadas alrededor del núcleo administrativo indicado, en las que se ubican empresas insertadas en el Programa de Centro/Vivero de Empresas, que gestiona la misma, propiciando apoyo a emprendedores y empresarios locales, relacionados con actividades diversas, brindándoles unas infraestructuras e instalaciones de acogida temporal, pensadas para la ubicación de iniciativas empresariales en sus primeros pasos en el mercado local, acompañamiento y prestación de determinados servicios, adaptados a las necesidades básicas de esos proyectos empresariales con el fin de que, mediante una gestión sin ánimo

de lucro, se facilite el desarrollo germinal de iniciativas de interés local. En estos espacios físicos, se propicia una formación, asesoramiento y prestación de determinados servicios, con el fin de cubrir las necesidades básicas de esas pequeñas y medianas empresas, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia, sin que se genere dependencia, dada dicha temporalidad, al objeto de potenciar respuestas y línea de actuación autónomas, ante nuevas necesidades o situaciones de mercado.

#### Datos generales:

Finca registral:	16.022
Referencia catastral:	5132901WE0053S0001AK
Superficie de la parcela:	3.229,00 m2

#### Usos y superficies:

Edificio institucional administrativo:	908,53 m2 contruidos (*)
Zona industrial (Naves):	1.509,94 m2 contruidos
<b>Total</b>	<b>2.418,47 m2 contruidos</b>

(\*) Porche delantero incluido.

#### Actuación pretendida al objeto de solventar la necesidad detectada:

Proyecto Melilla S.A.U, como Sociedad Pública para la Promoción Económica de la Ciudad, evidencia, tras la apertura de grandes superficies comerciales y futuras iniciativas previstas, un cambio en el modelo económico de la Ciudad, actualmente basado en el sector servicios y en el denominado "comercio atípico", para ser sustituido por un comercio de cierto nivel económico que requiere de unos servicios de calidad y una apertura económica hacia el vecino país de Marruecos, con la implantación de determinadas empresas comerciales de reconocido prestigio, que supondrá la creación de un total estimado de un mínimo de 200 puestos de trabajo directos.

Se detecta, igualmente, que no existe personal suficientemente formado en el sector comercial de grandes superficies y ventas internacional, adoleciendo la Ciudad de personal suficientemente especializado en el colectivo de beneficiarios del Sistema de Garantía Juvenil (desempleados e inactivos inscritos en el Sistema). No existe en Melilla ningún Centro acreditado para impartir los certificados profesionales de Actividades Auxiliares de Comercio y Actividades Auxiliares de almacén, entre otros.

Tal y como se deduce del último Estudio de Necesidades Formativas redactado, el comercio es la actividad económica con mayor peso en la economía de la Ciudad y el que mayor esfuerzo formativo requiere, impulsando este proyecto disminuir dicho déficit formativo. Para

mayor abundamiento no existe Cámara de Comercio con sede en la Ciudad Autónoma de Melilla siendo necesaria la presente actuación.

Atendiendo a ello y al escenario descrito, se hace necesario afrontar una iniciativa tendente a habilitar un Centro de Formación homologado, moderno y flexible, en el que, propiciar una formación específica al sector comercial y al resto de sectores en los que, en un futuro, se detecten carencias, con el objetivo fundamental del mejorar los conocimientos, la empleabilidad, la integración social de colectivos en riesgo de exclusión y la calidad del servicio comercial, entendido como motor económico.

En el ámbito que nos ocupa, y como objetivos secundarios, se persiguen acometer las materias necesarias que propicien enseñar a vender, capacitar en el desarrollo del proceso comercial, formar en técnicas de venta, profesionalizar el área de ventas, mejorar la competitividad de las empresas y orientar la empresa al cliente, entre otras de menor entidad e igual importancia.

Atendiendo a ello y al programa de necesidades previsto, se pretende acometer una actuación, sobre el área de ocupación de las naves 1 y 2 (actualmente destinadas a archivo documental y a centro de formación no homologado, respectivamente), desarrollada en planta sótano (no computable urbanísticamente), destinada a archivo y almacenamiento, planta baja, destinada a un centro de formación homologado y planta alta, con una doble conexión, con la baja y con las Oficinas Centrales, de manera que sirva, indistintamente, según las necesidades, de ampliación de ambas áreas de ocupación.

Las características superficiales básicas, serían las siguientes:

#### **Zona de actuación:**

Nave 1	73,19 m2 construidos
Nave 2	152,71 m2 construidos
<b>Total</b>	<b>225,90 m2</b>

#### **Superficies construidas:**

Planta sótano	225,90 m2
Planta baja	225,90 m2
Planta alta	225,90 m2
<b>Total</b>	<b>677,70 m2</b>

#### **Superficie computable:**

Planta baja	225,90 m2
Planta alta	225,90 m2
<b>Total</b>	<b>451,80 m2</b>

### Parámetros urbanísticos:

Atendiendo a la superficie total de la parcela (3.229,00 m<sup>2</sup>) y al índice de edificabilidad asignado (0,86 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), la edificabilidad total resultante sería de 2.776,94 m<sup>2</sup>, de los que, **1.110,77 m<sup>2</sup>** podrían ser destinados a uso institucional (equipamiento primario), compatible con el industrial característico en un 40%.

En la actualidad, la superficie ya destinada al referido uso institucional, de acuerdo con los datos obrantes en el Proyecto de Edificio para Naves y Centro de Empresas en polígono industrial de Melilla, redactado por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo de la Ciudad Autónoma de Melilla, en septiembre de 1997, firmado y dirigido por D. Juan José Baeza Rojano y Ruiz del Moral, sería la siguiente:

Planta baja (*)	287,65 m <sup>2</sup>
Planta Primera	285,18 m <sup>2</sup>
Planta Segunda	293,82 m <sup>2</sup>
Casetón	24,40 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>891,05 m<sup>2</sup></b>

(\*) Excluido porche descubierto.

### Edificabilidad residual:

$$1.110,77 \text{ m}^2 - 891,05 \text{ m}^2 = 219,72 \text{ m}^2$$

Como quiera que la necesidad superficial pretendida, sería de 451,80 m<sup>2</sup>, existiría un déficit de **232,08 m<sup>2</sup>**, extremo que motiva la necesidad de afrontar la elaboración del expediente de transformación de uso que se pretende, al objeto de poder afrontar la construcción descrita.

### 2.2. ÁMBITO DEL TRABAJO:

El trabajo se circunscribe a lo especificado en el objeto del contrato.

### 2.3. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR EL ÓRGANO CONTRATANTE

Para esta contratación específica, Proyecto Melilla S.A.U. facilitará el acceso a la zona de actuación afectada, así como aportará la documentación gráfica del conjunto, con indicación de la zona en la que se ubica la actuación pretendida que motiva la necesidad de transformación urbanística. No obstante lo anterior, si así lo solicita el adjudicatario, se aportará la documentación aclaratoria de la que disponga.

### 3. CONTENIDO DEL TRABAJO A REALIZAR:

La intervención técnica, conllevará las gestiones previas necesarias para garantizar la viabilidad del expediente, para lo cual se cursarán los contactos técnicos necesarios.



El trabajo a realizar conllevará la redacción documental necesaria para el fin propuesto y el seguimiento del trámite ante la Consejería de Fomento de la Ciudad Autónoma hasta la publicación de acuerdo favorable en el Boletín Oficial de Melilla.

La documentación exigible, según lo establecido en el vigente P.G.O.U. de Melilla 1995 y los criterios de interpretación de ordenanzas del P.G.O.U. y otras normativas de obligado cumplimiento, en lo referente a la figura urbanística de transformaciones de uso, se compondrá de una Memoria y Documentación Gráfica suficiente donde se señalen las características del ámbito afectado a nivel urbanístico, así como la justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico del ámbito y de que, la transformación, no afecta a los niveles superiores de calificación urbanística.

La referida documentación, se presentará en formato digital PDF, firmado digitalmente y numeradas todas las páginas desde el primer documento al último, debiendo presentar, al principio, un índice que facilite la localización de los mismos.

Además de lo anterior, se presentará el mismo documento anterior sin firma digital y sin protección, para uso interno de Proyecto Melilla S.A.U., de modo que pueda imprimir o extraer cualquier documento del mismo de forma independiente. Todos los documentos del expediente se presentarán en formato editable (textos en Word y planos en formato CAD)

El número y formato de la documentación gráfica serán de libre decisión del redactor del expediente.

En su caso, todos los planos llevarán en su parte inferior derecha, fecha y un sello o carátula de identificación. En cada plano deberá figurar el técnico que intervengan en su redacción. Siempre que se empleen símbolos, deberá indicarse el significado adoptado para los mismos, en leyenda situada en el mismo plano. Independientemente de la escala alfanumérica de cada plano, se incluirá una escala gráfica, en previsión de posibles reducciones o ampliaciones.

#### **4. PLAZOS:**

El Expediente, como documento completo, se presentará en el plazo máximo de DOS MESES (2 meses), a contar desde el día siguiente de la notificación de la adjudicación.

#### **5. TÉCNICOS INTERVINIENTES:**

Los posibles interesados deberán estar en posesión de la titulación de ARQUITECTO, extremo que se acreditará mediante la aportación de Certificación Colegial.

## **6. HONORARIOS Y FORMA DE PAGO:**

Por las características técnicas del encargo profesional, naturaleza y volumen superficial, se determinan unos honorarios de 4.500,00 € (CUATRO MIL QUINIENTOS EUROS), IPSI incluido (4%).

Los honorarios correspondientes a la intervención objeto del contrato serán abonados una vez se obtenga el Visto Bueno de los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo.

Caso de que, tras las gestiones iniciales, se verificara la imposibilidad de acceder a ese Visto Bueno, los honorarios se verán reducidos a la cantidad de 500,00€ más el 3% del resto del precio de la oferta dejada de percibir, en concepto de compensación de gastos incurridos.

## **7. INVITACIONES Y CRITERIOS DE CALIDAD:**

Para el desarrollo de este procedimiento, atendiendo al importe del mismo, se procederá a invitar a tres profesionales con la titulación exigida, en concurrencia de ofertas, siendo el criterio de adjudicación el mejor precio.

Los criterios de calidad serán los exigibles para este tipo de intervención técnica.

Dichas invitaciones se efectuarán de acuerdo con el siguiente modelo:

*Por la presente, SE LE SOLICITA PRESENTACIÓN DE OFERTA, DE ACUERDO CON LAS PRESCRIPCIONES DESCRITAS, entendiéndose incluidos todos los gastos, tales como impuestos, mano de obra, transporte, etc.*

*La oferta deberá presentarse con indicación del contrato de qué se trata y empresa proponente, debiendo adjuntarse los Anexos, así como, en el caso que así se establezca, el resto de documentación que se señala en las prescripciones técnicas indicadas anteriormente, debiendo presentar su oferta, en formato papel y en sobre cerrado, en el Registro General de Proyecto Melilla S.A.U.*

*Se deberá indicar en el sobre: DENOMINACIÓN DEL CONTRATO Y EMPRESA PROPONENTE, asimismo deberá incluir/subir los anexos y la documentación que corresponda.*

*La fecha límite de presentación de la oferta será de 15 días desde la recepción del escrito de invitación, TRANSCURRIDO DICHO PLAZO SIN RECIBIR RESPUESTA POR SU PARTE, SE LE TENDRÁ POR DESISTIDO EN EL PROCEDIMIENTO.*

**Órgano de contratación.**

Consejo de Administración de PROMESA.  
Dirección: Polígono Industrial SEPES, calle La Dalia, nº 36  
Ciudad: Melilla (Código postal: 52006)  
Dirección de Internet: <http://www.promesa.net>  
Correo Electrónico [info@promesa.net](mailto:info@promesa.net)

**8. DOCUMENTACIÓN ANEXA A LA NOTIFICACIÓN:**

Normas de concurrencia  
Documentación Gráfica

**9. DOCUMENTOS DE INTERÉS:**

ANEXO I - OFERTA ECONÓMICA  
ANEXO II- DECLARACIÓN RESPONSABLE  
ANEXO III- DATOS INFORMACIÓN-NOTIFICACIÓN  
ANEXO IV- PROTECCIÓN DE DATOS

Melilla, 20 de septiembre de 2019

EL PRESIDENTE: