



INFORME RAZONADO DE PRECIOS DE MERCADO PARA PARA LA ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN DE INSTALACIÓN, EXPLOTACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE 16 LOTES DE ZONAS NÁUTICAS UBICADAS EN LAS PLAYAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MARBELLA.

Este Excmo. Ayuntamiento no cuenta con los medios suficientes para desarrollar por sí mismo el objeto de la prestación del presente contrato.

En relación al expediente de contratación de referencia y relativo a lo establecido en el artículo 102 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014:

“Los órganos de contratación cuidarán de que el precio sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado, en el momento de fijar el presupuesto de licitación y la aplicación, en su caso, de las normas sobre ofertas con valores anormales o desproporcionados”.

Se informa que en la DOCUMENTACIÓN TÉCNICA de referencia se han tenido en cuenta los precios generales de mercado que vienen siendo utilizados en las diferentes actividades que se llevan a cabo en el Dominio Público Marítimo Terrestre, acorde con el Plan de Explotación de Aprovechamiento de Temporada de Playas del Término Municipal de Marbella 2022-2025, aprobado por la Junta de Andalucía, en su modificación para el año 2024 así como en el Plan de aprovechamiento de temporada de playas del TM de Marbella 2025-2028 en tramitación, servicios cuya competencia recae en la Delegación de Playas del Excmo. Ayuntamiento de Marbella.

Así mismo, se informa que, para la contratación de referencia se ha calculado el precio según el estudio económico del canon de las distintas actividades que se desarrollan en nuestro litoral y específicamente, sobre la instalación, explotación y aprovechamiento de los servicios de zonas náuticas correspondientes al término municipal de Marbella, se basa en las siguientes consideraciones generales y en la normativa aplicable



 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA</p>	<h1>INFORME</h1>	DELEGACIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y PLAYAS PLAYAS
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------	------------------------------------------------------------------------

NORMATIVA APLICABLE

- Ley de contratos del Sector Público.
- Ley 14/2010 de 3 de diciembre de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.
- Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Reglamento de Costas, aprobado por RD 876/2014, de 10 de octubre.
- Edicto de la Capitanía Marítima de Málaga
 - Circular de la Demarcación de Costas sobre Cánones para las actividades relacionadas en los Servicios de Temporada de los diferentes tipos de instalaciones en D.P.M.T para el año 2024.

CONSIDERACIONES GENERALES

El periodo de concesión del servicio (apertura de las instalaciones destinadas a zonas náuticas) coincidirá con la autorización temporal que aparezca en el Plan de playas autorizado al Ayuntamiento que comienza en marzo y finaliza en octubre, por lo que se trata de un periodo de ocho (8) meses

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS ZONAS NÁUTICAS

Las zonas náuticas engloban cada una de ellas los siguientes elementos conforme se ha indicado en el PPTP:



 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA	INFORME	DELEGACIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y PLAYAS
		PLAYAS

1.- Una zona de ocupación de 100 m2 dominio público marítimo-terrestre.

2.- Una caseta destinada a complementar la actividad cuyo uso exclusivamente será para venta de pases y alquileres según Anexo I del PPTP, así como consigna de materiales propios de las actividades náuticas que adicionalmente podrá instalarse siempre dentro de la ocupación de dominio público marítimo terrestre desarrollada anteriormente.

3.- Canales náuticos asociados en la zona de agua.

ESTUDIO ECONÓMICO. - CÁLCULO DEL CANON A PAGAR

El canon ha sido calculado tomando en consideración el canon que la Demarcación de Costas cobra al Ayuntamiento por la ocupación del terreno. A este canon se le aplica un incremento proporcional a su cuantía total según cada aprovechamiento, correspondiente al 10% de los costes municipales generados el incremento que supone en el mantenimiento y limpieza de las playas por la mayor ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo terrestre por parte de los explotadores del plan de playas. Asimismo, se ha fijado un porcentaje de participación en los costes por cada tipo de actividad en función de la naturaleza de las actividades autorizadas, la extensión y ocupación que supone cada actividad, el volumen de generación de residuos.

Canon aplicado al Ayuntamiento de Marbella por la Demarcación de Costas:

Actividad	Canon Demarcación 2023	Temporalidad	Canon a pagar a Costas año 2024



 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA	INFORME	DELEGACIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y PLAYAS
		PLAYAS

Zonas náuticas a motor (100 m2)	7,68 €/m2/mes	8 meses	6.144€
Zona náutica sin motor (100 m2)	3,36 €/m2/mes	8 meses	2.688€
Canales náuticos lentos	0,00004 €/m2/mes	8 meses	0,2€
Canales náuticos rápidos	0,00004 €/m2/mes	8 meses	2,2€

Con el fin de ajustar el canon anual para todos los aprovechamientos de las playas de Marbella, se le aplica a la totalidad de los aprovechamientos un incremento proporcional al canon fijado por la Demarcación de Costas según cada aprovechamiento, correspondiente al 10% de los costes municipales generados por las playas de Marbella, tomando en consideración tanto por el mantenimiento de las playas y el equipamiento como por la limpieza de las Playas de Marbella.

Costes por repercutir en las instalaciones de playas:

Mantenimiento de las playas: 875.000€/año
 Socorrismo y salvamento: 450.000€/año
 Limpieza de playas: 1.200.000€
 Mobiliario: 50.000€/año.
 Total: 2.575.000€

10% de costes a repercutir en las instalaciones de playa: 257.500€

Porcentaje de repercusión: Para cada tipo de actividad se fija un porcentaje de imputación que se determina teniendo en cuenta el beneficio de la actividad por metro cuadrado; la repercusión de la actividad en el uso público de la playa por su extensión y superficie;



 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA	INFORME	DELEGACIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y PLAYAS
		PLAYAS

la demanda de la actividad; el volumen de generación de residuos; ruidos que genera; y el carácter tradicional del uso previsto en la playa. Se ha calculado, para las zonas náuticas, un porcentaje de repercusión del 0,05% teniendo en cuenta la ocupación en arena, así como en lámina de agua, la afección a la playa, la necesidad de aparcamientos, etc.

Una vez determinado el porcentaje de repercusión por cada tipo de actividad y teniendo en cuenta el número de actividades existentes de cada una de ellas, se calcula la repercusión anual que le corresponde a cada tipo de actividad. De este modo, el canon anual a pagar por cada tipo de actividad será, redondeado, el que resulte de la suma del canon a pagar a Costas y la repercusión de los costes que asume el ayuntamiento en el mantenimiento de las playas.

Actividad	Porcentaje de imputación	Canon Costas	Numero actividades	Canon año Costas	Canon año a pagar Ayto	Canon a pagar año (redondeado)
Zonas náuticas a motor/s in motor	0,09	7,72/ 3,36	16	6.144 € 2.688 €	757€	6.901€ 3.445€

El canon anual correspondiente a este título es:

- a) Zona náutica a motor, de **SEIS MIL NOVECIENTOS UN EURO (6.901€/año) anuales** para cada uno de los lotes, según informe justificativo de costes, emitido por el técnico de playas del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, para el Canon anual de Aprovechamientos Temporales y Fijos de las Playas.



 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA</p>	<p>INFORME</p>	<p>DELEGACIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y PLAYAS</p> <p>PLAYAS</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------	-------------------------------------------------------------------------------

- b) Zona náutica sin motor, de **TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS (3.445€/año) anuales** para cada uno de los lotes, según informe justificativo de costes, emitido por el técnico de playas del Excmo. Ayuntamiento de Marbella, para el Canon anual de Aprovechamientos Temporales y Fijos de las Playas.

VALOR ESTIMADO:

- NÁUTICAS RÁPIDAS

6.901 €/lote*año x 11 zonas náuticas rápidas = 75.911 €/año (setenta y cinco mil novecientos once euros).

75.911 €/año x 8 años = 607.288 € años 2025-2032 (seiscientos siete mil doscientos ochenta y ocho euros).

- NÁUTICAS LENTAS

3.445 €/lote*año x 5 zonas náuticas lentas = 17.225€/año (diecisiete mil doscientos veinticinco euros)

17.225 €/año x 8 años = 137.800€ años 2025-2032 (ciento treinta y siete mil ochocientos)

PRECIO TOTAL DE LICITACIÓN 2025-2032

607.288 € + 137.800 € = 745.088€ años 2025-2032 (setecientos cuarenta y cinco mil ochenta y ocho euros)

La cuantía señalada será revisada proporcionalmente de manera automática en caso de aumento del canon a abonar a la Administración del Estado por la autorización de la actividad de varadero con zona náutica rápida o lenta, en su caso.

En el canon no está incluidos los costes de montaje/desmontaje y mantenimiento de la instalación y los alrededores de la zona que serán a cargo del adjudicatario, ni, en su caso, los impuestos que graven la operación al tipo vigente.

Para llevar a buen fin los objetivos marcados en el marco de las actividades medioambientales y el mantenimiento de playas se hace necesaria la licitación del uso, explotación y aprovechamiento de las instalaciones desmontables destinadas a varaderos de zonas náuticas (servicio de temporada de playas a los que se refiere el art.



 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA</p>	INFORME	DELEGACIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y PLAYAS
		<i>PLAYAS</i>

111 y ss. del Reglamento General de Costas, aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre), ubicados en el medio litoral del término municipal de Marbella, de conformidad con lo establecido en este pliego, y conforme al Plan de Explotación de Servicios de Temporada años 2022-2025 T.M. de Marbella, aprobado por la Junta de Andalucía.

En Marbella a fecha de firma electrónica.

Técnico de la Delegación de Medio Ambiente y Playas

Fdo.: María Pueblas Campos

