



# **CONTRATO DE SERVICIOS DE CONSULTORÍA Y ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA ELABORACIÓN DE UN "ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE UN PARQUE AGROALIMENTARIO"**

---

## **PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS**

### **1. ANTECEDENTES**

El desarrollo de la ciudad de Valladolid busca fundamentarse en la generación de nuevas estructuras empresariales que impulsen inversiones productivas y empleo de calidad, aprovechando sinergias y el posicionamiento estratégico en determinados sectores de actividad.

Por su implantación y dinamismo, uno de los sectores que mayores posibilidades ofrecen al respecto es el agroalimentario, y en esta línea el Ayuntamiento se ha planteado la creación, desarrollo y gestión, de un Parque Agroalimentario en Valladolid, al apreciar en este sector uno de los ejes estratégicos de la economía local. Entiende el Ayuntamiento que esta actuación supondrá un decidido estímulo a la economía de Valladolid, que generará riqueza y empleo y creará oportunidades para nuevas inversiones en un entorno empresarial sostenible, cualificado, innovador y de calidad; la iniciativa contribuirá a la consolidación de nuevas actividades industriales, comerciales y de servicios; al desarrollo del tejido empresarial y la generación de nuevos proyectos que favorezcan las oportunidades laborales y la retención y atracción del talento a Valladolid.

En este sentido el Ayuntamiento cuenta ya con unas directrices estratégicas de desarrollo de una Plataforma Agroalimentaria de Valladolid, cuyo núcleo central se ubicará en el entorno de los nuevos talleres de RENFE y su estructura logístico ferroviaria, intentando aprovechar las ventajas competitivas que puede ofrecer el nodo a configurar entre la referida infraestructura ferroviaria y el Parque Agroalimentario.

El proyecto inicial de Plataforma Agroalimentaria de Valladolid se ha configurado con una zonificación orientativa que cuenta con una superficie para el desarrollo de actividad de 204 hectáreas; un viario estructurante de 15 hectáreas; corredores verdes de 60 hectáreas; el nuevo Complejo Ferroviario de Valladolid de 69 hectáreas; y dos superficies de 207 y 169 hectáreas, respectivamente, como suelos de reserva.

Conforme a la visión que tiene el gobierno municipal sobre el Parque Agroalimentario, pasaría éste a constituirse en referente a nivel nacional, con un diseño y planificación singular en cuanto a su zonificación, accesibilidad, servicios urbanos, muelles intermodales, plataformas logísticas, telecomunicaciones, suministros y servicios centralizados, centros de negocios o servicios de innovación agroalimentaria. Todo ello con el objetivo de dotar al



"Parque" de un claro potencial estratégico, capaz de promover la competitividad del sector, que permita mejoras visibles referidas a la investigación, la innovación y los nuevos desarrollos; que impulse la calidad de los servicios y productos que se ofrezcan y que promueva la sostenibilidad económica, social y medioambiental en todas las actuaciones.

Evidentemente es preciso evaluar de manera solvente las posibilidades reales de un proyecto de estas características, que ha de comprometer recursos municipales, pero que debe ser capaz de atraer importantes inversiones de otras Administraciones Públicas y entidades privadas. Así, se considera imprescindible, para asegurar la sostenibilidad económica del proyecto a largo plazo, disponer de un estudio de viabilidad que contemple las diferentes alternativas, las valore y desarrolle aquella que, en su caso, se considere más viable.

Mediante la realización de este Estudio de Viabilidad se pretende disponer de la información necesaria para decidir sobre la promoción de un Parque Agroalimentario. Para ello el "Estudio" deberá definir con claridad sus características fundamentales, contemplando todos los aspectos comerciales, técnicos, económicos/financieros, legales y jurídicos, de planificación y de gestión involucrados con dicho proyecto, aportando un "Plan de Actuación", para su puesta en marcha.

## **2. OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto de la contratación será la prestación de servicios de Consultoría y Asistencia Técnica al Ayuntamiento de Valladolid para la elaboración de un "Estudio de Viabilidad para la promoción y desarrollo de un Parque Agroalimentario" conforme al presente Pliego de Prescripciones Técnicas y a las demás condiciones que le sean de aplicación.

A estos efectos, el presente pliego tiene como objetivo describir los trabajos y enumerar las materias que han de ser objeto de estudio, establecer las condiciones y criterios técnicos que han de servir de base para el mismo y concretar la elaboración y presentación de los documentos cuya realización corresponde al adjudicatario.

## **3. CONTENIDO DEL CONTRATO**

El "Estudio" objeto del contrato ha de definir, evaluar y comparar las distintas alternativas que puedan dar solución a la iniciativa del Ayuntamiento de Valladolid de promover el desarrollo de un Parque Agroalimentario.

El adjudicatario deberá centrar el "Estudio" sobre la alternativa que considere de mayor relieve y resulte viable, atendiendo, al menos, a todos los aspectos que se consideran en el Pliego.

El resultado de todos los trabajos a realizar por el adjudicatario se concretará en nueve (9) documentos, con los títulos y alcance que se indican a continuación:



## **A. ANÁLISIS DEL SECTOR AGROALIMENTARIO Y DE LOS PARQUES AGROALIMENTARIOS**

El adjudicatario realizará un Informe que contenga un análisis del sector y de los Parques Agroalimentarios utilizando las fuentes primarias y secundarias que estime oportunas, que permita comprender la situación que presentan éstos desde diferentes puntos de vista, tales como los económicos, de desarrollo, de empleo, de conocimiento, de atraktividad, etc.

El documento deberá incluir, al menos, los siguientes contenidos:

### 1. Análisis del sector agroalimentario en Castilla y León, en España y en Europa

Partiendo de la definición de la cadena de valor del sector agroalimentario, de sus industrias auxiliares y de las instituciones y servicios de apoyo, se profundizará en el análisis de la posición competitiva de las empresas y del sector en su conjunto.

Para ello, se desarrollará un trabajo de campo que permita confirmar los análisis previos.

### 2. Descripción y análisis de parques agroalimentarios en España y en Europa

Paralelamente al análisis del sector se realizará un análisis de los Parques Agroalimentarios a nivel nacional y europeo identificando los elementos claves para su posicionamiento estratégico. El objetivo pasa por conocer Parques Agroalimentarios similares al que se plantea desarrollar para disponer de toda la información que resulte útil para el diseño y puesta en marcha del Parque.

En este análisis de otros Parques Agroalimentarios se analizarán cuestiones como:

- Subsectores presentes.
- Promotores y gestores.
- Tipo de entidad jurídica de soporte.
- Características de los socios.
- Servicios prestados a las empresas.
- Organización ejecutiva y sistema de gestión.
- Procedimientos para la captación de inversiones.
- Recursos financieros y humanos.
- Sistemas de publicidad, comunicación y marketing empleado.

### 3. Análisis del suelo industrial y empresarial en la zona de influencia

Se realizará un análisis de la situación de los polígonos industriales en la zona de influencia que se considere que pudiera llegar a tener el Parque



Agroalimentario, con el objeto de identificar la competencia específica que pudiera tener el proyecto, así como las deficiencias de los mismos a la hora de recibir la implantación de una empresa agroalimentaria. Se trata de un análisis fundamentalmente cualitativo, aunque deba aportar datos cuantitativos que permitan disponer de una visión global sobre el suelo industrial en el área de influencia directa del proyecto.

## **B. ESTUDIO DE MERCADO**

El adjudicatario realizará un exhaustivo "Estudio de Mercado" que permita valorar la demanda potencial de espacios y servicios especializados orientados a la industria agroalimentaria, empleando la metodología que considere más adecuada, pero asegurando que las opiniones son fundadas y responden a un conocimiento claro de la iniciativa.

Para ello deberá realizar, con carácter de mínimos, una serie de encuestas o cuestionarios y reuniones de interés, que permitan disponer de opiniones debidamente formadas:

- a. Un cuestionario amplio a un número significativo de empresas agroalimentarias de los diferentes subsectores, así como a empresas de industrias auxiliares y de sectores conexos. Se considera que es significativo la realización de doscientas cincuenta (250) encuestas válidas.
- b. Entrevistas en profundidad a empresas "líderes", entidades de apoyo y organismos intermedios. Se considera que es significativo la realización de quince (15) entrevistas.
- c. Mesas de trabajo entre empresas del sector, centros de conocimiento, administraciones y agentes sociales. Se considera que es significativo la realización de ocho (8) reuniones.  
De igual manera deberá proceder a realizar una caracterización de la base empresarial susceptible de tener interés en el Parque y previsión de la demanda.
- d. Se efectuará una previsión de la demanda a un horizonte de diez (10) años más allá de la fecha previsible de inicio de la explotación.
- e. Se incluirá información relevante sobre las empresas y/o entidades previsiblemente interesadas en participar en el desarrollo del "Proyecto", así como en su instalación en el Parque. Se clasificarán por subsectores y se incluirá información sobre cuotas de mercado, así como sobre los aspectos del "Proyecto" que estimen de mayor interés.



## **C. OBJETIVOS Y ORIENTACIÓN DEL PARQUE AGROALIMENTARIO DENTRO DEL SECTOR AGROALIMENTARIO**

Tras la explotación de la información de fuentes primarias y secundarias se dispondrá de un gran volumen de información sobre aquellos aspectos que más demandan las empresas y que por lo tanto tienen una mayor posibilidad de éxito; las principales amenazas a partir de las cuales se podrían buscar actuaciones necesarias para amortiguarlas y las principales oportunidades para establecer líneas de trabajo que las potencien.

El adjudicatario determinará, de entre las alternativas posibles, aquella que a su criterio ha de desarrollar el Parque y las líneas estratégicas a seguir para conseguir los objetivos propuestos, de tal modo que el proyecto quede adecuadamente conceptualizado y presente un alto nivel de coherencia.

El documento deberá incluir, al menos, el siguiente contenido:

### **1. El Parque Agroalimentario de Valladolid**

El Estudio deberá justificar la existencia del Parque y las características sociales, empresariales y económicas que constituyen su fundamento. Para ello el adjudicatario podrá elegir la/s metodología/s de análisis que considere más adecuada, pero deberá incluir, al menos, un análisis PESTEL y un análisis FODA que avalen la propuesta planteada y su modelo de negocio.

### **2. Área de influencia del Parque y masa crítica del mismo**

El Estudio deberá prever el área de influencia sobre las empresas del sector y el número de empresas y/o desarrollo de las mismas que han de tener presencia en el Parque para que el mismo resulte sostenible, en consonancia con la propuesta finalmente propuesta.

Los datos han de fundamentar el Plan de Marketing y el Plan Económico Financiero del proyecto.

## **D. ESTUDIO TÉCNICO SOBRE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO DEL PARQUE**

El adjudicatario deberá desarrollar un estudio técnico sobre infraestructuras y equipamientos del Parque con el objetivo de posibilitar la operativa, funcionamiento y organización de las áreas y volúmenes de implantación, en relación con las necesidades y resultados identificados en las fases anteriores sobre volúmenes a comercializar y de espacios a disponer para cada una de las actividades susceptibles de implantarse en el Parque.

El estudio debe ser coherente con el documento de "Directrices Estratégicas de Desarrollo de una Plataforma Agroalimentaria de Valladolid".



Debe definirse la infraestructura necesaria para desarrollar la actividad logística y de gestión que permita el adecuado funcionamiento del Proyecto, contemplando, al menos, los siguientes aspectos:

1. Datos básicos de planificación. Parcelación y urbanización. Cartografía y topografía

En este apartado se incluirán las representaciones gráficas que permitan interpretar y verificar el planteamiento de la distribución de espacios. Los planos y gráficos de información que el adjudicatario considere necesarios para la justificación de la propuesta se incluirán en la Memoria General o en sus anexos correspondientes.

El número de planos, su escala y contenido serán los que el adjudicatario considere necesarios para una completa definición del Proyecto, si bien la Dirección del mismo podrá solicitar planos o documentación gráfica complementaria de aquellos aspectos que, a su juicio, estuviesen insuficientemente tratados.

En cualquier caso, el adjudicatario deberá comprobar la calidad de la cartografía suministrada y la completará a su costa, con la extensión, precisión y detalle, debiendo facilitar toda la cartografía necesaria base del Estudio con planos a escala 1:1000 y 1:500.

2. Propuestas de sectorización. Diseño de Zonificación de Actividades Complementarias (ZAC)

El Estudio planteará sectorizaciones fundamentadas en los diferentes subsectores de actividad, si sus necesidades específicas así lo aconsejaren, reservando espacios para actividades auxiliares y complementarias.

La sectorización se realizará atendiendo tanto a los sectores de actividad como al tamaño de las industrias que en base al análisis del sector agroalimentario y los estudios de mercado de demanda potencial se prevea. La sectorización se reflejará en los planos de distribución parcelaria del polígono y se tendrá especialmente en cuenta en el diseño de la red de distribución viaria interna del mismo.

3. Conexión con sistemas generales

El Estudio debe recoger, si ello ocurre, la existencia actual de líneas eléctricas de alta tensión que crucen los terrenos previstos como emplazamiento del Parque Agroalimentario, así como las servidumbres que ello origine, reflejando sus características, compañías a las que pertenecen y plano con el recorrido de las mismas.

El adjudicatario realizará un inventario de las instalaciones o servicios públicos y privados existentes en el área a ocupar por el Parque Agroalimentario, líneas generales de agua y alcantarillado que den servicio a



otros polígonos y/o poblaciones y que previsiblemente podrían ser afectados, temporal o permanentemente, por la ejecución del proyecto o que pudieran ser objeto de necesidad de desplazamiento para la implantación y desarrollo del Parque Agroalimentario.

#### 4. Accesos y movilidad

El Estudio de Viabilidad deberá contemplar un sistema de accesos conectados a las vías de comunicación externa y a los sistemas de transportes, la comprobación de la suficiencia de dichas vías de comunicación en base a los flujos circulatorios previstos y, en su caso, propuestas de adaptación.

El Estudio de Viabilidad incluirá un sistema de movilidad interior, tanto para personas como para vehículos, con el cálculo de la red viaria interna, y se reflejará en los planos de parcelación con sus dimensiones y flujos circulatorios. Se contemplarán medidas específicas de accesibilidad.

El Estudio de Viabilidad recogerá las líneas de transporte público entre los núcleos de población cercanos y el Parque Agroalimentario, para transporte de personal de trabajo.

#### 5. Datos básicos del impacto medio ambiental

El adjudicatario deberá contemplar en el Estudio de Viabilidad todas aquellas implicaciones ambientales en una correcta aplicación de la normativa y legislación existente sobre este ámbito a la hora de desarrollar el Parque Agroalimentario, así como las medidas correctoras de impacto ambiental referidas a la alternativa que plantee.

Las medidas deben contemplar los requerimientos medioambientales, tanto comunitarios como de otros organismos multilaterales, de cara a posibles vías de financiación del proyecto por estos organismos.

Durante todo el proceso se considerarán las condiciones del planeamiento urbano de Valladolid, así como los planes específicos de las correspondientes a la Junta de Castilla y León.

#### 6. Infraestructuras

Se realizará la planificación para el conjunto de parcelas del Parque Agroalimentario, de manera que se potencien las interrelaciones y las sinergias entre las empresas para su integración en flujos de materia, energía e información, minimizando de esta manera la generación de residuos, emisiones o vertidos. Deberán definirse medidas e indicadores de eficiencia bioclimática del Parque Agroalimentario, al menos, en los siguientes aspectos:

- Gestión sostenible de los residuos.
- Control sobre los usos eficientes del agua.



- Uso racional y eficiencia energética.
- Zonas verdes y espacios libres comunes.
- Valoración global de la calidad del aire dentro del parque.
- Protección contra la contaminación acústica.
- Movilidad y desplazamientos. Grado de peatonalización de aceras, implantación de medidas para el fomento de uso de transporte sostenible. Medidas de accesibilidad para personas.

a. Infraestructuras Exteriores

El Estudio deberá describir en detalle las vías de comunicación exteriores del Parque, con sus características y conexiones con las redes generales de transporte por carretera, ferrocarril y aéreas, e incorporar en el Estudio plano detallado con las distancias de acceso a dichas vías y las afecciones para realizar dichas conexiones.

b. Infraestructuras Generales

El estudio recogerá las infraestructuras generales internas que se consideren necesarias para desarrollar la propuesta elegida, realizándose el pre dimensionado de cada estructura importante.

c. Sistema Viario y Urbanización

El Estudio incluirá la definición de la red viaria interior del Parque capaz de dar servicio a cada una de las parcelas previstas en base a la sectorización propuesta, así como a futuras necesidades de espacios requeridos.

d. Infraestructuras y servicios a ofrecer de forma centralizada

El Estudio debe considerar áreas específicas para infraestructuras y servicios que se puedan ofrecer de forma centralizada, así como la ubicación de empresas de servicios comunes.

En concreto y dentro de la sectorización del Parque Agroalimentario, se preverá la reserva de espacios para el establecimiento de servicios especializados, prestados directamente o a través de empresas especializadas, tales como:

- Frigoríficos industriales.
- Almacenamiento general y logística.
- Centro de transportes.
- Área comercial, para la ubicación de servicios tales como oficinas, banca, salud, guardería, pequeño comercio, restauración, etc.
- Laboratorios.

En la definición de la parcelación del Parque Agroalimentario, se reservarán y se dimensionarán espacios para los servicios generales tales como:



- Depósito y tratamiento de envases y residuos.
- Talleres mecánicos y de mantenimiento.
- Parque para limpieza general.
- Central de seguridad.
- Instalaciones para suministro de combustible.

El adjudicatario deberá así mismo y de manera detallada y justificada, prever las infraestructuras determinantes de la atractividad del Parque Agroalimentario para las empresas del sector, tanto por la generación de economías de escala y reducción de inversiones privadas que puedan representar, como por la innovación tecnológica de las mismas, tales como:

- Instalaciones de generación y distribución de frío y climatización.
- Instalaciones destinadas a manipulado de producto en diferentes fases de transformación o gestión.
- Instalaciones comunes de carácter científico y para la formación.
- Instalaciones de tratamiento de información y datos.
- Instalaciones destinadas a realizar suministros específicos (vapor, aire, etc.).
- Instalaciones de telecomunicaciones.
- Instalaciones destinadas a la recogida selectiva y gestión de residuos.

## **E. PLAN DE INVERSIONES**

El adjudicatario, fundamentándose en la orientación dada al Parque, desarrollará un Plan de Inversiones acorde con el modelo de negocio propuesto, de tal modo que permita desarrollar con solvencia su conceptualización y disponga de todas las infraestructuras y servicios necesarios para garantizar su viabilidad.

El Plan deberá, como mínimo, contener los siguientes apartados:

### **1. Presupuesto y fuentes de financiación**

El Estudio deberá especificar el presupuesto total de ingresos y gastos a que darían lugar las previsiones de desarrollo del Parque desglosando por fuentes de financiación, diferenciando las de origen público y las de origen privado y dentro de estas últimas las correspondientes a las propias empresas que hayan de implantarse en el Parque.

### **2. Estimación de movilización de recursos privados derivados de las inversiones públicas**

El Estudio deberá realizar una estimación del impacto económico global que tendría el desarrollo del Parque Agroalimentario, especificando el grado de



movilización de recursos privados a que daría lugar la inversión pública prevista. Dentro de la inversión pública se reflejará la que correspondería a cada una de las entidades públicas participantes en el proyecto.

## **F. MODELO DE NEGOCIO**

El Estudio sobre la orientación elegida para el desarrollo del "Parque" deberá concretar el modelo de negocio identificando las fuentes de ingresos y gastos, la financiación y sus orígenes, las alianzas estratégicas consideradas y especialmente la propuesta de valor del Parque Agroalimentario.

El documento deberá contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos:

### **1. Origen de ingresos, gastos y financiación**

El Estudio deberá identificar el origen previsto de ingresos y gastos, así como las fuentes de financiación tras la implantación del Parque, conceptos que deberán cuantificarse en los Estados Financieros del proyecto, determinando las diferentes alternativas jurídicas que se contemplen para la instalación de las empresas en el Parque Agroalimentario (venta, alquiler, concesión, etc.).

### **2. Alternativas de cooperación empresarial**

El Estudio deberá contemplar y valorar las alternativas existentes para que las empresas interesadas puedan establecer un marco de colaboración para involucrarse en la promoción del Parque y comprometer su presencia en el mismo.

### **3. Posibilidades de cooperación público-privada**

El Estudio deberá contemplar y valorar las alternativas de colaboración entre el sector público y privado en cuanto a la promoción, desarrollo y gestión del Parque Agroalimentario, más allá de una hipotética participación societaria.

### **4. Previsión de alianzas estratégicas**

El Estudio deberá considerar qué tipo de alianzas estratégicas pudieran establecerse, identificando a los posibles actores, públicos o privados, y el alcance o áreas de actuación en las que estarían involucrados tanto en fase de promoción e implantación como de desarrollo.

### **5. Creación de empleo y mejora de la calidad del empleo**

El Estudio deberá contener una estimación del impacto social global a que daría lugar el desarrollo del Parque, especificando tanto el número de empleos adicionales creados, como una cuantificación de la calidad del empleo derivada de la cualificación de los recursos humanos exigida por el desarrollo tecnológico y de innovación que el Parque Agroalimentario requiera.



Deberá estimar igualmente las nuevas oportunidades laborales para colectivos menos favorecidos, especialmente las referidas a mujeres, personas sin cualificación desempleados de larga duración.

6. Posibilidad de generar economía circular

El Estudio contemplará una propuesta para la creación de valor basada en la utilización del valor económico retenido en los productos empleados en la actividad del "Parque" una vez usados, para la producción de nuevas ofertas.

**G. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

El adjudicatario presentará unos Estados Financieros a largo plazo, a diez (10) y a veinticinco (25) años que evidencien la viabilidad económica del Parque y determinen sus necesidades de financiación; se contemplará de forma diferenciada el periodo de implantación y el de explotación. Se deberá incluir una Matriz de Riesgo.

El adjudicatario considerará los valores más razonables de las variables que influyen en la rentabilidad financiera (precio de venta, aportaciones públicas a la inversión en obra civil y/o en material, precio del dinero en el mercado de capitales, etc.).

El adjudicatario realizará la comprobación de que existe en el mercado capital interesado, en cuantía suficiente, para participar en la financiación de esta operación, tanto en los modelos en que hubiera presencia de capital público, como en aquellos que estuvieran restringidos a la iniciativa privada.

El programa económico que ha de elaborar el adjudicatario, diferenciando con claridad la fase de implantación y la fase de explotación, comprenderá:

- Análisis de la demanda.
- Determinación de ingresos previsibles.
- Evolución de los gastos.
- Plan de financiación.
- Cálculo de la rentabilidad de la inversión.

A la vista de todos los datos anteriores, se efectuarán las hipótesis de financiación de la implantación del proyecto y de su explotación, para que se asegure su viabilidad en el período considerado.

Con todos los datos anteriores el adjudicatario deberá efectuar el cálculo de rentabilidad, según los diferentes criterios de medida que justificará en su trabajo.

El adjudicatario elaborará un modelo de simulación que refleje los flujos económicos y financieros durante el horizonte de análisis de cada una de las



alternativas. El modelo debe permitir elaborar el plan económico-financiero de la entidad o sociedad que gestione el proyecto, así como el análisis de rentabilidad y de adecuación a las principales hipótesis consideradas.

El análisis comprenderá, al menos, los siguientes extremos:

- Presupuesto de Capital y Explotación.
- Estructura de ingresos.
- Tratamiento Contable y Régimen Fiscal.
- Estados Financieros: Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
- Aportaciones previstas por las Administraciones.
- Flujos de Caja y Estado de Tesorería.
- Endeudamiento previsto con su Plan de Amortización y Costes Financieros.
- Cuadro de Financiación.
- Ratios económico-financieros: Aportación de los datos más relevantes obtenidos a través del modelo de simulación tales como el margen bruto previsto, el ratio de cobertura, endeudamiento, el valor neto de recuperación del capital el primer año, en su caso, de obtención de dividendos, etc.

En la cuenta de resultados se reflejarán las previsiones de ingresos y gastos de explotación, la amortización de las inversiones, los ingresos y gastos financieros y la incidencia fiscal (particularmente, el impuesto sobre sociedades).

Mediante estos estados financieros se determinarán los principales ratios económicos para demostrar las características financieras del proyecto en cuestión. Por último, se reflejará el Balance contable como comprobación de los cálculos efectuados.

En este mismo apartado se analizará el impacto de las cuentas de la sociedad vehículo del proyecto en los presupuestos públicos con base en los criterios SEC 2010 y en los más recientes criterios interpretativos sostenidos por EUROSTAT, rediseñando soluciones que minimicen los posibles efectos contables en las cuentas públicas.

## **H. PLAN DE IMPLANTACIÓN**

El adjudicatario presentará un Plan de Implantación a ejecutar para la efectiva promoción y puesta en marcha del Parque Agroalimentario, de tal modo que resulten fácilmente identificables las acciones a realizar, nivel de aseguramiento han de tener las mismas para que resulten efectivas y los tiempos para su realización.



El Estudio deberá concretar los diferentes Planes Operativos para que el Parque reciba la implantación de empresas y puedan operar con solvencia todos sus sistemas.

El documento deberá contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos:

1. Estrategia para la implantación del Parque

La estrategia deberá fundamentarse en información cuantitativa y análisis de las debilidades y fortalezas del sector en la actualidad, a las sinergias y complementariedades de la política de desarrollo en el territorio y a las colaboraciones empresariales que puedan plantearse en el futuro.

2. Plan de divulgación y promoción del Parque

El adjudicatario deberá redactar un Plan de Divulgación y Promoción de la iniciativa que permita al Promotor disponer tanto de un "argumentario" como de una estrategia para procurar acciones de cooperación y colaboración de entidades públicas y privadas, así como de un "Cuaderno de Venta" dirigido a potenciales inquilinos y/o inversores del Parque Agroalimentario.

El adjudicatario elaborará una estrategia de la iniciativa aportando un Plan de Marketing que contenga a su vez un Plan de Promoción y un Plan de Comunicación orientados, por una parte, a atraer empresas y talento al Parque Agroalimentario y por otra, a divulgar sus atributos y logros.

3. Alternativas de estructura de gobierno y gestión del Parque

El adjudicatario deberá definir el modelo de gestión más adecuado para la promoción y explotación del Parque.

El resultado de los trabajos se concretará en la determinación del modelo idóneo para la promoción y explotación del Parque Agroalimentario. El Estudio de Viabilidad deberá contemplar con detalle las ventajas e inconvenientes de todas las opciones que permite la legislación vigente para la gestión de los servicios públicos y singularmente las siguientes:

- a. La promoción y la explotación sean realizadas a través de un Consorcio integrado por diferentes administraciones públicas y empresas privadas.
- b. La promoción y la explotación del Parque sean realizadas por una entidad cuyo capital social sea en su totalidad de titularidad pública.
- c. La promoción y la explotación sean realizadas por una sociedad mercantil de capital mixto, en el que la Administración participe parcialmente en concurrencia con el capital privado.
- d. La promoción y la explotación sean realizadas mediante contrato de concesión de obra pública o de servicio público.



- e. Cualquier otra que se estime conveniente y singularmente modelos que permitan realizar la promoción y explotación del Parque sin incrementar la deuda pública de las Administraciones implicadas en la creación y desarrollo del Parque Agroalimentario.

El adjudicatario deberá definir con el máximo detalle el procedimiento para la constitución de las entidades que la Dirección del Estudio considere más adecuada para la promoción y explotación del Parque.

4. Agentes involucrados en la implantación y operación del Parque

El Estudio deberá identificar con claridad a empresas, agentes sociales, administraciones públicas y entidades privadas que puedan apoyar la iniciativa y quienes de ellos puedan implicarse directamente en la gestión del Parque Agroalimentario, aportando prueba de su voluntad de compromiso o cartas de intenciones.

5. Normativa aplicable para la implantación y operación del Parque incluyendo, en su caso, el borrador de estatutos del ente de gestión

El adjudicatario deberá redactar un borrador de estatutos de la entidad que, en su caso, fuera necesario constituir para desarrollar la alternativa elegida, así como las Normas de Régimen Interior del Parque. Se describirá el funcionamiento y organización de las estructuras de gobierno y gestión (forma jurídica, estructura de decisión, distribución de competencias y funciones, representación de los participantes previstos, así como las fuentes de financiación que se contemplen para su funcionamiento). Deberá contemplar así mismo la incorporación futura de nuevos miembros, las actividades previstas y la integración en otras estructuras más amplias.

6. Sistema de indicadores de seguimiento

El adjudicatario establecerá una metodología para el seguimiento de cada uno de los objetivos y acciones propuestas en el Plan de Implantación, contemplando una serie de indicadores cualitativos y cuantitativos representativos del grado de consecución de los mismos. Se describirán indicadores concretos de progreso e impacto en los ámbitos espacio-temporales que correspondan conforme al Plan de Actuación planteado, a fin de poder contrastar el cumplimiento de las acciones previstas, objetivos perseguidos y el alcance de los resultados esperados.

**I. ENTREGAS PARCIALES Y MEMORIA GENERAL**

Cada uno de los apartados anteriores se entregará por parte del adjudicatario a la Dirección del Estudio de manera individualizada a medida que vaya concluyendo su ejecución, sin perjuicio de que al finalizar los trabajos contratados se deberá presentar una Memoria General.



En la misma se deberán recoger las Conclusiones y Recomendaciones que considere oportuno realizar el adjudicatario, así como aquellos aspectos que considere críticos a la hora tanto de la promoción del Parque Agroalimentario como de su gestión y explotación, advirtiendo especialmente de los riesgos en los que pudiera incurrirse.

Además de los anteriores, el adjudicatario redactará los documentos de síntesis, parciales o totales que la Dirección del Estudio considere necesarios y realizará todos los trabajos de presentación del Estudio a los colectivos y medios de comunicación que la Dirección del Estudio considere oportunos.

Deberá preparar, además, a requerimiento de la Dirección del Estudio, los contenidos de materiales divulgativos del Parque Agroalimentario.

#### Anexos

Los anexos a la Memoria General comprenderán todos los aspectos complementarios, no esenciales, de la información aportada en la Memoria.

El adjudicatario aportará los que considere adecuados, previa consulta a la Dirección del Estudio, tanto en número como en contenido y orden, debiendo figurar al menos:

- a. Cuestionarios de encuestas y resúmenes y grabaciones de video de las reuniones de los Focus Group.
- b. Relación de Parques Agroalimentarios observados.
- c. Datos estadísticos del sector a los diferentes niveles observados.
- d. Croquis y planimetrías realizadas.
- e. Información técnica sobre las infraestructuras comunes previstas.
- f. Estudio económico de justificación del presupuesto de inversiones.

#### **4. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO. CRONOGRAMAS**

El plazo máximo para la realización del estudio será de veintidós (22) semanas.

El adjudicatario, siempre dentro del plazo de 22 semanas, deberá presentar un Programa de Trabajo, con cronogramas, de cada una de las Fases y sus correspondientes entregables, en los que se aprecien con claridad los tiempos estimados de entrega.

El adjudicatario deberá presentar un Sistema de Validación de toda la documentación generada a lo largo de la elaboración del Estudio, que debe ser aprobado por la Dirección del Estudio.

Se entenderá que el "Estudio" está finalizado cuando se haya hecho entrega de todos los trabajos a la Dirección del Estudio y hayan sido aprobados por ésta.



## **5. PRESUPUESTO DEL CONTRATO**

Para el total de los trabajos objeto de la contratación se establece un presupuesto máximo por todos los conceptos de doscientos cuarenta y cinco mil euros (245.000 €) más cincuenta y un mil cuatrocientos cincuenta euros (51.450 €) en concepto de IVA, importe que debe incluir todos los gastos y tributos que correspondiese.

## **6. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO**

Para la selección del adjudicatario se considerarán los criterios que se expresan a continuación:

- Criterios de valoración matemática. 60 puntos.
  - Precio: 60 puntos.
- Criterios evaluables mediante juicio de valor. 40 puntos.
  - Memoria técnica de prestación del servicio: 25 puntos.
  - Experiencia del licitador y de los medios humanos destinados a la ejecución del contrato: 15 puntos.

## **7. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO**

- a. El adjudicatario designará a una persona de su organización que asumirá el carácter de "Coordinador del Estudio".
- b. El adjudicatario, de acuerdo con lo especificado en su oferta, facilitará la relación de técnicos que vayan a intervenir en los trabajos, su número, identificación, calificación y carácter, así como los currículos correspondientes, y sus dedicaciones previstas. El adjudicatario debe garantizar que todo el personal adscrito a cada fase del trabajo dispone de la capacitación adecuada para su realización.
- c. El adjudicatario deberá presentar cartas de compromiso de colaboración de todos los colaboradores que vayan a intervenir en la elaboración del Estudio.
- d. El adjudicatario, en caso de que prevea la subcontratación de trabajos, designará la o las empresas que vayan a participar en los mismos y adjuntará el compromiso por escrito de las citadas empresas, detallando: las actividades que realizarán, los medios (personales y materiales), los métodos que utilizarán para la realización de los trabajos y las referencias de trabajos similares de dichas empresas.
- e. El adjudicatario deberá disponer de los medios técnicos adecuados para la realización de los trabajos.



- f. El personal propio que el adjudicatario destine a la ejecución del contrato no tendrá vinculación laboral con el Ayuntamiento de Valladolid y cualquier cambio en el mismo será comunicado al Responsable del Contrato. En todo caso, los cambios que se realicen deberán respetar la titulación y experiencia del personal comprometida en su oferta por el adjudicatario.
- g. Se considera fundamental que, dado el carácter multidisciplinar del Estudio, se comience por una puesta en común de los objetivos, procesos, metodologías, planificación, etc. Dicha puesta en común y su presentación se realizará por los propios componentes del equipo, cada uno en relación con su disciplina, siguiendo las directrices que establezcan el Coordinador del Estudio designado por la adjudicataria, así como el Director del Estudio.

## 8. OTROS

### 1. Dirección del estudio y supervisión

La Dirección de los trabajos corresponde al Área de Hacienda, Función Pública y Promoción Económica del Ayuntamiento de Valladolid, quien nombrará la Dirección del Estudio con las siguientes funciones, además de las establecidas en el apartado Z del Cuadro de Características Particulares:

- Establecer los criterios y líneas generales de actuación.
- Supervisar el Plan de Trabajo propuesto por el adjudicatario.
- Autorizar y facilitar al adjudicatario contactos con otras áreas del Ayuntamiento de Valladolid.
- Supervisar todos los trabajos técnicos a entregar por el adjudicatario y validar la documentación generada durante la elaboración del Estudio de acuerdo con el Sistema de Validación establecido.
- Velar por el cumplimiento del Contrato en general y por el cumplimiento de los plazos en particular.

Durante el desarrollo de los trabajos de Consultoría y Asistencia Técnica a que se refiere el presente Pliego de Prescripciones Técnicas, todas las relaciones directas del adjudicatario con el Ayuntamiento de Valladolid se realizarán a través de la Dirección del Estudio.

Los trabajos se realizarán de acuerdo con el Programa de Trabajo redactado por el adjudicatario y supervisado por la Dirección del Estudio, entendiéndose que toda revisión del Programa requerirá la supervisión y aprobación de la Dirección del Estudio. El programa de trabajo será objeto de seguimiento y puesta al día.

Sin perjuicio de la facultad conferida a la Dirección del Estudio, de poder exigir en cualquier momento la revisión del estado de los trabajos, se establecen los siguientes controles que deben figurar expresamente en el Programa de Trabajo:



- a. Reuniones de información sobre aspectos generales o particulares, con periodicidad no superior a los quince días, a las que asistirán la Dirección del Estudio y/o posibles colaboradores por ella designados, el Coordinador del Estudio designado por el adjudicatario y aquellas personas de su organización que estén relacionadas con los temas a tratar.
- b. Informes mensuales por escrito sobre el estado de los trabajos que el Coordinador del Estudio someterá a la consideración de la Dirección del Estudio. Estos informes deberán contener:
  - La descripción general del trabajo.
  - El grado de avance del trabajo según el programa elaborado o plan de trabajo vigente.
  - El estado de ejecución de los trabajos (realizados y por ejecutar) en cada uno de los apartados del estudio.
  - Una relación de la documentación entregada a la Dirección del Estudio durante el mes.

Un representante de máximo nivel de la empresa adjudicataria asistirá, a requerimiento de la Dirección del Estudio, a las reuniones que se celebren con motivo de la revisión o presentación del Estudio y de sus entregas parciales.

La Dirección del Estudio no será responsable, ni directa, ni solidariamente, de lo que con plena responsabilidad técnica y legal diseñe, proyecte, calcule, especifique, mida o presupueste el adjudicatario.

## 2. Normativa técnica aplicable

Para la redacción de los Estudios objeto del presente Contrato serán de aplicación todas las normas, instrucciones, recomendaciones y Pliegos oficiales vigentes, la normativa urbanística y las directrices vigentes sobre la ordenación y contenido de los proyectos y estudios, así como las instrucciones que dicte la Dirección del Estudio cuando no existan otras específicas o sectoriales sobre Parques Agroalimentarios.

## 3. Presentación del estudio

Todos los documentos del Contrato deberán presentarse en el formato UNE A-4 o UNE A-3.

Los textos de los distintos documentos escritos a dos (2) espacios, con todas sus páginas numeradas. La paginación será independiente para cada una de las partes del documento.

Los planos y figuras se dibujarán, bien directamente en formato UNE A-3; o bien en formato UNE A-1.

En los planos topográficos se incluirán elementos indicadores del norte geográfico, la principal toponimia y los objetos más notables de la zona. En los planos que



resulte conveniente se incluirán los elementos necesarios que permitan determinar la adecuada orientación y emplazamiento.

El adjudicatario además de la documentación citada, entregará una copia de todos los documentos en soporte digital, cumpliendo las siguientes especificaciones: USB o DVD.

Dentro del soporte informático se seguirán los siguientes criterios de ordenación: relación de entregables.

El adjudicatario entregará a la Administración, además de la documentación original citada, dos copias completas impresas a color.

4. Propiedad de la documentación

Todos los estudios y documentos elaborados en la ejecución del presente contrato serán propiedad, en cualquiera de sus fases, del Ayuntamiento de Valladolid, que podrá reproducirlos, publicarlos y divulgarlos parcial o totalmente, en la medida que crea conveniente, sin que pueda oponerse a ello el adjudicatario realizador de los trabajos alegando sus derechos de autor.

Tanto la documentación final, como toda aquella otra que a lo largo del desarrollo del Contrato haya sido generada, tienen la consideración de propiedad del Ayuntamiento de Valladolid y no podrá ser difundida ni entregada para uso de terceros sin su previa autorización.

El adjudicatario deberá facilitar a la Dirección del Estudio cuando ésta lo requiera, todos los datos y cálculos que, no constando en los documentos del Estudio, hubiesen sido empleados en la elaboración del mismo, salvo aquellos cuyo carácter reservado se haya hecho constar en la oferta y recogido en el documento de formalización del Contrato.

Valladolid, 15 de febrero de 2017.

**EL JEFE DE LA SECRETARÍA EJECUTIVA**

Fco. Javier Prieto García