

## NOTICIAS FAD/FEV

### CONVOCATORIA DE CONCURSO PARA ELABORAR EL ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA EL «PROYECTO DE DESARROLLO TURISTICO EN SAÏDIA». MARRUECOS

1. **El Gobierno del Reino de Marruecos, a través del Ministerio de Turismo**, convoca a las empresas españolas a un concurso para elaborar el Estudio de Viabilidad para el «Proyecto de Desarrollo Turístico en Saïdia».
2. Este Estudio de Viabilidad tiene un coste aproximado de **hasta 50 millones de pesetas** y será financiado con cargo a la Línea de Financiación de Estudios de Viabilidad (FEV Modalidad Pública), cuyos recursos provienen del Fondo de Ayuda al Desarrollo.
3. Las empresas españolas interesadas en la realización del estudio deberán presentar sus ofertas según la documentación que se detalla en los Términos de Referencia (Apartados B y C) **antes de las 14:00 horas del día 6 de noviembre de 2000**. El Ministerio de Turismo, bajo la supervisión de la Administración española, evaluará las ofertas presentadas de acuerdo con los baremos recogidos en el Apartado D.

Se presentarán cuatro ejemplares: dos copias en francés una para el Ministerio de Turismo y otra para la Agencia de Desarrollo del Norte y dos copias en español, una para la Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Marruecos y otra para la Subdirección General de Gestión de la Deuda Externa y Evaluación de Proyectos de la Secretaría de Estado de Comercio y Turismo.



SECCION  
ESTADISTICO-  
INFORMATIVA

#### A. MINISTERIO DE TURISMO

Sr. El Hassan Hafsi  
Direction des Amenagements et des Investissements  
64, Av. Fal Ould Oumeir, Agdal, Rabat.  
Teléfono: 212 7 77.08.66  
Fax: 212 7 77.06.26  
E.mail: dae@ dai.gov.ma

#### B. AGENCIA DE DESARROLLO DEL NORTE

Sta. Zahra Zeroual  
22, Av. Omar Ibn Al Khattab, Agdal, Rabat.  
Teléfono: 212 7 77 60 37/40  
Fax: 212 7 77 60 46  
E.mail: apdes@atlasnet.net.ma

#### C. CONSEJERO ECONOMICO Y COMERCIAL DE LA EMBAJADA DE ESPAÑA EN MARRUECOS

D. Juan Antonio Peláez Bohigas  
78 Avenue Chellan, Rabat, Marruecos

Teléfono: 212 7 76 17 07/ 76 07 41  
Fax: 212 7 76 81 82

#### D. SUBDIRECCION GENERAL DE GESTION DE LA DEUDA EXTERNA Y EVALUACION DE PROYECTOS

D.<sup>a</sup> Begoña Montoro Zulueta  
Paseo de la Castellana, 162 Planta: 8; Despacho: 16  
28046 MADRID

4. Para ampliar información deberán dirigirse a:

Subdirección General de Gestión de la Deuda Externa y Evaluación de Proyectos  
Teléfono: (91) 583 5245/ 5254/ 5463  
Fax: (91) 583 52 55

Att: D.<sup>a</sup> Begoña Montoro Zulueta  
D.<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Jesús de Gonzalo Gámir

## BORRADOR DE TERMINOS DE REFERENCIA

### APARTADO A. ESQUEMA DEL CONCURSO:



**S E C C I O N**  
**ESTADISTICO-**  
**INFORMATIVA**

1. El Ministerio de Turismo de Marruecos, previa la conformidad de la Administración española, convoca un concurso para la elaboración del estudio de viabilidad para el Proyecto de Desarrollo Turístico en Saïdia.
2. Todas las empresas españolas interesadas en la realización del estudio deberán presentar sus ofertas, según los requisitos que se detallan en este documento de TERMINOS DE REFERENCIA ( apartados B y C ).
3. El Ministerio de Turismo de Marruecos, bajo la supervisión de la Administración española, evaluará las ofertas presentadas de acuerdo con los baremos recogidos en el apartado D.
4. El valor del estudio no podrá superar los 50 millones de pesetas.

### APARTADO B.1. INTRODUCCION

Desde 1992, el Programa de Desarrollo socioeconómico de las provincias y prefecturas del Norte es una de las prioridades para el Gobierno del Reino de Marruecos. Su objetivo principal es crear las condiciones necesarias que permitan la reconversión de la economía local y la erradicación del cultivo de *cannabis* y del contrabando.

Con este fin se crea en abril de 1996, dependiente del Primer Ministro, la «Agencia para el desarrollo Socioeconómico de las provincias y prefecturas del Norte» (ADENORD). Dentro de los Programas de Desarrollo inicialmente establecidos por dicho organismo, ocupa un lugar destacado el Turismo y dentro de éste, particularmente el desarrollo de las potencialidades turísticas de las que dispone el litoral mediterráneo de Marruecos.

Dentro de esta zona, el Municipio de Saïdia, limítrofe con Argelia, presenta un alto potencial turístico que no se encuentra vinculado exclusivamente a su magnífica playa (de 12 Km de largo) sino que además presenta otros elementos importantes sectorialmente:

- Un festival cultural que se celebra cada verano en su Alcazaba (declarada monumento histórico).
- La proximidad de los montes Beni Snassen que abren posibilidades de realizar montañismo, senderismo, arqueología y visita de grutas.

- La cercanía de ciudades importantes como Berkane y Uxda.
- La cercanía de la desembocadura del río Muluya, declarado lugar de interés ecológico.
- Un cordón forestal a lo largo de la playa.
- Condiciones climatológicas que permiten disfrutar del turismo de «sol y playa» durante todo el año.

A estos elementos, hay que añadir la existencia en la zona de las siguientes infraestructuras, necesarias para el desarrollo turístico:

- **Infraestructura viaria:** a Saïdia se accede por medio de la carretera R.P. 18 (Route Principale, Carretera principal, Ahfir-Saïdia) que se encuentra en buen estado. El acceso desde Oujda se realiza por la carretera R.P. 27.
- **Infraestructura ferroviaria:** la línea Uxda-Fez une la región Oriental con el resto del país. Saïdia se encuentra a menos de 100 kilómetros de la estación ferroviaria de Uxda.
- **Infraestructura aeroportuaria:** en Uxda existe un aeropuerto internacional que podría acoger hasta 300.000 pasajeros al año.
- **Infraestructura portuaria:** en la propia Saïdia está prevista la construcción de un puerto pesquero que acoja satisfactoriamente las actividades de los 400 pescadores actualmente existentes en la zona. El desarrollo turístico exige que en el mismo se plantee la compatibilidad con un puerto deportivo.
- **Infraestructura telefónica y equipamiento postal:** actualmente, la central automática de Saïdia está saturada al 94 por 100, disponiendo también la localidad de una oficina de correos adecuada a las necesidades actuales de la población.
- **Abastecimiento en agua potable:** la capacidad actual de producción es de 80 l/s. El aprovisionamiento se realiza mediante pozos y mediante el complejo de Ahfir Saïdia (155l/s). Para satisfacer la demanda, de aquí al año 2.005 debe perforarse un nuevo pozo de producción de 50 l/s. La capacidad de almacenamiento es de 3.500 m<sup>3</sup> y satisface las necesidades de la actual población máxima (estimada en 180.000 personas en ciertas semanas del verano).
- **Saneamiento:** la localidad de Saïdia tiene problemas de saneamiento debido al crecimiento en la construcción de viviendas. No existe red de saneamiento y este problema se soluciona mediante pozos sépticos y pozos perdidos que representan una grave amenaza de contaminación de las aguas subterráneas. Se ha iniciado un estudio de saneamiento que todavía no ha sido completado. En cuando a residuos sólidos, la localidad produce 14m de basuras domésticas con puntas de 96 m en ciertos días de verano. Se recogen el 80 por 100 de las mismas que son vertidas, sin tratamiento alguno, en un vertedero al aire libre.
- **Electrificación:** existe red de energía eléctrica y la localidad está dotada de alumbrado público.

El turismo de balnearios representa, junto con el turismo cultural, uno de los productos básicos de la oferta turística de Marruecos. La zona del litoral mediterráneo que se encuentra entre Saïdia y Ras El Ma aparece como un enclave prioritario para establecer una nueva estación balnearia, de rango internacional, que pudiera acoger como mínimo 15.000 plazas adicionales

## APARTADO B.2. REQUISITOS PARA LOS TERMINOS DE REFERENCIA

1. Concurso restringido a empresas españolas.
2. Objeto del estudio:
  - Elaborar un Programa de Orientación Global para el Desarrollo Turístico de la zona propuesta.



- Identificar en el interior de esta zona uno o más solares, con superficie mínima de 400 hectáreas que presente las mejores potencialidades para situar una nueva estación balnearia, con una capacidad aproximada de 15.000 plazas.
  - Elaborar el estudio de viabilidad de la estación balnearia.
  - Proporcionar asistencia técnica a la Administración marroquí para la concesión al sector privado de la construcción y desarrollo de la estación balnearia.
3. El área objeto del estudio corresponde a la banda costera, comprendida entre Saïdia y Ras El Ma, así como las regiones colindantes
  4. Para la consecución de estos objetivos, el estudio deberá estructurarse en tres fases:

## I. PLAN GLOBAL DE ORIENTACIÓN Y ESTUDIOS PRELIMINARES.

### I.1. Estudio de potencialidades turísticas

La empresa deberá analizar el potencial turístico del litoral de Saïdia-Ras El Ma y zonas colindantes e identificar las características climatológicas, geomorfológicas y oceanográficas, así como todo elemento que se relacione directa o indirectamente con el aprovechamiento turístico. Para ello, es imprescindible adoptar un enfoque comparativo que permita determinar el valor turístico de esta región, en relación con otros destinos internacionales competidores.



### I.2. Estudio de Infraestructuras

Se analizará la situación actual de las infraestructuras, imprescindibles para el desarrollo del proyecto y se determinarán las necesidades en este sentido.

### I.3. Estudio medioambiental

La empresa adjudicataria deberá estudiar de forma detallada el enclave del Oued Moulouya, considerado por el estudio de Areas Protegidas de Marruecos como SIBE («Sites d'intérêt Biologique e Ecologique», Enclave de interés ecológico y biológico) y determinar las posibles interacciones entre el SIBE y el futuro Balneario.

**El consultor deberá, así mismo, estudiar el impacto de la futura Estación con el equilibrio ecológico de la zona.**

### I.4. Estudio de Mercado

Se centrará en dos aspectos:

1. Estudio de las tendencias actuales de demanda internacional:

La empresa deberá determinar las tendencias actuales de la demanda internacional de los principales mercados emisores de los flujos turísticos, e identificar características concretas de los mismos, principalmente:

- El motivo del viaje.

- Las características socioculturales y profesionales de los turistas.
- El tipo de producto demandado.
- El tipo de canal de distribución utilizado (Tour Operadores, individual...).

2. Estudio de los mercados competidores:

Se deberán analizar los destinos turísticos que compiten con el que constituye el objetivo del proyecto del litoral de Saïdia, especialmente en lo relativo a ciertas características de la oferta turística:

- Tipo de productos demandados por el turismo internacional.
- Precios y tarifas utilizados y ventajas ofrecidas.

3. Determinación del segmento de demanda objetivo:

Sobre la base de los estudios anteriores, el consultor deberá determinar el segmento de demanda objetivo y el tipo de producto a desarrollar.

### I.5. Propuesta de un Plan de Orientación Global

La empresa adjudicataria deberá sintetizar los datos obtenidos en los estudios preliminares y proponer un Plan de Orientación para el aprovechamiento turístico de la zona de estudio. Este Plan deberá identificar los enclaves susceptibles de ser desarrollados turísticamente, las oportunidades que ofrecen y los problemas que plantean para el desarrollo turístico integral.

### I.6. Selección del Enclave

En base a los estudio anteriormente descritos, el consultor deberá identificar y delimitar, de forma precisa, el enclave más adecuado para situar el balneario así como el solar/o solares específicos. Ello se realizará teniendo en cuenta dos criterios:

- El atractivo turístico de los terrenos.
- El carácter público de los mismos.

El consultor deberá precisar todas la características de los solares del enclave (naturaleza jurídica, títulos inmobiliarios, superficie...).



## II. ELABORACION DEL PROGRAMA DE DESARROLLO TURISTICO Y ESTUDIO DE VIABILIDAD

Se deberán realizar las siguientes tareas:

### II.1. Definición del programa de desarrollo en el propio emplazamiento («in-site», a cargo del promotor privado)

Se determinará, en función del Plan de Ordenación y demás estudios mencionados, el Plan de Equipamiento Turístico en el enclave seleccionado, tipo de gestión así como los estudios de rentabilidad correspondientes:

a) **Programa de Equipamiento Turístico:** se trataría de determinar, en función de la clientela objetiva, el programa de equipamiento turístico, especificando:

- El tipo, categoría y capacidad de los establecimientos de alojamiento y de recreo.
- Tipo de actividad lúdica desarrollada
- Número de puestos de trabajo a constituir

- El plazo de vigencia de la valoración inmobiliaria de los solares que serán puestos a disposición del promotor privado del proyecto.

- b) **Programa de Infraestructuras:** referidas tanto a las infraestructuras del emplazamiento como red de suministro y tratamiento de agua, de electricidad, de Saneamiento y de Telecomunicaciones.

La información referida a equipamiento e infraestructuras se materializará en soporte gráfico y cartográfico a escala apropiada (maquetas, etcétera).

- c) **Estudio de Rentabilidad:** se deberá realizar una evaluación del volumen de inversión necesario para la realización del proyecto y determinar la rentabilidad de sus diferentes componentes, así como la rentabilidad global del mismo. Adicionalmente, se indicarán las ventajas inmobiliarias y fiscales a ofrecer al promotor para asegurarse una rentabilidad atractiva.
- d) **Definición del Tipo de Gestión:** la empresas deberá determinar los distintos tipos de gestión de proyecto, sus ventajas e inconvenientes así como todos los elementos que permitan a la Administración marroquí beneficiarse del tipo de gestión más adecuada (concesión...).

## II.2. Definición del programa de infraestructuras fuera del emplazamiento (a cargo del Estado)

El consultor deberá determinar:

- La naturaleza y volumen del conjunto de infraestructuras de base a desarrollar para la realización del proyecto (red de carreteras, agua potable, electricidad, telecomunicaciones y saneamiento).
- Identificar las fuentes públicas y semi-públicas de financiación del proyecto.
- Evaluar la rentabilidad del proyecto sobre la base del retorno económico y social del mismo, en el ámbito:
  - Nacional: ingresos, número de empleos directos e indirectos susceptibles de ser creados, impuestos y tasas nacionales.
  - Local: impuestos y tasas locales, número de empleos permanentes y estacionarios a generar, etcétera.



## III. PROMOCION Y SELECCION DEL INVERSOR

El consultor deberá:

- a) *Convenios:* redactar los convenios y acuerdos que vinculen el promotor privado a la Administración, estableciendo las obligaciones y cargos de cada una de las partes.
- b) *Bases de Licitación:* elaborar los pliegos de condiciones para presentar ofertas, los criterios de selección y se identificarán posibles promotores y socios que puedan estar interesados en el proyecto.
- c) *Asistencia técnica:* garantizar toda la asistencia técnica y asesoramiento a la Administración de Marruecos hasta que se resuelva la selección del promotor que desarrollará el proyecto.

### Anexo: Posibles suministradores españoles de bienes y servicios aplicables al desarrollo del proyecto.

5. Los documentos que el consultor deberá entregar son:

- **1.ª fase:** al término de la primera fase, la empresa deberá entregar diez ejemplares del informe de esta fase, incluyendo:
    - Los estudios preliminares (potencialidad turística, infraestructuras, medio ambiente y estudio de mercado).
    - El Plan de Orientación Global con el soporte cartográfico apropiado.
    - La delimitación de los terrenos sobre el soporte cartográfico más apropiado.
  - **2.ª fase:** al concluir la segunda fase, se entregarán diez ejemplares del informe de progreso sobre la misma que incorpore:
    - Los detalles del Programa de Equipamiento Turístico y de Infraestructuras «*in-site*» (en el emplazamiento) sobre los soportes cartográficos apropiados.
    - Los detalles del Programa de Infraestructuras «*hors-site*» (fuera del emplazamiento)
    - Los estudios de rentabilidad de las inversiones «*hors-site*» e «*in-site*».
  - **3.ª fase:**
    - Lista de inversores potenciales y definición de criterios y mecanismo de selección a adoptar.
    - Dossier y normativa (reglamentación) de la consultas realizadas a los posibles inversores.
  - **4.ª fase:** El consultor deberá entregar diez ejemplares del conjunto de informes relativos a cada una de las tres fases, descritas en términos más globales, así como las versiones finales de los pliegos de condiciones, aprobados y firmados por la Administración marroquí y el inversor elegido.
6. El plazo establecido para la realización de los estudios es aproximadamente de ocho meses, a partir de la firma del contrato. Este plazo se repartirá:
- Fase 1: 2 meses
  - Fase 2: 2 meses
  - Fase 3: 1 meses
  - Fase 4: 3 meses
7. Con el fin de garantizar un adecuado seguimiento de las diferentes fases del estudio, se procederá a la designación de un equipo encargado de la supervisión, coordinación y validación de las prestaciones del estudio, constituido por representantes de la Agencia de Desarrollo del Norte, Ministerio de Turismo y la Administración española (Secretaría de Estado de Comercio y Turismo).
8. La Agencia de Desarrollo del Norte se compromete a poner a disposición del consultor toda la documentación y datos de que disponga, así como un equipo de trabajo específico. **(Aquí se debe especificar el equipo de trabajo designado y sus cometidos).**  
Entre la documentación relevante para la realización del estudio se encuentra el informe PAIDAR y los estudios ESAT y SDAU.
9. Las empresas interesadas en la licitación, deberán presentar sus ofertas, de acuerdo con la información recogida en estos Términos de Referencia. La oferta deberá constar de propuesta técnica y propuesta económica. Se presentarán dos ejemplares en francés, uno para el Ministerio de Turismo de Marruecos y otro para la Agencia de Desarrollo del Norte y dos copias en español para la Administración española, en concreto, una para el Consejero Económico y Comercial de la Embajada de España en Marruecos y otra para la Subdirección de Gestión de la Deuda Externa y Evaluación de Proyectos.



**S E C C I O N**  
**ESTADISTICO-**  
**INFORMATIVA**

**Por la Agencia de Desarrollo del Norte**

Jefe del proyecto: Sta. Zahra Zeroual  
Dirección: 22, Av. Omar Ibn Al Khattab, Agdal - Rabat  
Teléfono: 212 7 77.60.37/40  
Fax: 212 7 77.60.46  
E.mail: apdes@atlasnet.net.ma

**Por el Ministerio de Turismo**

Jefe del proyecto: Sr. El Hassan Hafsi  
Dirección: Direction des Aménagements et des Investissements, 64, Av. Fal Ould Oumeir, Agdal - Rabat  
Teléfono: 212 7 77.08.66  
Fax: 212 7 77.06.26  
E.mail: dae@dai.gov.ma

**Consejero Económico y Comercial**

Persona responsable: Juan Antonio Peláez Bohigas  
Dirección: 78 Avenue du Chellan, Rabat, Marruecos  
Teléfono: 212 7 76.17.07 / 76.07.41  
Fax: 212 776.81.82

**Subdirección General de Gestión de la Deuda Externa y Evaluación de Proyectos**

Persona responsable: Begoña Montoro Zulueta  
Dirección: Paseo de la Castellana 162, planta 8, despacho 16. 28046 Madrid.  
Teléfono: (91) 5835245  
Fax: (91) 5835255



**S E C C I O N**  
**ESTADISTICO-**  
**INFORMATIVA**

10. Cualquier cambio en el equipo de trabajo propuesto deberá ser sometido a valoración de la Agencia de Desarrollo del Norte y de la Administración española, pudiendo ser constitutivo de exclusión del concurso o cancelación del contrato de no ser aceptado por aquéllos.
11. El equipo de trabajo deberá estar constituido, como mínimo, por:
  - un arquitecto-urbanista
  - paisajista
  - experto en turismo
  - abogado, especialista en derecho inmobiliario
  - experto en medioambiente
  - economista
12. La propuesta técnica recogerá el alcance de los trabajos a realizar, la metodología que se aplicará, el plan de trabajo y el cronograma de actividades.
13. La propuesta económica deberá presentarse desglosada, indicando claramente unidades de coste, coste unitario y coste total para cada concepto. Se detallará el coste de cada profesional del equipo de trabajo y su dedicación prevista. Igualmente se desglosarán los gastos asociados a la realización del proyecto (viajes, dietas, etcétera). La oferta económica deberá incluir el coste de todos los conceptos necesarios para la realización del trabajo.

14. Las ofertas deberán tener un periodo de validez de seis meses, durante el cual las empresas oferentes se comprometen a mantener las condiciones de su oferta, en especial en lo referido a composición del equipo de trabajo, alcance del proyecto, metodología, plazo de ejecución y precio.
15. En caso de asociación entre consultores, o subcontratación, se deberán detallar las competencias y responsabilidades de cada uno de los consorciados o subcontratistas.
16. El porcentaje máximo admisible de gastos locales será del 15 por 100 sobre el total de los previstos para la realización del trabajo. El importe total de gastos locales deberá quedar claramente especificado en el Presupuesto.
17. Durante la ejecución del estudio, el adjudicatario presentará todos los meses un informe de progreso. Contendrá todos los trabajos realizados en ese periodo, problemas reales y potenciales, acciones propuestas y la existencia de desviaciones sobre la programación inicial.
18. Forma de pago:
  - 25 por 100 a la firma del contrato.
  - 25 por 100 al cumplimiento de un hito intermedio a determinar entre el Ministerio de Turismo marroquí, la Administración española y el Adjudicatario.
  - 50 por 100 tras la aceptación por parte del Ministerio de Turismo marroquí y la Administración española.

#### **APARTADO C. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ADJUNTAR A LAS OFERTAS**

- Memoria de la empresa del último año disponible. En su defecto, balance y cuenta de resultados auditados.
- Información general de la compañía. En especial, se harán constar:
  - Accionariado.
  - Fecha de constitución
  - Facturación de los últimos cinco años
  - Número de empleados. Personal fijo y personal a tiempo parcial. Titulados superiores y titulados medios.
- Relación detallada de los proyectos más destacables realizados. Se indicará claramente: cliente, valor contratado, fecha de inicio y fecha de finalización, equipo de trabajo y descripción del trabajo realizado. Se deberá hacer especial énfasis en estudios con similar contenido técnico y objetivos al que se desea contratar.
- Equipo de trabajo propuesto. Se deberán adjuntar los C.V. de las personas propuestas. Incluirá, al menos, los siguientes datos:
  - Nombre.
  - Lugar y fecha de nacimiento.
  - Nacionalidad.
  - Titulación (títulos obtenidos y cursos).
  - Idiomas.
  - Experiencia clave (indicando funciones y responsabilidades en cada trabajo).
  - Experiencia general.
  - Otros —experiencia docente, publicaciones, seminarios, etcétera—.



**S E C C I O N**  
**ESTADISTICO-**  
**INFORMATIVA**

**APARTADO D: VALORACION DE OFERTAS**

Las ofertas serán valoradas con el siguiente esquema de puntuación:

	<b>Criterios de Selección</b>	<b>Ponderación (%)</b>
<b>I.</b>	<b>PROPUESTA TECNICA:</b>	<b>70</b>
	<b>1. Capacidad de la empresa</b>	<b>15</b>
	<b>1.a) Capacidad técnica</b>	
	— Referencias proyectos similares	4
	— Referencias en Marruecos y/o región	4
	<b>1.b) Capacidad económica para acometer el estudio</b>	<b>7</b>
	<b>2. Propuesta Técnica</b>	<b>40</b>
	— Enfoque	10
	— Alcance	10
	— Metodología	10
	— Plan de trabajo	5
	— Plazos	5
	<b>3. Equipo de Trabajo</b>	<b>15</b>
	— Experiencia en proyectos similares	4
	— Experiencia en países similares	4
	— Vinculación con la empresa	4
	— Dedicación al proyecto	3
<b>II.</b>	<b>PROPUESTA ECONOMICA</b>	<b>30</b>
	— Precio	
<b>III.</b>	<b>VALORACION TOTAL</b>	<b>100</b>



**SECCION  
ESTADISTICO-  
INFORMATIVA**