



Puerto de la Bahía de Cádiz

CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS JUNTO AL PUEBLO MARINERO DE PUERTO SHERRY, EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ.

Enero de 2022

CSV : GEN-0c74-55eb-24d2-fc23-0d27-6844-810f-7dee

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultasCSV.htm>

FIRMANTE(1) : JUAN AGUSTÍN ROMERO GAGO | FECHA : 01/04/2022 14:36 | Sin acción específica



CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS JUNTO AL PUEBLO MARINERO DE PUERTO SHERRY, EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ.

ÍNDICE GENERAL

- PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS JUNTO AL PUEBLO MARINERO DE PUERTO SHERRY, EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ.
- ANEJO Nº 1: PLANOS.
 - PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
 - PLANOS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN.
- ANEJO Nº 2: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y AVAL.
- ANEJO Nº 3: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.
- ANEJO Nº 4: NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL Y PGOU 92
- PLIEGO DE CONDICIONES DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS JUNTO AL PUEBLO MARINERO DE PUERTO SHERRY, EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ.



PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS JUNTO AL PUEBLO MARINERO DE PUERTO SHERRY, EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ

ÍNDICE

ANTECEDENTES

- BASE 1^a.- OBJETO DEL CONCURSO
- BASE 2^a.- ÁMBITO ESPACIAL
- BASE 3^a.- DISPOSICIONES APLICABLES
- BASE 4^a.- PLAZO DE DURACIÓN DE LA CONCESIÓN
- BASE 5^a.- TASAS
- BASE 6^a.- DESTINO DE LA OCUPACIÓN
- BASE 7^a.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA CONCESIÓN
- BASE 8^a.- SISTEMA DE CONTROL DE LA EXPLOTACIÓN POR PARTE DE LA APBC
- BASE 9^a.- INSPECCIÓN
- BASE 10^a.- INFORMACIÓN FACILITADA POR LA APBC A LOS POSIBLES LICITADORES
- BASE 11^a.- TRAMITACIÓN MEDIOAMBIENTAL
- BASE 12^a.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES
- BASE 13^a.- PROYECTO DE OBRAS A REALIZAR Y DE ELEMENTOS A APORTAR POR EL ADJUDICATARIO
- BASE 14^a.- PRESTACIÓN DE SERVICIO
- BASE 15^a.- GASTOS POR CUENTA DEL ADJUDICATARIO
- BASE 16^a.- REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LOS LICITADORES
- BASE 17^a.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES
- BASE 18^a.- FIANZA PROVISIONAL
- BASE 19^a.- PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES
- BASE 20^a.- CONSTITUCIÓN DE LA MESA DE CONTRATACIÓN
- BASE 21^a.- APERTURA DE PROPOSICIONES
- BASE 22^a.- INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
- BASE 23^a.- PLAZO DURANTE EL CUAL LOS LICITADORES SE OBLIGAN A MANTENER SUS OFERTAS
- BASE 24^a.- ADJUDICACIÓN
- BASE 25^a.- FACULTAD DE LA APBC PARA DECLARAR DESIERTO EL CONCURSO
- BASE 26^a.- TRAMITACIÓN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA
- BASE 27^a.- IMPUESTOS Y GASTOS LEGALES
- BASE 28^a.- SEGUROS
- BASE 29^a.- OBTENCIÓN DE LAS LICENCIAS LEGALMENTE PROCEDENTES
- BASE 30^a.- DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA PROVISIONAL
- BASE 31^a.- PERSONAL LABORAL
- BASE 32^a.- DISPOSICIÓN GENERAL Y NORMAS DE APLICACIÓN
- BASE 33^a.- PUESTA EN EXPLOTACIÓN.
- BASE 34^a.- JURISDICCIÓN Y NORMAS SUPLETORIAS.



PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS JUNTO AL PUEBLO MARINERO DE PUERTO SHERRY, EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ.**ANTECEDENTES.**

La zona de servicio de Puerto Sherry se ubica en el término municipal de El Puerto de Santa María y se compone de una zona abierta al uso general, constituida por los viales de acceso a las instalaciones náuticas concesionadas, los viales que prestan servicio al pueblo marinero y la playa de la muralla, y por otro lado la propia instalación náutico - deportiva de Puerto Sherry.

De forma concreta, entre los terrenos del Pueblo Marinero y de la Finca La China se ubica una superficie aproximada de 18.535 m², destinada a usos de interacción puerto - ciudad, conforme a la Orden FOM/809/2019, de 12 de julio, por la que se aprueba la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de la Bahía de Cádiz y de forma concreta a aparcamiento y viario, de conformidad con el Plan Especial de Ordenación del Puerto de El Puerto de Santa María, aprobado por orden de 7 de noviembre de 2012 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación de la normativa urbanística del Plan Especial de Ordenación del Puerto de la Bahía de Cádiz, en el término municipal de El Puerto de Santa María (Cádiz).

Actualmente la citada parcela se encuentra sin urbanizar, lo que genera problemas de circulación viaria a los usuarios de la instalación portuaria y al público general, provocando que el tráfico rodado circule por el paseo marítimo (Paseo de la Bahía), al no estar construidas y abiertas al uso las calles Santa María y De la Muralla. Paralelamente, la ausencia de aparcamiento regulado reduce las posibilidades de desarrollo de la zona.

Por ello, con objeto de facilitar la circulación viaria de la zona, incluida una futura peatonalización del paseo marítimo y contribuir al desarrollo y explotación de la zona, se propone la promoción de un estacionamiento regulado de carácter público que atienda la demanda, tanto de los residentes como de los visitantes, permitiendo la consecución de los objetivos de marcados.

BASE 1^a. OBJETO DEL CONCURSO.

El objeto del presente Pliego de Bases es regular las condiciones que habrán de regir en el concurso convocado por la APBC para la selección de oferta y posterior otorgamiento, si procede, de una concesión demanial de aproximadamente 18.535 m² de superficie terrestre, para la construcción y explotación de un aparcamiento de vehículos en planta baja y planta alta en la parcela ubicada entre el Pueblo Marinero y la Finca La China de Puerto Sherry, en El Puerto de Santa María, zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz.

Adicionalmente, el adjudicatario deberá construir los viales de conexión y la urbanización anexa de la parcela, que no formará parte de la concesión definitiva en su fase de explotación, si durante la fase de construcción, siendo puestas a disposición de la Autoridad Portuaria para incorporarla a la zona abierta al uso general de la instalación portuaria de Puerto Sherry.

La concesión resultante podrá albergar otros usos complementarios a la actividad dominante (estacionamiento regulado) previa autorización de la Autoridad Portuaria y del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

Este Pliego de Bases del concurso lo completan el Pliego de Condiciones Generales y Particulares de la concesión y los anejos correspondientes.

La concesión demanial se otorgará con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

BASE 2^a. ÁMBITO ESPACIAL.

El concurso y la concesión que se licita se ubica en una parcela situada entre El Pueblo Marinero y la finca La China, en Puerto Sherry, término municipal de El Puerto de Santa María, zona de servicio del Puerto de la Bahía.



La superficie reúne una extensión aproximada de 18.535 m², a la que se accede a través de la Avda. de El Puerto y la Plaza de la Muralla, no obstante, será el acta de confrontación del proyecto básico de la oferta seleccionada, en su caso, la que determinará la ocupación definitiva.

Fase de construcción: Incluye la superficie objeto de construcción del aparcamiento en planta baja y planta alta y la urbanización anexa.

Fase de explotación: Incluye la superficie ocupada por al aparcamiento, así como su conexión viaria con la urbanización. Excluye la superficie objeto de urbanización y que se constituirá en zona abierta al uso general,

El adjudicatario queda obligado a la construcción y urbanización aledaña, que se conectarán con los viales generales existentes en la zona de servicio de Puerto Sherry. Esta superficie no formará parte de la concesión demanial definitiva. Por ello, finalizadas las obras de urbanización del ámbito, estarán serán inspeccionadas por los Servicios Técnicos de la Autoridad Portuaria, y previa conformidad, se procederá a su recepción por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz.

En el anexo nº1 se adjunta plano de situación. En su anexo nº2 se adjunta propuesta indicativa de ordenación.

BASE 3ª. DISPOSICIONES APLICABLES.

El concurso y la concesión se regirán por el presente Pliego de Bases y por el de Condiciones Generales y Particulares. En todo lo no previsto en dichos Pliegos, se estará a lo dispuesto en las siguientes normativas, con sus modificaciones posteriores:

- Real Decreto Legislativo, 2/2011 de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante, Ley de Puertos del Estado).
- Reglamento de Explotación y Policía de los Puertos y las Ordenanzas Portuarias vigentes en cada momento, o norma que la sustituya.
- Ley 40/2002, de 14 de noviembre, reguladora del contrato de aparcamiento de vehículos, y sus modificaciones contempladas en el artículo 3 de la Ley 44/2006, de 29 de Diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios.
- En lo no previsto en las anteriores disposiciones, será de aplicación la legislación de Costas.
- Por último, las demás disposiciones que resulten de aplicación al dominio público portuario y a las actividades que se desarrolle en los puertos y, así mismo supletoriamente, en lo dispuesto en:
 - Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, o norma que lo sustituya.
 - Normas y Reglas Generales de los Procedimientos de Contratación de Puertos del Estado y de las Autoridades Portuarias aprobadas por la Orden FOM/4003/2008, de 22 de julio, del Ministerio de Fomento, o norma que la sustituya (NRGPC), modificado por Orden FOM/1698/2013 de 31 de julio.
 - 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.

El licitador declara conocer las citadas leyes con la aceptación de este Pliego. Además, el titular de la concesión deberá cumplir toda la normativa que se aplique a la actividad que desarrolle en el dominio público portuario.

Los plazos establecidos por días en el presente Pliego y en el de Condiciones, salvo previsión específica en contrario, se entenderán como días naturales, entendiéndose prorrogado hasta el día siguiente hábil en el caso de que el último día de plazo fuera festivo o sábado. Igualmente, en el caso de que se tratara de días hábiles por existir previsión expresa que así lo disponga en los citados Pliegos, no se computarán los sábados, domingos y los declarados festivos en Cádiz, y si el último día de plazo recayera en festivo o sábado, se entenderá prorrogado hasta el día siguiente hábil.



BASE 4^a. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.

La concesión demanial que se licita, si procediere, se otorgará por un plazo máximo de **CINCUENTA (50) AÑOS** de duración, contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión.

BASE 5^a. TASAS.

El cálculo de las Tasas se realizará de acuerdo con el RDLeg. 2/2011 de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

La Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz liquidará al titular de la concesión, por semestres adelantados, el importe correspondiente a las siguientes tasas anuales, valoradas para el año 2022:

5.1 TASA DE OCUPACIÓN (TO).

OCCUPACIÓN TERRENOS MÁXIMA: 18.545 m² de superficie en zona XI.

- Valor del terreno: 28,656542 €/m².
- Gravamen uso interacción puerto-ciudad: 7,5 % del valor del terreno

%	Valor terreno (€/m ²)	€/m ² /año
7,5	28,656542	2,149241

m ²	€/m ² /año	€/año
18.545	2,149241	39.857,67

CUOTA ÍNTEGRA TASA OCUPACIÓN: **39.857,67 €/año**

Finalizadas las obras, la tasa de ocupación será fijada en función de la ocupación definitiva de la concesión, conforme a las especificaciones de Base 2^a del presente pliego.

Bonificación. Será de aplicación la siguiente bonificación a la Tasa de Ocupación:

Por la ejecución de obra civil, previa solicitud del concesionario, si se cumplen los requisitos exigidos en el art. 181.f del TRLPEMM será de aplicación una bonificación del 95% sobre la cuota íntegra propuesta correspondiente a la superficie sobre la que se realizan las obras y durante el periodo de ejecución de estas, con un máximo de 15 meses. El inicio de aplicación de la bonificación se producirá a partir del día siguiente al de la fecha de inicio de las obras, actos que se reflejará con la firma del acta de replanteo.

5.2 TASA DE ACTIVIDAD (TA).

Igualmente abonará, por semestres adelantados, a partir de la fecha de notificación del acuerdo de otorgamiento de la concesión, o en su caso, y previa justificación, desde la fecha de finalización de las obras, una **Tasa de actividad** de conformidad con lo dispuesto en el Titulo VII, Capítulo II, Sección III, del RDLeg. 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

El hecho imponible de esta tasa consiste en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios en el dominio público portuario, sujetas a autorización de la APBC.

En la presente concesión la base imponible es el volumen de negocio desarrollado en las instalaciones que se otorgan.

Se facturará en concepto de Tasa de Actividad un porcentaje del volumen de negocio de la empresa, directamente atribuible a las actividades desarrolladas en la zona objeto de esta concesión:

Gravamen de la actividad: 4%.

De conformidad con el art. 73.5 del TRLPEMM, se establece un volumen mínimo de negocio de 250.000 €/año.

Tasa de actividad mínima: 4% sobre 250.000 = 10.000 €.

CUOTA ÍNTEGRA DE LA TASA DE ACTIVIDAD MÍNIMA: **10.000 €/año**



Su cuantía se calculará para el primer ejercicio, sobre las estimaciones efectuadas en relación con el volumen de tráfico o de negocio y, en los ejercicios sucesivos, sobre los datos reales del año anterior. Al finalizar cada año el titular presentará y justificará adecuadamente el volumen de negocio anual directamente atribuible a la instalación.

En ningún caso la cuantía de la tasa de actividad será inferior del 20% del importe de la tasa de ocupación, como se recoge en el artículo 188, apartado b) punto 2º.1 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

5.3 MEJORA DE LAS TASAS.

El licitador podrá ofertar importes adicionales a los establecidos en los apartados 6.1 y 6.2 de esta base, de acuerdo con los artículos 180 y 192, respectivamente, del RDLeg. 2/2011, lo que deberá indicarse expresamente en la oferta de acuerdo con el ANEJO Nº 2.

5.4 ACTUALIZACIÓN DE LAS TASAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 del RDLeg 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificados por Disposición Final segunda de la Ley Orgánica 9/2013, de 20 de diciembre, a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra que, en su caso, se apruebe a estos efectos, se podrá proceder a la variación de la cuota íntegra de la tasa de ocupación, en lo que respecta a la ocupación de terrenos y aguas, cuando se justifique por variaciones en los costes o en las condiciones de demanda.

Asimismo, de conformidad con el artículo 190 del RDLeg 2/2011, modificado por la Ley Orgánica 9/2013, cuando la base imponible de la tasa de actividad no se fije en función de la cifra o del volumen de negocio, a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra que, en su caso, se apruebe a estos efectos, se podrá proceder a la variación del tipo de gravamen cuando se justifique por variaciones en los costes o en las condiciones de demanda.

En el importe de las tasas no está incluida la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido que proceda, la cual se calculará al tipo impositivo vigente en cada momento.

Además de lo anterior, el titular de la concesión estará sujeto al pago a la Autoridad Portuaria de las tasas y tarifas que resulten de aplicación de acuerdo con el RDLeg. 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), y de los gastos originados por los anuncios derivados del concurso.

En las cuotas a ingresar de las tasas no están incluidos los impuestos indirectos a los que esté sujeta la concesión.

Los importes de las valoraciones y las cuantías de las tasas, expresados en el presente condicionado corresponden al año **2022**.

Independientemente de que el abono de las tasas está garantizado por la garantía, la APBC podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 158 del RD Leg. 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

BASE 6^a. DESTINO DE LA OCUPACIÓN.

La concesión administrativa se destinará exclusivamente a la construcción y explotación de un aparcamiento de vehículos en planta baja y planta alta en Puerto Sherry, El Puerto de Santa María, zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz.

La concesión podrá albergar otros usos complementarios a la actividad dominante (estacionamiento regulado) previa autorización de la Autoridad Portuaria y del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

BASE 7^a. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CONCURSO Y LA CONCESIÓN

La oferta del licitador incluirá la ejecución de la urbanización, los viales de acceso y conexión viaria que permita la circulación fluida entre la Avda. Del Puerto, Avda. de Santa María y la Plaza de la Muralla (esta superficie no formará parte de la concesión administrativa), así como la construcción y explotación del aparcamiento en planta baja y alta (superficie objeto de concesión demanial). En el anexo nº2 se incluye propuesta indicativa de ordenación.



El aparcamiento se ejecutará en dos plantas, estimándose una capacidad de estacionamiento de 700 plazas, no obstantes el número de plazas mínimas a ofertar no podrá ser inferior a 450.

El proyecto presentado deberá ser compatible con el Plan Especial de Ordenación del Puerto de El Puerto de Santa María y el Plan General de Ordenación de El Puerto de Santa María, integrarse en los viales generales de la instalación de Puerto Sherry y en la trama urbana del municipio. Dichos viales tendrán la consideración de zona abierta al uso general. En ningún caso impedirá el acceso a las edificaciones adyacentes del Pueblo Marinero de Puerto Sherry (zona excluida del dominio público portuario). El licitador deberá incluir en su oferta, el compromiso expreso de asumir cuantos cambios sea dispuestos para hacer compatible esta situación con la construcción y explotación de la concesión demanial licitada.

- a) Las obras de urbanización del ámbito a proponer y ejecutar por el adjudicatario deberán permitir la circulación libre entre la Plaza de la Muralla, la Avda. Del Puerto y la Avda. de Santa María, así como la circulación y acceso a las viviendas del Pueblo Marinero. Dichas obras contemplarán vial de circulación en dos sentidos que conecte la Plaza de la Muralla con Avda. del Puerto, acera, estacionamiento en línea (con una dotación mínima de 1 plaza por cada 725 m²), equipamiento urbano (jardineras, iluminación, papeleras, etc.), redes de servicios y su acometida.
- b) El proyecto básico propuesto deberá indicar la solución técnica adoptada para la integración de los viales a construir con los viales generales de la instalación portuaria de Puerto Sherry, así como la explotación del aparcamiento en planta baja y planta alta.
- c) El aparcamiento dispondrá de al menos 450 plazas, en todo caso la memoria de explotación debe recoger un análisis de demanda que justifique el número de plazas propuesto.
- d) La explotación del aparcamiento será 24 horas al día 365 días del año, mediante abonos de temporada, plazas de rotación y plazas en régimen de usufructo (participación de 3º del derecho de uso de la plaza), que deberá respetar la siguiente distribución:
 - Rotación mínima: 15%.
 - Abono / usufructo máximo: 85%.
- e) El concesionario incluirá sistema de señalización que permita transmitir información, en tiempo real, sobre las plazas disponibles. Dicha señalización se dispondrá en la rotonda de acceso a la instalación de Puerto Sherry (entronque con la Avda. de La Libertad).
- f) El adjudicatario presentará un programa de ejecución de obras, que en todo caso no podrá ser superior a **QUINCE (15) meses**, contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión.
- g) El concesionario podrá incluir en la concesión la construcción y el alquiler de trasteros (usufructo), debiéndose incluir en la memoria de explotación e indicar la tarifa o pago a percibir.

BASE 8ª. SISTEMA DE CONTROL DE LA EXPLOTACIÓN POR PARTE DE LA APBC

El licitador deberá presentar un sistema de control de la explotación del aparcamiento por parte de la APBC. En concreto deberá aportarse:

- Sistema de control que permita conocer la relación, al menos mensual, del nº de vehículos que utilizan la instalación.
- Sistema de control del volumen de negocio de la concesión.

BASE 9ª. INSPECCIÓN

La Dirección de la APBC o el personal que actúe en su nombre, podría inspeccionar, en todo momento, las superficies e instalaciones objeto a autorizar, por lo que el titular facilitará el acceso a las mismas.

En el caso que las instalaciones fueran destinadas a uso distinto de lo expresamente autorizado, podrá ordenar el cese inmediato de la actividad no autorizada. Dicho cese también podrá acordarse por la Dirección, si el titular no adoptase las medidas de protección necesarias, a su juicio.

En ambos casos, será a cargo del titular los gastos y reducciones de ingresos que ello pudiera ocasionar, sin perjuicio de las sanciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Explotación y Policía Portuaria y en la vigente Ley de Puertos del Estado.



BASE 10^a. INFORMACIÓN FACILITADA POR LA APBC A LOS POSIBLES LICITADORES.

A partir del día siguiente de la publicación del anuncio de este concurso en el Boletín Oficial del Estado, los posibles licitadores tendrán a su disposición para su examen en las oficinas de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, durante el horario de las mismas, el presente Pliego de Bases, el Pliego de Condiciones por el que ha de regir su funcionamiento y los anejos correspondientes, así como la correspondiente información gráfica para que el concursante pueda definir la instalación. Adicionalmente estará disponible en la Web de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz: www.puertocadiz.com

Las consultas sobre la documentación facilitada por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz deberán formularse, por escrito, en petición dirigida al Director de la Autoridad Portuaria, con una antelación mínima de **quince (15) días** al último del plazo señalado para recibir proposiciones, pudiéndose optar por la presentación telemática a través de la sede electrónica de la Autoridad Portuaria: www.puertocadiz.com

La Autoridad Portuaria tendrá a disposición de los licitadores en el Registro General de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, la relación de consultas contestadas, como mínimo con **diez (10) días** de antelación a la última fecha de presentación de proposiciones. Dichas consultas serán publicadas en la web de la Autoridad Portuaria.

Dado el libre acceso a la parcela no se programan visitas a las instalaciones, debiendo en todo caso tomarse las debidas precauciones para evitar accidentes y/o lesiones.

BASE 11^a. TRAMITACIÓN MEDIOAMBIENTAL.

El adjudicatario deberá proceder a la tramitación ambiental de acuerdo con la legislación vigente, teniendo en cuenta la normativa Estatal y Autonómica, ante el órgano sustantivo correspondiente, y las cláusulas medioambientales que se fijarán, se incorporarán al Pliego de Condiciones de la concesión y serán de obligado cumplimiento.

El adjudicatario del concurso deberá realizar la tramitación medioambiental exigida por la normativa aplicable.

BASE 12^a. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES.

Será de cuenta del adjudicatario la conservación, limpieza y reparación de sus posibles desperfectos las instalaciones otorgadas en concesión administrativa debiendo encontrarse en todo momento en óptimas condiciones. Se excluyen los espacios abiertos al uso general.

Si el adjudicatario no realizase los trabajos de limpieza, conservación o reparación necesarios para mantener las instalaciones en buenas condiciones, la Autoridad Portuaria podrá ejecutarlos por cuenta del adjudicatario, directamente o contratándolos con terceros, con cargo a la fianza constituida, pudiendo disponer el cese en la explotación con pérdida de la fianza cuando se haya producido este hecho en más de dos ocasiones diferentes.

Cualquier modificación del proyecto que se presente, incluidas las instalaciones, deberá contar con la previa autorización de la APBC.

Los residuos sólidos y urbanos se depositarán en bolsas de plástico de gran dimensión, cerrados, y se dejarán en los lugares y horas aprobados por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

BASE 13^a. PROYECTO DE LAS OBRAS A REALIZAR Y DE ELEMENTOS A APORTAR POR EL ADJUDICATARIO.

Las proposiciones presentadas a concurso se ajustarán a modelo, e irán, inexcusablemente, acompañadas de la información suficiente para definir todas las obras a realizar para el acondicionamiento y puesta en servicio de las instalaciones objeto de la explotación, así como la valoración de estas.

El adjudicatario deberá realizar a su costa las obras necesarias para la construcción del aparcamiento, la urbanización exterior y la puesta en servicio de las instalaciones, conforme al proyecto presentado en su propuesta técnica, con las modificaciones que en el mismo pueda imponer la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, y/o el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, empleándose materiales de primera calidad y estando su construcción sometida a la inspección y normas reglamentarias.

El adjudicatario, así mismo, deberá aportar cuantos elementos sean necesarios para la prestación de los servicios que exige la explotación de la instalación, los cuales podrán ser retirados al terminarse el periodo de explotación.



Extinguida la concesión, revertirán libre y gratuitamente a la Autoridad Portuaria todas las construcciones realizadas que no tengan carácter de mueble o maquinaria, sin que por ello el adjudicatario tenga derecho a ser indemnizado.

El adjudicatario deberá adoptar las medidas que considere convenientes para evitar daños de todo género a las personas y bienes con motivo de la instalación concesionada. Serán de su cuenta las responsabilidades inherentes a los daños o perjuicios que puedan causar a terceros y a las instalaciones inmediatas.

Si el adjudicatario, durante la explotación deseara introducir alguna modificación de las instalaciones, o ejecutar trabajos de mantenimiento de cualquier clase, deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz.

El proyecto incluirá el nº de plazas a construir, así como su régimen propuesto de explotación, que podrá ser mediante abonos de temporada, plazas de rotación y plazas en régimen de usufructo (participación de 3º del derecho de uso de la plaza), así como el régimen de tarifas a aplicar y su actualización. Adicionalmente, podrá construir y comercializar trasteros en régimen de usufructo, debiendo indicarlo en su oferta.

BASE 14ª. PRESTACIÓN DE SERVICIO.

Los servicios derivados de la explotación del aparcamiento deberán ser prestados por el adjudicatario, con el personal previsto en su oferta.

El horario de explotación será 24 horas al día los 365 días del año.

BASE 15ª. GASTOS POR CUENTA DEL ADJUDICATARIO.

Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos que se originen en el concurso y en el otorgamiento de la concesión, tales como proyecto básico, proyecto constructivo, tasas o precios públicos por licencias, gastos de anuncios (incluidos aclaraciones o rectificaciones), otros impuestos y tasas, y en general, cuantos sean legalmente exigibles.

El otorgamiento de la concesión obliga al titular a la obtención y mantenimiento en vigor de licencias, permisos y autorizaciones que le sean legalmente exigibles y al pago de los impuestos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto de Bienes Inmuebles.

El adjudicatario abonará todos los gastos que lleve anejo la utilización de las instalaciones, como agua, electricidad, contadores, etc., debiendo contratar el servicio con las empresas suministradoras autorizadas.

Igualmente son de cuenta del titular cuantos tributos o impuestos se exijan o puedan exigirse por la instalación y explotación de los servicios en las instalaciones objeto de la presente concesión.

BASE 16ª. REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LOS LICITADORES.

- 16.1.** Los licitadores podrán ser personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica - financiera y profesional, y cuya finalidad o actividad tenga relación directa con el objeto de la concesión, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales.
- 16.2.** Las personas físicas acreditarán su personalidad mediante la presentación del DNI y el NIF en original, testimonio notarial o fotocopia autorizada.
- 16.3.** La capacidad de obrar de las empresas se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuese exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos, o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.
- 16.4.** La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea y signatarios del acuerdo sobre el espacio económico europeo se acreditará mediante la inscripción en los registros o presentación de las certificaciones que se indican en la vigente legislación de Contratos del Sector Público.
- 16.5.** Las restantes empresas extranjeras deberán acreditar su capacidad de obrar mediante informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación de la empresa, que



figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo, o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local, en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto de la concesión administrativa de la que se ocupa el presente Pliego. En este supuesto, además, se deberá acompañar informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Economía, sobre la condición de estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio o, en caso contrario, el informe de reciprocidad, en el que se acredite que el estado de procedencia de la empresa extranjera admite, a su vez, la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración de dicho Estado, en forma sustancialmente análoga.

- 16.6.** Las personas físicas que actúen en nombre y representación de una persona jurídica deberán presentar el documento público que acredite el poder conferido o el cargo social con facultades bastantes que deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, así como el DNI, en original, testimonio notarial o fotocopia autorizada, del apoderado o cargo social.
- 16.7.** Cuando dos o más empresas acudan conjuntamente a la licitación, deberán constituir una agrupación temporal, a cuyo efecto bastará que en el escrito de proposición se indiquen los nombres y características de los empresarios que las suscriben, la participación de cada uno de ellos y que se designe la persona o entidad que durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la APBC, debiendo comprometerse solidariamente al cumplimiento de las obligaciones que se imponen en el Pliego de Condiciones.
- 16.8.** Los licitadores al presente concurso deberán encontrarse al corriente de los pagos de cualesquiera liquidaciones que les hayan sido practicadas por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz.
- 16.9.** Los licitadores deberán hallarse en situación no incursa en las prohibiciones para contratar recogidas en 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.
- 16.10.** Los licitadores habrán de documentar su capacidad técnica o profesional, y su solvencia económica y financiera, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego de Bases.

BASE 17^a. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES

Las ofertas se presentarán en el Registro General de la APBC, Plaza de España nº 17, 11006 Cádiz, de nueve a catorce horas o a través de la sede electrónica de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz <https://sede.puertocadiz.gob.es/sede/>. El plazo de presentación no podrá ser inferior a **SESENTA (60)** días contados desde el día siguiente al de la publicación de la convocatoria del concurso en el BOE, si el último día así fijado fuese sábado o inhábil el plazo de presentación finalizará el siguiente día hábil.

Las proposiciones se escribirán a máquina, sin omisiones, errores o tachaduras, que impidan conocer lo que la Autoridad Portuaria estime fundamental para estudiar las ofertas, en caso de discrepancias entre términos escritos en letras y números, se estará a lo consignado en letras.

La presentación de las ofertas implica la aceptación del presente Pliego de Bases del concurso y del Pliego de Condiciones Generales, incluida la obligación de aportar los documentos relacionados, así como la declaración responsable de que el licitador reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la APBC.

Se entregará a cada licitador el correspondiente resguardo de haber efectuado su entrega, en el que constará el día y la hora que tuvo lugar la misma, y el número de sobres con su título que la componen.

BASE 18^a. FIANZA PROVISIONAL.

Los licitadores deberán constituir una fianza provisional de **DIEZ MIL EUROS (10.000 €)**.

La fianza se depositará en la Caja de la APBC mediante transferencia o aval otorgado por entidad bancaria radicada en España, según el modelo que se adjunta en Anexo nº 2 del presente Pliego, de conformidad con lo dispuesto en el art. 93.1 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Esta fianza tiene carácter provisional y responderá del cumplimiento de las obligaciones derivadas de las presentes Bases y del mantenimiento de las condiciones de la proposición presentada hasta el momento en que proceda su devolución con arreglo a lo dispuesto en el presente Pliego. En caso de retirada



injustificada de la proposición antes de que se dicte resolución por la que se otorgue la concesión, se procederá a la incautación completa de la fianza provisional y, además, el licitador deberá responder por los daños y perjuicios que hubiera causado en lo que exceda del importe de la fianza provisional incautada. La APBC, si fuera el caso, fijará en expediente contradictorio el importe de tales daños y perjuicios.

Si la garantía se constituye mediante aval bancario o seguro de caución, este deberá formalizarse de acuerdo con el modelo que se adjunta a esta Pliego de Bases como **ANEXO nº 2**, introduciendo el original del mismo en el sobre nº 1 que se cita en el presente Pliego de Bases.

BASE 19^a. PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

Las proposiciones al concurso se presentarán en tres sobres cerrados, señalados con los números 1, 2 y 3. En el exterior de cada uno de ellos figurará el nombre del licitador y la denominación de **"CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS JUNTO AL PUEBLO MARINERO DE PUERTO SHERRY, EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ"**.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en Unión Temporal de Empresas con otros si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una Unión Temporal. La infracción de esta norma dará lugar a la no admisión de todas las propuestas en las que figure y suscriba.

Las proposiciones se escribirán a máquina, sin omisiones, errores o tachaduras, que impidan conocer lo que la Autoridad Portuaria de Bahía de Cádiz estime fundamental para estudiar las ofertas. En caso de discrepancia entre términos escritos en letras y números, se estará a lo consignado en letras.

Una vez entregada la proposición, no podrá ser retirada, sin pérdida de fianza, salvo que esté justificado a juicio de la APBC. En ningún caso se considerará justificada la retirada de una proposición cuando se reconozca por el licitador que su proposición adolece de error o inconsistencia que la haga inviable. No obstante, el plazo durante el cual los licitadores mantendrán la validez de sus proposiciones será de **dos (2) años** contados desde la fecha de apertura de ofertas, transcurrido el cual sin que la APBC haya resuelto el concurso, les habilitará para retirar sus ofertas recuperando la fianza provisional constituida, sin derecho a ser indemnizados por la APBC por tal motivo.

No podrán presentarse proposiciones simultáneas, siendo de aplicación a tales efectos lo previsto 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 sobres incluirán, en original o copias auténticas o autenticadas, la documentación que a continuación se indica:

SOBRE N° 1: DOCUMENTACIÓN GENERAL.

En forma bien visible, y sin que sea preciso para su lectura abrir el sobre, se consignará lo siguiente:

SOBRE N° 1
DOCUMENTACIÓN GENERAL
Título del Concurso: _____
Licitador: (Nombre y CIF) _____
Fecha y Firma: _____

El licitador presentará la siguiente documentación:

1. Los que acrediten la personalidad jurídica del empresario. Las personas físicas deberán aportar su correspondiente fotocopia del Documento Nacional de Identidad. Las sociedades mediante la presentación de la escritura de constitución o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.



Para los empresarios de Estados miembros de la Unión Europea será suficiente que acrediten, en su caso, ante el Órgano de contratación, su solvencia económica, financiera y técnica, en los términos previstos en 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, así como su inscripción en un Registro profesional o comercial, en las condiciones previstas por la legislación del Estado donde están establecidos.

Las personas físicas o jurídicas no pertenecientes a la Unión Europea, además de acreditar su plena capacidad para contratar y obligarse conforme a la legislación de su Estado y su solvencia técnica o profesional, deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, que se acompañará a la documentación que se presente; que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo, o en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato y que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a la vez su participación de empresas españolas en la contratación con la Administración, en forma sustancialmente análoga. Será necesario, además que estas empresas tengan abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

Para las empresas extranjeras, declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir con el presente concurso y con la concesión administrativa, con renuncia expresa, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

Todos los documentos que presenten los empresarios extranjeros incluidos en cualquiera de los apartados anteriores deberán ir acompañados de su correspondiente traducción oficial al castellano.

En el caso de Uniones Temporales de Empresarios:

- a) Cada una de las empresas deberá acreditar su capacidad y solvencia conforme a los apartados anteriores.
 - b) En el escrito de proposición indicarán los nombres y características de los empresarios que las suscriben, la participación de cada uno de ellos, y el compromiso de constituirse en Unión Temporal, caso de resultar adjudicatarios. Asimismo, deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.
2. Solvencia económica, financiera y técnica. Las personas, naturales o jurídicas, que pretendan contratar con la APBC, deberán acreditar su solvencia económica y financiera, en los términos previstos en 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. De conformidad con lo dispuesto en la citada norma, para acreditar la solvencia necesaria para participar en el concurso, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que para la ejecución del contrato dispone efectivamente de esos medios.

Criterios de Solvencia Económico y Financiera.

- Informe de Instituciones Financieras.
- Cuentas anuales o extracto de las mismas.
- Declaración de cifra de negocios global y de los contratos, servicios y suministros o trabajos realizados por la empresa durante los tres últimos años.

3. Poder notarial suficiente, debidamente inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil, cuando comparezca o firme la proposición como representante y apoderado. La personalidad de este último se acreditará aportando fotocopia del Documento Nacional de Identidad.
4. Declaración responsable de no hallarse incursas en las prohibiciones para contratar recogidas en



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

5. Declaración expresa y responsable de estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
6. Declaración en la que se haga constar si el licitador pertenece a algún grupo de empresas, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio, y, en su caso, relación de empresas que integren el grupo de empresas del que forme parte el licitador.
7. Resguardo de la constitución en la caja de la Autoridad Portuaria de una fianza provisional por importe de **DIEZ MIL EUROS (10.000 €)**, de acuerdo con lo dispuesto en la Base 18^a de este pliego.
La fianza a que se refiere este apartado será devuelta al interesado después de la adjudicación definitiva del concurso. La fianza presentada por el adjudicatario quedará retenida hasta la sustitución por la garantía de construcción, en la cuantía y forma establecidas en el Pliego de Condiciones, si se exige, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz
8. Indicación expresa de la persona de contacto, con su dirección, teléfono de contacto, fax y e-mail, a efectos de recibir las notificaciones y comunicaciones que requiera la licitación.
9. Declaración expresa de conocer y aceptar las condiciones que se encuentran recogidas en el presente Pliego de Bases y en el Pliego de Condiciones de la concesión.
10. Compromiso de suscribir los seguros a los que se hace referencia en el presente Pliego.
11. Compromiso expreso de facilitar la información que la APBC requiera a través de los sistemas informáticos y de transmisión de datos que se establezca en cada momento, sobre todos aquellos aspectos relativos a la explotación y que permitan verificar el cumplimiento de lo establecido en los Pliegos que rigen la concesión, las medidas y prácticas de seguridad y la calidad del servicio.
12. Compromiso expreso de obtener cuantos permisos, autorizaciones y licencias sean precisas para el desarrollo de la concesión, tanto en su fase constructiva, como en la de explotación.

La documentación contenida en este sobre deberá ir precedida por un índice, realizado en hoja independiente, en el que constará el contenido del mismo enumerado.

La falta de presentación de cualquiera de los documentos a incluir en el sobre podrá ser causa de exclusión de la licitación.

SOBRE N° 2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

En forma bien visible, y sin que sea preciso para su lectura abrir el sobre, se consignará lo siguiente:

SOBRE N° 2

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Título del Concurso: _____

Licitador: (Nombre y CIF) _____

Fecha y Firma: _____

Cada licitador no podrá presentar más de una propuesta, que incluirá la documentación técnica, ordenada con arreglo al siguiente índice:

1.- Plan de explotación de la instalación, que consistirá en un estudio que describa los siguientes aspectos:

- Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar, en donde se indique la estrategia general de negocio, sus aspectos más relevantes.



- Propuesta de conexión de viario y urbanización del ámbito. Entradas y Salidas, tanto viarias como peatonales. Señalización interior y exterior.
- Propuesta de explotación del aparcamiento. Nº y distribución de las plazas, según naturaleza (rotación, abono de temporada, usufructo).
- Propuesta de controles de acceso de vehículos, peatonales (adaptados) y sistema de pago (incluidos medios telemáticos).
- Previsiones en cuanto a medidas de seguridad para las personas y los bienes dentro de la instalación, pólizas de seguros y cualquier medio que sea necesario emplear para garantizar que la actividad y actos vandálicos.
- Compromiso expreso de participación en cualquier proyecto global promovido por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz.
- Previsión de los servicios de conservación, mantenimiento y limpieza, y de la forma en que se llevarán a cabo.

2.- Proyecto básico, que defina de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto. El proyecto básico contemplará las obras e instalaciones necesarias para la puesta en marcha de la explotación, y deberá estar suscrito por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado. El proyecto básico se compondrá al menos de los siguientes elementos:

Memoria descriptiva y justificativa de las infraestructuras e instalaciones que se proyectan. Específicamente se describirán:

- a) Características constructivas y de usos de las instalaciones.
- b) Distribución de las zonas de estacionamiento y dimensiones específicas de las instalaciones y espacios afectos a la explotación.
- c) Urbanización del ámbito, viario exterior e interior, acceso de vehículos y peatones, entradas y salidas.
- d) Instalaciones. Características y medios. Smart system, en su caso.
- e) Iluminación.
- f) Puntos de carga de vehículos eléctricos.
- g) Equipamiento urbano a instalar.

Planos. Al menos los siguientes:

- a) Situación a escala conveniente.
- b) Emplazamiento.
- c) Planta general en la que se represente la urbanización exterior, viales externos y su conexión con los viales generales de la instalación de Puerto Sherry. Ordenación interior de las zonas de estacionamiento.
- d) Planta general en la que se representen las instalaciones y obras proyectadas.
- e) Secciones, características y alzado, cuando resulten necesarios para su definición con la geometría de las obras e instalaciones.

A estos planos podrán añadirse cuantos se consideren necesarios para la mejor comprensión del proyecto.

Presupuesto con la valoración de las unidades de obra y partidas más significativas totalmente desarrollado.

Se reflejarán explícitamente en el Proyecto Básico los criterios y actuaciones contempladas en los siguientes puntos:



- Estudio de las acometidas para los diferentes suministros y de los servicios afectados y su reposición. Se recomienda mantener consultas con las compañías suministradoras, al menos con las de agua y electricidad. Serán por cuenta del titular las obras necesarias para la acometida eléctrica desde el punto indicado por la compañía suministradora de la energía eléctrica.
- Estudio de los vertidos, tanto los pluviales como los generados por la propia actividad (fecales, etc.), indicando su conexión con las redes generales. Se reflejará el cumplimiento de la normativa vigente en estas materias.
- Medidas de seguridad y protección contra incendios.
- Equipos necesarios para el funcionamiento de las instalaciones con descripción de la inversión total, fases de ejecución y plazos.

3.- Propuesta de usos y tarifas

Deberá presentar propuesta de usos y tarifas a aplicar en la explotación del aparcamiento que cumpla con los condicionantes establecidos en la Base 7^a.

El licitador definirá el número de plazas de aparcamientos, y propondrá el número que destinará a las diferentes modalidades de abonados.

El licitador presentará un cuadro de tarifas máximas por el uso de del aparcamiento y la fórmula de revisión anual. La fórmula propuesta para la revisión no producirá incrementos superiores al IPC anual.

Como mínimo diferenciará las siguientes tarifas:

- a) Plazas de rotación (IVA incluido):
 - Plaza rotación: _____ €/minuto; _____ €/hora
 - Máximo diario: _____ €/día.
- b) Plazas en régimen de abonados (IVA incluido):
 - Total periodo de explotación: _____ €/mes.
 - Plazas en régimen de usufructo: _____ € (pago único)
- c) Otras

4.- Programa de obras en el que se harán constar los compromisos relativos a:

- Plazo de entrega de la documentación indicada en el Pliego de Bases.
- Plazo de inicio de las obras, que no excederá de **un (1) mes** a contar desde la fecha del otorgamiento del título habilitante.
- Plazo de terminación de la totalidad de las obras, a contar desde su inicio, que no excederá de **quince (15) meses**.
- Fecha de puesta en explotación de las instalaciones.

El programa de trabajos se presentará mediante un diagrama de Gantt, indicando las actividades, la duración de estas, la asignación de recursos humanos y materiales.

5.- Documentación Ambiental. El licitador deberá presentar una justificación del cumplimiento de la normativa medioambiental existente, especificándose la tramitación necesaria de acuerdo con la legislación vigente.

El adjudicatario del concurso deberá realizar la tramitación medioambiental exigida por la normativa aplicable.

6.- Estudio económico-financiero de la explotación de la concesión en que se recojan todos los costes estructurales y de funcionamiento, los gastos de personal y financieros, el plan de amortización, así como el programa de previsión de ingresos y de beneficios. En concreto deberá considerarse:



- Relación de ingresos estimados por aplicación de sus tarifas, y por repercusión de gastos comunes, a la actividad previsible.
- Relación de gastos incluyendo los de proyectos, obras e instalaciones, los de maquinaria y equipos, los de las tasas portuarias y tributos a satisfacer, los gastos de conservación, consumos energéticos, de personal, amortizaciones, inspecciones y demás necesarios para la explotación.
- Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos.

De tal análisis habrá de deducirse la viabilidad de la explotación de la concesión.

En el mismo incluirá un estudio de mercado justificativo de las previsiones de ingresos y estudio de financiación de la totalidad de la propuesta edificatoria.

7.- Propuesta de control de la explotación del aparcamiento por parte de la APBC. El licitador deberá presentar un sistema de control de la explotación del aparcamiento de acuerdo con lo indicado en la Base 8^a de este Pliego.

8.- Plan de mantenimiento y limpieza. El licitador presentará un plan y programa de mantenimiento y limpieza de las instalaciones, especificando horarios y recursos que se destinarán.

9.- Medios humanos para el desarrollo de la actividad. El licitador presentará un documento donde se establezcan los medios humanos mínimos con los que se piensa desarrollar la actividad en las instalaciones, señalando las categorías, número de horas de prestación del servicio y tipo de contrato.

Se valorará la contratación de trabajadores en situación de exclusión social o con discapacidad. Para ello el licitador presentará una Declaración jurada acreditando el compromiso de contratar un número concreto de personas en situación de exclusión social y personas con discapacidad (por tener un grado de minusvalía igual o superior al 33 por 100).

10.-Aportación de Maquinaria v equipos necesarios para la prestación de los servicios. El licitador deberá aportar la maquinaria y equipos que considere convenientes para el mejor desarrollo de los servicios a prestar en la concesión.

11.-Otros datos de interés, donde el licitador puede ofertar cualquier otro extremo que considere de interés para la APBC.

La documentación contenida en este sobre deberá ir precedida por un índice realizado en hoja independiente en el que constará el contenido del mismo enumerado.

La falta de presentación de cualquiera de los documentos a incluir en el sobre podrá ser causa de exclusión de la licitación.

SOBRE Nº 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

Proposición económica que se presentará estrictamente conforme al modelo que se adjunta como ANEJO nº 3. Deberá presentarse en letra y número, fechada y firmada por el concursante o su representante, no aceptándose aquellas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz estime fundamental para considerar la oferta.

Cada concursante solo podrá presentar una única oferta.

SOBRE Nº 3

PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Título del Concurso: _____

Licitador: (Nombre y CIF) _____

Fecha y Firma: _____

La oferta económica contendrá:

1. Importe adicional a la tasa por ocupación (TO) que se establece en: **2,149241 €/m²/año, IVA excluido, importe adicional _____ (€/m²/año), IVA excluido.**



2. La tasa por actividad (TA), determinada por el gravamen, establecido en el 4%, y el volumen de negocio anual, que podrá ser ofertado al alza.

Volumen de negocio anual comprometido = Volumen mínimo de negocio + mejora propuesta = 250.000 € + _____ €/año.

Tasa de actividad = Gravamen x (volumen de negocio comprometido + mejora propuesta) = 4% x (250.000 + mejora) = **10.000 + (4% del importe de mejora) €/año, IVA excluido**

En ningún caso la cuantía de la tasa de actividad será inferior del 20% del importe de la tasa de ocupación, como se recoge en el artículo 188, apartado b) punto 2º.1 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

El valor de las Tasas se halla referido al año 2022 no estando incluidas en dicho valor las cuotas de los tributos que sean exigibles (Impuesto sobre el Valor Añadido, IVA), debiéndose aplicar los tipos impositivos en cada momento.

BASE 20ª. CONSTITUCIÓN DE LA MESA DE CONTRATACIÓN.

La Mesa de Contratación será designada por la Presidenta de la Autoridad Portuaria y estará constituida por un Presidente, tres vocales y un secretario, todos ellos con voz y voto. El acuerdo que establezca la composición de la mesa podrá designar suplentes para el caso de inasistencia de los inicialmente designados, y a su vez los miembros de la mesa podrán delegar en otros miembros de la misma, por escrito y para cada sesión, su representación y voto.

La Comisión Técnica estará constituida, al menos, por dos miembros, pudiéndose solicitar la participación de técnicos municipales del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, que serán designados por el Órgano de Contratación con carácter previo a la apertura de las proposiciones.

BASE 21ª. APERTURA DE PROPOSICIONES.

En el tercer día hábil siguiente a la fecha de terminación del plazo de presentación de las ofertas, salvo que en el anuncio se indique un plazo distinto, se constituirá la Mesa de Contratación de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, procediéndose en acto público a abrir los sobres nº 2 y nº 3 que contengan las proposiciones técnicas y económicas de las ofertas admitidas, dándose lectura de viva voz a la relación de documentación obrante en los sobre nº 2 y a las proposiciones económicas presentadas contenidas en los sobres nº 3.

Con anterioridad al acto público de apertura de las proposiciones técnicas y económicas (sobres nº 2 y 3), la Mesa de Contratación procederá a la apertura del sobre nº 1 y a examinar la documentación general aportada por cada concursante, rechazándose, en su caso, todas aquellas ofertadas en las que esté incompleta la citada documentación o cuando ésta no reúna las condiciones requeridas, de acuerdo con lo establecido en las presentes bases y el defecto u omisión no se considere subsanable.

Se comunicará a los asistentes el acuerdo adoptado sobre la admisión y/o exclusión definitiva de los licitadores, con expresión de las proposiciones rechazadas y la causa de su exclusión.

La Mesa podrá pedir informes técnicos de los servicios de la Autoridad Portuaria, sobre si ha quedado acreditada o no la solvencia económica, financiera y técnica o profesional de los licitantes a la vista de la documentación presentada o de las aclaraciones que se pidan, sin perjuicio de que la decisión de admisión o no admisión corresponderá, en todo caso, a la Mesa de Contratación.

Se levantará acta de la sesión, sin hacer propuesta de adjudicación del concurso, dándose traslado de toda la documentación presentada en los sobre nº 2 y 3 a la Comisión Técnica, a los efectos de que se emita el correspondiente informe al respecto.

Criterios de Adjudicación:

Para la calificación de las ofertas serán tenidos en cuenta los siguientes criterios de adjudicación que a continuación se indican, y que se desarrollan en el Anejo 3:



	CRITERIOS	VALORACIÓN "HASTA 100 PUNTOS"
C1	Oferta económica	40
C2	Aspectos técnicos	35
C3	Estructura tarifaria	10
C4	Otros aspectos de interés para la Autoridad Portuaria que hayan sido ofertados por el concursante	15

La puntuación obtenida por las ofertas admitidas corresponderá a la suma de las puntuaciones en los apartados C1, C2, C3 y C4 de acuerdo con las consideraciones desarrolladas en el Anejo 3.

Una vez recibido por el secretario de la Mesa de Contratación el informe de la Comisión Técnica, se constituirá nuevamente la misma, adoptándose el oportuno acuerdo sobre la propuesta de adjudicación y elevando la referida documentación, junto con el acta y la propuesta que estime pertinente, al Consejo de Administración de la APBC.

BASE 22^a. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.

La Comisión Técnica, la Mesa de Contratación o el Consejo de Administración podrán, en cualquier momento, y antes de la resolución del concurso, solicitar a los licitadores, las aclaraciones y ampliaciones que se estimen convenientes.

BASE 23^a. PLAZO DURANTE EL CUAL LOS LICITADORES SE OBLIGAN A MANTENER SUS OFERTAS.

Los licitadores se comprometen a mantener sus ofertas durante un plazo de **dos (2) años**, a partir de la fecha límite del plazo de presentación de ofertas, independientemente del plazo de tramitación de la concesión administrativa.

BASE 24^a. ADJUDICACIÓN.

El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, es competente para otorgar la adjudicación del concurso a la proposición que estime más ventajosa, o declarar desierto el mismo, cuando estime, discrecionalmente, que ninguna de las proposiciones presentadas satisface plenamente los intereses portuarios.

La resolución sobre la adjudicación será notificada directamente a los interesados.

Antes de la resolución del concurso podrá la Autoridad Portuaria solicitar de los licitadores las aclaraciones o ampliaciones de datos que estime necesarios.

BASE 25^a. FACULTAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE CÁDIZ PARA DECLARAR DESIERTO EL CONCURSO.

La Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz se reserva la facultad de declarar desierto el concurso, si estima que ninguna de las proposiciones presentadas satisface los intereses públicos portuarios.

BASE 26^a. TRAMITACIÓN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

La oferta seleccionada por el Consejo de Administración deberá someterse a la tramitación prevista en la Sección 3^a del TRLPEMM para el otorgamiento, en su caso, de la correspondiente concesión. Para ello deberán presentar la siguiente documentación para su tramitación en el plazo máximo de **UN MES (1)**, a contar desde la notificación de la adjudicación:

26.1) Documentación.

- a) Escritura de constitución o de adaptación de la sociedad, en los términos establecidos en el presente Pliego. Deberá acreditarse la inscripción en el Registro Mercantil o haber iniciado la tramitación de la misma con presentación en el Registro.
- b) Certificación del Organismo competente que acredite estar al corriente de sus obligaciones tributarias.
- c) Certificación de la Tesorería General de la Seguridad Social de estar al corriente en el pago de las cuotas.



- d) Copia del seguro de daños y responsabilidad civil, de conformidad con lo dispuesto en el Pliego.
- e) Resguardo acreditativo de haber ingresado en la Autoridad Portuaria el importe de los anuncios del concurso.
- f) En el caso de que la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz haya establecido prescripciones técnicas al proyecto presentado, el adjudicatario deberá introducirlas bien modificando los proyectos básicos presentados, bien mediante la presentación de una adenda al mismo que recoja la totalidad de las modificaciones.
- g) Documento acreditativo de encontrarse dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE), en el epígrafe correspondiente a la actividad autorizada.
- h) Justificantes del abono de los gastos del anuncio o anuncios de licitación
- 26.2) El proyecto, será sometido a información pública y oficial. Al mismo tiempo, se iniciará, si fuera necesario, la tramitación en materia de prevención medio ambiental según la legislación vigente. En la referida fase de información pública no se admitirá la concurrencia de proyectos en competencia, ya que ello queda suplido con la convocatoria previa del concurso para seleccionar la oferta. Una vez concluida la misma, la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz dictará resolución sobre el otorgamiento de la concesión administrativa para la ocupación del dominio público portuario, incluyendo, si procediere, los condicionamientos y modificaciones que se estimen necesarios a la vista de las alegaciones e informes presentados, especialmente los evacuados por los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María. Si el adjudicatario justificara que estas modificaciones suponen un incremento sustancial del coste o una disminución sustancial de la rentabilidad del proyecto, podrá renunciar a la adjudicación, sin pérdida de la garantía provisional. Si la Autoridad Portuaria, motivadamente, considera insuficiente la justificación presentada por el adjudicatario dejará sin efecto la adjudicación, con pérdida de la garantía provisional constituida.
- 26.3) Una vez dictada por la APBC la resolución sobre el otorgamiento de la concesión administrativa, en el plazo máximo de **UN MES (1)** contados desde la notificación de la misma, el adjudicatario deberá presentar proyecto de construcción e iniciar las obras. El proyecto de construcción deberá estar suscrito por técnico competente y visado por el Colegio correspondiente, y deberá redactarse en base al proyecto básico que ha servido de base para la selección de la oferta y para la resolución dictada por la Autoridad Portuaria sobre el resultado de la información pública y oficial desarrollada, así como para la resolución dictada como consecuencia de la tramitación medioambiental, en su caso.
- 26.4) El otorgamiento de la concesión se publicará en el Boletín Oficial del Estado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 85.7 del TRLPEMM.
- 26.5) Finalizadas las obras de urbanización del ámbito están serán inspeccionadas por los Servicios Técnicos de la Autoridad Portuaria, y previa solicitud del concesionario y conformidad de los servicios técnicos de la APBC, se procederá a su recepción por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz. Este acto se tramitará a solicitud del concesionario y no antes del reconocimiento final de las obras, mediante modificación de la concesión otorgada, en los términos previstos en el art. 88 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

BASE 27^a. IMPUESTOS Y GASTOS LEGALES.

Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos que se originen en el concurso y en el otorgamiento de la concesión, tales como proyecto básico, proyecto constructivo, tasas o precios públicos por licencias, gastos de anuncios (incluidos aclaraciones o rectificaciones), otros impuestos y tasas, y en general, cuantos sean legalmente exigibles.

El otorgamiento de la concesión obliga al titular a la obtención y mantenimiento en vigor de licencias, permisos y autorizaciones que le sean legalmente exigibles (licencia de apertura, tramitación ambiental...) y al pago de los impuestos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto de Bienes Inmuebles.



BASE 28^a. SEGUROS.

El adjudicatario estará obligado a concertar los siguientes seguros:

- Durante la fase de construcción, un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños causados como consecuencia de la ejecución de las obras durante el mismo periodo de tiempo. Antes del comienzo de la ejecución de las obras, deberán facilitarse a la APBC los documentos acreditativos de haberse suscrito las correspondientes pólizas.
- Durante la fase de explotación, un seguro de responsabilidad civil por el que queden cubiertos los daños que pudieran causarse con motivo de la explotación de la concesión (con inclusión de seguridad, medioambiente, riesgos extensivos amplios y riesgos consorciables); seguro a todo riesgo de daños materiales causados a las instalaciones y/o bienes muebles, así como a los vehículos estacionados y a las personas usuarias de las instalaciones. Antes del comienzo de la explotación, deberán facilitarse a la APBC los documentos acreditativos de haberse suscrito las correspondientes pólizas.

BASE 29^a. OBTENCIÓN DE LAS LICENCIAS LEGALMENTE PROCEDENTES.

El adjudicatario deberá obtener por su cuenta las demás licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes.

Será de la exclusiva responsabilidad del adjudicatario la derivada de la solicitud y consecución de cuantas licencias y permisos corresponda otorgar a otras administraciones (licencia de obra, apertura). No obstante, la Autoridad Portuaria colaborará con el adjudicatario en cuantos trámites le requiera.

BASE 30^a. DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA PROVISIONAL.

La fianza provisional, a la que se ha hecho referencia en el presente pliego, será devuelta a los concursantes una vez que se haya resuelto el concurso. La fianza provisional del adjudicatario será devuelta una vez haya constituida la garantía de construcción.

BASE 31^a. PERSONAL LABORAL.

El personal que preste servicio en la explotación de las instalaciones dependerá exclusivamente del adjudicatario, sin relación laboral alguna con la APBC. En cualquier caso, la actividad necesaria para la explotación y mantenimiento de las instalaciones no confiere al personal empleado por el adjudicatario la condición de empleado de la APBC, no creándose por lo tanto, vínculo laboral alguno, ni de cualquier otro carácter, entre dicho personal y la APBC; y dependerá exclusivamente del adjudicatario, quien estará obligado al pago de sus retribuciones y de todas las cargas sociales derivadas de lo dispuesto en la legislación laboral vigente, así como por la Seguridad Social y en particular, asume la responsabilidad de garantizar el estricto cumplimiento de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, respondiendo de cuantas consecuencias deriven de la inobservancia de este compromiso.

Cuando por extinción de la concesión se produzca la reversión, quedarán extinguidos automáticamente los derechos reales o personales que pudieran ostentar terceras personas sobre el dominio público concedido y las obras o instalaciones objeto de la reversión. Tampoco asumirá la APBC los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el titular para el ejercicio de su actividad empresarial, sin que por tanto, pueda en forma alguna entenderse que la reversión implica la sucesión de empresa prevista en el artículo 44 del texto refundido de Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de Marzo, ni que la APBC sea el empresario principal de la actividad realizada por el titular, a los efectos del artículo 42 de dicho texto refundido.

Las normas señaladas en el párrafo anterior serán igualmente aplicables a todos los supuestos de extinción, sin perjuicio de que los casos de rescate puedan los terceros interesados ejercitar las acciones que correspondan sobre la cantidad que, en su caso, pudiera percibir el titular de la autorización como consecuencia de la extinción de esta.

BASE 32^a. DISPOSICIÓN GENERAL Y NORMAS DE APLICACIÓN.

El adjudicatario queda obligado al cumplimiento de las obligaciones que le impone la legislación vigente en materia laboral y de Seguridad Social, y en especial, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 204.2.b de la Ley General de la Seguridad Social, Texto refundido de 30 de Mayo de 1974, deberá formalizar con la mutualidad laboral correspondiente la protección de las contingencias de accidente y enfermedad profesional del personal a su servicio.



Serán aplicables a esta concesión las disposiciones del Reglamento de Explotación y Policía del Puerto vigente en cada momento, el RDLeg. 2/2011 de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y cualquier otra disposición del ramo de la Administración Portuaria en vigor o que se dicten en lo sucesivo y que no estén en oposición con lo previsto especialmente en las cláusulas de la concesión, así como cuanta normativa municipal y autonómica sea aplicable a la actividad a desarrollar.

BASE 33^a. PUESTA EN EXPLOTACIÓN

El adjudicatario deberá iniciar las obras en el plazo máximo de un (1) mes a partir de la notificación del otorgamiento de la concesión, debiendo quedar terminadas en el plazo máximo de quince (15) meses. La explotación dará comienzo al día siguiente de la firma del acta de reconocimiento final de las obras.

BASE 34^a. JURISDICCIÓN Y NORMAS SUPLETORIAS.

En todo lo no previsto en el presente pliego, serán de aplicación el RDLeg. 2/2011 de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el vigente Reglamento de Explotación y Policía del Puerto de la Bahía de Cádiz, y con carácter supletorio la Legislación de Contratos del Estado y la legislación administrativa aplicable.

Las cuestiones litigiosas surgidas de su interpretación o cumplimiento serán resueltas por la Administración. Contra sus acuerdos habrá lugar a recurso de reposición previo al contencioso administrativo, conforme a los requisitos establecidos por la ley reguladora de dicha jurisdicción.

Cádiz, a la fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR

