



## **Puerto de la Bahía de Cádiz**

**CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA**

**NOVIEMBRE DE 2019**



CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA

## ÍNDICE GENERAL

- PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.
  
- PLIEGO DE CONDICIONES DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.
  
- ANEJO Nº 1: PLANOS.
  - PLANO DE PLANTA.
  
- ANEJO Nº 2: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y AVAL.
  
- ANEJO Nº 3: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.



# Puerto de la Bahía de Cádiz

**PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.**

## ÍNDICE

<b>BASE 1ª.-</b>	ANTECEDENTES
<b>BASE 2ª.-</b>	OBJETO DEL CONCURSO
<b>BASE 3ª.-</b>	ÁMBITO ESPACIAL
<b>BASE 4ª.-</b>	DISPOSICIONES APLICABLES
<b>BASE 5ª.-</b>	PLAZO DE DURACIÓN DE LA CONCESIÓN
<b>BASE 6ª.-</b>	TASAS
<b>BASE 7ª.-</b>	DESTINO DE LA OCUPACIÓN
<b>BASE 8ª.-</b>	INFORMACIÓN FACILITADA POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE CÁDIZ A LOS POSIBLES LICITADORES
<b>BASE 9ª.-</b>	TRAMITACIÓN AMBIENTAL
<b>BASE 10ª.-</b>	CONDICIONES ESPECIALES QUE DEBERÁN CUMPLIRSE EN LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA
<b>BASE 11ª.-</b>	SERVICIOS DE AGUA, ELECTRICIDAD Y SANEAMIENTO
<b>BASE 12ª.-</b>	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES
<b>BASE 13ª.-</b>	PROYECTO BÁSICO A APORTAR POR EL ADJUDICATARIO
<b>BASE 14ª.-</b>	PRESTACIÓN DEL SERVICIO
<b>BASE 15ª.-</b>	GASTOS POR CUENTA DEL ADJUDICATARIO
<b>BASE 16ª.-</b>	REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LOS LICITADORES
<b>BASE 17ª.-</b>	LUGAR Y PAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS
<b>BASE 18ª.-</b>	FIANZA PROVISIONAL
<b>BASE 19ª.-</b>	PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES
<b>BASE 20ª.-</b>	CONSTITUCIÓN DE LA MESA DE VALORACIÓN
<b>BASE 21ª.-</b>	APERTURA DE LAS PROPOSICIONES
<b>BASE 22ª.-</b>	CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
<b>BASE 23ª.-</b>	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
<b>BASE 24ª.-</b>	PLAZO DURANTE EL CUAL LOS LICITADORES SE OBLIGAN A MANTENER SUS OFERTAS
<b>BASE 25ª.-</b>	ADJUDICACIÓN
<b>BASE 26ª.-</b>	FACULTAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE CÁDIZ PARA DECLARAR DESIERTO EL CONCURSO
<b>BASE 27ª.-</b>	TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTE DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA



---

**PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.**

- BASE 28<sup>a</sup>.**- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR Y GASTOS DE LOS ANUNCIOS
- BASE 29<sup>a</sup>.**- IMPUESTOS Y GASTOS LEGALES
- BASE 30<sup>a</sup>.**- SEGUROS
- BASE 31<sup>a</sup>.**- OBTENCIÓN DE LAS LICENCIAS LEGALMENTE PROCEDENTES
- BASE 32<sup>a</sup>.**- DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA DEL CONCURSO
- BASE 33<sup>a</sup>.**- PERSONAL LABORAL
- BASE 34<sup>a</sup>.**- DISPOSICIÓN GENERAL Y NORMAS DE APLICACIÓN
- BASE 35<sup>a</sup>.**- JURISDICCIÓN Y NORMAS SUPLETORIAS



PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

## **PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO**

### **BASE 1ª. ANTECEDENTES.**

En la margen derecha del Río Guadalete de El Puerto de Santa María, zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz se ubica una edificación de aproximadamente 125 m<sup>2</sup> de planta, considerado Edificio de elevado interés arquitectónico y singular (pendiente de catalogación por aprobación del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA), que, dado el carácter zona destinada a la interacción puerto – ciudad, históricamente ha desarrollado la actividad de hostelería.

Finalizada la actual concesión administrativa la Autoridad Portuaria considera conveniente proceder a la convocatoria de concurso público para el otorgamiento de una nueva concesión administrativa destinada al mismo uso, al amparo del art. 86 del TRLPEMM.

Con este fin la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz licita el presente PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE CON DESTINO A HOSTELERÍA.

### **BASE 2ª. OBJETO DEL CONCURSO.**

El objeto de este Pliego es regular las condiciones que habrán de regir en el concurso convocado por la APBC para el otorgamiento de concesión administrativa de 125 m<sup>2</sup> de superficie terrestre, obras e instalaciones correspondientes al edificio denominado LA CRISTALERA ubicado en la margen derecha del Río Guadalete (junto a la fuente de Las Galeras Reales), zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz, con destino a hostelería. Adicionalmente, se podrá otorgar, en régimen de autorización administrativa y tramitación aparte, autorización para la ocupación de superficie anexa con destino a terraza (actividad complementaria de la autorización).

Queda expresamente prohibido dedicar la instalación a otros usos.

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

El posterior otorgamiento de la concesión, es independiente de las autorizaciones que correspondan otorgar a otras entidades y autoridades competentes.

La concesión 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 3ª. ÁMBITO ESPACIAL.**

La futura concesión se ubica en el término territorial de El Puerto de Santa María, en el edificio denominado La Cristalera, situado junto a la Fuente de las Galeras en la margen derecha del Río Guadalete, zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz.

La instalación es un bien de dominio público portuario con dimensiones aproximadas de 125 m<sup>2</sup>, de planta rectangular, ubicado en una zona abierta al uso general, vinculado al uso interacción puerto – ciudad y considerado edificio de elevado interés arquitectónico y singular (pendiente de catalogación por aprobación del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA). En el anexo 1 se adjunta planimetría.

### **BASE 4ª. 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:



## PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

- 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.
- Reglamento de Explotación y Policía de los Puertos y las Ordenanzas Portuarias vigentes en cada momento, o norma que la sustituya.
- 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 desarrollen 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/4003/08, de 22 de julio, del Ministerio de Fomento (NRGPC), modificado por Orden FOM/1698/13 de 31 de julio, o normas que las sustituyan.
  - 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
  - Real Decreto 1098/01, 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en lo sucesivo RGLCAP), o norma que lo sustituya.

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 sea de aplicación a las actividades 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 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 5ª. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.**

La concesión, si procediere, se otorgará por un plazo máximo de **DIEZ (10) AÑOS** de duración. El cómputo de este plazo se iniciará el día siguiente al de la fecha en que produzca la notificación al concesionario de la resolución de otorgamiento de la concesión. Dicho plazo podrá ser prorrogado por un periodo máximo de **CINCO (5) AÑOS**, a petición del titular de la concesión y previa autorización expresa por parte de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, en consonancia con las especificaciones del art. 82 del TRLPEMM.

### **BASE 6ª. TASAS.**

El cálculo de las Tasas se realizará de acuerdo con el RD. Leg. 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 concesionario, por semestres adelantados, el importe correspondiente a las siguientes tasas anuales, valoradas para el año 2019:



PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

## 6.1 TASA DE OCUPACIÓN (TO):

**OCUPACIÓN TERRENOS:** 125 m<sup>2</sup> de superficie repercutida del Área funcional II-A.

- Área destinada a usos puerto-ciudad: 7,5% del valor del terreno.
- Valor del terreno: 65,545193 €/m<sup>2</sup>.

%	Valor terreno (€/m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup> /año
7,5	65,545193	4,915889

m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /año	€/año
125	4,915889	<b>614,49 €</b>

**OCUPACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES:** Edificio 125 m<sup>2</sup>

- Área destinada a Usos Puerto-Ciudad: 7,5% del valor de las instalaciones

%	Valor instalaciones (€/m <sup>2</sup> )	€/m/año
7,5	194,000000	14,550000
100	Valor Depreciación anual	8,434800
		22,984800

M <sup>2</sup>	€/m/año	€/año
125	22,984800	<b>2.873,1</b>

**TOTAL CUOTA ÍNTEGRA TASA DE OCUPACIÓN: 3.487,59 €/año**

## 6.2 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 Título 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 la concesión.

Se facturará en concepto de Tasa por Actividad, el **TRES POR CIENTO (3 %)** del volumen de negocio de la empresa, directamente atribuible a las actividades desarrolladas en la concesión, con un volumen mínimo de negocio de **QUINIENTOS MIL EUROS (500.000) ANUALES**.

**TOTAL CUOTA ÍNTEGRA TASA MÍNIMA DE ACTIVIDAD: 15.000 €/año**

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.

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 de la concesión presentará y justificará adecuadamente el volumen de negocio anual directamente atribuible a la concesión.



**PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.**

### **6.3 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 del TRLPEMM, lo que deberá indicarse expresamente en la oferta de acuerdo con el ANEJO Nº 2.

### **6.4 ACTUALIZACIÓN DE LAS TASAS:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 del RD.Leg. 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 RD.Leg. 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 concesionario estará sujeto al pago a la Autoridad Portuaria de las tasas y tarifas que resulten de aplicación de acuerdo con el RD.Leg. 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.

Igualmente, el titular de la concesión abonará a la Autoridad Portuaria la tarifa correspondiente al Servicio de Recogida de Basuras, aprobada y en vigor.

Los importes de las valoraciones y las cuantías de las tasas, expresados en el presente condicionado corresponden al año **2019**.

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 7ª. DESTINO DE LA OCUPACIÓN.**

La concesión se destinará a HOSTELERÍA. Queda expresamente prohibido utilizar la concesión para otros usos.

### **BASE 8ª. 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.

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 **diez (10) días** al último del plazo señalado para recibir proposiciones.

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 **cuatro (4) días** de antelación a la última fecha de presentación de proposiciones.



---

## PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

Se establecerán dos fechas para la vista a las instalaciones, que serán publicadas en el Perfil del Contratante de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz ([www.puertocadiz.com](http://www.puertocadiz.com)) con una antelación de **cinco (5) días**.

### **BASE 9ª. TRAMITACIÓN AMBIENTAL.**

El adjudicatario deberá proceder a la tramitación ambiental de acuerdo con la legislación vigente, teniendo en cuenta la normativa Estatal y Autonómica, ante el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, y las cláusulas medioambientales que se fijen, se incorporarán al Pliego de Condiciones de la concesión y serán de obligado cumplimiento.

### **BASE 10ª. CONDICIONES ESPECIALES QUE DEBERÁN CUMPLIRSE EN LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA.**

En la propuesta de explotación y/o construcción a presentar se tendrán en cuenta, al menos, las siguientes condiciones:

1. Está en fase de aprobación PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, que cataloga la edificación como Edificio de elevado interés arquitectónico y singular. Por tanto durante la vigencia de la concesión deberá conservarse el aspecto primitivo de la edificación.
2. El concesionario deberá colaborar con el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María facilitando que en el entorno de la concesión se desarrollen las obras previstas de la iniciativa EDUSI.

### **BASE 11ª. SERVICIOS DE AGUA, ELECTRICIDAD Y SANEAMIENTO.**

Correrá por cuenta del adjudicatario la ejecución de las obras y el alta de los servicios para garantizar el suministro de agua, electricidad, gas, servicios de saneamiento y en general cuantos sean requeridos para la explotación de la concesión.

### **BASE 12ª. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES.**

El adjudicatario acepta el estado en que se entrega el bien público y se responsabilizará del cuidado, conservación y mantenimiento de las instalaciones, siendo de su cuenta las reparaciones que deban efectuarse tanto como consecuencia de lo anteriormente mencionado como por robos, daños a terceros, e incluso producidos por la propia naturaleza.

El adjudicatario será responsable de la limpieza y su mantenimiento en perfectas condiciones, de las instalaciones de la concesión, de forma que el aspecto general esté aceptable para la inspección de los técnicos de la Autoridad Portuaria

La vigilancia de la instalación correrá por cuenta del adjudicatario.

Deberá presentarse plan de limpieza, con frecuencias, horarios, personal, materiales, así como de vigilancia.

Previamente al inicio de las obras, se realizará por parte de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz un acta de replanteo y entrega al adjudicatario. El acta se firmará por ambas partes haciéndose cargo desde ese momento el adjudicatario de la instalación.

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.



## PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

Cualquier modificación de la estructura del edificio o de su estética, así como cualquier modificación en las instalaciones, deberá contar con la previa autorización de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz.

Los residuos sólidos y urbanos se depositarán en bolsas de plástico de gran dimensión, cerrados, y se dejarán en los lugares y horas que se indiquen, debiendo el adjudicatario abonar la tarifa en vigor del servicio de recogida de basuras.

Bajo ningún pretexto podrá el adjudicatario almacenar útiles, envases, enseres, etc. en las instalaciones de la concesión o en sus alrededores.

### **BASE 13ª. PROYECTO BÁSICO A APORTAR POR EL ADJUDICATARIO.**

Las proposiciones presentadas a concurso se ajustarán al 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 las mismas.

El adjudicatario deberá realizar a su costa las obras necesarias para el acondicionamiento y puesta en servicio de las instalaciones, conforme al proyecto presentado, con las modificaciones que en el mismo pueda imponer la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, empleándose materiales de primera calidad y estando su construcción sometida a la inspección y normas de la APBC.

El proyecto básico incluirá como mínimo los siguientes apartados que constarán de mediciones, presupuesto y planos en su caso:

- Obras de rehabilitación, adaptación y conservación de las instalaciones, tanto de ámbito externo como interno.
- Estudio de las necesidades eléctricas, de suministro de agua y su evacuación.
- Propuesta de distribución, aseos, cámara frigorífica, almacenes, cuarto de residuos, terraza, etc.
- Propuesta técnica para facilitar la accesibilidad y evacuación de personas de movilidad reducida, así como de los suministros (bebidas, materias primas, etc.).
- Equipamiento necesario para la explotación de la concesión.
- Horario de explotación.
- Puestos de trabajo a crear, incluyendo modalidad de contrato (personal indefinido o de duración determinada y jornada en cómputo semanal)

Extinguida la concesión, quedarán en beneficio del inmueble 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 autorizada. 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 en la edificación o en 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.

### **BASE 14ª. PRESTACIÓN DE SERVICIO.**

Los servicios deberán ser prestados directamente por el adjudicatario, con el personal previsto en su oferta.

El horario de servicio al público será el propuesto por el licitador, cumpliéndose siempre la normativa al respecto. En todo caso, el horario se someterá a la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz para su



## PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

aprobación o modificación posterior, sin perjuicio de la intervención de los demás Organismos competentes.

### **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, agua, electricidad, contadores, etc., debiendo contratar el servicio con las empresas suministradoras autorizadas.

Igualmente son de cuenta del concesionario, 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 que fueran personas jurídicas 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.



## PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

- 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 incurso en las prohibiciones para contratar recogidas en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- 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.
- 16.11. Compromiso expreso del actual explotador, en el supuesto de ser licitador y no ser adjudicatario, de dejar libre el dominio público ocupado, incluida las autorizaciones anexas, en el plazo de Quince Días, contados desde la notificación de la adjudicación del concurso.

### **BASE 17ª. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS.**

Las ofertas se presentarán en el Registro General de la APBC, Plaza de España nº 17, 11006 Cádiz, de nueve a catorce horas. El plazo de presentación no podrá ser inferior a **treinta (30)** 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 18ª. FIANZA PROVISIONAL.**

Los licitadores deberán constituir una fianza provisional de **CINCO MIL EUROS (5.000 €)**.

La fianza se depositará en la caja de la APBC en metálico 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 la Base 32ª del 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.



PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

Si la garantía se constituye mediante aval bancario, este deberá formalizarse de acuerdo con el modelo que se adjunta a esta Pliego de Bases como ANEJO nº 2, introduciendo el original del mismo en el sobre nº 1 que se cita en la Base nº 19 del presente Pliego de Bases.

## **BASE 19ª. 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 **“CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE CON DESTINO A HOSTELERÍA”**.

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 AÑOS (2)** 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 en el artículo 129 de la LCSP.

Los sobres incluirán, en original o copias auténticas o autenticadas, la documentación que a continuación se indica:



PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

## **SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN GENERAL.**

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

### **SOBRE Nº 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 el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, 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.



## PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

2. Solvencia económica, financiera y técnica. Las personas, naturales o jurídicas, que pretendan contratar con la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica, en los términos previstos en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 de dicho RDLeg. 3/2011, 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.

### 2.1. 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.

### 2.2. Criterios de Solvencia Técnica o Profesional.

La solvencia técnica se acreditará por los siguientes medios:

Según la empresa sea de nueva constitución o que venga desarrollando actividades similares a la del objeto de Concesión deberá:

- Empresas que vienen desarrollando actividades similares a la del objeto de concesión: Deberán acreditar tener dicha experiencia en la gestión de negocio de hostelería durante al menos los cinco últimos años mediante la descripción del(los) negocio(s) de hostelería desarrollado(s), servicios y productos ofrecidos y número de empleados, avalado por cualquier prueba admisible en derecho.

Además deberán presentar un compromiso de que al menos el 40% de la plantilla del personal que se va a destinar a la concesión, así como del personal que vaya a ocupar la gerencia tendrá una experiencia de los cinco últimos años, en la gestión de negocio(s) de hostelería.

- Empresas de nueva constitución: Deberán presentar una declaración de los medios humanos y técnicos a adscribir al servicio objeto de la concesión, con indicación expresa de las categorías y titulaciones profesionales del personal, así como compromiso de experiencia de 5 años en la gestión de negocio(s) de hostelería, de al menos el 40% de la plantilla del personal que se va a destinar a la concesión, así como del personal que vaya a ocupar la gerencia.

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 el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
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.



## PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

7. Resguardo de la constitución en la caja de la Autoridad Portuaria de una fianza provisional por importe de **CINCO MIL EUROS (5.000 €)**, de acuerdo con lo dispuesto en la Base 18ª 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 provisional, 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, y de que la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz no asume responsabilidad alguna por la no aprobación del proyecto seleccionado, ni en su caso por los daños y perjuicios derivados de la imposibilidad de obtener las licencias, permisos u autorizaciones necesarias, por causas no imputables al interesado.
10. Compromiso de suscribir los seguros a los que se hace referencia en la Base 30ª del presente Pliego.
11. Compromiso expreso de facilitar la información que la Autoridad Portuaria 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.
13. Compromiso expreso de cumplimiento de lo previsto en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, en lo que se refiere a la obligación del titular catastral de comunicar a la Dirección General del Catastro la adquisición de la titularidad de la concesión administrativa.

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 2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.**

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

<p><b>SOBRE Nº 2</b></p> <p>DOCUMENTACIÓN TÉCNICA</p> <p>Título del Concurso: _____</p> <p>Licitador: (Nombre y CIF ) _____</p> <p>Fecha y Firma: _____</p>
---

Con objeto de que tanto los servicios de centro de interpretación como los usos de alojamiento y restauración a prestar en el edificio que forma parte del Faro sean gestionados conforme a estándares de calidad que persigan la excelencia en sus infraestructuras y servicios, el licitador debe incluir un estudio que describa los siguientes aspectos (y en este mismo orden):



PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

**Proyecto básico**, en el que se deberá detallar como mínimo los siguientes aspectos:

**a) Memoria pormenorizada de explotación.**

- Memoria descriptiva y justificativa de la propuesta de explotación, tanto desde el punto de vista funcional como del régimen de uso previsto. En este apartado se indicará el horario de explotación propuesto.

**b) Propuesta de recursos humanos**

Descripción de la plantilla que se va a emplear, indicando:

- Nº puestos de trabajo.
- Modalidades de contratación (indefinidos o de duración determinada).
- Posibilidad de incorporar personas con movilidad reducida o minusvalía, mayores de 50 años, personas en riesgo de exclusión social, paridad de la plantilla, etc.
- Compromiso por parte del promotor de que se mantendrá el nivel de cualificación del personal.

**c) Obras proyectadas**

El proyecto básico debe definir de modo completo las obras e instalaciones a realizar con el contenido y el detalle que requiera su objeto. El proyecto básico contemplará las obras y las instalaciones necesarias para la rehabilitación, adaptación, conservación y puesta en marcha de la instalación, y deberá estar suscrito por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y las características de lo proyectado.

El documento deberá seguir las previsiones de la normativa en vigor en lo referente a normativa de construcción/urbanística, como aquella vinculada a la tipología y categoría de las instalaciones destinadas a hostelería, y en lo referente a protección y conservación del patrimonio y el medioambiente.

Se detallará al menos de los siguientes elementos:

1. Obras necesarias para su rehabilitación, adaptación, conservación y puesta en marcha de la instalación, tanto de ámbito externo como interno.
2. Características constructivas y de usos de las instalaciones.
3. Distribución de usos y dimensiones específicas de las instalaciones.
4. Funcionamiento de la instalación.
5. Instalaciones. Características, tipo y número de maquinaria.

Planos. Al menos los siguientes:

- Plano situación y emplazamiento.
- Planta general.
- Planos de alzados y secciones.
- Plano de accesibilidad.
- Plano de la propuesta de iluminación.
- Plano de instalaciones.



## PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

- Plano de ubicación de las instalaciones de protección contra incendios.
- Plano de evacuación.
- Protección de la instalación en ausencia de explotación.

### d) Cronograma de trabajos.

Se adjuntará una planificación de la ejecución de las obras, equipamiento y puesta en explotación. Debe ser lo más completo posible, recogiendo las unidades o capítulos más relevantes, necesarios para la realización de la obra, con sus hitos, relaciones de precedencia, metodología de su actuación. Este programa de trabajos debe estar limitado a una página, apaisada, en formato A3. Además se tendrán en cuenta, y así se recogerá en la planificación, una previsión para la obtención de las altas de los suministros y de las licencias necesarias para la puesta en funcionamiento de la actividad.

**e) Inversión a realizar:** presupuesto de las obras y dotación para el desarrollo del proyecto básico presentado.

**f) 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. Se deberá indicar el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR).

**h) Plan de mantenimiento, limpieza y conservación.** El licitador presentará un plan y programa de mantenimiento, limpieza y conservación de las instalaciones.

**i) Protección de la instalación.** El licitador presentará las medidas a adoptar para garantizar la protección de las instalaciones.

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 2. 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. La Tasa por ocupación (TO) que se establece como mínimo es la siguiente:

**Importe adicional a la tasa de ocupación de terrenos, obras e instalaciones de la concesión: 3.487,59 + \_\_\_\_\_ €/año.**



PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

2. La Tasa por actividad (TA), que podrá ser ofertada al alza sobre el volumen de negocio mínimo comprometido anual.

**Volumen de negocio adicional: 500.000 + \_\_\_\_\_ €/año**, (volumen mínimo de negocio anual establecido en 500.000 €/año, atribuible directamente a las actividades desarrolladas en las instalaciones de la concesión).

La mejora de la tasa de actividad se determina por el producto entre gravamen establecido (3%) y volumen de negocio adicional propuesto = 3% s/ Volumen de negocio adicional.

El valor de las Tasas se halla referido al año 2019 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.**

De conformidad con la Ley de Contratos del Sector Público la Mesa de Contratación será designada por el Presidente 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, que serán designados por el Órgano de Contratación con carácter previo a la apertura de las proposiciones.

## **BASE 21ª. APERTURA DE PROPOSICIONES.**

En el **sexto 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 Valoración 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 Valoración 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 sobres nº 2 y 3 a la Comisión Técnica.

## **BASE 22ª. 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 N°3:



# Puerto de la Bahía de Cádiz

PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

	CRITERIOS	VALORACIÓN "HASTA 100 PUNTOS"
C1	OFERTA ECONÓMICA	70
C2	PROYECTO BÁSICO	20
C3	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	10

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

Una vez recibido por el Secretario de la Mesa de Valoración 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 23ª. 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 24ª. 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 25ª. ADJUDICACIÓN.**

El Consejo de Administración a la vista de la propuesta de la Mesa, tendrá, alternativamente, la facultad de adjudicar el 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.

La selección de la oferta no prejuzga en modo alguno la decisión definitiva que pueda adoptarse por el órgano competente a tal efecto, respecto al otorgamiento de la concesión administrativa.

## **BASE 26ª. 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 27ª. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA.**

1. La Autoridad Portuaria, a través de su Consejo de Administración, seleccionará la oferta que, a su juicio, sea más ventajoso para proceder con la tramitación del expediente de la posible concesión.
2. La Autoridad Portuaria someterá el proyecto seleccionado a un procedimiento de información pública y, de forma paralela, solicitará informe a las Administraciones urbanísticas.



## PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

3. Recibidos los informes, el Director de la Autoridad Portuaria emitirá informe que analice los resultados de la tramitación del expediente, que en caso de que este informe sea favorable, fijará las condiciones en que podría ser otorgada la concesión, que serán notificadas al peticionario que deberá aceptarlas expresamente.

En caso de que el informe del Director fuese desfavorable, se procederá según se indica en el segundo párrafo del apartado 5 del Art. 85 del RDL 2/2011.

4. La oferta seleccionada y aprobada de acuerdo con lo anteriormente expuesto deberá someterse a la tramitación prevista en el artículo 85 del 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 para el otorgamiento, en su caso, de la correspondiente concesión. Para ello, deberá presentar las copias adicionales de la Documentación Técnica necesarias.

- a) En el plazo máximo de **UN (1) MES** desde la adjudicación del concurso, el adjudicatario deberá constituir una garantía provisional en la caja de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, a disposición de la Presidencia de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, por importe del 2% sobre el presupuesto de ejecución y que sustituirá a la fianza del concurso.

Dicha garantía provisional podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en la vigente legislación de Contratos del Sector Público (se adjunta modelo de Aval).

De no cumplirse este requisito en el plazo establecido, la Autoridad Portuaria acordará dejar sin efecto la adjudicación del concurso realizada, con incautación de la fianza del concurso constituida, pudiéndose proceder a nueva adjudicación a favor de otro de los licitadores presentados o, discrecionalmente, a convocar nuevo concurso.

- b) Una vez dictada por la APBC la resolución sobre el otorgamiento de la concesión administrativa, en el plazo máximo de **UN (1) MES** contados desde la notificación de la misma, el adjudicatario deberá presentar proyecto de construcción, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio correspondiente, que 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.
- c) El otorgamiento de la concesión se publicará en el Boletín Oficial del Estado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 85.7 del 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.

### **BASE 28ª. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR Y GASTOS DE LOS ANUNCIOS.**

El adjudicatario deberá presentar en el plazo de **treinta (30) días hábiles** a partir de la notificación de la adjudicación:

- Los justificantes del abono de los gastos del anuncio o anuncios de licitación.
- Documento acreditativo de encontrarse dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE), en el epígrafe correspondiente a la actividad autorizada.

En el plazo de dos meses a partir de la notificación de la adjudicación las empresas que se hayan presentado en unión temporal deberán presentar la escritura de constitución de la Sociedad Anónima, así como el CIF de la misma.

### **BASE 29ª. 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.



## PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

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.

### **BASE 30ª. 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. Antes del comienzo de la explotación, deberán facilitarse a la APBC los documentos acreditativos de haberse suscrito las correspondientes pólizas.

### **BASE 31ª. OBTENCIÓN DE LAS LICENCIAS LEGALMENTE PROCEDENTES.**

El adjudicatario de la concesión 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 obras, apertura).

### **BASE 32ª. DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA DEL CONCURSO.**

La fianza del concurso, a la que se ha hecho referencia en la Base 18ª, 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 provisional prevista en la Base 27ª.

### **BASE 33ª. 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. El adjudicatario remitirá a la Dirección de la APBC el estudio de evaluación de riesgos del centro de trabajo, así como una relación con los datos del Delegado de Prevención de la empresa, encargado de prevención y trabajadores encargados de emergencias.

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 de la concesión 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 de la autorización, a los efectos del artículo 42 de dicho texto refundido.



# Puerto de la Bahía de Cádiz

## PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

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 concesión como consecuencia de la extinción de la misma.

### **BASE 34ª. 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 35ª. 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, 5 de noviembre de 2019  
EL DIRECTOR

J. Agustín Romero Gago.



# Puerto de la Bahía de Cádiz

---

PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

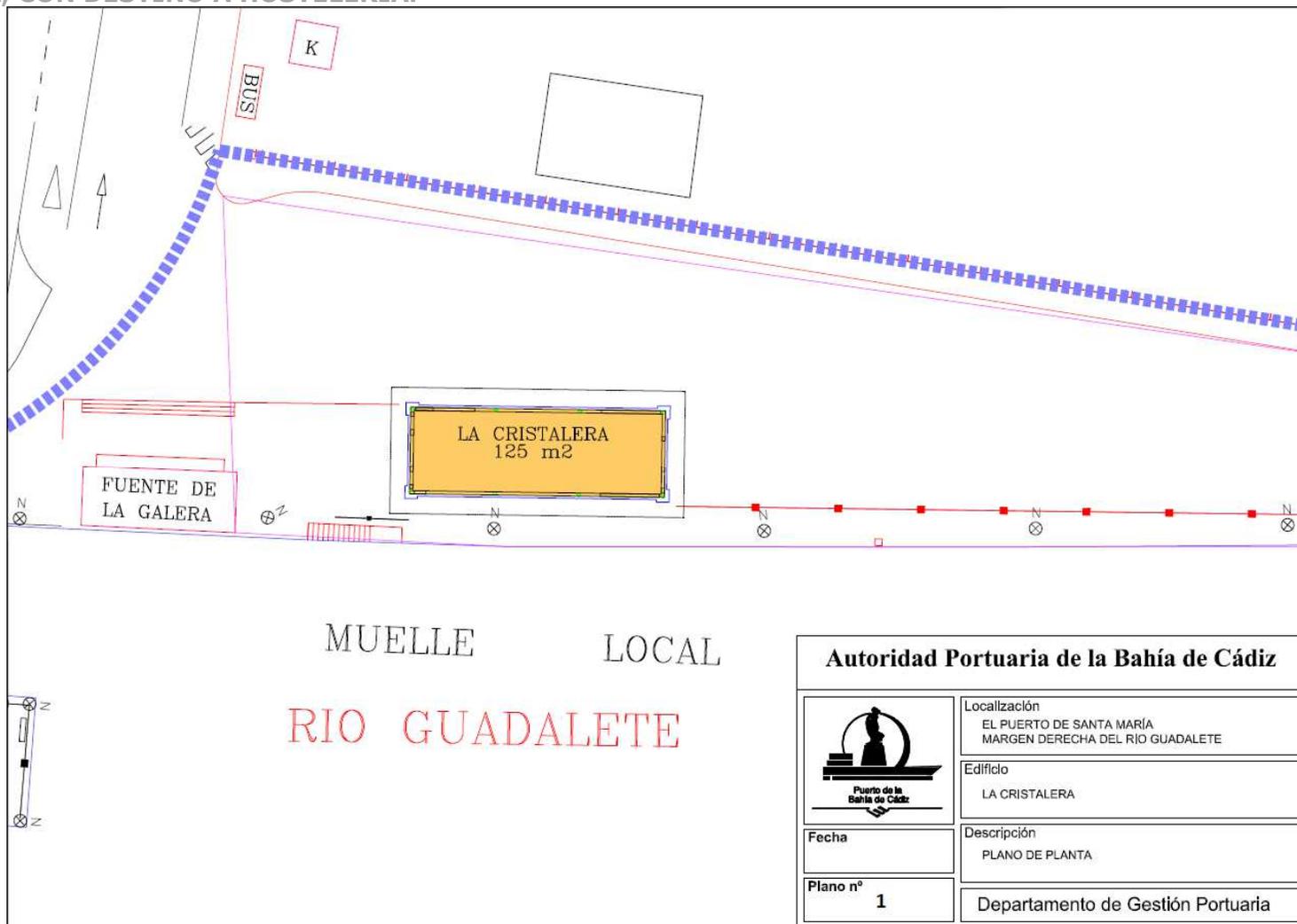
## **ANEJO 1**

- Plano de planta.



# Puerto de la Bahía de Cádiz

PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.



Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz	
	Localización EL PUERTO DE SANTA MARÍA MARGEN DERECHA DEL RIO GUADALETE
Fecha	Edificio LA CRISTALERA
Plano nº 1	Descripción PLANO DE PLANTA
	Departamento de Gestión Portuaria



PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

## **ANEJO 2**

- Modelo de proposición económica.
- Aval



PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

## **MODELO DE PROPOSICIÓN**

D.....con domicilio en..... DNI..... y NIF....., en su propio nombre (o de la empresa que representa; en este caso se hará constar el CIF de la misma), que designa expresamente a efectos de notificaciones, el siguiente domicilio....., enterado del anuncio publicado en el Boletín Oficial del "**CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE CON DESTINO A HOSTELERÍA.**"

y de las condiciones y requisitos que se exigen en el Pliego de Bases de dicho concurso y en el Pliego de Condiciones que regulará la concesión, solicita se seleccione su oferta, a los efectos determinados en los citados Pliegos, comprometiéndose a la explotación de superficie e instalaciones de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz ubicada en la Estación Marítima de la dársena comercial del Puerto de Cádiz, término municipal de Cádiz, con destino a hostelería, con estricta sujeción a los expresados requisitos, por las siguientes cantidades:

La oferta económica contendrá:

1. La Tasa por ocupación (TO) que se establece como mínimo es la siguiente:

**Importe adicional a la tasa de ocupación de terrenos, obras e instalaciones de la concesión: 3.487,59 + \_\_\_\_\_ €/año.**

2. La Tasa por actividad (TA), que podrá ser ofertada al alza sobre el volumen de negocio mínimo comprometido anual.

**Volumen de negocio adicional: 500.000 + \_\_\_\_\_ €/año**, (volumen mínimo de negocio anual establecido en 500.000 €/año, atribuible directamente a las actividades desarrolladas en las instalaciones de la concesión).

La mejora de la tasa de actividad se determina por el producto entre gravamen establecido (3%) y volumen de negocio adicional propuesto = 3% s/ Volumen de negocio adicional.

El valor de las Tasas se halla referido al año 2019 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.

A todos los efectos, esta proposición no incluye el Impuesto sobre el Valor Añadido, ni los demás impuestos y tasas que puedan corresponder.

Cádiz de \_\_\_\_\_ de 201\_  
Fecha y Firma del proponente.



# Puerto de la Bahía de Cádiz

PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

## MODELO DE AVAL

La entidad (Razón Social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca) .....  
.....  
con domicilio, (a efectos de notificaciones y requerimientos) en.....en la calle/plaza/avenida  
.....y en su nombre (nombre y apellidos de los apoderados).....con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento.

### AVALA

A (nombre y apellidos o razón social del avalado) .....  
para responder de las obligaciones siguientes:

**FIANZA POR LA PARTICIPACIÓN EN EL "CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE CON DESTINO A HOSTELERÍA".**

Ante el **ILMO. SR<sup>a</sup>. PRESIDENTA DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE CÁDIZ**, por importe de **CINCO MIL EUROS (5.000,00 €)**.

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el Art. 56.2 del Reglamento General de Contratos de las Administraciones Públicas. Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, de naturaleza irrevocable y de ejecución automática y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, con sujeción a los términos previstos en la vigente legislación de Contratos del Sector Público y en la normativa de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que el Presidente de la Autoridad Portuaria, o quien en su nombre esté habilitado para ello, autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido 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 y en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

Lugar y fecha:.....  
Razón social de la entidad:.....  
Firma de los apoderados:.....

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ABOGACÍA DEL ESTADO		
Provincia:	Fecha:	Número o Código:



---

PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

## **ANEJO 3**

- Criterios de valoración de las ofertas.



PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

## **CRITERIO 1.**

OFERTA ECONÓMICA

Hasta 70 puntos.

<b>CÓDIGO</b>	<b>PUNTUACIÓN MÁXIMA</b>	<b>CONCEPTO A CONSIDERAR</b>
C1.1	30	Tasa de ocupación (TO)
C1.2	40	Tasa de actividad (TA)

$$C1 = C1.1 + C1.2$$

### **Consideraciones generales:**

Criterio C1.1.

Se asignará la puntuación máxima (30 puntos) a la oferta que presente el mayor "Importe en concepto de mejora de la tasa de ocupación de terrenos, obras e instalaciones", denominándose "Importe de la mejor oferta".

El resto de ofertas se puntuarán linealmente mediante la siguiente fórmula:

Puntuación oferta i =  $30 \times (\text{Importe en concepto de mejora de la tasa de ocupación, obras e instalaciones de la oferta i}) / (\text{Importe de la mejor oferta})$

Criterio C1.2.

El término "Importe en concepto de mejora de la tasa de actividad", para cada una de las ofertas se determinará según la siguiente fórmula:

"Importe en concepto de mejora de la tasa de actividad de la oferta i" = "Gravamen establecido (3%)" x "Volumen de negocio adicional propuesto de la oferta i"

Se asignará la puntuación máxima (40 puntos) a la oferta que presente el mayor importe en concepto de mejora de la tasa de actividad.

El resto de ofertas se puntuarán linealmente mediante la siguiente fórmula:

Puntuación oferta i =  $40 \times (\text{Importe en concepto de mejora de la tasa de actividad de la oferta i}) / (\text{Importe de la mejor oferta})$ .



PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

## **CRITERIO 2.**

PLAN DE EXPLOTACIÓN

Hasta 40 puntos.

<b>CÓDIGO</b>	<b>PUNTUACIÓN MÁXIMA</b>	<b>CONCEPTO A CONSIDERAR</b>
C2	20	PROYECTO BÁSICO

### **Consideraciones generales:**

En el concepto se valorará el proyecto básico presentado, atendiendo a:

- a) Memoria pormenorizada de explotación.
- b) Propuesta de recursos humanos
- c) Obras proyectadas
- d) Cronograma de trabajos.
- e) Inversión a realizar.



PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

### **CRITERIO 3.**

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Hasta 10 puntos.

<b>CÓDIGO</b>	<b>PUNTUACIÓN MÁXIMA</b>	<b>CONCEPTO A CONSIDERAR</b>
C3	10	Estudio económico - financiero

#### **Consideraciones generales:**

El estudio debe recoger 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, y debe ser coherente con el Plan de Explotación propuesto. Expresamente deberá incluir el VAN y TIR.



PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA.

## PLIEGO DE CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIONES DEMANIALES

### ÍNDICE

- DISPOSICIONES GENERALES:	Puntos	1 al 6.
- RÉGIMEN DE LAS OBRAS:	Puntos	7 al 17.
- RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN;	Puntos	18 al 19.
- CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN:	Puntos	20 al 28.
- TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN:	Puntos	29 al 31.
- MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN	Puntos	32 al 33.
- EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN	Puntos	34 al 36.
- RÉGIMEN SANCIONADOR	Punto	37.
- CONDICIONES PARTICULARES	Puntos	1ª a 21ª.



# Puerto de la Bahía de Cádiz

Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz

## UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO ESTATAL TÍTULO CONCESIONAL

<b>TÍTULO</b>	EXPLOTACIÓN DE UN LOCAL CON DESTINO A LA ACTIVIDAD DE HOSTELERÍA					
<b>DÁRSENA</b>	EL PUERTO DE SANTA MARÍA			<b>Sector</b>	MARGEN DERECHA RÍO GUADALETE	
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Terrenos</b>	125 m <sup>2</sup>	<b>Área</b>	VII	<b>Instalaciones</b>	125 m <sup>2</sup>
	<b>Agua</b>		<b>Área</b>		<b>Edificio</b>	EDIFICIO "LA CRISTALERA"
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>Tipo</b>	puerto-ciudad	<b>General</b>	HOSTELERIA		
	<b>Específica</b>	HOSTELERÍA - PUB				
<b>TITULAR</b>	<b>NOMBRE</b>					
	<b>DNI/CIF</b>					
<b>DIRECCIÓN</b>						
<b>TELÉFONOS</b>	<b>Fijo</b>		<b>Móvil</b>			
<b>CORREO ELECTRON</b>						
<b>REPRESENTANTE</b>						

### DISPOSICIONES GENERALES

#### 1. RÉGIMEN JURÍDICO.

La presente concesión está regida por el contenido de este Título, por la Orden FOM/938/2008, de 27 de marzo, que aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones en el Dominio público portuario estatal, por 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 (RD Leg. 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante) y demás disposiciones de aplicación.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en dichas leyes, en el Reglamento de explotación y policía y en las correspondientes ordenanzas portuarias. En lo no previsto en las anteriores disposiciones serán de aplicación la legislación de Costas.

A falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, las concesiones sobre bienes del dominio público portuario se regirán por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su reglamento RD 1373/2009.

El otorgamiento de las concesiones demaniales portuarias no implica cesión de la titularidad del dominio público que corresponde al Estado, ni de las facultades anejas a la misma y se entienden otorgadas salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero.

#### 2. OBJETO DE LA CONCESIÓN.

El objeto de la presente concesión demanial portuaria es:

EXPLOTACIÓN DE UN LOCAL CON DESTINO A LA ACTIVIDAD DE HOSTELERÍA EN LA MARGEN DERECHA RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ



### 3. ÁMBITO ESPACIAL DE LA CONCESIÓN.

Esta concesión ocupa el edificio denominado La Cristalera con una superficie de 125 m<sup>2</sup> que se encuentra en la margen derecha río Guadalete de El Puerto de Santa María, zona de servicio del Puerto de La Bahía de Cádiz.

### 4. PLAZO DE LA CONCESIÓN.

Esta concesión se otorga por un plazo de **DIEZ (10) AÑOS**, contados a partir del día siguiente al de la fecha de notificación al concesionario de la resolución de otorgamiento de la concesión. Dicho plazo podrá ser prorrogado por un periodo máximo de CINCO (5) AÑOS, a petición del titular de la concesión y previa autorización expresa por parte de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, en consonancia con las especificaciones del art. 82 del TRLPEMM.

### 5. CONCURRENCIA DE OTROS TÍTULOS.

El otorgamiento de esta concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones que sean legalmente exigibles, ni del pago de los impuestos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que le corresponda.

Asimismo el concesionario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes que afecten al dominio público concedido y a las obras y actividades que en el mismo se desarrollen, especialmente, las correspondientes a licencias y prescripciones urbanísticas, así como las relativas a las zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, sin que las obras que se ejecuten puedan ser obstáculo al ejercicio de las competencias que en materia de seguridad, vigilancia, lucha contra la contaminación u otras correspondan a la Administración.

De igual modo, el titular de la concesión estará sujeto a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el catastro inmobiliario de los inmuebles objeto de concesión y sus alteraciones de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

### 6. CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DEFINITIVA O DE CONSTRUCCIÓN.

Si la concesión comprende la ejecución de obras e instalaciones será necesaria la constitución de la garantía de construcción dentro del plazo de 30 días contados desde el siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión. El concesionario deberá consignar, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, la garantía de construcción, equivalente al 5% del presupuesto total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión, incluidas en el proyecto, en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución, de conformidad con el artículo 93 y ss. del TRLPEMM.

La garantía de construcción responderá, no sólo de la ejecución de las obras, sino también del resto de las obligaciones derivadas de esta concesión.

Si el concesionario no constituye la garantía definitiva en el plazo establecido para este fin, se entenderá que renuncia a la concesión, con pérdida de la garantía provisional.

Si el interesado desistiera injustificadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, de la petición o renunciara al título, perderá la garantía constituida.

Si el concesionario no desea retirar la garantía provisional puede completar ésta hasta la cantidad que sea exigible.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la garantía de construcción, el concesionario queda obligado a completarla o reponerla en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe. El incumplimiento de esta obligación será causa de caducidad de la concesión.



## RÉGIMEN DE LAS OBRAS

### 7. PROYECTOS.

Las obras se realizarán con arreglo al proyecto, según el cual ha sido otorgada la concesión denominado ..... que, si tuviese el carácter de básico, deberá ser completado por el proyecto de construcción. Los proyectos han de ser suscritos por profesional legalmente habilitado y visados por el colegio profesional correspondiente con indicación de fecha y número.

A estos efectos, se entenderá por proyecto básico el proyecto que, a juicio de los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria, no definiera suficientemente las obras con el detalle necesario para su ejecución. En este supuesto, el concesionario deberá presentar el proyecto de construcción con antelación suficiente respecto del inicio de ejecución de las obras y, en todo caso, dentro del plazo que determine la Autoridad Portuaria.

Este proyecto de construcción deberá ser aprobado por la Autoridad Portuaria. A este fin, los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria deberán comprobar que es completo, que no altera el proyecto básico y que resulta suficiente para la ejecución de las obras. Si dichos servicios estimaran que el proyecto es incompleto, el concesionario deberá completarlo debidamente.

En el caso de ocupación de espacios de agua el proyecto incluirá, cuando proceda, el balizamiento que corresponda.

En el caso de que el proyecto de construcción altere el proyecto básico, la Autoridad Portuaria podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) Obligar a que el concesionario adapte el proyecto de construcción al básico en el plazo fijado al efecto; b) Modificar la concesión de acuerdo con el procedimiento legal que corresponda, salvo que afecte al principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

Si el concesionario no adapta el proyecto de construcción al proyecto básico en el plazo señalado, la Autoridad Portuaria procederá a incoar expediente de caducidad de la concesión.

### 8. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS EN LOS PROYECTOS.

La ejecución de las obras deberá ajustarse al proyecto de construcción y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario, que deberá designar, antes de la iniciación de las obras, como director de las mismas a un técnico competente, condición que se acreditará ante la Autoridad Portuaria, mediante el correspondiente certificado del colegio profesional respectivo sobre el registro del nombramiento de director de las obras.

El concesionario deberá cumplir las obligaciones de prevención de riesgos laborales establecidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

### 9. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

El concesionario dará comienzo a las obras dentro del plazo de ....., debiendo quedar aquéllas totalmente terminadas en el plazo de ..... El término inicial de dichos plazos se computará desde el día siguiente a la fecha de inicio del plazo de la concesión.

### 10. REPLANTEO Y ENTREGA.

Para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo fijado al efecto, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria con la suficiente antelación el replanteo, que se practicará por los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria competentes, en presencia del interesado, que podrá acudir asistido por técnico designado al efecto, levantándose acta y plano, en los que se consignará la superficie total otorgada por la concesión, correspondiendo al Director de la Autoridad Portuaria su aprobación, si procede. Asimismo, deberá concretarse, en su caso, la superficie correspondiente a los espacios de agua a rellenar.



El dominio público objeto de concesión se entregará en las condiciones existentes a la fecha de otorgamiento.

### **11. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS DE INICIO Y DE TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.**

Si, transcurrido el plazo señalado de conformidad con la Disposición General 9 para el comienzo de las obras, éstas no se hubiesen iniciado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a solicitud del concesionario, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

En los supuestos en los que el concesionario acredite que no puede iniciar las obras en el plazo establecido ante la imposibilidad de obtener las licencias, permisos u autorizaciones necesarias, por causas no imputables al mismo, éste podrá renunciar a la concesión, en cuyo caso se le devolverá la garantía de construcción. En el caso de que no renuncie a la concesión, la Autoridad Portuaria incoará el expediente de caducidad de la misma.

Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras, fijado con arreglo a la Disposición General 9, la Autoridad Portuaria iniciará el expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a petición del concesionario, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

En todo caso, la declaración de caducidad de la concesión implicará la pérdida de la garantía de construcción.

### **12. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS.**

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto. Si se apreciara la existencia de defectos en las obras, se comunicará al titular de la concesión tal circunstancia y la Autoridad Portuaria podrá acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados. Si como consecuencia de la inspección de las obras se constatase la existencia de desviaciones en dichas obras en relación con el proyecto, se aplicará lo dispuesto en la Disposición General 14.

### **13. TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.**

Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria el reconocimiento de las mismas, que se practicará por los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria con asistencia del concesionario, quien podrá acudir acompañado por técnico designado al efecto, levantándose plano y acta de reconocimiento final, que serán elevados al Director de la Autoridad Portuaria para su aprobación, si procede.

### **14. RÉGIMEN DE LAS OBRAS NO AJUSTADAS A PROYECTO.**

En el caso de que las obras construidas difieran de las obras definidas en el proyecto, y tales diferencias pudieran implicar una modificación de la concesión otorgada, se deberá elevar el plano y el acta de reconocimiento final a la consideración del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, quien podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones:

- a) Ordenar al concesionario que adapte las obras al proyecto aprobado en el plazo fijado al efecto.
- b) Modificar la concesión por el procedimiento legal que corresponda, siempre que no se altere el principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

En el caso de que el concesionario no adaptase las obras al proyecto aprobado en el plazo señalado se incoará expediente de caducidad de la concesión.

### **15. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN.**

La garantía de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, una vez transcurrido un mes, según lo previsto en el artículo 93 y ss. del TRLPEMM, desde que haya sido aprobada el acta de



# Puerto de la Bahía de Cádiz

## Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz

reconocimiento final de las obras y siempre que se haya constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la Disposición General 21.

### 16. CONSERVACIÓN.

El concesionario queda obligado a conservar las obras y dominio público concedido en perfecto estado de uso, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, el estado de conservación de las obras y dominio público concedido, así como ordenar las obras de mantenimiento y/o reparación que deban realizarse, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas a su cargo en el plazo que se le señale.

Si el concesionario no realizara dichas obras en el plazo establecido, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, sin perjuicio de iniciar el expediente de caducidad del título.

Asimismo, la Autoridad Portuaria podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras a cargo del concesionario, de conformidad con los artículos 99 y 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la concesión, debida a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al concesionario a optar entre la extinción de la concesión sin indemnización alguna, o la reconstrucción de las obras a su cargo en la forma y plazo que le señale la Autoridad Portuaria, sin que, en este último supuesto, se altere el plazo concesional inicialmente señalado.

Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del concesionario o personas que de él dependan, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, así como iniciará los trámites para declarar la caducidad del título.

### 17. MODIFICACIÓN DE LAS OBRAS DURANTE LA VIGENCIA DE LA CONCESIÓN.

Durante la vigencia de la concesión el titular de ésta no podrá realizar ninguna modificación o ampliación de las obras sin la previa autorización de la Autoridad Portuaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del TRLPEMM. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

## RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN

### 18. TASAS.

El concesionario abonará, por semestres adelantados, a la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz a partir de la notificación del otorgamiento de la concesión, y en la forma que acuerde la Autoridad Portuaria, el importe correspondiente a las siguientes tasas, calculado a razón de:

#### 18.1.- TASA DE OCUPACIÓN.

**OCUPACIÓN TERRENOS:** 125 m<sup>2</sup> de superficie en zona VII.

- Área destinada a usos PUERTO-CIUDAD: 7,5 % del valor del terreno.
- Valor del terreno: 65,545193 €/m<sup>2</sup>.

%	Valor terreno (€/m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup> /año
7,5	65,545193	4,915889

m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /año	€/año
125	4,915889	<b>614,49</b>



# Puerto de la Bahía de Cádiz

Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz

**INSTALACIONES:** 125 m<sup>2</sup> en edificio "La Cristalera" MD rio Guadalete.

<b>Valor instalaciones</b>		
m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /año	€/año
125	14,550000	<b>1.818,75</b>
<b>Depreciación</b>		
m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> /año	€/año
125	8,434800	<b>1.054,35</b>

**TOTAL CUOTA LÍQUIDA TASA DE OCUPACIÓN:**

**3.487,59 €/AÑO**

## 18.2.- TASA DE ACTIVIDAD.

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 acuerdo con el Título VII, Capítulo II, Sección III, del RD Leg. 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. En el presente título concesional se ha calculado con arreglo a los siguientes criterios:

Los elementos cuantitativos de esta tasa son el tipo, el volumen de actividad y la utilidad obtenida. En el presente título concesional se ha calculado con arreglo al siguiente criterio:

Se facturará en concepto de Tasa por Actividad, el **TRES POR CIENTO (3%)** del volumen de negocio de la empresa, directamente atribuible a las actividades desarrolladas en la zona objeto de esta concesión, con un volumen mínimo de negocio de **500.000** euros:

$$3\% \text{ s/ } 500.000 \text{ €/año} = 15.000 \text{ €/año}$$

**TOTAL CUOTA LÍQUIDA TASA DE ACTIVIDAD:**

**15.000 €/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 de la concesión presentará y justificará adecuadamente el volumen de negocio anual directamente atribuible a la concesión.

## 18.3.- ACTUALIZACIÓN DE LAS TASAS DE OCUPACIÓN Y DE ACTIVIDAD.

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

Igualmente, el titular de la concesión abonará a la Autoridad Portuaria la tarifa correspondiente al Servicio de Recogida de Basuras, aprobada y en vigor.



# Puerto de la Bahía de Cádiz

## Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz

Los tráficos portuarios que utilicen las instalaciones objeto de la autorización estarán sujetos al pago a la Autoridad Portuaria de las tasas correspondientes, de acuerdo con lo establecido en el RD Leg. 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

### **19. GASTOS DERIVADOS DEL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN.**

Los gastos originados por los anuncios de la información pública y de la Resolución de otorgamiento de la concesión serán a cuenta del concesionario.

## **CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN**

### **20. DETERMINACIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN.**

La concesión se destinará exclusivamente al objeto definido en la Disposición General 2ª de este Título de otorgamiento, sin que pueda utilizarse el dominio público concedido, ni las obras en él ejecutadas, para usos distintos de los expresados en la concesión.

El desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título concesional será causa de caducidad de la concesión.

### **21. GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN.**

El titular, antes de la ocupación, deberá constituir en la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, y a disposición del Presidente de la misma, en los términos establecidos por el artículo 93 y ss. del RD Legislativo 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, una garantía de explotación por un importe de **DIEZ MIL (10.000) EUROS**, que se consignará en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución, en cuyo caso la Autoridad Portuaria podrá exigir en su formalización los requisitos que estime convenientes, debiendo expedirse los oportunos resguardos a favor del titular de la autorización

En el caso de que la concesión no comprenda la ejecución de obras, la garantía de explotación se constituirá en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de notificación del otorgamiento de la concesión en los mismos términos establecidos en el párrafo precedente.

Esta garantía de explotación responderá de todas las obligaciones derivadas de la concesión, de las sanciones que por incumplimiento de las condiciones de la misma se puedan imponer al titular de la concesión y de los daños y perjuicios que tales incumplimientos puedan ocasionar.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la fianza, el concesionario queda obligado a completarla o reponerla en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe. El incumplimiento de esta obligación será causa de caducidad de la concesión.

La garantía de explotación se actualizará cada cinco años en función del importe de las tasas en la fecha de actualización.

### **22. GESTIÓN DE LA CONCESIÓN.**

El concesionario gestionará la concesión a su riesgo y ventura. En ningún caso, la Autoridad Portuaria será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario ni de los daños o perjuicios causados por éste a terceros.

Todo el personal necesario para la explotación de la concesión será por cuenta y a cargo del concesionario. También serán a su cargo los gastos de suministro de electricidad, agua, teléfono, recogida de basuras, otros servicios necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta ocasione. Igualmente, será a cuenta del concesionario la contratación de aquellos suministros, las acometidas y el pago de los tributos correspondientes.

### **23. INACTIVIDAD DEL CONCESIONARIO.**

La falta de utilización, durante un período de 12 meses, de las obras y bienes de dominio público concedidos, será motivo de caducidad de la concesión, a no ser que obedezca a justa causa.



# Puerto de la Bahía de Cádiz

## Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz

Corresponde a la Autoridad Portuaria valorar las causas alegadas por el concesionario para justificar la falta de uso de la concesión. A tal efecto, el concesionario queda obligado, antes de que transcurran los doce meses, a poner en conocimiento de la Autoridad Portuaria las circunstancias que motiven la falta de utilización de bienes concedidos y obras autorizadas. Si el concesionario no justifica, adecuadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, la falta de utilización de las obras y bienes de dominio público concedidos, ésta incoará expediente de caducidad de la concesión.

### **24. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE SEGURIDAD.**

El titular de la autorización deberá cumplir las obligaciones de Prevención de Riesgos Laborales y coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y en el artículo 65 del RD Leg. 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente sobre prevención y control de emergencias, el titular de la autorización deberá facilitar a la Autoridad Portuaria un Plan de Emergencias que será tenido en cuenta por dicho organismo portuario para su integración en el Plan de Autoprotección del puerto, así como cumplir con el resto de las obligaciones que le corresponda en esta materia.

Asimismo, el titular de la autorización adoptará las medidas exigidas por la normativa aplicable sobre protección de instalaciones portuarias.

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente sobre prevención y control de emergencias, el titular de la autorización deberá facilitar a la Autoridad Portuaria un Plan de Emergencias o de Autoprotección, que será tenido en cuenta por dicho organismo portuario para su integración en el Plan de Autoprotección del puerto, así como cumplir con el resto de las obligaciones que le corresponda en esta materia.

### **25. MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.**

De conformidad con las especificaciones del art. 62 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (RD Leg 2/2011), todos los vertidos desde tierra al mar requerirán de autorización de la Administración Competente.

Los vertidos de las aguas residuales y de las procedentes de lavado de depósitos o de escurrimiento superficial deberán cumplir con las normas vigentes en materia de vertidos, y muy especialmente las disposiciones del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía. Cuando las instalaciones no satisfagan las normas aplicables, el titular de la autorización estará obligado a adoptar, en los plazos que se le señalen por la autoridad competente, las medidas correctoras necesarias para que se cumplan dichas normas.

El titular de la autorización dará cumplimiento a las obligaciones establecidas en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. A estos efectos, el titular de la autorización elaborará, con carácter previo a la extinción de la misma, un informe de situación del suelo que permita evaluar el grado de contaminación del mismo y lo pondrá a disposición de la Autoridad Portuaria.

De conformidad con las especificaciones del art. 62 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (RD Leg. 2/2011), deberá disponer de medios suficientes para la prevención y lucha contra la contaminación accidental, marina, atmosférica y terrestre, que serán incluidos en su Plan de Emergencia o Autoprotección.

### **26. SEGUROS.**

El concesionario suscribirá los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad. En su caso, deberá suscribir un seguro o presentar un aval u otra garantía financiera equivalente que cubra los daños



derivados del ejercicio de su actividad que puedan afectar a las obras o instalaciones objeto de la concesión.

### **27. ACTIVIDAD MÍNIMA O TRÁFICO MÍNIMO.**

El concesionario estará obligado a realizar en las instalaciones de la concesión un volumen mínimo de facturación de **QUINIENTOS MIL EUROS/AÑO (500.000 €/AÑO)**, que será de obligado cumplimiento para el concesionario a partir de la fecha de reconocimiento de las obras en el caso de que la concesión comprenda la ejecución de obras o, en otro caso, desde la fecha de inicio de la concesión.

Si el concesionario incumpliera esta obligación deberá abonar a la Autoridad Portuaria, con carácter de penalización, la cantidad de ..... aplicada a la diferencia entre la facturación mínima establecida y la realmente realizada (o entre el tráfico mínimo y el tráfico realmente realizado).

### **28. BALIZAMIENTO.**

En el caso de ocupación de espacios de agua, será a cuenta del concesionario la instalación y mantenimiento del balizamiento de las obras e instalaciones concesionadas de conformidad con artículo 137 del RD Leg. 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

El concesionario estará obligado a comunicar, tanto la puesta en servicio de nuevas señales, como las incidencias que se produzcan, al Servicio Nacional de Coordinación de Radioavisos Náuticos Locales y Costeros, de la Sociedad de Salvamento y Seguridad Marítima, a los efectos de su difusión a navegantes, cuando proceda, así como a Puertos del Estado.

## **TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN**

### **29. TRANSMISIÓN.**

En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán subrogarse, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en los derechos y obligaciones de aquél en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa a la Autoridad Portuaria concedente se entenderá que renuncian a la concesión.

Si fuesen varios los herederos, la Autoridad Portuaria podrá exigirles que designen un representante a todos los efectos.

De conformidad con el artículo 92 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 concesionario, podrá transmitir por actos ínter vivos la concesión otorgada, previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria, si se cumplen las condiciones establecidas en dicho artículo. A estos efectos, quien se subroga en su posición asumirá todos los derechos y obligaciones que se deriven de la concesión, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre. La Autoridad Portuaria podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres meses. Dicho plazo se computará, en el supuesto del tanteo, desde que la notificación por el concesionario de las condiciones en que va a proceder a transmitir la concesión, entre las que necesariamente habrán de reflejarse las relativas al precio y formas de pago. Y, en el caso del retracto, desde que tenga conocimiento expreso la Autoridad Portuaria.

La enajenación de las acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica que tengan como actividad principal la explotación de la concesión, exigirá la autorización de la Autoridad Portuaria siempre que pueda suponer que el adquirente obtenga una posición que le permita influir de manera efectiva en la gestión o control de dicha sociedad o comunidad.

En el supuesto de que la concesión tenga por objeto la prestación de un servicio portuario básico o el desarrollo de una actividad o servicio comercial directamente relacionado con la actividad portuaria, la transmisión no podrá ser autorizada cuando el adquirente sea titular de una concesión con el mismo objeto o tenga una participación directa o indirecta que le permita influir de manera efectiva en una sociedad o comunidad titular de una concesión cuyo objeto sea el mismo, siempre que ostente una posición dominante en la actividad objeto de la concesión dentro del puerto o cuando como consecuencia de la adquisición pueda adquirirla.



# Puerto de la Bahía de Cádiz

## Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz

Para la determinación de las situaciones de influencia efectiva en la gestión o control de una entidad y de tenencia de posición dominante en el puerto se estará 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

Si la sociedad titular de una concesión cambia de denominación social estará obligada a notificarlo a la Autoridad Portuaria.

Cuando la persona jurídica titular de una concesión se fusione con otra o se escinda se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo necesaria la previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria.

Si el adjudicatario de una concesión mediante remate judicial o administrativo, o los herederos de un concesionario, no cumplieren los requisitos establecidos en el artículo 92 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, los nuevos titulares de la concesión deberán transferirla, en el plazo de 12 meses, a un nuevo concesionario que, a estos efectos, no presente limitación alguna.

Asimismo, en caso de adjudicación de la concesión mediante remate judicial o administrativo, la Autoridad Portuaria podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de tres meses, a contar desde el momento en que la Autoridad Portuaria tenga conocimiento de dicha adjudicación.

### **30. CESIÓN DE LA CONCESIÓN.**

El titular concesional podrá ceder a un tercero el uso, total o parcial, de la misma, previa autorización de la Autoridad Portuaria. En todo caso para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso de la concesión se deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

- a) Que el cesionario reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de cesión.
- b) Que se dé conocimiento por escrito a la Autoridad Portuaria del contrato de cesión con anterioridad a su celebración.
- c) Que el concesionario-cedente se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.
- d) Que no se originen situaciones de dominio del mercado susceptibles de afectar a la libre competencia dentro del puerto, en la prestación de los servicios portuarios básicos o en las actividades y servicios comerciales directamente relacionados con la actividad portuaria en los términos que establece 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.

En ningún caso serán autorizadas cesiones del cesionario a favor de terceros.

Para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso total de la concesión deberá haber transcurrido, al menos, el plazo de un año desde su fecha de otorgamiento. En el caso de cesión del uso total el cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondan al cedente.

### **31. ASPECTOS REGISTRALES.**

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser autorizado previamente por la Autoridad Portuaria, cumpliendo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

No se inscribirá en el registro de la propiedad la transmisión de las concesiones, o la constitución de derechos reales sobre las mismas, sin que se acompañe certificación de la Autoridad Portuaria acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos 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.



### MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN

#### 32. RÉGIMEN DE LA MODIFICACIÓN.

La Autoridad Portuaria podrá autorizar, a solicitud del titular, modificaciones de las condiciones de la concesión debiendo someterse a la aceptación del concesionario.

Cuando la modificación sea sustancial, la solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del artículo 88 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. Tendrán carácter de modificación sustancial las definidas en el apartado 2 del artículo 88.

Si la modificación no es sustancial, requerirá únicamente informe previo del Director de la Autoridad Portuaria, que será elevado por el Presidente al Consejo de Administración para la resolución que proceda.

Será admisible la unificación de dos o más concesiones a petición de su titular previa autorización de la Autoridad Portuaria, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Las concesiones han de ser contiguas o estar unidas por una instalación común.
- b) Las concesiones deben formar una unidad de explotación. A estos efectos, se entenderá que existe unidad de explotación cuando las concesiones desarrollen la misma actividad y dispongan de elementos comunes necesarios para su correcta explotación. Asimismo, habrá unidad de explotación cuando, desarrollando la misma actividad, la explotación conjunta de las concesiones suponga una mejora respecto a la explotación independiente de cada una de ellas.
- c) Las demás condiciones que fije la Autoridad Portuaria.

En estos supuestos de unificación, el plazo que reste será el resultante de la media aritmética de los plazos pendientes de cada una de las concesiones ponderada, a juicio de la Autoridad Portuaria, o por superficie o por volumen de inversión pendiente de amortización con la actualización correspondiente.

#### 33. DIVISIÓN DE LA CONCESIÓN.

La concesión podrá dividirse a petición del titular previa autorización de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 90 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..

### EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

#### 34. CAUSAS Y EFECTOS DE LA EXTINCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 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, la concesión se extinguirá por:

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.
- c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.
- d) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular de la concesión.
- e) Disolución o extinción de la sociedad titular de la concesión, salvo en los supuestos de fusión o escisión.
- f) Revocación.
- g) Caducidad.



h) Rescate.

i) Extinción de la autorización o de la licencia de la que el título demanial sea soporte.

En todos los casos de extinción de una concesión, la Autoridad Portuaria decidirá sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones no desmontables, que revertirán gratuitamente y libre de cargas a la Autoridad Portuaria, o decidirá su levantamiento y retirada del dominio público por el concesionario y a sus expensas.

Si la Autoridad Portuaria no se pronuncia expresamente, se entenderá que opta por su mantenimiento, sin perjuicio de que, previamente a la fecha de extinción, pueda decidir su levantamiento y retirada.

En el caso de que la Autoridad Portuaria haya optado por el levantamiento de las obras e instalaciones, el titular retirará las mismas en el plazo fijado en el título concesional, pudiendo la Autoridad Portuaria ejecutar subsidiariamente los trabajos que no haya efectuado el titular en el plazo fijado.

Si la Autoridad Portuaria hubiese optado por el mantenimiento, el titular procederá a la reparación de las obras e instalaciones en el plazo y condiciones indicadas por aquélla.

En los casos en que el órgano competente de la Comunidad Autónoma declare el suelo objeto de la concesión como contaminado, el titular de la concesión queda obligado a proceder a su cargo a la descontaminación del mismo.

De la recepción de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta de la recepción por la Autoridad Portuaria, en presencia del concesionario. En el acta se reseñará el estado de conservación de los bienes revertidos, especificándose, en su caso, los deterioros que presenten. Si existieran deterioros, el acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente, en el que se concretará el importe de las reparaciones necesarias, que se exigirá al concesionario. Si éste no cumpliera esa obligación, responderá la garantía de explotación, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento administrativo de apremio.

La Autoridad Portuaria, sin más trámite, tomará posesión de los bienes e instalaciones, pudiendo solicitar a las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del correspondiente suministro.

La Autoridad Portuaria no asumirá ningún tipo de obligación laboral o económica del titular de la concesión, vinculada o no a la actividad objeto del título extinguido.

### **35. RESCATE DE LA CONCESIÓN.**

En el caso de que los bienes de dominio público concedidos fuesen necesarios, total o parcialmente, para la ejecución de obras, la ordenación de terminales o la prestación de servicios portuarios y que para realizar aquellas o prestar éstos, fuera preciso disponer de los bienes otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la Autoridad Portuaria, previa indemnización al titular, podrá proceder al rescate de la concesión.

La valoración de las concesiones, en caso de rescate total o parcial, se calculará de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 99 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 pago del valor del rescate podrá realizarse en dinero, mediante el otorgamiento de otra concesión o, en caso de rescate parcial, con la modificación de las condiciones de la concesión. En estos dos últimos supuestos se requerirá la conformidad del concesionario.

Realizada la entrega a la Autoridad Portuaria de los bienes rescatados, se devolverá la garantía de explotación, a solicitud del concesionario, con la deducción, en su caso, de las cantidades que el concesionario deba hacer efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir. En el caso de rescate parcial, se devolverá la parte de la garantía de explotación que proporcionalmente corresponda en función de los bienes rescatados.



### 36. CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN.

Serán causa de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:

- a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fija en el título.
- b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de doce meses.
- c) Falta de actividad o de prestación del servicio durante un período de doce meses, a no ser que, a juicio de la Autoridad Portuaria, obedezca a causa justificada.
- d) Ocupación del dominio público no otorgado.
- e) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del diez por ciento sobre el proyecto autorizado.
- f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título.
- g) Cesión a un tercero del uso total o parcial, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- h) Transferencia del título de otorgamiento, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- i) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- j) No reposición o complemento de las garantías definitivas o de explotación, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- k) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título.
- l) Persistencia en el incumplimiento del compromiso de superar el número mínimo de trabajadores que deben contratarse en relación laboral común adquirido por la empresa prestadora del servicio de manipulación de mercancías, si hubiera sido considerado como criterio en los Pliegos de Bases de los concursos para la adjudicación de concesiones de dominio público, tras haber mediado sanción con arreglo a lo que se dispone en el art. 307.1.c)

El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo art. 307.1.c) 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

La declaración de caducidad comportará la pérdida de las garantías constituidas. El titular de la misma no tendrá derecho a ninguna indemnización por las obras construidas, una vez declarada la caducidad de la concesión.

## RÉGIMEN SANCIONADOR

### 37. INFRACCIONES Y SANCIONES.

El incumplimiento de las condiciones de la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en el Título II, Libro II, del RD Leg. 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

El titular de la concesión será sancionado por las infracciones que se establecen el Título IV, Libro II, del RD Leg. 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.

Las infracciones serán sancionadas previa instrucción del oportuno expediente administrativo en la forma establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo.



### CONDICIONES PARTICULARES

**PRIMERO.-** La APBC podrá adjudicar otras autorizaciones o concesiones de hostelería en la Margen Derecha del río Guadalete de El Puerto de Santa María, por lo que el adjudicatario de esta concesión no ostenta derecho alguno de exclusiva para el ejercicio de su actividad.

**SEGUNDO.-** Está en fase de aprobación PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, que cataloga la edificación como Edificio de elevado interés arquitectónico y singular. Por tanto durante la vigencia de la concesión deberá conservarse el aspecto primitivo de la edificación. Cualquier modificación de la estructura del local deberá contar con la previa autorización de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz.

**TERCERO.-** El concesionario deberá colaborar con el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María facilitando que en el entorno de la concesión se desarrollen las obras previstas de la iniciativa EDUSI.

**CUARTO.-** La presente autorización no exige de la obtención de cuantos permisos y/o licencias sean necesarios obtener de otros organismos para la realización de su actividad.

**QUINTO.-** El titular está obligado a obtener y mantener al día, de los Organismos correspondientes, los permisos, licencias, planes y certificados que establezca la legislación vigente en cada momento en materia de seguridad, condiciones medioambientales y de prevención de la contaminación correspondientes a su actividad.

El concesionario deberá remitir a la APBC copia de la documentación que acredite la adecuación de las instalaciones, según se indica en la normativa vigente.

**SEXTO.-** Antes del inicio de la actividad deberá presentar en la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, el certificado del Registro Sanitario correspondiente a la actividad a desarrollar y la licencia de apertura de la instalación.

**SÉPTIMO.-** Si para el ejercicio del desarrollo de la actividad autorizada, fuera necesaria la tramitación ambiental según Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberá tramitarse ante el órgano sustantivo correspondiente, y las cláusulas medio ambientales que se fijen se incorporarán al condicionado y serán de obligado cumplimiento.

**OCTAVO.-** Será de aplicación el vigente Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982, la Orden de 20/6/92 de la Junta de Andalucía sobre espectáculos y actividades recreativas, así como cuantas normativas municipal y autonómica sea aplicable a la actividad a desarrollar.

**NOVENO.-** Podrá compatibilizarse el uso admitido con la instalación de sonido y música ambiental, de acuerdo con las limitaciones que imponga la legislación vigente sobre la materia y la oportuna autorización del Ayuntamiento. Se permite igualmente el uso del local como discoteca, previa tramitación administrativa para este tipo de actividad, y obtención de la correspondiente licencia municipal.

**DÉCIMO.-** Los niveles de emisión e inmisión de ruidos y transmisión de vibraciones, no podrán ser superiores a los establecidos en los artículos 29 y 30 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

**UNDÉCIMO.-** Los residuos sólidos urbanos y asimilables se gestionarán de acuerdo a lo establecido en el Decreto 73/2012 de 20 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.



# Puerto de la Bahía de Cádiz

## Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz

Los residuos generados en las tareas de funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones, considerados por la legislación vigente como tóxicos y peligrosos, deberán tratarse de conformidad con lo establecido en la Ley 22/2011 de 28 de julio de Residuos y Suelos Contaminados y el Decreto 73/2012 de 20 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

**DUODÉCIMO.-** Queda totalmente prohibido el vertido de grasas y aceites, catalogados como residuos tóxicos y peligrosos a la red de alcantarillado, a estos efectos las grasas recogidas por las arquetas separadoras y cualquier otro residuo aceitoso, deberán ponerse a disposición de gestor autorizado.

**DECIMOTERCERO.-** El concesionario deberá mantener una perfecta limpieza en todas las instalaciones adscritas a la concesión y en los alrededores; la limpieza se realizará con la frecuencia necesaria para mantener el decoro en las mismas.

**DECIMOCUARTO.-** Se prohíbe la acumulación o acopio en el exterior de la concesión, de recipientes de basuras, cajas de botellas, artículos de consumo, acumuladores de gases licuados a presión y en general de cualquier material que no sea propio de la actividad.

**DECIMOQUINTO.-** Esta Autoridad Portuaria declina toda responsabilidad en lo que se refiere a daños a personas, equipos y vehículos, así como daños a terceros.

**DECIMOSEXTO.-** La Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz queda eximida de la responsabilidad contraída por el usuario de la concesión cuando, por cualquier motivo, se produzcan molestias o efectos perniciosos sobre terceros.

**DECIMOSÉPTIMO.-** El concesionario queda obligado a obtener y mantener al día los Seguros de Responsabilidad Civil (con inclusión de seguridad, medio ambiente, etc.) y Seguros de Incendios, Riesgos extensivos amplios y Riesgos consorciables, ambos con la cobertura suficiente para cubrir los daños que puedan ocasionarse a las instalaciones o bienes ocupados.

**DECIMOCTAVO.-** Deberá elaborar y conservar a disposición de la División de Seguridad y Medio Ambiente de la APBC la documentación que acredite el cumplimiento de la legislación vigente en materia Laboral, de Prevención de Riesgos Laborales y Medio Ambiente, en especial:

- ✓ *Plan de Prevención de Riesgos Laborales, Evaluación de los riesgos para la seguridad y salud en el trabajo/Plan de seguridad y salud y certificado de entrega a su personal del documento "Información Preventiva e Instrucciones en Relación a los Riesgos Existentes en el Puerto de la Bahía de Cádiz".*
- ✓ *Certificados que acrediten el cumplimiento de la gestión de residuos.*
- ✓ *Documentación relativa al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Programa de Vigilancia Ambiental, si se establece.*

**DECIMONOVENO.-** Para la instalación, en su caso, de una terraza exterior, deberán solicitarlo previamente a la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, quien aprobará el modelo de mobiliario (mesas, sillas, quitasoles) y las condiciones de explotación.

**VIGÉSIMO.-** Correrá por cuenta del adjudicatario la instalación eléctrica, de agua, gas, telefonía, etc. necesarias para su actividad, incluidas las acometidas al punto que indiquen las compañías suministradoras, así como el alta de estos servicios y los consumos mensuales.

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** Queda prohibida la instalación de anuncios o publicidad de cualquier tipo de producto, firma o corporaciones, tanto públicas como privadas, salvo la del propio titular. En caso de que el titular desee colocar un rótulo indicativo del nombre o razón social correspondiente, deberá ponerse en contacto con la APBC para definir las dimensiones, materiales y demás características. Dicho cartel deberá ser retirado una vez extinguida la autorización administrativa.

EL DIRECTOR.

ACEPTO LAS CONDICIONES  
Cádiz, a  
EL CONCESIONARIO

Fdo:  
DNI. nº:

J. Agustín Romero Gago