



CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA TRAMITAR EXPEDIENTE DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA INSTALACIÓN DE USO HOTELERO, COMERCIAL, DE RESTAURACIÓN Y SERVICIOS ASOCIADOS EN LA ZONA PORTUARIA DE PUERTO AMÉRICA, EN EL PUERTO DE CÁDIZ.

Octubre de 2024

CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA TRAMITAR EXPEDIENTE DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE U



INSTALACIÓN DE USO HOTELERO, COMERCIAL, DE RESTAURACIÓN Y SERVICIOS ASOCIADOS EN LA ZONA PORTUARIA DE PUERTO AMÉRICA, EN EL PUERTO DE CÁDIZ.

ÍNDICE GENERAL

- PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA TRAMITAR EXPEDIENTE DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA INSTALACIÓN DE USO HOTELERO, COMERCIAL, DE RESTAURACIÓN Y SERVICIOS ASOCIADOS EN LA ZONA PORTUARIA DE PUERTO AMÉRICA, EN EL PUERTO DE CÁDIZ.

- ANEJO Nº 1: PLANOS.
 - PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

- ANEJO Nº 2: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y AVAL.

- ANEJO Nº 3: CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.

- ANEJO Nº 4: NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL

- ANEJO Nº 5: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA A PRESENTAR EMPRESAS NO ESPAÑOLAS

- PLIEGO DE CONDICIONES DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA INSTALACIÓN DE USO HOTELERO, COMERCIAL, DE RESTAURACIÓN Y SERVICIOS ASOCIADOS EN LA ZONA PORTUARIA DE PUERTO AMÉRICA, EN EL PUERTO DE CÁDIZ.



PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA TRAMITAR EXPEDIENTE DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA INSTALACIÓN DE USO HOTELERO, COMERCIAL, DE RESTAURACIÓN Y SERVICIOS ASOCIADOS EN LA ZONA PORTUARIA DE PUERTO AMÉRICA, EN EL PUERTO DE CÁDIZ.

ÍNDICE

ANTECEDENTES

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



PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA TRAMITAR EXPEDIENTE DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA INSTALACIÓN DE USO HOTELERO, COMERCIAL, DE RESTAURACIÓN Y SERVICIOS ASOCIADOS EN LA ZONA PORTUARIA DE PUERTO AMÉRICA, EN EL PUERTO DE CÁDIZ.

ANTECEDENTES.

El Puerto de la Bahía de Cádiz ha definido la estrategia de reordenación de sus tráficos en las diferentes dársenas que lo conforman. Una vez ejecutada la Nueva Terminal de Contenedores y trasladada a su nueva ubicación, liberará terrenos en los muelles Ciudad, Alfonso XIII y Reina Sofía que se destinarán a usos compatibles con el tráfico de cruceros y con las relaciones puerto - ciudad.

Adicionalmente, también es de interés para El Puerto de la Bahía de Cádiz avanzar en aquellas actividades que, enmarcándose claramente en un uso ciudadano, son compatibles con la actual y futura situación de la actividad portuaria y avanzar en las relaciones puerto - ciudad, de tal forma que, en el horizonte 2026-2028, la integración de estos espacios sea rápida y efectiva.

Formulado, tramitado y aprobado el nuevo Plan Especial de Ordenación del Puerto de Cádiz, se identifica una parcela denominada Lote nº8 ubicada junto a Puerto América, zona de servicio del Puerto de Cádiz adscrita al uso Interacción Puerto-Ciudad Actividades Económicas-Hospedaje en su categoría de Hotelero, de forma triangular y superficie de 9.318 m².

Dicha parcela, que alberga las instalaciones del edificio denominado Ciudad del Mar, procedente de la extinta concesión administrativa otorgada por orden ministerial de fecha 22 de mayo de 1992, se integra sin solución de continuidad en la trama urbana de la Ciudad de Cádiz, a través del paseo marítimo denominado Paseo del Almirante Pascual Pery, no obstante, en concordancia con el planeamiento aprobado, el futuro acceso de la parcela se realizará, de manera vehicular, a través del vial estructurante del sector que define la nueva ordenación de la explanada del muelle Reina Sofía, y de forma peatonal, a través de un paseo marítimo de borde que circunscribe la totalidad del perímetro del área funcional nº1 Plaza de Sevilla - Muelle Ciudad - Muelle Reina Sofía - Punta de San Felipe - Paseo Pascual Pery.

El concurso que se licita y, en su caso la concesión resultante, está condicionada al levantamiento de la prohibición de instalaciones hoteleras en espacios de dominio público portuario, regulado en el art. 72.4 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (RD. Leg. 2/2011, de 5 de septiembre), pudiendo optar el licitador por conservar y rehabilitar, parcial o completamente, la edificación existente, denominada "Ciudad del Mar" o proceder a su demolición, así como por el traslado de la actual terminal de contenedores del muelle Reina Sofía y la ejecución de las obras de urbanización del ámbito para disponer de servicios generales.

En aras de buscar la rápida integración de los espacios y poner en carga el sector, es interés de la Autoridad Portuaria proceder a licitar la construcción y explotación de esta instalación al objeto de ser un elemento tractor y dinamizador, que compagine su construcción con las inversiones que la Autoridad Portuaria ejecutará para la reurbanización del sector.

BASE 1ª. OBJETO DEL CONCURSO.

El objeto del presente Pliego de Bases es regular las condiciones que habrán de regir en el concurso convocado por la APBC para la selección de oferta y posterior otorgamiento, si procede, de una concesión demanial de aproximadamente 9.318 m² de superficie terrestre, que incluya o no el edificio denominado "Ciudad del Mar", con destino a la construcción y explotación de una instalación de uso hotelero, comercial, de restauración y servicios asociados en la zona portuaria de Puerto América, en el Puerto de Cádiz.

El otorgamiento de la concesión está condicionada al levantamiento de la prohibición de instalaciones hoteleras en espacios de dominio público portuario, regulado en el art. 71.4 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (RD. Leg. 2/2011, de 5 de septiembre).

El adjudicatario deberá ejecutar a su consta las conexiones a las redes de distribución de los servicios generales, así como a la construcción y urbanización del ámbito para su conexión con los viales generales y nueva urbanización del área 1. La Autoridad Portuaria y el concesionario podrán convenir la financiación y/o ejecución de las redes de distribución de los servicios generales.



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

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

BASE 2ª. ÁMBITO ESPACIAL.

El concurso y la concesión que se licita se ubica en una parcela de forma triangular correspondiente al lote nº8 del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Cádiz, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía con fecha 4 de septiembre de 2023, situada en Puerto América, zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz, con referencia catastral 3262370QA4436C.

La superficie reúne una extensión aproximada de 9.318 m², a la que se accederá de forma vehicular a través del vial estructurante, a ejecutar por la Autoridad Portuaria, y de manera peatonal a través del paseo marítimo de borde que circunscribe la totalidad del perímetro del área funcional nº1 Plaza de Sevilla - Muelle Ciudad - Muelle Reina Sofía - Punta de San Felipe - Paseo Pascual Pery. Actualmente, la parcela es accesible, tanto vehicular como peatonalmente, a través del Paseo Pascual Pery.

El adjudicatario queda obligado a la construcción y urbanización del ámbito, que se conectarán con los viales generales y nueva urbanización del área 1, conforme recoge el nuevo planeamiento.

En el anejo nº1 se adjunta plano de situación. En su anejo nº4 se adjunta normativa y planos de ordenación.

BASE 3ª. DISPOSICIONES APLICABLES.

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

- Real Decreto Legislativo, 2/2011 de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante, TRLEMM).
- 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/4003/2008, de 22 de julio, del Ministerio de Fomento, o norma que la sustituya (NRGPC), modificado por Orden FOM/1698/2013 de 31 de julio.
 - Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

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

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



los sábados, domingos y los declarados festivos en Cádiz, y si el último día de plazo recayera en festivo o sábado, se entenderá prorrogado hasta el día siguiente hábil.

BASE 4ª. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.

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

BASE 5ª. TASAS.

El cálculo de las Tasas se realizará de acuerdo con el TRLPEMM.

La Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz liquidará al titular de la concesión, por semestres adelantados, a partir de la puesta de la entrada en vigor de la concesión, el importe correspondiente a las siguientes tasas anuales. El valor de las tasas propuesta se corresponde con la Valoración de Terrenos y Aguas del Puerto de la Bahía de Cádiz, cuya formulación definitiva fue aprobada por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de fecha 27/06/2024, estando pendiente su aprobación en los términos establecidos en el art. 177 del TRLPEMM. No obstante, la base imponible de los terrenos a aplicar para el cálculo de la tasa de ocupación será la vigente en el momento de otorgamiento de la concesión.

5.1 TASA DE OCUPACIÓN (TO).

OCUPACIÓN TERRENOS: 9.318 m² de superficie en zona IA.

- Valor del terreno: 62,44 €/m².
- Gravamen uso interacción puerto-ciudad: 7,5 % del valor del terreno

%	Valor terreno (€/m ²)	€/m ² /año
7,5	62,44	4,683

m ²	€/m ² /año	€/año
9.318	4,683	43.636,19

OCUPACIÓN DE OBRAS, INSTALACIONES Y DEPRECIACIÓN: Edificio Ciudad del Mar.

- Valor de la instalación: 935.000 €
- Vida útil: 50 años
- Gravamen uso interacción puerto-ciudad: 7,5% del valor de la obra e instalación
- Superficie construida: 7.000 m²

%	Valor obra e instalación (€)	€/año
7,5	935.000	70.125

Vida útil	Valor obra e instalación (€)	€/año
50	935.000	18.700

CUOTA ÍNTEGRA TASA OCUPACIÓN: 132.461,19 €/año

En caso de que el licitador opte por la demolición del edificio Ciudad del Mar no se devengará la Tasa de Ocupación correspondiente a la ocupación de obras, instalaciones y depreciación.

En caso de que el licitador opte por la demolición parcial del edificio Ciudad del Mar se devengará la Tasa de Ocupación correspondiente a la ocupación de obras, instalaciones y depreciación, calculada parcialmente en función de la superficie construida a conservar.

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



5.2 TASA DE ACTIVIDAD (TA).

Igualmente abonará, por semestres adelantados, desde la fecha de finalización de las obras, una **Tasa de actividad** de conformidad con lo dispuesto en el TRLPEMM.

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

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

Se facturará en concepto de Tasa por Actividad, el DOS POR CIENTO (2 %) 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:

AÑO DE EXPLOTACIÓN	VOLUMEN DE NEGOCIO	TA mínima
1º EJERCICIO	2.000.000 €	40.000 €
2º EJERCICIO	3.200.000 €	64.000 €
3º EJERCICIO Y SIGUIENTES	4.000.000 €	80.000 €

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 art. 188, apartado b), punto 2.1 del TRLPEMM.

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

5.3 MEJORA DE LAS TASAS.

El licitador podrá ofertar importes adicionales a los establecidos en los apartados 5.1 y 5.2 de esta base, de acuerdo con los artículos 180 y 192, respectivamente, del TRLPEMM, lo que deberá indicarse expresamente en la oferta de acuerdo con el ANEJO Nº 2.

5.4 ACTUALIZACIÓN DE LAS TASAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 del TRLPEMM, 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.

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

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

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

Los importes de las valoraciones y las cuantías de las tasas, expresados en el presente condicionado corresponden al año **2024**.

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 TRLPEMM.



BASE 6ª. DESTINO DE LA OCUPACIÓN.

La concesión administrativa se destinará exclusivamente a construcción y explotación de una instalación de uso hotelero, comercial, de restauración y servicios asociados en la zona portuaria de Puerto América, en el Puerto de Cádiz.

BASE 7ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CONCURSO Y LA CONCESIÓN

La oferta del licitador incluirá la ejecución de la urbanización para la conexión de la concesión a los viales y urbanización del área 1 (explanada del muelle Reina Sofía), tanto de vehículos como peatonal.

El licitador deberá ajustar su proyecto a las condiciones urbanísticas establecidas para el lote nº8, el anejo nº4 adjunta normativa y planos de ordenación. Así mismo, tendrá que especificar si plantea la rehabilitación, parcial o total del inmueble Ciudad del Mar o de lo contrario propone su demolición.

El otorgamiento de la concesión está supeditado al levantamiento de la prohibición de instalaciones hoteleras en el dominio público portuario, previa acreditación de razones de interés general. A tal efecto, el licitador deberá especificar en su proyecto las motivaciones por la que debe considerarse el proyecto de interés general.

El diseño del hotel, así como de oferta de servicios adicionales es responsabilidad del licitador. La concesión deberá considerar toda la dimensión ambiental en su diseño, construcción y explotación, y especialmente resolver su integración visual respecto de la panorámica del puerto y la ciudad, tanto desde el puesto de vista del casco histórico como de los buques atracados en las alineaciones de los muelle Reina Sofía y Alfonso XIII, así como su compatibilidad con las obras y acabados correspondientes a las obras de urbanización del área 1.

El licitador deberá incluir en su oferta, el compromiso expreso de asumir cuantos cambios sea dispuestos para hacer compatible esta situación con la construcción y explotación de la concesión demanial licitada.

El adjudicatario presentará un programa de ejecución de obras, que en todo caso no podrá ser superior a **DIECIOCHO (18) meses**, contados a partir del día siguiente de la fecha de notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión.

La Autoridad Portuaria y el concesionario podrán convenir la financiación y/o ejecución de las redes de distribución de los servicios generales.

BASE 8ª. INSPECCIÓN

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

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

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

BASE 9ª. INFORMACIÓN FACILITADA POR LA APBC A LOS POSIBLES LICITADORES.

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

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

La Autoridad Portuaria tendrá a disposición de los licitadores en el Registro General de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, la relación de consultas contestadas, como mínimo con **diez (10) días**



de antelación a la última fecha de presentación de proposiciones. Dichas consultas serán publicadas en la web de la Autoridad Portuaria.

En la azotea del edificio Ciudad del Mar se ubican equipos informáticos de la Autoridad Portuaria y Salvamento Marítimo. Así mismo, se ubica en la esquina suroeste de la parcela un depósito de combustible enterrado de 15x14 m (frente a la rampa asfáltica). Este equipamiento deberá ser removido por el titular de la concesión en los términos que establezca la Autoridad Portuaria.

La parcela es de acceso libre. Se programará una (1) visita a las instalaciones del edificio Ciudad del Mar, cuya fecha será comunicada a través de la web de la Autoridad Portuaria. En todo caso, deberán tomarse las debidas precauciones para evitar accidentes y/o lesiones, declinando la Autoridad Portuaria cualquier responsabilidad derivada de las posibles lesiones, daños, perjuicios, etc. que puedan producirse.

BASE 10ª. TRAMITACIÓN MEDIOAMBIENTAL.

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

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

BASE 11ª. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES.

Será de cuenta del adjudicatario la conservación, limpieza y reparación de sus posibles desperfectos las instalaciones otorgadas en concesión administrativa debiendo encontrarse en todo momento en óptimas condiciones.

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

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

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

BASE 12ª. PROYECTO DE LAS OBRAS A REALIZAR Y DE ELEMENTOS A APORTAR POR EL ADJUDICATARIO.

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

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

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

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

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



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

El proyecto incluirá:

- Propuesta de conexión a los viales y urbanización en función de las especificaciones del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Cádiz.
- Número de plazas hoteleras y servicios a prestar, distribuidas por planta y superficie adscrita.
- Diseño y construcción de la(s) edificación(es) que conformarán la instalación.
- Iniciativas asociadas a la ecoeficiencia durante la fase de construcción y explotación. Integración con el entorno. Impacto visual y su minimización respecto de las panorámicas; Casco Urbano y muelles Reina Sofía y Alfonso XIII.

BASE 13ª. PRESTACIÓN DE SERVICIO.

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

BASE 14ª. GASTOS POR CUENTA DEL ADJUDICATARIO.

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

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

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

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

En aplicación del art. 86 del TRLPEMM se establece un importe máximo de SEIS MIL euros (6.000 €) como gastos del proyecto.

BASE 15ª. REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LOS LICITADORES.

- 15.1.** 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.
- 15.2.** Las personas físicas acreditarán su personalidad mediante la presentación del DNI y el NIF en original, testimonio notarial o fotocopia autorizada.
- 15.3.** La capacidad de obrar de las empresas se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuese exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos, o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.
- 15.4.** 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.
- 15.5.** 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.

- 15.6.** 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.
- 15.7.** 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.
- 15.8.** 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.
- 15.9.** Los licitadores deberán hallarse en situación no incurso en las prohibiciones para contratar recogidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- 15.10.** Los licitadores habrán de documentar su capacidad técnica o profesional, y su solvencia económica y financiera, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Pliego de Bases.

BASE 16ª. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES

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

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

La presentación de las ofertas implica la aceptación del presente Pliego de Bases del concurso y del Pliego de Condiciones Generales, incluida la obligación de aportar los documentos relacionados, declaración responsable de que el licitador reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la APBC y de forma expresa la renuncia a ejercer acciones legales en caso de ser adjudicatario y no otorgarse el levantamiento de la prohibición del Consejo de Ministros y/o la concesión administrativa.

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 17ª. FIANZA PROVISIONAL.

Los licitadores deberán constituir una fianza provisional de **CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000 €)**.

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



Esta fianza tiene carácter provisional y responderá del cumplimiento de las obligaciones derivadas de las presentes Bases y del mantenimiento de las condiciones de la proposición presentada hasta el momento en que proceda su devolución con arreglo a lo dispuesto en el presente Pliego. En caso de retirada injustificada de la proposición antes de que se dicte resolución por la que se otorgue la concesión, se procederá a la incautación completa de la fianza provisional y, además, el licitador deberá responder por los daños y perjuicios que hubiera causado en lo que exceda del importe de la fianza provisional incautada. La APBC, si fuera el caso, fijará en expediente contradictorio el importe de tales daños y perjuicios.

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

BASE 18ª. 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 TRAMITAR EXPEDIENTE DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA INSTALACIÓN DE USO HOTELERO, COMERCIAL, DE RESTAURACIÓN Y SERVICIOS ASOCIADOS EN LA ZONA PORTUARIA DE PUERTO AMÉRICA, EN EL PUERTO DE CÁDIZ”**.

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

No se podrán presentar proposiciones manuscritas, y se presentarán 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 **tres (3) años** contados desde la fecha de apertura de ofertas, transcurrido el cual sin que la APBC haya resuelto el concurso, les habilitará para retirar sus ofertas recuperando la fianza provisional constituida, sin derecho a ser indemnizados por la APBC por tal motivo.

No podrán presentarse proposiciones simultáneas, siendo de aplicación a tales efectos lo previsto la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

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

SOBRE 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 la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, así como su inscripción en un Registro profesional o comercial, en las condiciones previstas por la legislación del Estado donde están establecidos.

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

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

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

En el caso de Uniones Temporales de Empresarios:

- a) Cada una de las empresas deberá acreditar su capacidad y solvencia conforme a los apartados anteriores.
 - b) En el escrito de proposición indicarán los nombres y características de los empresarios que las suscriben, la participación de cada uno de ellos, y el compromiso de constituirse en Unión Temporal, caso de resultar adjudicatarios. Asimismo, deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.
- 2.** Solvencia económica, financiera y técnica. Las personas, naturales o jurídicas, que pretendan contratar con la APBC, deberán acreditar su solvencia económica y financiera, en los términos previstos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. De conformidad con lo dispuesto en la citada norma, para acreditar la solvencia necesaria para participar en el concurso, el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que para la ejecución del contrato dispone efectivamente de esos medios.

2.1. Criterios de Solvencia Económico y Financiera.

Declaración de cifra de negocios global y de los contratos, servicios y suministros o trabajos realizados por la empresa durante 2022 y 2023 no inferior a 1.500.000 €/anuales.

Forma de acreditación:



- Concursantes: Declaración responsable.

- Adjudicatario: En el caso de personas jurídicas, mediante la presentación de las Cuentas anuales de los ejercicios 2022 y 2023. En caso de ser legalmente exigible las cuentas anuales a presentar deberán estar auditadas, aprobadas y depositadas en el registro oficial correspondiente. En el caso de personas físicas, mediante certificado de solvencia emitido por entidades financieras.

2.2. Criterios de Solvencia Técnica y Profesional.

Por lo que se refiere a la solvencia técnica, se requiere a los licitadores acreditar que bien ellos directamente, bien a través de otras sociedades del grupo al que pudieran pertenecer, o mediante acuerdo con terceros dispone de (ambos):

- o Experiencia en la construcción y/o explotación de instalaciones hoteleras, de al menos cinco años.
- o Haber gestionado instalaciones hoteleras, con un volumen de pernoctaciones igual o superior de 15.000 anuales en los últimos tres años.

Forma de acreditación:

- licitadores: Declaración responsable.

- Adjudicatario: Mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente de las correspondientes Autoridades o Entidades.

Las empresas de nueva creación deberán acreditar expresamente contar con la Solvencia económica, financiera y técnica exigida en el presente apartado en los términos indicados en el artículo 75 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, basándose 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. Asimismo, y a estos efectos deberá presentar declaración firmada por el/los representantes de dichas entidades de puesta a disposición de su solvencia económica, técnica y/o financiera a favor del concursante.

A los efectos de lo dispuesto en este Pliego se señala lo siguiente:

- o En el supuesto de que suscriban la oferta personas jurídicas dominantes de un grupo de sociedades, a efectos de acreditar la solvencia técnica, se podrá tener en cuenta a las sociedades pertenecientes al grupo de la persona jurídica dominante, siempre y cuando ésta acredite que tiene efectivamente a su disposición los medios de dichas sociedades necesarios para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la adjudicación de este concurso, todo ello acreditado en la forma exigida en este Pliego. A los únicos efectos de determinación de la existencia de posición dominante, se estará a lo dispuesto por la normativa mercantil en relación con los grupos de sociedades y la formulación de cuentas anuales consolidadas.
 - o En el mismo supuesto a efectos de acreditar la solvencia económico-financiera, se podrá tener en cuenta a las sociedades dominadas siempre que la sociedad dominante acredite una participación en el capital social de la filial igual o superior al 51%. A tal objeto se atenderá al balance consolidado del grupo y a los balances de cada una de las sociedades dominadas.
3. Poder notarial suficiente, debidamente inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de algún órgano social con facultad de obligar a la entidad, deberá acompañarse certificación para el desempeño del respectivo cargo, expedida por el Secretario del Consejo de Administración u órgano colegiado directivo de la empresa licitadora. La personalidad del firmante se acreditará mediante DNI.
 4. Declaración responsable de no hallarse incurso en las prohibiciones para contratar recogidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
 5. Declaración expresa y responsable de estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.



6. Declaración en la que se haga constar si el licitador pertenece a algún grupo de empresas, entendiéndose por tales las que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio, y, en su caso, relación de empresas que integren el grupo de empresas del que forme parte el licitador.
7. Resguardo de la constitución en la caja de la Autoridad Portuaria de una fianza provisional por importe de **CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000 €)**, de acuerdo con lo dispuesto en presente pliego.
8. Empresas extranjeras.
Las empresas no españolas presentarán la documentación que se indica en el Anejo de este Pliego. Todos los documentos a que se refieren los apartados anteriores de este epígrafe deberán ser originales y, en caso de ser copias, tener el carácter de auténticas de acuerdo con la legislación vigente. El documento de la garantía deberá ser siempre original.
9. 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.
10. Compromiso de suscribir los seguros a los que se hace referencia en el presente Pliego.
11. Compromiso expreso de facilitar la información que la APBC requiera a través de los sistemas informáticos y de transmisión de datos que se establezca en cada momento, sobre todos aquellos aspectos relativos a la explotación y que permitan verificar el cumplimiento de lo establecido en los Pliegos que rigen la concesión, las medidas y prácticas de seguridad y la calidad del servicio.
12. Compromiso expreso de obtener cuantos permisos, autorizaciones y licencias sean precisas para el desarrollo de la concesión, tanto en su fase constructiva, como en la de explotación.
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. En caso de requerirse subsanación, el licitador dispondrá de 3 días hábiles para aportar la documentación solicitada.

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

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

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

- Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar, en donde se indique la estrategia general de negocio, sus aspectos más relevantes y las motivaciones de interés general del proyecto.
- Propuesta de conexión con el viario y la urbanización del ámbito. Entradas y Salidas, tanto viarias como peatonales. Señalización interior y exterior.



- Propuesta de actuación sobre la edificación Ciudad del Mar.
- Número de plazas hoteleras y servicios a prestar, distribuidas por planta y superficie adscrita.
- Número de empleos a generar.
- Compromiso expreso de participación en cualquier proyecto global promovido por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz.
- Previsión de los servicios de conservación, mantenimiento y limpieza, y de la forma en que se llevarán a cabo.

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

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

- a) Características constructivas y de usos de las instalaciones.
- b) Distribución de las zonas de estacionamiento y dimensiones específicas de las instalaciones y espacios afectos a la explotación.
- c) Urbanización del ámbito, viario exterior e interior, acceso de vehículos y peatones, entradas y salidas.
- d) Instalaciones. Características y medios.
- e) Iluminación.
- f) Integración visual con el entorno paisajístico.
- g) Diseño y tratamiento de los espacios libres/verdes de la concesión.

Planos. Al menos los siguientes:

- a) Situación a escala conveniente.
- b) Emplazamiento.
- c) Planta general en la que se represente la integración con la urbanización exterior, viales externos y zonas peatonales. Ordenación interior del hotel y sus actividades previstas en la oferta.
- d) Planta general en la que se representen las instalaciones y obras proyectadas.
- e) Secciones, características y alzado, cuando resulten necesarios para su definición con la geometría de las obras e instalaciones.

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

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

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

- Estudio de las acometidas para los diferentes suministros y de los servicios afectados y su reposición. Se recomienda mantener consultas con las compañías suministradoras, al menos con las de agua y electricidad. Serán por cuenta del titular las obras necesarias para la acometida eléctrica desde el punto indicado por la compañía suministradora de la energía eléctrica.
- Estudio de los vertidos, tanto los pluviales como los generados por la propia actividad



(fecales, etc.), indicando su conexión con las redes generales. Se reflejará el cumplimiento de la normativa vigente en estas materias.

- Medidas de seguridad y protección contra incendios.
- Equipos necesarios para el funcionamiento de las instalaciones con descripción de la inversión total, fases de ejecución y plazos.

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

- Plazo de entrega de la documentación indicada en el Pliego de Bases.
- Plazo de inicio de las obras, que no excederá de **un (1) mes** a contar desde la fecha del otorgamiento del título habilitante (puesta a disposición del terreno).
- Plazo de terminación de la totalidad de las obras, a contar desde su inicio, que no excederá de **dieciocho (18) meses**.
- Fecha de puesta en explotación de las instalaciones.

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

4.- Documentación Ambiental. El licitador deberá presentar una justificación del cumplimiento de la normativa medioambiental existente, especificándose la tramitación necesaria de acuerdo con la legislación vigente, así como la introducción de cuantas acciones en el ámbito de la ecoeficiencia.

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

5.- 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 del Proyecto (VAN) y Tasa Interna de Retorno (TIR).

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

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

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

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

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

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

9.- Motivación del interés general en aplicación del art. 72.4 del TRLPEMM.

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

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

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

SOBRE Nº 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA.



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

Cada concursante solo podrá presentar una única oferta.

SOBRE Nº 3

PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Título del Concurso: _____

Licitador: (Nombre y CIF) _____

Fecha y Firma: _____

La oferta económica contendrá:

1. Importe adicional a la tasa por ocupación, obras, instalaciones y depreciación (TO): **importe adicional _____ (€/año), IVA excluido. El valor por incluir será constante durante la totalidad del plazo concesional.**
2. **Valor Actualizado Neto (VAN TO) de los ingresos para la APBC correspondiente a la tasa de ocupación de terrenos, obras, instalaciones, depreciación e importes adicionales estimados de los primeros 10 años de la concesión.**

El VAN TO de los ingresos se define como el Valor Actualizado Neto al año 2025 de los ingresos de la tasa de ocupación e importes adicionales ofertados que se devengarán durante los 10 primeros años de concesión, según la oferta del licitador calculada conforme a la base 5ª del presente pliego, considerando que el 1 de enero de 2026 comenzará la concesión, mediante la puesta a disposición por la APBC al concesionario de los terrenos.

- Tasa de Descuento 3%

3. Importe adicional a la tasa por actividad (TA): **importe adicional _____ (€/año), IVA excluido. El valor por incluir será constante durante la totalidad del plazo concesional.**
4. **Valor Actualizado Neto (VAN TA) de los ingresos para la APBC correspondiente a la tasa de actividad de la concesión e importes adicionales estimados de los primeros 10 años de explotación de la concesión.**

El VAN TA de los ingresos se define como el Valor Actualizado Neto al año 2025 de los ingresos de la tasa de actividad e importes adicionales ofertados que se devengarán durante los 10 primeros años de explotación de la concesión, según la oferta del licitador calculada conforme a la base 5ª del presente pliego, considerando que el 1 de julio de 2028 comenzará la explotación de la concesión, mediante el reconocimiento final de las obras.

- Tasa de Descuento 3%

El valor de las Tasas se halla referido al año 2024 recogidas en el presente pliego 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 19ª. CONSTITUCIÓN DE LA MESA DE VALORACIÓN.

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

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



BASE 20ª. APERTURA DE PROPOSICIONES.

En el tercer día hábil siguiente a la fecha de terminación del plazo de presentación de las ofertas, salvo que en el anuncio se indique un plazo distinto, se constituirá la Mesa de 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 de Valoración 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 Valoración.

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, a los efectos de que se emita el correspondiente informe al respecto.

Criterios de Adjudicación:

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

	CRITERIOS	VALORACIÓN "HASTA 100 PUNTOS"
C1	Oferta económica	45
C2	Aspectos técnicos	35
C3	Estudio económico - financiero	5
C4	Ecoeficiencia e integración con el entorno	15

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

Una vez recibido por el secretario de la Mesa de Valoración el informe de la Comisión Técnica, se convocará 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 21ª. 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 22ª. PLAZO DURANTE EL CUAL LOS LICITADORES SE OBLIGAN A MANTENER SUS OFERTAS.

Los licitadores se comprometen a mantener sus ofertas durante un plazo de **TRES (3) años**, a partir de la fecha límite del plazo de presentación de ofertas, independientemente del plazo de tramitación de la concesión administrativa.

BASE 23ª. ADJUDICACIÓN.

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

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

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

BASE 24ª. 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 25ª. TRAMITACIÓN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

La oferta seleccionada por el Consejo de Administración deberá someterse a la tramitación prevista en la Sección 3ª del TRLPEMM para el otorgamiento, en su caso, de la correspondiente concesión. Para ello deberán presentar la siguiente documentación para su tramitación en el plazo máximo de **DOS (2) MESES**, a contar desde la notificación de la adjudicación:

25.1) Documentación.

- a) Escritura de constitución o de adaptación de la sociedad, en los términos establecidos en el presente Pliego. Deberá acreditarse la inscripción en el Registro Mercantil o haber iniciado la tramitación de la misma con presentación en el Registro.
- b) Certificación del Organismo competente que acredite estar al corriente de sus obligaciones tributarias.
- c) Certificación de la Tesorería General de la Seguridad Social de estar al corriente en el pago de las cuotas.
- d) Copia del seguro de daños y responsabilidad civil, de conformidad con lo dispuesto en el Pliego.
- e) En el caso de que la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz haya establecido prescripciones técnicas al proyecto presentado, el adjudicatario deberá introducirlas bien modificando los proyectos básicos presentados, bien mediante la presentación de una adenda al mismo que recoja la totalidad de las modificaciones.
- f) Documento acreditativo de encontrarse dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE), en el epígrafe correspondiente a la actividad autorizada.
- g) Justificantes del abono de los gastos del anuncio o anuncios de licitación.

25.2) El proyecto, será sometido a información pública y oficial. Al mismo tiempo, se iniciará, si fuera necesario, la tramitación en materia de prevención medio ambiental según la legislación vigente.

En la referida fase de información pública no se admitirá la concurrencia de proyectos en competencia, ya que ello queda suplido con la convocatoria previa del concurso para seleccionar la oferta.

Una vez concluida la misma, el Director emitirá informe en el que se analizará la procedencia de la solicitud de concesión, incluyendo, si procediere, los condicionamientos y modificaciones que se estimen necesarios a la vista de las alegaciones e informes presentados, especialmente los evacuados por los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz.

Si el adjudicatario justificara que estas modificaciones suponen un incremento sustancial del coste o una disminución sustancial de la rentabilidad del proyecto, podrá renunciar a la adjudicación, sin pérdida de la garantía provisional. Si la Autoridad Portuaria, motivadamente,



considera insuficiente la justificación presentada por el adjudicatario dejará sin efecto la adjudicación, con pérdida de la garantía provisional constituida.

En aquellos proyectos que, de acuerdo con la legislación vigente, deban someterse a algún tipo de evaluación de impacto ambiental, el informe será posterior a la resolución del Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino.

En el caso de que el informe sea desfavorable, se elevará por el Presidente al Consejo de Administración a fin de que, previa audiencia del interesado, se resuelva lo que estime procedente.

Si el informe fuera favorable a la solicitud de concesión, el Director fijará las condiciones en que podría ser otorgada la misma y se las notificará al peticionario que deberá aceptarlas expresamente. Si éste no hiciera manifestación alguna al respecto en el plazo concedido, se procederá al archivo de todas las actuaciones, con pérdida de la garantía constituida. En los demás supuestos, el Presidente elevará al Consejo de Administración la propuesta de resolución del Director para que adopte el acuerdo que proceda.

En el caso de que el Consejo de Administración acuerde la modificación de alguna de las condiciones aceptadas por el peticionario, se someterán a su nueva aceptación en los términos previstos en el apartado anterior.

Posteriormente, se remitirá el expediente completo a Puertos del Estado para su informe y tramitación ante el Consejo de Ministros del levantamiento de prohibición de instalaciones hoteleras en el dominio público portuario.

El otorgamiento de la concesión queda condicionado al levantamiento de prohibición de instalaciones hoteleras en el dominio público portuario por el Consejo de Ministros.

- 25.3) Una vez dictada y notificada por la APBC la resolución sobre el otorgamiento de la concesión administrativa, el concesionario deberá presentar en el plazo máximo de **TRES (3) MESES** proyecto de construcción. El proyecto de construcción deberá estar suscrito por técnico competente y visado por el Colegio correspondiente, y deberá redactarse en base al proyecto básico que ha servido de base para la selección de la oferta y para la resolución dictada por la Autoridad Portuaria sobre el resultado de la información pública y oficial desarrollada, así como para la resolución dictada como consecuencia de la tramitación medioambiental, en su caso.
- 25.4) El otorgamiento de la concesión se publicará en el Boletín Oficial del Estado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 85.7 del TRLPEMM.

BASE 26ª. IMPUESTOS Y GASTOS LEGALES.

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

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

BASE 27ª. SEGUROS.

El adjudicatario estará obligado a concertar los siguientes seguros:

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

BASE 28ª. OBTENCIÓN DE LAS LICENCIAS LEGALMENTE PROCEDENTES.



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

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

BASE 29ª. DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA PROVISIONAL.

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

BASE 30ª. PERSONAL LABORAL.

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

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

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

BASE 31ª. 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 TRLPEMM 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 32ª. PUESTA EN EXPLOTACIÓN

El adjudicatario deberá iniciar las obras en el plazo máximo de un (1) mes a partir de la puesta a disposición de los terrenos a favor del concesionario (inicio de la concesión), debiendo quedar terminadas en el plazo máximo de dieciocho (18) meses. La explotación dará comienzo al día siguiente de la firma del acta de reconocimiento final de las obras.

BASE 33ª. COMPROMISOS ADQUIRIDOS POR EL LICITADOR



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

Con la presentación de la oferta el licitador acepta, de forma expresa, eximir a la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz de cualquier tipo de responsabilidad derivada de la no autorización del levantamiento de la prohibición de instalaciones hoteleras, prevista en el art. 73.4 del TRLPEMM.

BASE 34ª. JURISDICCIÓN Y NORMAS SUPLETORIAS.

En todo lo no previsto en el presente pliego, serán de aplicación el TRLPEMM, el vigente Reglamento de Explotación y Policía del Puerto de la Bahía de Cádiz, y con carácter supletorio la Legislación de Contratos del Estado y la legislación administrativa aplicable.

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

Cádiz, a la fecha de la firma electrónica
EL DIRECTOR

