

**CONCURSO PÚBLICO PARA EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA CON DESTINO A LA EXPLOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES UBICADOS EN LA PARCELA DEL VIGÍA DEL PUERTO DE HUELVA, EN MAZAGÓN, (T.M. PALOS DE LA FRONTERA) PARA USOS DE INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD**



**Puerto de Huelva**

**Autoridad Portuaria de Huelva**

**PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO** Convocado por la Autoridad Portuaria de Huelva para el otorgamiento de una concesión administrativa con destino a la explotación de los edificios e instalaciones ubicados en la parcela del Vigía, en Mazagón, (T.M. de Palos de la Frontera) para usos de interacción puerto-ciudad

**ÍNDICE**

I.	ANTECEDENTES .....	4
II.	Situación urbanística de la parcela .....	7
III.	OBJETO Y NATURALEZA DEL CONCURSO .....	11
	1ª Objeto del Concurso.....	11
	2ª Información a facilitar por la Autoridad Portuaria de Huelva a los posibles licitadores .....	11
	3ª Documentos del Concurso.....	12
	4ª Régimen Jurídico .....	12
IV.	DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA A OTORGAR.....	15
	5ª.- Concesión administrativa para la ocupación de dominio público.....	15
	6ª.- Aspectos de relevancia de la concesión administrativa. ....	16
V.	REQUISITOS Y FORMAS DE CONCURSAR .....	20
	7ª Requisitos que han de reunir los concursantes .....	20
	8.- Posibilidad de constituir una sociedad concesionaria o utilizar una sociedad preexistente.....	21
	9ª Prohibiciones y causas de incompatibilidad para licitar .....	22
	10ª Garantías.....	23
	11ª Forma y lugar de presentación de las ofertas .....	24
	12ª Resolución del Concurso .....	37
VI.	CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.....	39
	13ª Criterios objetivos de valoración .....	39
VII.	CLÁUSULAS FINALES.....	40
	14ª Facultad de la Autoridad Portuaria de Huelva de declarar desierto el concurso.....	40
	15ª Impuestos y gastos .....	40
	16ª.- Régimen de impugnación de acuerdos y normas supletorias.....	41
	17ª Disposición final .....	41
	 ANEXO Nº II.- Modelo de declaración responsable para la acreditación de la documentación requerida en el sobre nº 1.....	 44

ANEXO N° III.- Modelo de aval bancario para la garantía provisional .....	47
ANEXO IV.- Modelo de certificado de seguro de caución .....	48
ANEXO N° V.- Modelo de propuesta económica.....	49
ANEXO N° VI.- Compromiso de constitución en sociedad anónima con títulos nominativos y cuyo objeto social sea principalmente la gestión de la concesión .....	51
ANEXO N° VII.- Pliego de condiciones particulares regulador de la ocupación demanial.....	53

---

## I. ANTECEDENTES

La tecnología, la mejora de las comunicaciones y las nuevas formas de gestión portuaria, hacen innecesario, en algunos casos, el mantenimiento para usos relacionados con la operativa portuaria de edificaciones que en su día se llevaron a cabo por la necesidad de albergar al personal encargado de la supervisión y/o control de determinados servicios portuarios, dando lugar a espacios que actualmente se encuentran sin uso, pero que, pueden ser ofrecidos para otros fines de interés social.

Algunas de dichas instalaciones, atendiendo a la función que desarrollaron en su momento, se encuentran habitualmente ubicadas en entornos privilegiados, lo que hace que resulten muy atractivas al tratarse de complejos edificatorios que presentan un indudable interés histórico-cultural, que deben ser objeto de un adecuado mantenimiento. En este sentido, la Autoridad Portuaria de Huelva (en lo sucesivo, también APH) interesa poner en valor este tipo de espacios ociosos, con el objeto de rentabilizarlos, conservarlos y acercarlos a la sociedad, contribuyendo con ello a completar la oferta turística local.

Ejemplo de esto es la Casa del Vigía, que posee la singularidad de haber sido el primer edificio construido en Huelva con estructura de hormigón armado. Diseñada por el Ingeniero director del Puerto, Francisco Montenegro y construida en el año 1906 para el personal portuario que realizaba periódicamente los trabajos de topografía submarina y se encargaba de comunicar las incidencias de la navegación, las observaciones meteorológicas y el estado de la mar, así como de los trabajos de dragado, la disposición de las boyas y su estado de funcionamiento, los nombres de los buques que entraban y salían y los incidentes que se desarrollaban en la zona. El edificio consta de 240 m<sup>2</sup> divididos en dos plantas y castillete.





Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: WT/dIPc/U1azC9XH4o2T4  
IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS  
El documento consta de un total de: 80 página/s. Página 5 de 80. Fecha de firma: 10/04/2024  
URL validación Código seguro de verificación: [https://puertohuelva.gob.es/SIGEM\\_GestionCSVWeb](https://puertohuelva.gob.es/SIGEM_GestionCSVWeb)



En el año 1964, frente a la Casa, se construyó el muelle del Vigía, un muelle utilizado por el servicio de Practicaje del Puerto en la asistencia a la entrada y salida de buques, que vino a sustituir a uno de madera anterior que había sido dañado gravemente por los temporales en 1963. Dicho muelle dejó de utilizarse tras la construcción del puerto de Mazagón, donde actualmente se hayan las embarcaciones de los prácticos. Por motivos de seguridad, la Autoridad Portuaria de Huelva desmanteló dicho muelle en el año 2001 y lo sustituyó por una pasarela pilotada para usos recreativos.

La evolución de las necesidades operativas del Puerto de Huelva ha provocado que la Casa del Vigía haya quedado en desuso por su falta de funcionalidad para la actividad que tenía encomendada. Asimismo, su ubicación, interior al poblado turístico de Mazagón, hacen de la parcela y la Casa del Vigía un enclave propicio para su utilización como espacio dedicado a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, esto es, para uso como equipamientos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones y otras actividades comerciales incluidas las relativas a restauración y hostelería, con las cautelas que establece el artículo 72 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.

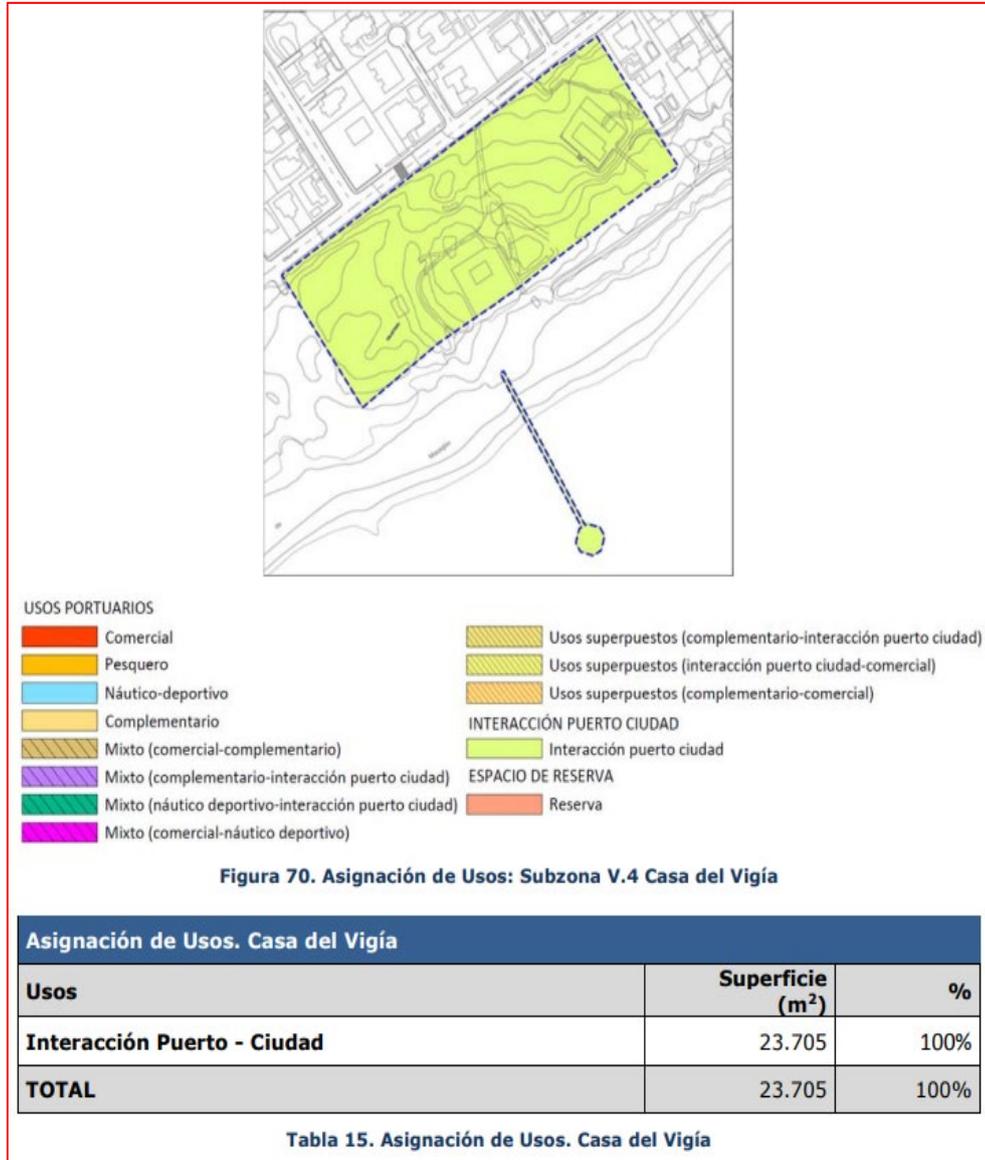
A tal efecto, en consideración a las características y dimensiones del complejo edificatorio, su privilegiada ubicación, situado en un entorno natural singular, dentro del núcleo urbano de Mazagón, T.M. de Palos de la Frontera, con unas magníficas vistas hacia poniente sobre la ría de Huelva, se considera que dichas instalaciones tienen un gran potencial para actividades vinculadas con servicios de ocio y hostelería, entre otros.

Se contempla la posibilidad de que las obras que puedan ser necesarias para su adaptación a la finalidad que se pretenda por parte de los interesados se puedan desarrollar por fases, en función de las necesidades que los operadores puedan requerir, que habrán de quedar recogidas en la oferta presentada por cada licitador y sujeto a las condiciones previstas en el presente Pliego.

Por su parte, la APH está llevando a cabo actualmente el proyecto de rehabilitación de la casa del Vigía, cuya ejecución se prevé para principios del año 2024.

## II. Situación urbanística de la parcela

La Delimitación de Espacios y Usos del Puerto de Huelva (DEUP), aprobada por Orden TMA/1266/2021, de 29 de octubre, asigna a la zona correspondiente al área que se licita el uso de interacción Puerto-Ciudad, que incluye equipamientos recreativos, de ocio, deportivos, culturales, sociales, institucionales, feriales, expositivos, hostelero u otras actividades comerciales compatibles con el carácter de este espacio singular.



La Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar en su informe emitido con fecha 6 de septiembre de 2021 en el marco del expediente de aprobación de la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Huelva, propuso a la APH el compromiso de desafectación de la mayor parte de los terrenos, no edificados, ubicados en la casa del Vigía y cuyo detalle se puede apreciar en la siguiente imagen gráfica:



Zonas dunares, propuestas a desafectar a ambos lados de Casa del Vigía (grafía roja sobre parcela catastral)

El tenor literal del informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar en informe emitido el 6 de septiembre de 2021 es el que a continuación se expone:

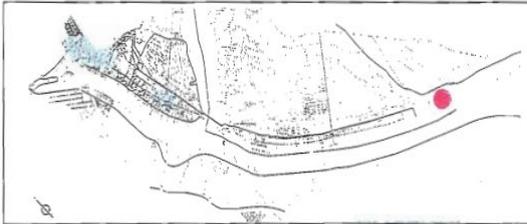
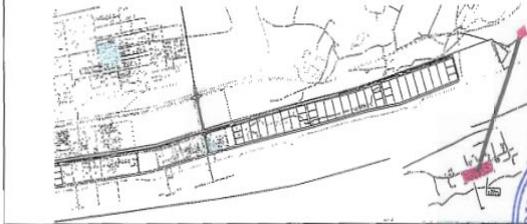
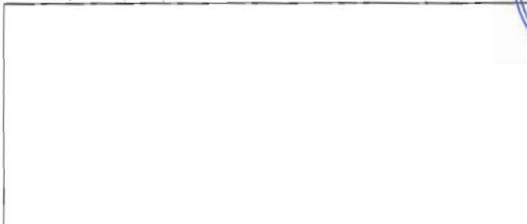
**CONDICIÓN 2:** “Desafectar la pequeña porción de **playa natural** a levante del muelle sur y su zona de baño reducida, y los **terrenos naturales** del entorno dunar de la parcela de la Casa del Vigía”.

Sobre esta condición, la APH responde: “Habida cuenta de que la APH, una vez aprobada la DEUP en tramitación y tras la finalización de una serie de obras contempladas en su Plan de Inversiones, podría necesitar tramitar una modificación puntual de su zona de servicio, se compromete a llevar a cabo la desafectación, tanto del tramo de 100 m de playa natural al sur del Muelle Sur, como de los terrenos naturales del entorno dunar de la casa del Vigía, bien mediante la modificación no sustancial de la DEUP o bien mediante la desafectación puntual que recoge el art. 44 del TRLPEMM”.

En la actualidad los terrenos objeto del presente concurso mantienen su naturaleza demanial portuaria, de manera que la superficie que finalmente delimite el licitador que resulte adjudicatario quedará sometida a la normativa sectorial portuaria de aplicación, en tanto en cuanto no se produzca la eventual desafectación.

En cualquier caso, se deja expresa constancia de que, como consecuencia del informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar en informe emitido el 6 de septiembre de 2021, parte de los terrenos de referencia -los terrenos naturales del entorno dunar identificados en la imagen anterior- podrían ser objeto de desafectación futura, transformando su naturaleza portuaria en demanio público marítimo terrestre y, por ende, quedando afectos a su correspondiente normativa de aplicación, motivo por el que los licitadores deberán tener en cuenta esta circunstancia a la hora de delimitar la superficie.

En el ámbito del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Huelva, la parcela se engloba en la Unidad V.2.6 de la Subzona V.2 (Puerto Exterior), con un uso Comercial-Portuario, Grado III Comercial con protección complementaria por lo que, en su caso, podría ser objeto de modificación puntual o desarrollo a resultas de lo contenga la propuesta que resulte ganadora del presente concurso.

SUBZONA	V.2.	UNIDAD	V.2.6.	SUPERFICIE	23.952 m <sup>2</sup>
PUERTO EXTERIOR		MUELLE DEL VIGÍA			
<p>SITUACIÓN</p> 				<p><b>USOS Y ACTIVIDADES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uso Dominante: Uso Comercial-Portuario (C-P) Grado III Comercial con protección complementaria</li> <li>• Indicaciones respecto a actividades: Infraestructuras y servicios portuarios de practiceje. Por estar situadas en los márgenes de la ría, se acompañan este uso con restricciones a otros usos no estrictamente vinculados al mismo, con objeto de proteger los márgenes y limitar el impacto paisajístico y medioambiental.</li> </ul>	
<p>ORDENACIÓN</p> 				<p><b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No procede.</li> </ul> <p><b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN INTERIOR DE LA UNIDAD:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantenimiento de las estructuras actuales con protección del suelo restante.</li> </ul> <p><b>CONDICIONES DE EDIFICACIONES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En la medida que su funcionalidad lo permita, se procurará minimizar su impacto paisajístico sobre la ría.</li> </ul> <p><b>CONDICIONES DE TRAMITACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mediante Proyecto de Obras.</li> </ul> <p><i>Aprobado provisionalmente por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Huelva con fecha 17 de Diciembre de 1998.</i></p>	
<p>IMAGEN ACTUAL</p> 				<p>El Secretario,</p>  	

La Autoridad Portuaria de Huelva, en función de las necesidades de la propuesta que resulte ganadora, será la encargada de formular e impulsar, en su caso, ante la Administración competente, el instrumento urbanístico correspondiente que le habilite al desarrollo de su proyecto, teniendo en cuenta que los usos de los espacios portuarios habrán de ajustarse a lo señalado en el artículo 72 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre (TRLPEMM).

El inicio de la tramitación del citado expediente urbanístico podría conllevar, si fuera necesario, la suspensión del expediente de otorgamiento de la concesión. Esta suspensión se extenderá hasta la fecha de notificación de la resolución que emita el órgano competente.

Del resultado de la tramitación del correspondiente expediente urbanístico la Autoridad Portuaria de Huelva no asumirá ningún tipo de responsabilidad.

### III. OBJETO Y NATURALEZA DEL CONCURSO

#### 1ª Objeto del Concurso

En aplicación de las previsiones del artículo 86.1 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, la Autoridad Portuaria de Huelva ha decidido convocar el oportuno concurso público con el objeto de proceder a la selección de una oferta para su posterior tramitación y otorgamiento, si procede, de una concesión administrativa de dominio público portuario, cuyo objeto será la explotación del complejo edificatorio de la casa del Vigía e instalaciones complementarias, que incluye la Casa de los Prácticos y, en su caso, la pasarela deportiva, ubicadas en Mazagón (T.M. de Palos de la Frontera) dentro de la zona de servicio del Puerto de Huelva, con destino a usos de interacción puerto-ciudad.

El procedimiento regulado en el presente pliego tiene naturaleza preparatoria del posterior expediente que, en su caso, se tramite para el otorgamiento de una concesión demanial portuaria.

#### 2ª Información a facilitar por la Autoridad Portuaria de Huelva a los posibles licitadores

Durante el periodo que figure en el anuncio de este concurso, que se publicará en el Boletín Oficial del Estado y en la página Web de la Autoridad Portuaria, <http://www.puertohuelva.com/es/profesionales/informacion-contratacion/>, en el apartado denominado **INFORMACIÓN Y OTRAS LICITACIONES**, los interesados tendrán a su disposición, para libre examen, la siguiente documentación:

- a) Pliego de bases del Concurso con sus Anexos (Modelo de Aval y de Seguro de Caución, Modelo de Proposición Económica, Modelo de Declaración Responsable y Documentación Urbanística y Planos de situación de la parcela).
- b) Modelo de pliego de condiciones generales regulador de la ocupación, el cual se adjunta con el presente Pliego de Bases, sin perjuicio de su adaptación, una vez adjudicado el concurso, a la oferta presentada por el adjudicatario.

- c) Plano del dominio público portuario, en el que se delimita la superficie del ámbito que se somete a concurso.
- d) Proyecto de rehabilitación de la casa del Vigía.
- e) Ficha de la Delimitación de Espacios y Usos del Puerto de Huelva (DEUP).
- f) Ficha del Plan Especial del Puerto de Huelva.
- g) Normas Subsidiarias de Palos de la frontera.
- h) Deslinde del DPMT.

El enlace de descarga de la documentación señalada en los apartados d), e), f) g) y h) es el siguiente:

<https://n9.cl/gowht8>

### 3ª Documentos del Concurso

El presente pliego, el modelo de pliego de condiciones regulador de la ocupación, así como los anexos y la documentación gráfica que se acompañan a los mismos forman parte del contenido del concurso.

La participación en el concurso lleva implícita la expresa conformidad de los concursantes con las prescripciones fijadas por la Autoridad Portuaria de Huelva en los precitados documentos para su adjudicación.

### 4ª Régimen Jurídico

Este concurso se convoca al amparo de lo dispuesto en el artículo 86 del RD Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

El concurso se regirá por el presente pliego, por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, así como en el pliego de condiciones generales aplicable al sistema portuario español (Orden FOM 938/2008, de 27 de marzo por el que se aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario estatal), y demás normativa de aplicación a los puertos.

Las cláusulas reguladoras de la concesión a otorgar, ya sean de carácter jurídico, económico o técnico, los documentos anejos a las mismas, así como la Delimitación de

Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Huelva, el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Huelva, los instrumentos o normas de toda índole promulgados por la Autoridad Portuaria de Huelva o por cualquier otro organismo competente que puedan tener aplicación a lo pactado o incidir en el dominio público concedido y a las obras y actividades que en este dominio público se desarrollen, se presumen conocidas por el licitador, sin que, por tanto, su desconocimiento pueda eximir a aquél de la obligación de su cumplimiento, ni de las responsabilidades que pudieran derivarse en caso contrario.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de cualquier otra normativa, sectorial o general, que resulte de aplicación al procedimiento.

En este sentido, por su influencia en las características de las propuestas a presentar por los licitadores, resulta procedente señalar lo recogido en el artículo 72 del RD Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, relativo a los *Usos y actividades permitidas en el dominio público portuario*:

*1. En el dominio público portuario sólo podrán llevarse a cabo actividades, instalaciones y construcciones acordes con los usos portuarios y de señalización marítima, de conformidad con lo establecido en esta ley.*

(...)

*En aquellos terrenos que no reúnan las características naturales de bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en el artículo 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y que, por causa de la evolución de las necesidades operativas de los tráficos portuarios hayan quedado en desuso o hayan perdido su funcionalidad o idoneidad técnica para la actividad portuaria, podrán admitirse en el dominio público portuario espacios destinados a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, tales como equipamientos culturales, recreativos, certámenes feriales, exposiciones y otras actividades comerciales no estrictamente portuarias, siempre que no se perjudique el desarrollo futuro del puerto y las operaciones de tráfico portuario y se ajusten a lo establecido en el planeamiento urbanístico (...)*

*Con el objeto de preservar el patrimonio arquitectónico que constituyen los faros, en los espacios del dominio público portuario afectados al servicio de señalización marítima se podrán autorizar usos y actividades distintos de los de señalización marítima, de acuerdo con lo previsto en los párrafos anteriores, siempre que los mismos no condicionen o limiten la prestación del servicio que en cada momento sea el apropiado, teniendo*

*en cuenta las necesidades del tráfico y de la tecnología, sin que en ningún caso sean indemnizables las modificaciones que se impongan por dicho motivo. Excepcionalmente, por razones de interés general debidamente acreditadas y previo informe de Puertos del Estado y de la Administración competente en materia de costas, el Consejo de Ministros podrá levantar la prohibición de instalaciones hoteleras, así como albergues u hospedajes que pudieran favorecer el desarrollo de actividades culturales, o similares, de interés social, en espacios del dominio público portuario destinados al servicio de señalización marítima que se encuentren situados en la zona de 100 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar o de 20 metros si los suelos tienen la clasificación de suelo urbano, siempre que no se realicen nuevas edificaciones y no se condicione o limite la prestación del servicio.*

*En el caso de que las instalaciones de señalización marítima, en las que se pretendan los citados usos, se ubiquen fuera de la zona de 100 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar, o de 20 metros, si los terrenos tienen la clasificación de suelo urbano, el Ministro de Fomento, previo informe de Puertos del Estado podrá levantar la mencionada prohibición.*

*Las obras que supongan incremento de volumen sobre la edificación ya existente sólo podrán ubicarse fuera de la zona de 100 o 20 metros respectivamente a que se ha hecho referencia.*

*También excepcionalmente, por razones de interés general debidamente acreditadas y con el fin de su preservación, en otras infraestructuras en desuso distintas de los faros, situadas dentro del dominio público portuario sujetas a protección siempre que formen parte del patrimonio histórico, se podrá levantar la prohibición de instalaciones hoteleras, así como albergues u hospedajes, siempre que no condicionen o limiten la prestación de los servicios portuarios o el control aduanero. El levantamiento de la prohibición se llevará a cabo en los mismos términos y condiciones que las establecidas para los faros.*

*4. Excepcionalmente, por razones de interés general debidamente acreditadas y previo informe de Puertos del Estado, el Consejo de Ministros podrá levantar la prohibición de instalaciones hoteleras en espacios del dominio público portuario destinados a zonas de actividades logísticas y a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, debiendo tales usos hoteleros acomodarse al plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto o instrumento equivalente. Dichas instalaciones no podrán ubicarse en los primeros 20 metros medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar o del cantil del muelle.*

A pesar de que la legislación de Costas distingue entre el límite interior del dominio público marítimo-terrestre y la ribera del mar, en este caso debe entenderse que son coincidentes, porque en caso contrario, en el deslinde deberían aparecer reflejados separadamente (art. 18.1 del R.D. 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas).

Consecuentemente con lo anterior, tratándose de un espacio que se halla inmerso dentro del dominio público marítimo terrestre, es decir, que no se halla separado de éste más de 20 metros tierra adentro, que es lo que se exige en dicho precepto para poder ser levantada la prohibición, sino que se hallan rodeados de ese demanio público, no será posible el uso hotelero de la parcela.

La documentación que deberán presentar los licitadores tendrá la consideración de cláusulas contractuales para el adjudicatario una vez resuelto el concurso por la Autoridad Portuaria de Huelva y, en consecuencia, deberán cumplirse. Todo ello sin perjuicio de las modificaciones que ambas partes puedan adoptar, de común acuerdo, al efecto de adaptar el citado documento a las necesidades que en cada caso se presenten.

Las referencias normativas contenidas en el presente pliego se entenderán realizadas a las normas vigentes en el momento de redacción del mismo, o aquellas otras que pudieran dictarse en un futuro.

En caso de contradicción entre lo establecido entre el Pliego de Bases y el Pliego de Condiciones regulador de la concesión prevalecerá lo establecido en el primero.

Para las cuestiones litigiosas que se susciten sobre cualquier cuestión relacionada con el concurso, las empresas interesadas en licitar se someterán a los Juzgados y Tribunales de Huelva o, en su caso Sevilla (TSJA), renunciando a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder.

#### **IV. DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA A OTORGAR**

##### **5ª.- Concesión administrativa para la ocupación de dominio público**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 81 del TRLPEMM estará sujeta a previa concesión otorgada por la Autoridad Portuaria la ocupación del dominio público portuario con obras o instalaciones no desmontables o usos con plazo superior a tres años.

La concesión demanial se otorgará por un plazo máximo de cincuenta (50) años, para cuya determinación se considerará la magnitud del proyecto y la inversión a realizar, en los siguientes términos:

- Hasta 1.000.000 €: 25 años, con posibilidad de prórroga de 12 años adicionales.
- Entre 1.000.000 € y 2.000.000 €: 35 años, con posibilidad de prórroga de 15 años adicionales.
- Entre 2.000.000 € y 3.000.000 €: 45 años, con posibilidad de prórroga de 5 años adicionales.
- Por encima de 3.000.000 €: 50 años.

Las posibles prorrogas se regularán por lo previsto en el artículo 82 del RDL 2/2011 de 5 de septiembre, TRILPEMM.

El concesionario queda obligado a recabar de los Organismos competentes cuantas licencias, autorizaciones y permisos sean precisas para el ejercicio de la actividad objeto de la concesión. El hecho de tramitar las citadas licencias, autorizaciones y permisos habilitará al adjudicatario/peticionario de la concesión a solicitar la suspensión del expediente de otorgamiento de la concesión por un periodo de hasta treinta y seis (36) meses a contar desde la fecha de notificación de la adjudicación del concurso. Transcurrido el referido plazo sin la concurrencia de las oportunas licencias, autorizaciones y permisos necesarios para el ejercicio de la actividad, la Autoridad Portuaria de Huelva queda habilitada para el archivo del expediente administrativo de otorgamiento de la concesión.

## 6ª.- Aspectos de relevancia de la concesión administrativa.

### A) Ámbito de la Concesión

Los terrenos e instalaciones objeto del presente concurso comprenden una parcela de dominio público portuario que ocupa una superficie aproximada de **23.952 m<sup>2</sup>**, con las limitaciones indicadas en el Antecedente II relativo a la situación urbanística de la parcela, en la que se ubican las siguientes instalaciones:

- El edificio histórico de la Casa del Vigía.
- La antigua Casa de los Prácticos.

En este sentido, se deja expresa constancia de que los licitadores podrán ofertar la superficie que consideren conveniente para el desarrollo de su proyecto empresarial, debiendo justificar motivadamente la necesidad de la superficie interesada.

En relación con la pasarela peatonal situada al Oeste y enfrente de la Casa del Vigía, cabe señalar que su integración en la actuación tendrá carácter voluntario para los licitadores, de manera que la superficie relacionada con este elemento quedará definida conforme a la oferta seleccionada para la tramitación del expediente de otorgamiento de la concesión administrativa, procurando compatibilizar el uso público de la pasarela con las nuevas actividades a desarrollar

En cualquier caso, si la utilización de dicha pasarela requiriese la ocupación de una superficie adicional de lámina de agua, esta ocupación deberá ajustarse a las limitaciones señaladas en la DEUP. Asimismo, en cuanto a los usos, se podría admitir la implantación de atraques de cortesía con conexión a dicha pasarela para tránsito diario de embarcaciones de usuarios que acudan a las instalaciones por vía marítima. En cualquier caso, queda prohibida la estancia y amarre permanente (base o tránsito) de embarcaciones en los eventuales amarres de cortesía.

El licitador propondrá en su propuesta el ámbito de la parcela a ocupar dentro de los espacios puestos a disposición por la APH de acuerdo con el plano del Anexo N° I. Dicho ámbito deberá incluir los espacios necesarios para el desarrollo de la actividad objeto de la concesión.

Con motivo de la tramitación, en su caso, del correspondiente documento de planeamiento ante los organismos con competencia en la materia, la superficie anteriormente señalada podrá verse reducida en función de las afecciones que se determinen. En este sentido, la superficie definitiva de la concesión quedará detallada en las actas y planos de las obras que se levanten al efecto tras la obtención de todas las autorizaciones, licencias y permisos correspondientes.

## B) Tasas de la Concesión

Ocupación de terrenos (valores 2024)	
Terrenos	3,6570 €/m <sup>2</sup>
Subsuelo o vuelo	1,3409 €/m <sup>2</sup>
Lámina de agua (valor 2024)	
Lámina de agua (uso náutico-deportivo al 5,5%)	0,12045 €/m <sup>2</sup> (5,5%)
Uso de instalaciones (abril 2024)	

51.787,02 €/año, conforme al siguiente detalle: <ul style="list-style-type: none"><li>- Casa del Vigía: 31.255,02 €/año.</li><li>- Casa del Práctico: 3.987,02 €/año.</li><li>- Pantalán: 16.554,97 €/año.</li></ul> (Este importe será ajustado en función de la fecha de otorgamiento de la concesión con motivo de la amortización de las instalaciones)
<b>Actividad</b>
Conforme a la oferta del licitador que resulte adjudicatario con un mínimo del 20% de la tasa de ocupación de terrenos y/o lámina de agua

### C) Obras e instalaciones.

El licitador deberá redactar un proyecto básico de las obras e instalaciones a ejecutar en la concesión y propondrá una ordenación de la superficie dentro del ámbito de la parcela solicitada que posteriormente se tramitará ante la Administración urbanística que habilite al desarrollo del proyecto y la actividad propuestos.

El concesionario deberá ejecutar todas las obras e instalaciones necesarias para el desarrollo de su actividad, incluidas la adecuación de las edificaciones e instalaciones existentes, así como de los accesos, servicios y acometidas, la urbanización y pavimentación de la superficie concesionada, la construcción de los elementos que en su caso procedan, etc.

El diseño funcional del ámbito será definido por los licitadores en sus respectivas propuestas tras realizar el análisis pertinente de los documentos que afectan al ámbito. La propuesta que resulte adjudicataria del concurso podrá sufrir variaciones antes del otorgamiento de la concesión atendiendo a cuestiones derivadas del planeamiento urbanístico debidamente justificadas.

El proyecto de inversión de cada licitador podrá plantearse por fases de acuerdo con las previsiones previstas que sirvan de base para su propuesta y comprometiéndose a los plazos establecidos.

### D) Ordenación urbanística

La parcela objeto del presente concurso se ubica en el Término Municipal de Palos de la Frontera,

De conformidad con las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Palos de la Frontera (Huelva), el suelo donde se sitúa la casa del Vigía tiene la clasificación de Sistema General Portuario.

La Delimitación de Espacios y Usos del Puerto de Huelva (DEUP), aprobada por Orden TMA/1266/2021, de 29 de octubre, asigna a la zona correspondiente al área que se licita el uso de interacción Puerto-Ciudad, que incluye equipamientos recreativos, de ocio, deportivos, culturales, sociales, institucionales, feriales, expositivos, hostelero u otras actividades comerciales compatibles con el carácter de este espacio singular.

La situación del ámbito de actuación se corresponde con la Unidad V.2.6 de la Subzona V.2 (Puerto Exterior) del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Huelva que, en su caso, podría ser objeto de modificación puntual o desarrollo a resultas de lo contenga la propuesta que resulte ganadora del presente concurso.

La Autoridad Portuaria de Huelva, en función de las necesidades de la propuesta que resulte ganadora, será la encargada de formular e impulsar, en su caso, ante la Administración competente, el instrumento urbanístico correspondiente que le habilite al desarrollo de su proyecto, teniendo en cuenta que los usos de los espacios portuarios habrán de ajustarse a lo señalado en el artículo 72 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre (TRLPEMM).

A tal efecto, las actividades a desarrollar por el concesionario deberán ajustarse en todo caso a los requerimientos establecidos en la normativa urbanística aplicable o, en su caso, del grado de protección del edificio, así como a los condicionantes que pudiera establecer el Ayuntamiento Palos de la Frontera o cualquier otra Administración competente, eximiendo en consecuencia a la APH de cualquier responsabilidad que al respecto pudiera derivarse.

### **E) Destino, actividad y usos permitidos en la concesión**

La actividad por desarrollar en la concesión será la que proponga el licitador en su propuesta, con las limitaciones establecidas en el artículo 72 del TRLPEMM, así como en los documentos de planeamiento que resulten de aplicación.

Los servicios a prestar en la explotación serán los previstos para la referida actividad autorizada, en condiciones perfectamente adecuadas a la explotación y completa seguridad y

protección del medio ambiente, así como en materia de seguridad sanitaria, según la normativa vigente en estas materias, y sin perjuicio de la necesidad del adjudicatario de cumplir y/o obtener las autorizaciones o licencias que, en cumplimiento de la legislación vigente, deban otorgar la APH o el resto de Administraciones competentes para el desarrollo de dicha actividad.

## V. REQUISITOS Y FORMAS DE CONCURSAR

### 7ª Requisitos que han de reunir los concursantes

Podrán participar en el presente concurso todas aquellas personas físicas o jurídicas de nacionalidad española o extranjera que tengan plena capacidad jurídica y de obrar de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, solvencia económica y profesional suficiente, cumplan todas y cada una de las especificaciones del presente Pliego y de los documentos de que constan los Proyectos, y no incurran en alguna de las prohibiciones y causas de incompatibilidad a que se refiere la cláusula siguiente.

Podrán licitar y concertar contratos dos o más empresarios asociados temporalmente al efecto, bajo la fórmula de unión temporal de empresas, sin que sea necesaria la formalización de esta en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación. En estos casos, concurrirá a procedimiento de adjudicación como sí de una sola empresa se tratase, pero los empresarios asociados quedarán obligados solidariamente frente a la Autoridad Portuaria de Huelva, y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que de la ejecución 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. Las uniones temporales de empresarios tendrán una duración coincidente con la de la concesión hasta su extinción.

Los empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea deberán acreditar ante la Autoridad Portuaria de Huelva su capacidad financiera, económica y técnica en concordancia con lo establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como su inscripción en el registro profesional en las condiciones previstas en la legislación del país donde están establecidos.

La participación de personas de terceros países no comunitarios quedará condicionada a prueba de reciprocidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 68 de la LCSP, salvo en los supuestos en los que los compromisos de la Unión Europea con la Organización Mundial del Comercio no exijan dicho requisito.

Se contempla la posibilidad de que varios licitadores concurren al concurso de forma conjunta, debiendo necesariamente en el caso de que resulten adjudicatarias constituir una nueva sociedad en los términos previstos en el presente pliego. Para la presentación de la oferta bastará con un compromiso en el que se indiquen los nombres y características de los empresarios que las suscriben, la participación de cada uno de ellos y que se designe a la persona o entidad que les representará durante el concurso, así como un domicilio/dirección de correo electrónico habilitada para la práctica de notificaciones.

## **8.- Posibilidad de constituir una sociedad concesionaria o utilizar una sociedad preexistente**

Podrán ser titulares de la concesión tanto sociedades ya existentes como sociedades de nueva creación. En ambos casos el licitador o licitadores (en este último caso, en el supuesto de actuar conjuntamente) podrán concurrir al concurso con el compromiso, para el caso de resultar adjudicatarios, de constituir una Sociedad o utilizar una sociedad preexistente, que será la titular de la concesión.

La titularidad inicial de las acciones deberá coincidir con la estructura accionarial de la sociedad concesionaria propuesta por el adjudicatario en su oferta. Los órganos rectores de la sociedad deberán comunicar a la APH, en la forma que éste determine, la titularidad inicial de las acciones.

Una vez constituida, la sociedad concesionaria deberá comunicar, con carácter previo a la Autoridad Portuaria, cualquier alteración de la titularidad de las acciones que implique un aumento o disminución de la participación en su capital social igual o superior al 25 por 100. La transmisión de las acciones de la sociedad concesionaria exigirá autorización de la APH 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.

La sociedad concesionaria deberá estar constituida (incluida su inscripción en el Registro Mercantil) dentro de los CUARENTA Y CINCO (45) días naturales siguientes a la fecha de notificación de la resolución por la que se adjudica el concurso, lo que deberá ser

comunicado a la Autoridad Portuaria de Huelva en el plazo máximo de DIEZ (10) días desde su inscripción, documento que además deberá ir acompañado de una copia autorizada de la escritura de constitución de la sociedad y del documento o reseña que acredite su efectiva inscripción en el Registro Mercantil. En el caso de una sociedad preexistente se deberá proceder a su adaptación para el cumplimiento de las condiciones que debe cumplir la Sociedad Concesionaria establecidas en esta BASE, incluidas todas las modificaciones estatutarias que sean necesarias, en el mismo plazo de CUARENTA Y CINCO (45) días naturales siguientes a la fecha de notificación de la resolución por la que se otorgue la concesión, lo que deberá ser comunicado a la Autoridad Portuaria de Huelva en el plazo máximo de DIEZ (10) días desde su inscripción, documento que además deberá ir acompañado de una copia autorizada de la escritura de elevación a público de las modificaciones estatutarias y del documento o reseña que acredite su efectiva inscripción en el Registro Mercantil.

A partir de la recepción por la APH de dicha comunicación, la citada Sociedad asumirá a todos los efectos la condición de Sociedad peticionaria de la concesión. Si no se hubiera producido la mencionada comunicación a la Autoridad Portuaria de Huelva en plazo de la constitución de la Sociedad, sin causa justificada, la APH podrá entender que el adjudicatario renuncia a la concesión, con pérdida de las garantías depositadas.

El objeto de la sociedad deberá incluir necesariamente al objeto de la concesión.

### 9ª Prohibiciones y causas de incompatibilidad para licitar

No podrán licitar las personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público:

- a) Haber sido condenadas, mediante sentencia firme, por delitos de falsedad o contra la propiedad.
- b) Haber incumplido o haber dado motivo para la resolución de otro contrato con Puertos del Estado o con algunas de las Autoridades Portuarias, salvo que por acuerdo expreso del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Huelva sean admitidas nuevamente a contratación.
- c) No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en la fecha de presentación de la correspondiente proposición.

- d) Haber sido declaradas en quiebra, concurso de acreedores, insolventes en cualquier instancia o haber iniciado expediente de suspensión de pagos o presentada solicitud judicial de quiebra o concurso de acreedores, mientras no fueren rehabilitadas.
- e) Estar incurso la persona física o los administradores de la persona jurídica en alguno de los supuestos de la Ley 25/1983, de 26 de diciembre, sobre incompatibilidades de Altos Cargos, o de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas, o tratarse de cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General.

Esta incompatibilidad alcanza igualmente a los cónyuges, personas vinculadas con análoga relación de convivencia efectiva y descendientes menores de edad de las personas a que se refiere el párrafo anterior de este apartado.

La concurrencia, anterior o posterior a la formalización de la concesión, de cualquiera de las circunstancias a que se refiere esta regla, sin perjuicio del derecho de resarcimiento de daños y perjuicios que pueda corresponder al interesado, dará lugar a que la Autoridad Portuaria de Huelva tome las medidas que legalmente puedan corresponder.

## 10ª Garantías

Cada proposición deberá ir avalada con una garantía provisional por importe equivalente al 2% del presupuesto de las obras e instalaciones a realizar, con un mínimo de 3.000 €, constituida para responder de las obligaciones que se deriven de la licitación. Esta garantía tendrá además el carácter de provisional para la tramitación del correspondiente expediente de otorgamiento de la concesión, para el licitador que resulte adjudicatario del concurso.

Esta garantía se constituirá en metálico (mediante transferencia bancaria), aval bancario o seguro de caución, a disposición de su Presidencia. En el caso de que la garantía se constituya mediante aval bancario o seguro de caución, éste deberá ser otorgado por personas con facultades suficientes al efecto y deberá estar bastantado por los Servicios Jurídicos del Estado o intervenido por fedatario público, en cuyo caso la Autoridad Portuaria podrá exigir en su formalización los requisitos que estime convenientes, debiendo expedirse los oportunos resguardos en favor del licitador.

Los números de cuenta bancaria para los licitadores que deseen depositar la garantía mediante transferencia bancaria son los que se detallan a continuación, debiendo hacer expresa referencia al nombre del licitador y al título del concurso:

Entidad	IBAN	SWIFT
CAJA RURAL DEL SUR	ES69 3187 0001 7110 8959 3626	BCOEESMM187
B.B.V.A.	ES02 0182 1633 8600 1686 9010	BBVAESMMXXX
SABADELL CAM	ES08 0081 1512 1200 0119 4023	BSABESBB

La garantía podrá ser otorgada por persona o Entidad distinta del licitador, entendiéndose en todo caso que la garantía queda sujeta a las mismas responsabilidades que si fuese constituida por él mismo y sin que pueda utilizarse el beneficio de excusión a que se refiere el artículo 1.830 del Código Civil y concordantes.

La garantía provisional se devolverá a los licitadores a los que no se adjudique el concurso una vez resuelto éste definitivamente por la Autoridad Portuaria de Huelva.

### 11ª Forma y lugar de presentación de las ofertas

La presentación de las proposiciones implica la aceptación incondicional de las cláusulas de este pliego, del modelo de pliego de condiciones regulador de la ocupación y del resto de los documentos que forman parte del concurso, con independencia de que tal aceptación deba suscribirse expresamente en la declaración que forma parte del modelo de proposición que como anexo se adjunta al presente Pliego.

La APH se reserva el derecho de modificar los términos de la convocatoria, inclusive su anulación, en cualquier momento antes de que finalice el plazo de presentación de ofertas, procediendo, en su caso, a publicar nuevos anuncios, pudiendo, asimismo, desistir del procedimiento de adjudicación del concurso iniciado, con anterioridad a su adjudicación, cuando exista causa que lo justifique y se determine en la resolución que se adopte a tal fin, debiendo comunicar tal decisión a los licitadores que hubieran presentado una oferta o que hubieran solicitado participar en el concurso, y sin que, por tanto, se admitan reclamaciones por ninguno de los indicados motivos.

La totalidad del coste de la elaboración de la documentación para la confección de las ofertas que se presenten a la licitación será por cuenta exclusiva de los licitadores, quienes

no podrán reclamar compensación alguna en caso de no resultar adjudicatarios o en el supuesto de que se acuerde el desistimiento del procedimiento de adjudicación, se declare desierto el concurso o finalmente no se proceda al otorgamiento de la concesión por cualquier motivo.

Sin perjuicio de lo legalmente establecido, las ofertas se podrán presentar, dentro del plazo señalado en el anuncio de la licitación del concurso, en la Oficina de la Autoridad Portuaria de Huelva, sita en Avenida Real Sociedad Colombina Onubense s/n, 21001 de Huelva, en horas hábiles de oficina (10:00 horas a 14:00 horas) de lunes a viernes, entregadas en mano en sobre cerrado en el Registro General de la Oficina Principal de la Autoridad Portuaria de Huelva, sito en la Avda. R.S.C. Onubense, 1 de Huelva, o bien a través de la sede electrónica de la APH, todo ello sin perjuicio de su capacidad de dirigirse a esta Autoridad Portuaria por cualquier otro medio de los previstos en el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En el caso de que la documentación sea presentada telemáticamente, se podrá hacer accediendo directamente al Registro Electrónico, disponible en la página web de este Organismo Público (<https://www.puertohuelva.com/>) o también a través de la dirección electrónica de la Sede Electrónica (<https://sede.puertohuelva.gob.es/>), a la que también pueden acceder por medio de la página web de la Autoridad Portuaria de Huelva, utilizando el procedimiento de “solicitud general” allí disponible, previa identificación electrónica, adjuntando la documentación por esta vía.

Tanto en las proposiciones como en la restante documentación que las acompañen, y cuyo conjunto constituye la oferta, figurarán el nombre y domicilio del concursante, la firma y el nombre de la persona que suscribe la proposición y una leyenda que diga “**Oferta para el concurso convocado por la Autoridad Portuaria de Huelva para el otorgamiento de una concesión administrativa con destino a la explotación de los edificios e instalaciones ubicados en la parcela del Vigía del Puerto de Huelva para usos de interacción puerto-ciudad**”.

Además de la documentación en papel, deberá aportarse copia de toda la documentación referida a los Sobres nº1 y nº 2 en soporte digital estándar (USB), incluyendo dentro de este dos tipos de archivos: unos en formato pdf, que sean copia fiel de la documentación en papel, y otros en formato nativo de las aplicaciones en que se hayan generado (Word, Excel, Autocad, etc.).

Por el Registro General de la Autoridad Portuaria de Huelva se entregará, a cada licitador, el correspondiente resguardo de haber efectuado su entrega, en el que constará el día y la hora en que tuvo lugar.

Cada interesado podrá presentar una sola oferta, bien lo haga individualmente o integrado en una Unión Temporal de Empresarios. Si un empresario presentase más de una oferta, serán inadmitidas todas ellas.

El plazo de presentación de ofertas será el indicado en el anuncio de la convocatoria del concurso y serán rechazadas de plano las ofertas presentadas fuera de esa fecha y hora límites.

Las proposiciones constarán de 3 sobres numerados y cerrados y en cada uno de ellos se incluirán los siguientes documentos:

### **SOBRE Nº 1**

#### **Título: 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:

Datos del Licitador:

Fecha y Firma:

#### **CONTENIDO:**

##### **A) Documentos comunes a todos los licitadores.**

- Existencia legal y capacidad de obrar:

La existencia legal y la capacidad de obrar de las empresas se acreditarán mediante la escritura de su constitución y de modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera 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 consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.

Para los empresarios individuales será obligatoria la presentación del Documento Nacional de Identidad o del documento que, en su caso, lo sustituya reglamentariamente.

En el caso de propuestas presentadas por varios licitadores de forma conjunta, compromiso –que deberá formalizarse por todos ellos– en el que se indicará el porcentaje de participación de cada uno de ellos y los datos de contacto de la persona que actuará en representación de la misma durante la tramitación del concurso.

Composición accionarial o de participaciones del licitador en el momento de presentación de la propuesta con detalle del grupo de empresas del que se es parte integrante y de las empresas vinculadas.

En su caso, y necesariamente cuando la propuesta se presente por varios licitadores de forma conjunta, compromiso de constitución de una sociedad o adaptación de una sociedad preexistente conforme a lo previsto en la BASE 8ª debiendo presentarse debidamente suscrito el ANEXO VI.

- Documento que acredite la representación:

Poder notarial bastante, inscrito en el Registro Mercantil si se tratara de un poder general, el D.N.I. o el documento que lo sustituya reglamentariamente, para poder comparecer o firmar proposiciones en nombre de otros.

(Los documentos de los apartados anteriores podrán ser presentados en fotocopias legitimadas notarialmente o compulsados por la Autoridad Portuaria de Huelva).

- Solvencia económica, financiera y técnica:

Cada licitador deberá acreditar su solvencia económica, financiera y técnica, según los términos que se recogen en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, debiendo presentar como mínimo:

- *Solvencia económica y financiera:*

La justificación de la solvencia económica y financiera de los licitadores deberá acreditarse, como mínimo, por alguno, varios o todos, los siguientes medios:

- Informes de Instituciones financieras relativos a la sociedad y/o miembros que la componen.
- Cuentas anuales correspondientes a los tres últimos ejercicios aprobados.
- Disponibilidad de recursos financieros suficientes para hacer frente a las inversiones y al desarrollo de la actividad.
- Informes de instituciones financieras o de cualquier otro medio de financiación externa de la propuesta.
- En el caso de una sociedad vehículo de reciente creación la acreditación de la solvencia económica y financiera podrá acreditarse por medios ajenos debiendo disponer de un compromiso efectuado por un tercero que acredite de la solvencia del ofertante, en los términos expresados en los párrafos anteriores.

- *Solvencia técnica o profesional:*

La justificación de la solvencia técnica o profesional del licitador deberá acreditarse por los medios siguientes, según proceda:

- Acreditación de capacidad y experiencia de forma directa, o por medio de empresas vinculadas y/o asociadas presentes en el capital de la sociedad, en la explotación de instalaciones dedicadas a fines similares al propuesto en la oferta presentada al concurso.

En el caso de una sociedad vehículo de reciente creación, la acreditación de la solvencia se podrá realizar mediante un certificado que acredite la estructura y/o organigrama accionarial de la empresa que concurre y la solvencia técnica de los accionistas.

En el supuesto de que suscriban la oferta personas jurídicas que sean dominantes de un grupo de sociedades, en los términos previstos en el artículo 42 del Código de

Comercio o el artículo 18 del TRLSC, a efectos de acreditar la solvencia técnica, se podrán tener en cuenta las sociedades pertenecientes al grupo de la persona jurídica dominante, siempre y cuando ésta acredite que tiene efectivamente a su disposición los medios necesarios de dichas sociedades para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la adjudicación de este concurso.

- Declaraciones:

- Declaración expresa de conocer y aceptar el presente pliego de bases y el modelo de pliego de condiciones.
- Declaración expresa de constitución de sociedad anónima conforme al ANEXO VI (para el supuesto de nueva sociedad).
- Declaración de adaptar los estatutos (para el supuesto de una sociedad preexistente).
- Acatamiento expreso y compromiso de abono de las tasas portuarias que figuran en el pliego de condiciones.
- Declaración responsable del concesionario de prestar todos los servicios necesarios que requiera el desarrollo de la actividad.
- Declaración responsable de hallarse al corriente de las obligaciones de carácter fiscal, laboral y social exigidas por la legislación vigente, de acuerdo con el Modelo de Declaración que se acompaña a este Pliego.
- Declaración jurada del representante de la empresa, sola o formando parte de una U.T.E., en la que se haga constar, en su caso, su pertenencia a un grupo de empresas (entendiéndose por empresas pertenecientes a un grupo, aquellas que se encuentren en algunos de los supuestos contemplados en el artículo 42.1 del Código de Comercio) o, en caso contrario, su no pertenencia a cualquier grupo. En caso de pertenencia, acompañará una relación de todas las agrupadas con ella.
- Declaración de un domicilio habilitado y correo electrónico para recibir toda clase de comunicaciones relacionadas con el presente concurso.
- Compromiso de suscribir los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad. Asimismo, el adjudicatario deberá contratar y mantener en vigor durante todo el periodo concesional los seguros que la Autoridad Portuaria exija.

- Autorizaciones o compromiso de aportar las autorizaciones que se precisen de otros organismos para el inicio de la actividad.
- Garantía provisional:
  - Documento acreditativo de haber constituido la garantía provisional conforme a lo establecido en el presente pliego.

### **B) En el caso de Agrupaciones de Empresas.**

Cuando dos o más empresas acudan a la licitación, con la intención de constituir una UTE, cada una de las que la componen deberán acreditar su personalidad, capacidad de obrar y obligaciones conforme a los apartados anteriores, debiendo indicar, en documento privado, los nombres y circunstancias de los empresarios que las suscriban, así como la participación de cada uno de ellos, además de indicar la persona en quien recaerá la representación de la UTE.

### **C) En el caso de Empresas Extranjeras.**

En el caso de tratarse de empresas extranjeras, presentarán los documentos equivalentes a los anteriores traducidos de forma oficial al castellano, además de los siguientes:

- Empresarios extranjeros de Estados Miembros de la Unión Europea:
  - 1) Documentos que acrediten su capacidad de obrar, mediante la inscripción en los Registros, o presentación de las certificaciones, que se indican en el ANEXO I del R.D. 1098/2001.
  - 2) 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 del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.
- Empresarios de Estados signatarios del acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo:

1) Documentos que acrediten su capacidad de obrar, mediante la inscripción en los Registros, o presentación de las certificaciones, que se indican en el epígrafe I del ANEXO I del Real Decreto 1098/2001.

2) 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 del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

- Restantes Empresarios extranjeros:

1) Documentos que acrediten su capacidad de obrar, mediante certificación expedida por la respectiva representación diplomática española, en la que se haga constar que figuran inscritos en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local, con descripción del ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto social para el que ha sido creada.

2) Informe de la representación diplomática española sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio o, en caso contrario, 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.

3) 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 del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que le pudiera corresponder.

## SOBRE N° 2

### **Título: Documentación Técnica**

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

**SOBRE Nº 2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**

Título del Concurso:

Datos del Licitador:

Fecha y Firma:

**CONTENIDO:**

En este sobre se incluirán los documentos que permitan valorar técnicamente la oferta según los criterios objetivos establecidos en este pliego, con excepción de la proposición económica, debiendo presentar la siguiente documentación:

- 1) Escrito resumen de la Proposición.
- 2) Índice detallado de todos los documentos que integran la Proposición.
- 3) Indicación expresa y concreta de la actividad que se pretende desarrollar en los terrenos y en las instalaciones objeto del presente concurso y detalle de los servicios a prestar.
- 4) Proyecto básico de las obras, proyecto de interiorismo e infografías:
  - a. Proyecto básico, que defina suficientemente las obras e instalaciones a realizar con el contenido y el detalle que requiera su objeto. El Proyecto básico contemplará la superficie concreta que se solicita, las obras y las instalaciones necesarias para su puesta en explotación 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 tanto en lo referente a normativa de construcción/urbanística, como a aquella vinculada a la tipología y categoría de establecimiento de hostelería a poner marcha y en lo referente a protección y conservación del patrimonio y el medioambiente.

El Proyecto básico se compondrá, al menos, de los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de las obras, infraestructuras, actuaciones e instalaciones que se proyectan, indicando separadamente las actuaciones a realizar en los edificios y en la zona exterior, las características constructivas y de usos de las instalaciones, así como la distribución de usos y dimensiones específicas de las

instalaciones y espacios afectos a la explotación de la actividad de hostelería.

Se indicarán, separada y desglosadamente, las obras y actuaciones a realizar, incluyendo una o varias propuestas de distribución según los casos (aseos, cocina, salones, almacenes, cuarto de residuos, terraza, etc.), así como respecto de la zona de la parcela exterior, incluyendo distribución y acondicionamiento.

Asimismo, se reflejarán explícitamente en el proyecto básico los criterios y actuaciones contempladas respecto de los siguientes aspectos:

- Estudio de las necesidades eléctricas de la instalación, de las acometidas para los diferentes servicios y suministros y de los servicios afectados y su reposición, recomendándose mantener consultas previas con las compañías suministradoras. En todo caso, serán por cuenta del concesionario las obras necesarias para las respectivas acometidas desde los puntos indicados por las compañías suministradoras.
- Instalaciones de abastecimiento de agua y saneamiento (incluido sistema de depuración), incluyendo estudio de los vertidos, tanto los pluviales como los generados por la propia actividad. Deberá justificarse un sistema homologado para el tratamiento y evacuación de las aguas fecales.
- Propuesta de aparcamiento, incluyendo necesidades y solución.
- Medidas en materia de accesibilidad de personas con movilidad reducida.
- Medidas de seguridad y protección contra incendios.
- Descripción de accesos y evacuación.
- Memoria de calidades tanto de la edificación como del mobiliario a emplear

2. Planos, incluyendo, al menos, los siguientes:

- Planos de situación, de emplazamiento y de delimitación de la superficie a ocupar.

- Planos de urbanización.
- Plantas generales: se definirá la distribución y los usos de los espacios cubiertos y descubiertos, con indicación de las cotas y las superficies. Se incluirán los elementos fijos y los de mobiliario donde sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios.
- Plano de cubierta.
- Planos de alzados y secciones.
- Plano de accesibilidad.
- Plano de la propuesta de iluminación exterior.
- Plano del sistema de depuración de aguas fecales.
- Plano de distribución de aparcamientos.

### 3. Mediciones y presupuesto

El resumen final del presupuesto del proyecto básico o Master Plan, según proceda, deberá constar como mínimo de los siguientes epígrafes:

A) Presupuesto Ejecución Material (P.E.M.) incluirá la relación de unidades, cuadros de precios y mediciones	P.E.M.
B) Gastos generales y Beneficio Industrial	19% del P.E.M.
C) Control de Cantidad y calidad	5% del P.E.M.
D) Presupuesto de inversión	A + B + C
E) I.V.A.	21% D
F) Presupuesto de Ejecución por Contrata	D + E

b. Proyecto de interiorismo: proyecto de equipamiento y decoración de las instalaciones, que constará al menos de:

- Medios materiales y equipamientos necesarios para la explotación de la concesión según los casos (relación de mobiliario, enseres, equipos, maquinaria, etc.).
- Diseño de la zona de hostelería, incluyendo la decoración, el mobiliario y la descripción del mismo (planos y fotomontaje).
- Diseño exterior.

- Para todas las partidas anteriores se aportará la descripción de los elementos que se propongan según los casos (mobiliario, elementos de decoración, menaje, equipamientos, etc.), los materiales y las características, incluyendo imágenes de los elementos propuestos o de modelos de referencia existentes en mercado.
  - c. Infografías: Para una mejor comprensión de su propuesta arquitectónica y de interiorismo, los licitadores deberán presentar varias infografías con el contenido y perspectiva que el licitador considere más adecuadas.
- 5) Proyecto de explotación de los espacios objeto de concesión en el que se deberá detallar como mínimo los siguientes aspectos:
- a. Memoria del proyecto de explotación de las instalaciones:
    - Modelo de explotación: calidad del servicio y propuesta de actividad.
    - Memoria descriptiva y justificativa de la totalidad del programa propuesto para la prestación del servicio, tanto desde el punto de vista funcional como del régimen de uso previsto.
    - Determinación de la tipología y categoría del establecimiento, principales servicios, horarios, días y periodos de apertura, principales clientes y mercados objetivo.
    - Justificación de las necesidades de infraestructuras y servicios, zonas de acceso, espacios comunes, zonas de exterior, etc.
    - Detalle de los servicios que se ofertarán.
    - Propuesta de servicios complementarios que aporten valor a los clientes y/o generen valores añadidos al destino concesional.
  - b. Propuesta de recursos humanos: Descripción de la plantilla que se va a emplear en la concesión, con especificación de categorías y puestos, responsabilidades, cualificación, número de horas de prestación del servicio y tipo de contrato.
- 6) Análisis urbanístico de la propuesta presentada y en su caso identificación de la modificación y/o adaptación de planeamiento que fuese necesario llevar a cabo, así como una estimación de plazo para su formalización.
- 7) Estudio económico-financiero en formato editable MS Excel de la explotación de la concesión, que abarque el periodo de tiempo para el que se solicita la

concesión, con toda la información económica que sea precisa y conveniente para que la APH pueda analizar y evaluar la viabilidad de la explotación de la concesión.

En dicho estudio se recogerán 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, con arreglo a los siguientes criterios mínimos:

- Relación de ingresos estimados, con precios a aplicar y desglose de sus factores constitutivos, y por repercusión de gastos comunes, a la actividad previsible.
- Relación de gastos, incluyendo los de proyectos, obras e instalaciones, los de maquinaria, mobiliario y equipos, los de las tasas portuarias y tributos a satisfacer, los gastos de conservación, consumos, personal, amortizaciones, inspecciones y cualesquiera otros necesarios para la explotación.

**Nota: Las tasas de ocupación y actividad devengadas por la ocupación del dominio público de la ocupación, deberán incluirse como gastos en los Estados Financieros, sin incluir la mejora a la cuantía mínima de la tasa de actividad.**

**Nota: en ningún caso se debe deducir de la documentación aportada en el sobre núm. 2, la oferta económica propuesta por la licitadora en el sobre núm. 3.**

- 8) Plan de conservación y mantenimiento:
- Contenido del Plan de conservación y mantenimiento.
  - Cronograma detallado con fecha para la ejecución de los trabajos de mantenimiento y conservación de las instalaciones para todo el plazo de vigencia de la concesión.
  - Valoración económica detallada de cada actuación.
- 9) Análisis de los efectos sanitarios y ambientales derivados de la actividad concesional, propuesta de medidas correctoras y plan de seguimiento y vigilancia durante la explotación de la concesión. Medidas de eficiencia energética, Accesibilidad y Responsabilidad social corporativa.

### SOBRE N° 3

## Título: Proposición Económica

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

<p><b>SOBRE Nº 3 PROPOSICIÓN ECONÓMICA</b></p> <p>Título del Concurso:</p> <p>Datos del Licitador:</p> <p>Fecha y Firma:</p>
--

## CONTENIDO:

Las propuestas económicas, en las que se especifique el importe de la oferta económica ofrecida por los licitadores en el concurso, se presentarán ajustadas al modelo de proposición adjunto a este pliego de bases y deberán justificarse mediante los estudios contenidos en la documentación técnica. No se aceptarán aquéllas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Autoridad Portuaria de Huelva estime fundamental para considerar las ofertas.

Las tasas a las que estará sujeta la ocupación, serán las establecidas en el pliego de condiciones regulador del título administrativo, conforme a lo establecido en el Título VII, Capítulo II, Sección II, III, IV y V del RD Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, estando dicho pliego a disposición de los licitadores.

### 12ª Resolución del Concurso

#### 14.1. Normas generales:

La adjudicación se hará apreciando, discrecionalmente y de manera motivada, cual sea la proposición que, atendiendo a lo que se establece en el presente Pliego y a las ofertas hechas por los concursantes se considere más conveniente, pudiendo declararse desierto el concurso.

#### 14.2 Procedimiento:

En el día y hora señalados en el anuncio de la convocatoria del concurso, publicado en el B.O.E., se procederá al examen de la documentación presentada por los licitadores en

el sobre nº 1, rechazándose aquellos que no la hayan presentado en regla, salvo que se trate de defectos subsanables, en cuyo caso se otorgará el oportuno plazo de subsanación que no será inferior a tres días. Seguidamente, también en la fecha señalada en el citado anuncio, se procederá a la apertura del sobre nº 2, de las ofertas admitidas al concurso, que contiene la documentación técnica, para su estudio y valoración, de lo que quedará constancia en el oportuno Informe de Valoración Técnica.

Asimismo, en el día y hora señalados en el anuncio de la convocatoria del concurso se abrirá en acto público, el sobre nº 3, que contiene las proposiciones económicas. Posteriormente se procederá al examen de dicha documentación y valoración, de lo que quedará constancia en el oportuno Informe de Valoración Económica.

De los actos de apertura de ofertas se levantará el Acta correspondiente.

La Autoridad Portuaria podrá solicitar de los concursantes las aclaraciones, datos e información que estime necesaria, incluso hacer las propuestas de modificaciones que se considere conveniente introducir, siempre que sean aceptadas por el concursante como requisito previo a la adjudicación y con absoluto respeto al principio de igualdad de trato en procesos tramitados en libre concurrencia.

Posteriormente, a la vista de la puntuación que se recoja en los Informes de Valoración de las proposiciones técnicas y económicas presentadas, la Dirección de la Autoridad Portuaria de Huelva propondrá la adjudicación del concurso a favor de la oferta que mayor puntuación global haya obtenido, elevando la Presidencia de la Autoridad Portuaria de Huelva dicha propuesta para la consideración del Consejo de Administración, como órgano competente para la resolución del concurso.

La Autoridad Portuaria de Huelva, una vez resuelto el concurso, notificará la resolución al adjudicatario y a todos los que hubieran concurrido en el mismo.

La oferta seleccionada por el Consejo de Administración, que podrá coincidir o no con la que se recoge en los Informes de Valoración, caso de no quedar desierto el concurso, deberá someterse a la tramitación prevista en el artículo 85.2 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, para el otorgamiento, en su caso, de la correspondiente concesión administrativa.

La tramitación del expediente de otorgamiento de la concesión administrativa podrá ser suspendida, previa solicitud del peticionario y en las condiciones que la Autoridad Portuaria acuerde, cuando el desarrollo del proyecto requiera la modificación y/o adaptación de los documentos de planeamiento, así como para la obtención de los permisos licencias y demás autorizaciones pertinentes. El plazo máximo de suspensión del expediente administrativo será de 36 meses.

A tales efectos, el adjudicatario queda obligado a la presentación y formalización de toda la documentación que le sea requerida para la tramitación de la concesión en el plazo que así se establezca en la notificación de la adjudicación del concurso o posteriores. El incumplimiento de esta obligación podrá originar la resolución de la adjudicación del concurso, que recaerá a favor del siguiente licitador que mayor puntuación global hubiese obtenido, con incautación de la fianza depositada.

La adjudicación del concurso no crea derecho alguno a favor del licitador, mientras no se le haya otorgado la concesión administrativa por parte del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Huelva.

## **VI. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS**

### **13ª Criterios objetivos de valoración**

Las ofertas definitivamente admitidas al Concurso serán valoradas de acuerdo con los siguientes criterios y proporción:

-Valoración económica (V.E.): 50%.

-Valoración de la calidad técnica (V.T.): 50%.

Puntuación total:  $V.E. \times 0,5 + V.T. \times 0,5$

Asignándose la puntuación conforme a los criterios siguientes, estableciéndose una puntuación máxima de 100 puntos para cada oferta:

#### ***Valoración económica***

A) Cada licitador propondrá, según el modelo incluido en el anexo nº 1 del presente pliego, el importe mínimo ofertado anualmente sobre la tasa de actividad indicada

en la cláusula 8ª del pliego de condiciones regulador de la concesión, y se puntuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = (\text{Importe mínimo propuesto por cada licitador} / \text{Importe mínimo máximo propuesto}) \times 100$$
, siendo el importe mínimo propuesto por cada licitador la cuantía correspondiente al mínimo anual garantizado en concepto de tasa de actividad, según lo recogido en el modelo de proposición económica (Anexo IV).

#### *Valoración de la calidad técnica:*

ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN MÁXIMA
Proyecto básico de las obras, proyecto de interiorismo e infografías	45 Puntos
Proyecto de explotación de los espacios objeto de concesión	25 Puntos
Estudio económico-financiero	20 Puntos
Plan de conservación, mantenimiento	5 Puntos
Medidas medioambientales y de responsabilidad social corporativa	5 Puntos
<b>Total máximo</b>	<b>100 Puntos</b>

## VII. CLÁUSULAS FINALES

### 14ª Facultad de la Autoridad Portuaria de Huelva de declarar desierto el concurso

La Autoridad Portuaria de Huelva, y en concreto su Consejo de Administración, se reserva expresamente la facultad de declarar desierto el concurso, rechazando las proposiciones que pudieran presentarse, cuando estime que ninguna de las mismas es adecuada, indicando los motivos que han determinado su decisión.

### 15ª Impuestos y gastos

Serán por cuenta del adjudicatario todos los gastos que se ocasionen con motivo de este concurso, como anuncios, pago de impuestos, derechos o tasas y, en general, cuantos sean exigibles como consecuencia de las obras, apertura y explotación o gestión de las instalaciones resultantes.

## 16ª.- Régimen de impugnación de acuerdos y normas supletorias

La resolución que dicte el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Huelva al decidir sobre las reclamaciones efectuadas y al adjudicar el concurso, agota la vía administrativa de acuerdo a lo previsto en el artículo 114 c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, por lo que de conformidad a lo establecido en artículo 123 del precitado texto legal, contra el mismo podrá el interesado interponer potestativamente el oportuno recurso de reposición ante el propio Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Huelva en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la notificación de la presente Resolución, o bien de conformidad a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora del al Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá ser impugnado directamente ante el orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, resultando competente para conocer del recurso la Sala de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en virtud de lo dispuesto en los artículos 8º y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

## 17ª Disposición final

En todo lo no previsto en las anteriores cláusulas será de aplicación la legislación aplicable en materia de dominio público y, supletoriamente, la legislación administrativa general.

**El Director,**

**Fdo.: Ignacio Álvarez-Ossorio Ramos**

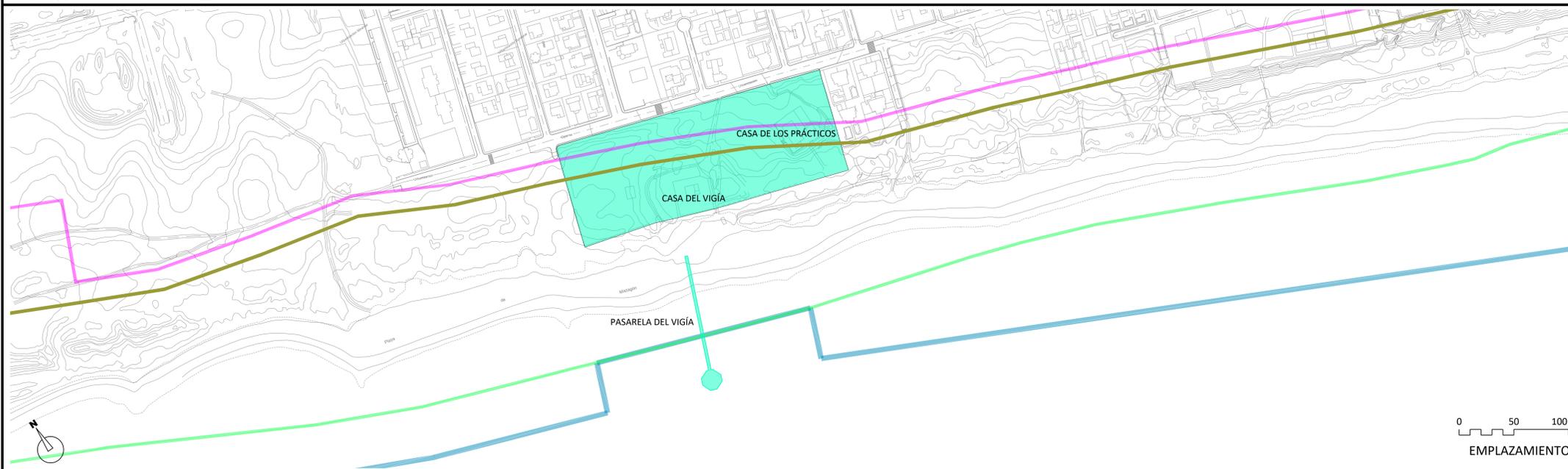
Documento fechado y firmado electrónicamente



## ANEXO N° I.- Planos



0 250 1000 m  
SITUACIÓN



0 50 100 m  
EMPLAZAMIENTO



0 25 50 m  
PLANTA

	OCUPACIÓN	
	TERRESTRE	LÁMINA DE AGUA
PARCELA CASA DEL VIGÍA	978,00 m <sup>2</sup>	
POSIBLE ACCESO CASA DEL VIGÍA	1.062,00 m <sup>2</sup>	
PARCELA CASA DE LOS PRÁCTICOS	955,00 m <sup>2</sup>	
POSIBLE ACCESO CASA DE LOS PRÁCTICOS	951,00 m <sup>2</sup>	
RESTO DE PARCELA	20.006,00 m <sup>2</sup>	
TOTAL PARCELA	978,00 + 1.062,00 + 955,00 + 951,00 + 20.006,00 = 23.952,00 m <sup>2</sup>	
PASARELA DEL VIGÍA	188,00 m <sup>2</sup>	338,00 m <sup>2</sup>
TOTAL	23.952,00 + 188,00 = 24.140,00 m <sup>2</sup>	338,00 m <sup>2</sup>
	24.140,00 + 338,00 = 24.478,00 m <sup>2</sup>	

LEYENDA

- BIVE
- DELIMITACIÓN ZONA DE AGUAS PORTUARIAS SEGÚN DEUP PUERTO DE HUELVA
- LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT
- LÍMITE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (DPMT)



Puerto de Huelva

Autoridad Portuaria de Huelva

PLANO DEL ÁMBITO DEL CONCURSO PARA EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA CON DESTINO AL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DIVERSAS, VINCULADAS A LA INTERACCIÓN PUERTO-CIUDAD, EN LA PARCELA DE LA CASA DEL VIGÍA Y LA ANTIGUA CASA DE LOS PRÁCTICOS, EN MAZAGÓN (T.M. DE PALOS DE LA FRONTERA), DENTRO DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE HUELVA.

## ANEXO N° II.- Modelo de declaración responsable para la acreditación de la documentación requerida en el sobre n° 1

D./D.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, con D.N.I. número \_\_\_\_\_ actuando,

En nombre propio

En condición de [ADMINISTRADOR/APODERADO SOLIDARIO/APODERADO MANCOMUNADO] representación de [RAZÓN SOCIAL DEL TERCERO], con CIF [CIF], conforme consta en la escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de [INDICAR] con fecha de [INDICAR] y número de protocolo [INDICAR], poder que se declara vigente y suficiente, por comprenderse entre las facultades otorgadas la de [INDICAR].

### DECLARO

1.- Que conozco y acepto de manera íntegra e incondicionada lo previsto en el Pliego de Bases y en el Pliego de Condiciones que rigen este concurso, documentos que considera suficientes tanto para la confección de su proposición como para el posterior desarrollo del objeto de la concesión. Asimismo, se comprometo a:

- (i) Mantener vigente la documentación requerida notificando a la APH cualquier modificación que se produzca con posterioridad a la presentación de la propuesta, así como durante la vigencia de la misma de otorgarse la concesión.
- (ii) Participar en cualquier iniciativa que la APH promueva para la mejora de la calidad de los servicios portuarios y comerciales en general y del servicio objeto de este PLIEGO en particular.

2.- Que, de actuar en representación de tercero, la sociedad a la que represento dispone de plena capacidad de obrar, y que ostento la debida representación para la presentación de la presente proposición

3.- Que concurre a la licitación:

Individualmente

Conjuntamente con [TERCEROS CON LOS QUE SE PRESENTA LA PROPUESTA] aportando junto con la presente declaración el preceptivo compromiso. De concurrir con otros se deberá presentar una declaración responsable por cada uno de ellos.

4.- Que el licitador cumple todas las condiciones exigidas legalmente en este Pliego, y que no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar con el sector público, relacionadas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, estando asimismo al corriente de todas sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

5.- Que cuenta con la solvencia necesaria para ejecutar el contrato por cuanto dispone de los medios mínimos de solvencia requeridos en el Pliego de Bases regulador del Concurso.

6.- Que, en su caso, y necesariamente de concurrir de forma conjunta con terceros, se compromete a la constitución de una sociedad o adaptación de una sociedad preexistente conforme a lo previsto en el Pliego de bases regulador del Concurso.

7.- Que la composición accionarial o de participaciones del licitador en el momento de presentación de la propuesta es la siguiente:

INDICAR

8.- Que en relación con los datos relativos a grupo empresarial, el licitador:

**NO** se encuentra en alguno de los supuestos del art.42.1 del Código de Comercio.

**SÍ** se encuentra en alguno de los supuestos del art.42.1 del Código de Comercio.

En caso de respuesta afirmativa:

**NO** concurren al concurso, presentando una proposición distinta empresas que, pertenecientes al mismo grupo o en las que concurren alguno de los supuestos alternativos establecidos en el artículo 42.1 del Código de Comercio.

9.- Que de tratarse de una empresa extranjera, se somete expresamente a la jurisdicción española para todos los litigios que pudieran derivarse del contrato con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles.

10.- Que aporta, junto con la presente declaración, el documento acreditativo de la constitución de la garantía provisional prevista en el artículo 93.1 TRLPEMM requerida.

11.- Que conoce que las notificaciones que se practiquen en el concurso se realizarán preferentemente de forma electrónica a través de correo electrónico, sin perjuicio de lo cual manifiesta que los datos para practicar de forma distinta toda clase de requerimientos, comunicaciones y notificaciones con los efectos jurídicos establecidos por la Ley, son los siguientes:

- Persona de contacto
- Domicilio social
- Teléfono
- Correo electrónico

12.- Que todos los datos contenidos en la presente declaración responsable son ciertos y veraces, asumiendo la responsabilidad de la inexactitud, falsedad u omisión de cualquier dato y/o de la falta de la presentación de la documentación acreditativa requerida, así como de su presentación incompleta, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

13.- Que me comprometo a aportar los documentos acreditativos de lo declarado, en cualquier momento que así lo solicite la APH y en todo caso, en el supuesto de que su propuesta sea seleccionada los aportará íntegramente en los términos establecidos en este Pliego de Bases, asumiendo plenamente las consecuencias de su incumplimiento o de su cumplimiento defectuoso.

Lugar, fecha y firma

### ANEXO N° III.- Modelo de aval bancario para la garantía provisional

La Entidad (razón social de la Entidad de Crédito o Sociedad de Garantía Recíproca) .....  
..... C.I.F. ....  
con domicilio en ..... calle/plaza/avda.....  
..... C.P..... 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 que  
figura en la parte inferior de este documento,

#### AVALA

A (nombre y apellidos o razón social del avalado):.....  
..... C.I.F./N.I.F.....  
en virtud de lo dispuesto en el Pliego de Bases regulador del concurso para el otorgamiento de la concesión  
administrativa con destino a ..... en la zona de servicio para responder de las obligaciones  
derivadas de la licitación del concurso ante la Presidencia de la Autoridad Portuaria de Huelva, por importe de  
(en letra) ..... Euros (en cifra).....

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del  
Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Este aval se otorga solidariamente  
respecto al obligado principal, con renuncia expresa a los beneficios de excusión y división a que se refiere el  
art. 1.830 del Código Civil y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Autoridad Portuaria de  
Huelva, con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos del Sector Público y en sus normas  
de desarrollo. Este aval tendrá validez hasta que la Autoridad Portuaria de Huelva o quién en su nombre sea  
habilitado legalmente para ello, resuelva expresamente su cancelación o devolución de acuerdo con lo  
establecido en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria,  
habiendo sido inscrito en el día de la fecha en el Registro especial de Avaluos, con el número .....

(lugar y fecha)  
(razón social de la Entidad)

(firmas de los Apoderados que deberán estar legitimadas  
por fedatario público)

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA C.G.D. O ABOGACÍA DEL ESTADO		
Provincia:	Fecha:	Número o Código:

(El Aval deberá presentarse bastantado por los Servicios Jurídicos del Estado o intervenido por fedatario público)

### ANEXO IV.- Modelo de certificado de seguro de caución

**CERTIFICADO NÚMERO:** .....

La Entidad (razón social de la Entidad Aseguradora) .....  
 .....(en adelante asegurador), C.I.F. ....  
 con domicilio en ..... calle/plaza/avda.....  
 ..... C.P..... 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 que figura en la parte inferior de este documento,

**ASEGURA**

A (nombre y apellidos o razón social del tomador del seguro).....  
 C.I.F./N.I.F.....en concepto de tomador de seguro ante la Presidencia de la Autoridad Portuaria de Huelva, (en adelante asegurado), hasta el importe de (en letra).....  
 .....Euros (en cifra).....  
 en los términos y condiciones establecidos en el Pliego de Bases regulador del Concurso para el otorgamiento de concesión administrativa con destino a .....en la Zona de Servicio del Puerto de Huelva, en concepto de garantía provisional para responder de las obligaciones derivadas de la licitación del concurso

El asegurador declara bajo su responsabilidad que cumple los requisitos exigidos en el artículo 57.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La falta de pago de la prima sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento por la Autoridad Portuaria de Huelva, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y normas de desarrollo.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que la Autoridad Portuaria de Huelva o quién en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

(lugar y fecha).....  
 (razón social de la Entidad) .....  
 (firmas de los Apoderados que deberán estar legitimadas por fedatario público) .....

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

**(La constitución del seguro de caución deberá acreditarse en documento bastantado por los Servicios Jurídicos del Estado o intervenido por fedatario público).**

### ANEXO N° V.- Modelo de propuesta económica

D....., en nombre y representación acreditada de .....con residencia en.....Provincia de .....

C/.....N°.....según.....D.N.I.....

a la vista del anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado relativo al concurso convocado por la Autoridad Portuaria de Huelva para el otorgamiento de una concesión administrativa para el otorgamiento de una concesión administrativa con destino a la explotación de la casa del Vigía del Puerto de Huelva para usos de interacción puerto-ciudad, y conocidas las condiciones y requisitos que se exigen para el otorgamiento de la concesión formula mediante la presente propuesta su solicitud, ajustada a las siguientes condiciones (los valores corresponden al ejercicio 2024):

- Volumen de negocio anual a desarrollar en el puerto con motivo de la concesión:

Año 1	Año 3	Año 5	Año 7	Año 10	Año 11 y siguientes
€	€	€	€	€	€

- Porcentaje de Volumen de negocio a abonar, como tasa de actividad, a la Autoridad Portuaria de Huelva: \_\_\_\_\_%.
- Mínimo anual garantizado a la APH por tasa de actividad. **(Esta cifra deberá ser como mínimo el resultado de multiplicar el Volumen anual de negocio estimado por el porcentaje de este ofrecido a la APH):**

Año 1	Año 3	Año 5	Año 7	Año 10	Año 11 y siguientes
€	€	€	€	€	€

**\*Nota:** El valor final de la tasa de actividad vendrá determinado por la oferta que presente el licitador en el concurso. A tal efecto, se deberá proponer una tasa de actividad mínima a abonar a la APH igual o superior a la cantidad resultante de multiplicar la superficie total terrestre solicitada por la cuantía de **0,7314 €/m2/año**.

**Cualquier información incluida en el sobre núm. 2, de la que se desprenda información concerniente a la oferta económica será objeto de exclusión automática de la entidad licitadora en el proceso de selección.**

Asimismo, se compromete a aceptar las restantes cláusulas del pliego de la concesión, unido al presente pliego de bases que regulan el concurso convocado.

Lugar, fecha y firma

## ANEXO N° VI.- Compromiso de constitución en sociedad anónima con títulos nominativos y cuyo objeto social sea principalmente la gestión de la concesión

D./D<sup>a</sup>. con domicilio en provincia de calle con NIF en nombre propio o de la empresa a la que representa, se compromete expresamente a constituir una sociedad en un plazo de máximo de cuarenta y cinco días, contados desde la fecha en que le sea notificada la adjudicación del concurso. La sociedad de nueva creación será la titular de la concesión.

Igualmente se compromete a que la sociedad concesionaria, que se cree, se constituirá con los requisitos y condiciones establecidos en este Pliego de Bases y en la normativa de aplicación, así como cumpliendo todo lo indicado por el adjudicatario en su oferta. La sociedad concesionaria se ajustará a las siguientes determinaciones:

- a) En sus Estatutos sociales no podrá incorporarse ninguna prescripción que contravenga las normas que rigen la concesión y lo previsto en el presente Pliego de Bases. Cualquier modificación de sus Estatutos sociales deberá ser autorizada previamente por la APH.
- b) Su objeto social deberá incluir el destino concesional.
- c) En los supuestos de fusión, escisión, aportación o transmisión de empresas, será necesaria la previa autorización, en los términos y condiciones previstos en la LCSP.
- d) Las acciones representativas del capital social de la sociedad concesionaria serán nominativas.
- e) La titularidad inicial de las acciones deberá coincidir con la estructura accionarial de la sociedad concesionaria propuesta por el adjudicatario en su oferta. Los órganos rectores de la sociedad deberán comunicar a la APH, en la forma que éste determine, la titularidad inicial de las acciones.
- f) Una vez constituida, la sociedad concesionaria deberá comunicar, con carácter previo a la APH, cualquier alteración de la titularidad de las acciones que implique un aumento o disminución de la participación en su capital social igual o superior al 25 por 100. La transmisión de las acciones de la sociedad concesionaria exigirá autorización de la APH 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.
- g) Los accionistas de la sociedad concesionaria se obligan a mantener a la misma en una situación patrimonial saneada, evitando incurrir en los supuestos de desequilibrio patrimonial regulados en la normativa reguladora. En este sentido, cuando la situación patrimonial de la

sociedad concesionaria lo requiera, los adjudicatarios, deberán adoptar las medidas contempladas por la normativa mercantil que estimen convenientes, tendentes a sanear dicho patrimonio social, sin perjuicio de las obligaciones contraídas en relación con el capital social mínimo de la sociedad concesionaria a que se refiere el presente Pliego de Bases.

h) La sociedad concesionaria no se podrá disolver hasta que finalice el plazo de concesión y se haya producido la entrega, a la APH, de los terrenos e instalaciones susceptibles de reversión, levantándose por la APH la correspondiente acta.

Los adjudicatarios serán directamente responsables en caso de incumplimiento de esta obligación.

Lugar, fecha y firma

## ANEXO N° VII.- Pliego de condiciones particulares regulador de la ocupación demanial

Pliego de Condiciones particulares que regirá la concesión administrativa a otorgar a \_\_\_\_\_ con destino a \_\_\_\_\_, en el \_\_\_\_\_ de la zona de servicio del Puerto de Huelva

## Índice

### **Disposiciones Generales.-** Cláusulas 1ª a 6ª.

- 1ª. Régimen jurídico.
- 2ª. Objeto de la concesión.
- 3ª. Ámbito espacial de la concesión.
- 4ª. Plazo de la concesión.
- 5ª. Concurrencia de otros títulos.
- 6ª. Constitución de la garantía definitiva o de construcción.

### **Régimen de las obras.-** Cláusulas 7ª a 17ª.

- 7ª. Proyectos.
- 8ª. Ejecución de las obras previstas en los proyectos.
- 9ª. Plazos de ejecución de las obras.
- 10ª. Replanteo y entrega.
- 11ª. Incumplimiento de los plazos de inicio y terminación de las obras.
- 12ª. Inspección de las obras.
- 13ª. Terminación de las obras.
- 14ª. Régimen de las obras no ajustadas a proyecto
- 15ª. Devolución de la garantía de construcción.
- 16ª. Conservación.
- 17ª. Modificación de las obras durante la vigencia de la concesión.

### **Régimen Económico de la concesión.-** Cláusulas 18ª y 19ª.

- 18ª Tasas.
- 19ª. Gastos derivados del otorgamiento de la concesión.

### **Condiciones de explotación.-** Reglas 20ª a 28ª.

- 20ª. Determinación del objeto de la concesión.
- 21ª. Garantía de explotación.

- 22ª. Gestión de la concesión.
- 23ª. Inactividad del concesionario.
- 24ª. Medidas preventivas y de seguridad.
- 25ª. Medidas medioambientales.
- 26ª. Seguros.
- 27ª. Actividad mínima o tráfico mínimo.
- 28ª. Balizamiento.

**Transmisión, cesión y gravamen de la concesión.-** Cláusulas 29ª a 31ª.

- 29ª. Transmisión.
- 30ª. Cesión de la concesión.
- 31ª. Aspectos registrales.

**Modificación de la concesión.-** Cláusulas 32ª y 33ª.

- 32ª. Régimen de la modificación.
- 33ª. División de la concesión.

**Extinción de la concesión.-** Cláusulas 34ª a 36ª.

- 34ª. Causas y Efectos de la extinción.
- 35ª. Rescate de la concesión.
- 36ª. Caducidad de la concesión.

**Régimen Sancionador.-** Cláusula 37ª.

- 37ª. Infracciones y Sanciones.

**Impugnaciones y Recursos.-** Cláusula 38ª.

- 38ª Recursos.

**Prescripciones particulares.-**

---

**Pliego de Condiciones particulares que regirá la concesión administrativa a otorgar a \_\_\_\_\_ con destino a \_\_\_\_\_, en el \_\_\_\_\_ de la zona de servicio del Puerto de Huelva**

## Disposiciones Generales

### **1ª.- Régimen Jurídico.**

La presente concesión, que no supone cesión del dominio público portuario estatal ni de las facultades dominicales del Estado, se entiende otorgada salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero, 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, la Orden FOM 938/2008, de 27 de marzo, por la que se aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones demaniales en el dominio público portuario estatal, el presente pliego de condiciones y demás disposiciones aplicables a las concesiones sobre dominio público portuario estatal.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en las citadas leyes, en el Reglamento de servicio y policía y las normas correspondientes a las ordenanzas portuarias. En lo no previsto en las anteriores disposiciones, de forma supletoria, le será de aplicación la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Igualmente, a falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, las concesiones sobre bienes de dominio público portuario se regirán por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El contenido de este pliego será en todo caso, complementario, y no sustitutivo, de cualquier normativa legal vigente en cada momento. Consecuentemente, no podrá recurrirse a este pliego como eximente, ni como atenuante, en los supuestos de incumplimiento, por acción u omisión, de la normativa vigente en cada momento.

### **2ª.- Objeto de la Concesión.**

La concesión se destinará a \_\_\_\_\_. El titular no podrá destinar los terrenos de dominio público concedidos, ni las obras en ellos ejecutadas, a usos distintos de los expresados.

### 3ª.- **Ámbito espacial de la concesión.**

Mediante la presente concesión se autoriza la ocupación de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> de terreno de dominio público, cuya ubicación y detalle quedan comprendidos en el correspondiente acta y plano de confrontación levantados al efecto.

### 4ª.- **Plazo de la Concesión.**

Esta concesión se otorga, salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero, por un plazo de vigencia de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) años. El cómputo de este plazo se iniciará a partir del día siguiente al de la fecha de notificación del acuerdo de otorgamiento.

### 5ª.- **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 tributos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que le corresponda.

El titular de la concesión vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes, o que en lo sucesivo se dicten, que afecten al dominio público portuario concedido y a las obras y actividades que en este dominio público 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, ni de las demás servidumbres públicas que procedan.

Dentro del plazo de noventa días, contados desde el día siguiente al de notificación del acuerdo de otorgamiento, el concesionario queda obligado a regularizar ante el Registro de la Propiedad la parcela que comprende la presente concesión. Así mismo el concesionario deberá regularizar la situación catastral de la concesión mediante la presentación en la Oficina del Catastro de la documentación legalmente establecida al efecto.

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.

## 6ª.- Constitución de la garantía definitiva o de construcción.

Dentro del plazo de **treinta días**, contados desde el día siguiente al de la fecha de notificación del acuerdo de otorgamiento de la concesión, el titular de ésta deberá consignar en la Autoridad Portuaria, y a disposición del Presidente de la misma, garantía definitiva o de construcción, equivalente al **5%** del presupuesto total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión incluidas en el proyecto, en metálico, valores, seguro de caución o aval bancario bastantado por los Servicios Jurídicos del Estado o intervenido por fedatario público, de conformidad con el art. 93 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, debiendo expedirse los oportunos resguardos en favor del concesionario. Si éste no desea retirar la fianza provisional puede completar ésta hasta la cantidad indicada que sea exigible.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a la incoación de expediente de caducidad del título administrativo.

La garantía definitiva o de construcción responderá, no sólo de la ejecución de las obras, sino también del resto de las obligaciones derivadas de la concesión. Si el concesionario no constituye la garantía en el plazo establecido para este fin, se entenderá que renuncia a la concesión, con la pérdida de la garantía provisional.

Si el concesionario 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, en concepto de garantía definitiva.

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.

La garantía definitiva o de construcción se devolverá al concesionario en el plazo de un mes desde la aprobación por el Director del reconocimiento de las obras e instalaciones, salvo en los casos de renuncia y caducidad, con deducción de las cantidades que, en su caso, deban hacerse efectivas en concepto de sanciones y responsabilidades en que haya podido incurrir el concesionario frente a la Autoridad Portuaria de Huelva. Previamente a su devolución deberá haberse constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la cláusula 21ª.

## Régimen de las obras

### 7ª.- Proyectos.

Las obras se realizarán con arreglo al documento denominado “\_\_\_\_\_” suscrito en \_\_\_\_\_ de 202\_\_\_, por el \_\_\_\_\_ y visado por su correspondiente Colegio Oficial el \_\_\_\_\_ con número de registro \_\_\_\_\_.

Si el proyecto presentado tuviera carácter de básico, éste deberá ser completado por el proyecto de construcción. Se entiende por proyecto básico el documento que, a juicio de los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria, no define 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 que el proyecto de construcción difiera sustancialmente del proyecto básico sometido a información pública, la Autoridad Portuaria podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones previstas en los artículos 85 y 88 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre: a) Obligar al concesionario a que 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.

### 8ª.- 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 titular de la concesión, quien 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 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.

#### 9ª.- Plazos de ejecución de las obras.

El concesionario dará comienzo a las obras dentro del plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) meses, debiendo quedar aquéllas totalmente terminadas en el plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) meses,, contados ambos desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación al concesionario del acuerdo de otorgamiento de la concesión.

#### 10ª.- Replanteo y entrega.

El concesionario solicitará por escrito, de la Autoridad Portuaria de Huelva, con la suficiente antelación para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo, el replanteo de las mismas, que se practicará por los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria, con asistencia del interesado y del técnico por él designado, levantándose acta y plano, en los que se consignará la superficie total otorgada en concesión, correspondiendo a la Dirección su aprobación, si procede.

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

#### 11ª.- Incumplimiento de los plazos de inicio y terminación de las obras.

Si transcurrido el plazo señalado en la cláusula 9ª 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 de plazo.

En el supuesto en que el concesionario acredite que no ha iniciado las obras en el plazo establecido porque se le han denegado, por parte de otros organismos públicos, las licencias, permisos u otras autorizaciones necesarias, por causas no imputables al mismo, 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 expediente de caducidad de la misma.

En todo caso, el concesionario podrá solicitar la prórroga del plazo establecido para el inicio de las obras, que será otorgada por la Autoridad Portuaria siempre que existan razones que justifiquen la demora en la iniciación de las obras.

Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras fijado en la cláusula 9ª, sin causa justificada a juicio de la Autoridad Portuaria, ésta iniciará el expediente de caducidad de la concesión, quedando a su favor las garantías depositadas.

El concesionario podrá solicitar la prórroga del plazo establecido para la terminación de las obras, que será otorgada por la Autoridad Portuaria si considera que la demora en la finalización de las obras está suficientemente justificada.

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

### **12ª.- 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 previsto en la cláusula 7ª. Si se apreciara la existencia de desviaciones en relación con el proyecto, se comunicará al titular de la concesión tal circunstancia y podrá la Autoridad Portuaria 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 cláusula 14ª.

### **13ª.- Terminación de las obras.**

Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito a la Autoridad Portuaria el reconocimiento final de las mismas, que se practicará con asistencia de los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria y del concesionario y su técnico, levantándose plano y acta, que serán elevados a la Dirección para su aprobación, si procede.

En el acta se recogerá la superficie exacta ocupada por la concesión, a la que se aplicará las tasas que figuran en la cláusula 18ª.

### **14ª.- 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, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión.

### 15ª.- Devolución de la garantía de construcción.

La garantía definitiva o de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, en el plazo de un mes desde la aprobación por el Director del reconocimiento de las obras e instalaciones, salvo en los casos de renuncia y caducidad, con deducción de las cantidades que, en su caso, deban hacerse efectivas en concepto de sanciones y responsabilidades en que haya podido incurrir el concesionario frente a la Autoridad Portuaria de Huelva. Previamente a su devolución deberá haberse constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la cláusula 21ª.

### 16ª.- Conservación de las obras.

El concesionario queda obligado a conservar las obras e instalaciones y el dominio público concedidos en perfecto estado de utilización, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas, incluso las correspondientes al mantenimiento conservación, reparación, mejora y rehabilitación de las instalaciones.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar en todo momento el estado de conservación de las obras y terrenos concedidos y señalar las reparaciones que deban realizarse, quedando obligado el titular a ejecutarlas a su cargo en el plazo que se le señale.

Si el titular de la concesión no realizara las obras de reparación en el plazo establecido, la Autoridad Portuaria podrá incoar el expediente sancionador correspondiente de conformidad con el capítulo I del título IV del Libro III 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. Si el titular no ejecutara las reparaciones, se procederá a instruir expediente de caducidad de la concesión.

Cuando el titular de la concesión, obligado a ello, no lleve a cabo las obras de conservación que se le ordene por la Autoridad Portuaria, ésta, de conformidad con los artículos 99 y 102 de la Ley 39/2015, de 1 de diciembre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras, siendo el importe de los gastos, así como los daños y perjuicios, a cargo del titular de la concesión.

La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la presente concesión, siempre que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho a su titular a optar entre la extinción de la concesión sin indemnización alguna, o la reconstrucción de las obras 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 titular de la concesión o de personas que de él dependan, la opción anteriormente establecida corresponderá a la Autoridad Portuaria, la que podrá, en todo caso, obligar a éste a la reconstrucción de las obras, sin perjuicio de las demás responsabilidades que le fueran exigibles, incoar el expediente sancionador que corresponda o, si procede, iniciar los trámites para declarar la caducidad del título administrativo.

### 17ª.- 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 art. 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. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

Las obras se mantendrán con arreglo al documento denominado \_\_\_\_\_.

### Régimen económico de la concesión

#### 18ª.- Tasas.

El titular de la concesión abonará a la Autoridad Portuaria de Huelva, en la forma que acuerde, las siguientes tasas:

#### Tasa de Ocupación:

Por este concepto la Autoridad Portuaria de Huelva liquidará, a partir de la fecha prevista en la cláusula 4ª del presente pliego, por semestres adelantados, la siguiente cantidad:

- \* **3,6570 €/m<sup>2</sup>/año**, por la superficie de dominio público ocupada (\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>) de acuerdo con la Orden FOM/2246/2015, de 14 de octubre, por la que se aprueba la valoración de terrenos de dominio público y lámina de agua del Puerto de Huelva, cuantía procedente de aplicar el tipo de gravamen del 7,5% al valor del terreno, 48,76 €/m<sup>2</sup>, vigente para la zona.
- \* **1,3409 €/m<sup>2</sup>/año**, por la superficie de dominio público ocupada (\_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>) de acuerdo con la Orden FOM/2246/2015, de 14 de octubre, por la que se

aprueba la valoración de terrenos de dominio público y lámina de agua del Puerto de Huelva, cuantía procedente de aplicar el tipo de gravamen del 2,75% al valor del terreno, 48,76 €/m<sup>2</sup>, vigente para la zona.

Esta tasa podrá ser revisada en la misma proporción que las variaciones que experimenten los valores de las bases y los tipos utilizados para fijarla, en los términos que establezcan las normas reguladoras de las mismas. En el período comprendido entre el otorgamiento y la primera revisión, o entre dos revisiones consecutivas, esta tasa será actualizada anualmente en la proporción legalmente establecida en cada momento sobre la variación interanual experimentada por el Índice general de precios al consumo para el conjunto nacional total (IPC) en el mes de octubre. La actualización será efectiva a partir del día 1 de enero del año siguiente.

\* En concepto de tasa por uso de instalaciones propiedad de la Autoridad Portuaria de Huelva cedidas en explotación, el titular de la concesión abonará un importe de **51.787,02 €/año**, de acuerdo con los siguientes cálculos:

<b>Pantalán</b>		
Tasación septiembre 2023		141.924,25 €
Vida útil septiembre 2023		23 años
Vida útil abril 2024		22,41667 años
*Amortización anual	141.924,25 €/23 años	6.170,62 €/año
Valor instalación abril 2024		138.324,72 €
Uso instalaciones 7,5%	138.324,72 € x 0,075	10.374,35 €/año
<b>Total Uso instalaciones</b>	<b>6.170,62 € + 10.374,35 €</b>	<b>16.544,97 €/año</b>
<b>Casa Vigía</b>		
Tasación septiembre 2023		268.108,33 €
Vida útil septiembre 2023		23 años
Vida útil abril 2024		22,41667 años
*Amortización anual	268.108,33 €/23 años	11.656,88 €/año
Valor instalación abril 2024		261.308,48 €
Uso instalaciones 7,5%	261.308,48 € x 0,075	19.598,14 €/año
<b>Total Uso instalaciones</b>	<b>11.656,88 € + 19.598,14 €</b>	<b>31.255,02 €/año</b>
<b>Case Prácticos</b>		
Tasación septiembre 2023		34.201,05 €
Vida útil septiembre 2023		23 años
Vida útil abril 2024		22,41667 años
*Amortización anual	34.201,05 €/23 años	1.487,00 €/año
Valor instalación abril 2024		33.333,63 €
Uso instalaciones 7,5%	33.333,63 € x 0,075	2.500,02 €/año
<b>Total Uso instalaciones</b>	<b>1.487,00 € + 2.500,02 €</b>	<b>3.987,02 €/año</b>

\*Nota: La tasa por uso de instalaciones será ajustada a la fecha de otorgamiento de la concesión en aplicación del parámetro de la amortización, motivo por el que este importe se verá reducido en la proporción que corresponda.

### Tasa de actividad:

Por este concepto la Autoridad Portuaria liquidará, a partir del reconocimiento de las obras o la puesta en explotación de las instalaciones, el importe equivalente al \_\_\_\_\_% del volumen de negocio desarrollado en el puerto al amparo de la presente concesión. A tal efecto se establece un volumen mínimo de negocio de \_\_\_\_\_ €/año, para cuya verificación el titular aportará al final de cada año natural la documentación justificativa correspondiente.

El mínimo establecido – \_\_\_\_\_ € x \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_ €/año- se cobrará proporcionalmente por semestre adelantado, actualizándose anualmente, a partir del 1 de enero, en la proporción legalmente establecida en cada momento de la variación interanual experimentada por el índice general de precios al consumo para el conjunto nacional total (IPC) en el mes de octubre. La actualización será efectiva a partir del día 1 de enero del año siguiente.

No obstante lo anterior, la cuantía anual a abonar por este concepto no podrá ser en ningún caso inferior al 20 % de la Tasa de Ocupación de terrenos.

En los valores de las tasas citadas anteriormente no está incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), debiendo aplicarse a las operaciones gravadas con dichas tasas los tipos impositivos vigentes en cada momento.

Independientemente de que el abono de las tasas está garantizado por la garantía de explotación, la Autoridad Portuaria podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 172 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.

### **19ª.- Gastos derivados del otorgamiento de la concesión.**

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

Los gastos originados por la confrontación, el replanteo y el reconocimiento de las obras, así como por la inspección y vigilancia de las mismas, serán también a cuenta del concesionario.

## Condiciones de la explotación

### 20ª.- Determinación del objeto de la concesión.

La concesión se destinará a \_\_\_\_\_ . El titular no podrá destinar los terrenos de dominio público concedidos, ni las obras en ellos ejecutadas, a usos distintos de los expresados. El desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título concesional será causa de caducidad de la concesión.

### 21ª.- Garantía de Explotación.

Dentro del plazo de **treinta días**, contados a partir de la fecha de notificación de la aprobación del reconocimiento final de las obras, el titular deberá consignar en la Autoridad Portuaria de Huelva, dejándola a disposición de su Presidente, garantía de explotación de \_\_\_\_\_ euros ( \_\_\_\_\_ €) en metálico, valores, seguro de caución o aval bancario bastantado por los Servicios Jurídicos del Estado o intervenido por fedatario público, de conformidad con el art. 94 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 incumplimiento de esta obligación será causa de incoación de expediente de caducidad del título administrativo.

De conformidad con lo establecido en el art. 95 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 garantía incluida en el presente pliego se constituirá a disposición de la Presidencia de la Autoridad Portuaria. Será de carácter solidario respecto al obligado principal, con inclusión de renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, de naturaleza irrevocable y de ejecución automática por resolución de la Presidencia. Para hacer efectiva esta garantía, la Autoridad Portuaria de Huelva tendrá preferencia sobre cualquiera otros acreedores sea cual fuere la naturaleza de los créditos y el título en que funden su pretensión.

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

Caso de extinción anticipada del título administrativo, salvo acuerdo entre las partes, esta garantía responderá con la finalidad hacer frente a la restitución del dominio público portuario ocupado por el concesionario a su anterior estado de conformidad con lo prevenido en la cláusula 34ª del presente pliego.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la garantía, el titular de la concesión 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. El mismo régimen será aplicable a la garantía de construcción.

La garantía de explotación se actualizará cada cinco años en proporción a la variación experimentada por el índice general de precios al consumo para el conjunto nacional total (IPC) durante ese período.

Extinguida la concesión, la garantía se devolverá, salvo en el supuesto de caducidad que contempla la cláusula 36ª, a solicitud del titular de la concesión, con la deducción, en su caso, de la cuantía que proceda hacer efectiva por responsabilidades en que haya podido incurrir el titular. Asimismo, la Autoridad Portuaria podrá optar por devolver de oficio la garantía en el caso que se diesen las condiciones para ello.

## 22ª.- Gestión de la concesión.

El titular de la concesión gestionará la actividad de la concesión a su riesgo y ventura. La Autoridad Portuaria en ningún caso será responsable de las obligaciones contraídas por éste ni de los daños o perjuicios causados a terceros.

Todo el personal necesario para la explotación de la concesión será por cuenta y a cargo del titular de la concesión. También serán a su cargo los gastos de electricidad, agua, saneamiento, servicio telefónico, recogida de basuras y cualesquiera otros necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta ocasione. Igualmente, será por cuenta del concesionario la contratación de los correspondientes servicios, las acometidas, y el pago de los tributos correspondientes, ya sean estatales, autonómicos o locales, así como de los recibos que se produzcan por cualquier concepto.

## 23ª.- Inactividad del concesionario.

La falta de utilización, durante un periodo 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, entre la que se incluye el trasiego de la mercancía por otras instalaciones del titular.

Corresponde a la Autoridad Portuaria, en cada caso concreto, valorar las causas alegadas por el titular para justificar la falta de uso de la concesión. A tal efecto, el titular de la concesión queda obligado, antes de que transcurran los 12 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 o bienes de dominio público concedidos, ésta incoará expediente de caducidad de la concesión.

#### **24ª.- Medidas preventivas y de seguridad.**

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente sobre prevención y control de emergencias, el concesionario deberá facilitar a la Autoridad Portuaria un informe de seguridad que será tenido en cuenta por dicho organismo portuario para la elaboración del plan de emergencia interior del puerto, así como cumplir con el resto de las obligaciones que le corresponda en esta materia.

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

#### **25ª.- Medidas medioambientales.**

El titular queda obligado al cumplimiento de la legislación vigente en cada momento en materia de contaminación y medio ambiente y, en especial, en lo referente a puertos, costas y medio marino.

El titular de la concesión deberá obtener las licencias, permisos y autorizaciones requeridos por la autoridad competente en materia medioambiental, con carácter previo al inicio de la actividad en la concesión. Las condiciones impuestas por el órgano competente en esta materia serán de obligado cumplimiento durante la vigencia de la concesión.

Formarán parte del presente pliego las condiciones de protección del medio ambiente que en su caso procedan y, en el supuesto de que fueran preceptivas, las condiciones o prescripciones establecidas por el órgano competente.

Los vertidos de las aguas residuales y de las procedentes de lavado de depósitos o de escorrentía superficial deberán cumplir con la normativa vigente en materia de vertidos. Cuando las instalaciones no satisfagan la normativa aplicable, el concesionario estará obligado a realizar, en los plazos que se le señalen, las correcciones necesarias hasta que, a juicio de la autoridad competente, se cumplan dichas normas.

De conformidad con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, el titular, si la actividad que se realiza en la misma es potencialmente contaminante, deberá cumplir con las obligaciones que le imponga dicho Real Decreto y demás normas aplicables. A estos efectos, el titular elaborará, con carácter previo a la extinción de la concesión administrativa, un informe de situación del suelo que permita evaluar el grado de contaminación de este y lo pondrá a disposición de la Autoridad Portuaria.

Antes del abandono definitivo del espacio portuario otorgado, el titular queda obligado a dejar el mismo en perfectas condiciones desde el punto de vista ambiental, así como a retirar todos sus residuos, asegurándose en especial, y en su caso, de cumplir con la normativa medioambiental que resulte de aplicación en cada momento.

Esta obligación podrá condicionar, en su caso, la aceptación, por parte de la Autoridad Portuaria, de la devolución de los terrenos otorgados, en caso de que éstos fuesen declarados “suelos contaminados” por el órgano competente, sin que dicha aceptación presuponga que la obligación del titular a la adecuación de los mismos cese con la extinción de la concesión.

### 26ª.- 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.

A tal efecto estará obligado a concertar una póliza de seguro de responsabilidad civil frente a terceros y de daños materiales que cubra las instalaciones cedidas en explotación, referidas en la cláusula 18ª del presente pliego, con una compañía de seguros de reconocida solvencia y por cuantía suficiente en relación con el valor de las citadas instalaciones.

El titular se compromete a tener la póliza al corriente durante el tiempo de la vigencia de la concesión, debiendo figurar en la misma una cláusula que obligue a la Compañía Aseguradora a comunicar a la Autoridad Portuaria la fecha de anulación de la póliza suscrita o las modificaciones que se establezcan, el mismo día en que se produzca dicha anulación o modificación.

### 27ª.- Actividad mínima.

Con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, se establece la exigencia de una actividad mínima anual de obligado cumplimiento, representada en el volumen de negocio de \_\_\_\_\_ euros/año, a realizar a partir de la fecha expuesta en la cláusula 18ª, calculándose en los periodos inferiores al año la proporción respecto a una anualidad, para lo cual el concesionario aportará al final de cada año natural la documentación justificativa correspondiente.

El cómputo de la actividad realizada a efectos de verificación del mínimo exigido se efectuará a final de cada año natural. En el caso de no alcanzarse el mínimo exigido, el titular deberá abonar a la Autoridad Portuaria de Huelva la cantidad correspondiente de aplicar, a la diferencia entre el volumen de negocio exigido y el alcanzado, el importe de la tasa de actividad de la concesión establecido en la cláusula 18ª.

El incumplimiento del **50%** del volumen mínimo de negocio durante un periodo continuado de tres años, sin causa justificada a juicio de la Autoridad Portuaria de Huelva, podrá determinar la caducidad de la concesión.

### **28ª.- Balizamiento (en caso de resultar necesario)**

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 el artículo 137.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.

El concesionario estará obligado a comunicar las incidencias que se produzcan en el servicio de señalización marítima al Instituto Hidrográfico de la Marina u órgano competente, a los efectos de su difusión cuando proceda, a través de los avisos a navegantes. Asimismo, se deberá comunicar a Puertos del Estado.

### **Transmisión, cesión y gravamen de la concesión**

#### **29ª.- Transmisión.**

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

Si fuesen varios los herederos, éstos designarán un representante a efectos de las relaciones entre la comunidad hereditaria y la Autoridad Portuaria.

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 "inter vivos" la concesión otorgada, previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria de Huelva, entendiéndose que quien se subroga en sus derechos, asumirá también las obligaciones que se deriven de la concesión. La Autoridad Portuaria podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto, teniendo para ello un plazo de tres meses. Dicho plazo se computará, en el primer caso, desde la notificación por el concesionario de las condiciones en que va a transmitir la concesión, entre

las que necesariamente habrán de reflejarse las relativas al precio y forma de pago. Y en el caso de retracto, desde que tenga conocimiento expreso la Autoridad Portuaria de Huelva.

La enajenación de 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.

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 artículo 121 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.

Si la sociedad titular cambia únicamente de denominación social, solamente estará obligada a notificarlo a la Autoridad Portuaria.

Cuando la sociedad titular de la concesión se transforme, se fusione con otra o se escinda, se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo por tanto necesaria la previa autorización de la Autoridad Portuaria de Huelva.

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

Asimismo, podrá ejercer el derecho de retracto en los supuestos de adjudicación de la concesión mediante remate judicial en el plazo y desde el momento que establece el citado 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.

### 30ª.- Cesión de la concesión.

La Autoridad Portuaria podrá autorizar la cesión de la concesión pudiendo establecer las condiciones en que el concesionario pueda ceder a un tercero el uso, total o parcial, de la misma. En todo caso, para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso de la concesión se deberá 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 la concesión.
- b) Que se de 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 concurrencia 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 art. 92.4 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.

En ningún caso serán autorizadas las cesiones de cesionario a favor de tercero.

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 la cesión del uso total, el concesionario 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 la concesión deberá ser autorizada previamente por la Autoridad Portuaria, cumpliendo lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

No se inscribirá en el registro de la propiedad la transmisión de las condiciones, 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 art. 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.

## Modificación de la concesión

### 32ª.- Régimen de la modificación.

La Autoridad Portuaria podrá autorizar, a solicitud del titular, las modificaciones de las condiciones de la concesión. Cuando la modificación sea sustancial, la solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del art. 85 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 art. 88.2 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, a saber:

- a. Modificación del objeto de la concesión.
- b. Ampliación de la superficie de la concesión en más de un 10 % de la fijada en el acta de reconocimiento.
- c. A estos efectos, únicamente será admisible la ampliación de la superficie con bienes de dominio público colindantes a los concedidos.
- d. Ampliación del volumen o superficie construida e inicialmente autorizada en más de un 10 %.
- e. Ampliación del plazo de la concesión, en los supuestos establecidos en las letras b) y c) del artículo 82.2 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.
- f. Modificación de la ubicación de la concesión.

En el cómputo de los límites establecidos, se tendrán en cuenta los valores acumulados de modificaciones anteriores.

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 de la Autoridad Portuaria 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 instalaciones 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.

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, por superficie o por volumen de inversión pendiente de amortización con la actualización correspondiente.

### **33ª.- División de la concesión.**

La concesión podrá dividirse a petición del titular previa autorización de la Autoridad portuaria en los términos establecidos en el art. 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**

### **34ª.- Causas y efectos de la extinción.**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 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 las siguientes causas:

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio, en los supuestos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre.
- c) Renuncia del titular de la concesión, que sólo puede ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicios a ésta o a terceros.
- d) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular.
- e) Disolución o extinción de la sociedad mercantil 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.

Extinguida la concesión, el titular tendrá derecho a retirar fuera del espacio portuario los materiales, equipos o instalaciones desmontables que no reviertan gratuitamente a la Autoridad Portuaria en función de lo previsto en el título, estando obligado a hacerlo cuando así lo determine la Autoridad Portuaria, la cual podrá efectuar la retirada con cargo al titular de la concesión extinguida, cuando el mismo no la efectúe en el momento o plazo que se le indique.

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 aquél y a sus expensas, para lo cual podrá exigir al concesionario la realización de los informes de auditoría que fuese necesario al objeto de conocer cuál es el estado en el que se encuentran dichas instalaciones.

Si la Autoridad Portuaria no se pronunciara 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 primer caso, el titular procederá a la reparación de las obras e instalaciones en el plazo y condiciones indicadas por aquella.

En el caso de que la Autoridad Portuaria hubiese decidido el levantamiento de las obras e instalaciones, el concesionario queda obligado a realizarlo a su costa en el plazo de tres meses a contar desde el día siguiente al del vencimiento de la concesión, y a reponer el dominio público a su anterior estado.

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 aquella.

Si el concesionario no hubiese procedido a la demolición y retirada de las instalaciones, a satisfacción de la Autoridad Portuaria de Huelva, ésta ejecutará a cargo del concesionario subsidiariamente los trabajos no realizados, deduciéndose el importe de los gastos ocasionados de la garantía de explotación, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento de apremio administrativo, de conformidad con el artículo 172 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

Decidido por la Autoridad Portuaria el mantenimiento de las obras e instalaciones, éstas revertirán gratuitamente y libres de cargas a la Autoridad Portuaria en la fecha de

vencimiento, pudiendo el concesionario retirar aquellos elementos que no figuren en el acta de reconocimiento, si ésta se hubiese realizado, siempre que no estén unidos de manera fija al inmueble y con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo.

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

De la recepción por la Autoridad Portuaria de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta en presencia del concesionario, si compareciere. 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 de apremio administrativo, de conformidad con el artículo 172 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

Extinguida la concesión, la Autoridad Portuaria, sin más trámite, tomará posesión de las obras e instalaciones, así como del dominio público ocupado, pudiendo obtener de las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, la suspensión del suministro.

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 e instalaciones objeto de la reversión. Tampoco asumirá la Autoridad Portuaria los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el concesionario 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 Autoridad Portuaria sea el empresario principal de la actividad realizada por el concesionario, a los efectos del artículo 42 de dicho texto refundido.

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

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

Extinguida la concesión, se devolverá la garantía de explotación al titular de la misma, salvo en el supuesto de caducidad, una vez comprobado el cumplimiento por el mismo de

los requisitos establecidos en la presente regla, con la deducción, en su caso, de las cantidades que el titular de la concesión deba hacer efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir.

El derecho a la devolución de la garantía de explotación prescribirá si no ha sido solicitada en el plazo de cinco años, a partir de la fecha de extinción del título administrativo.

De conformidad con lo establecido en el art. 97.2 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 podrá ser revocada por la Autoridad Portuaria de Huelva, sin derecho a indemnización, cuando se hayan alterado los supuestos determinantes de su otorgamiento que impliquen la imposibilidad material o jurídica de la continuación o disfrute de la concesión y en casos de fuerza mayor, cuando, en ambos supuestos, no sea posible la revisión del título de otorgamiento.

En caso de cobrar eficacia la presente condición, el titular estará obligado a cuanto se contempla en la presente cláusula y a efectuar el desalojo en el plazo que se determine.

### **35ª.- Rescate de la concesión.**

En el caso de que el dominio público otorgado fuera necesario, total o parcialmente, por razones de interés general vinculadas a la seguridad, a la protección contra actos antisociales o a la protección del medio ambiente, así como para la ejecución de obras, para la ordenación de terminales o para la prestación de servicios portuarios y que, para realizar aquéllas o prestar éstos, fuera preciso disponer de los bienes otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la Autoridad Portuaria, previa indemnización del titular, podrá proceder al rescate de la concesión. Asimismo, se podrá proceder al rescate de una concesión cuando no sea posible alcanzar un acuerdo con el concesionario en un procedimiento de revisión de concesiones.

La valoración de las concesiones, en caso de rescate total o parcial, se calculará de acuerdo con los criterios establecidos por el art. 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 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 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<sup>a</sup>.- 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 fije en las condiciones del título.

b) El impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo superior a doce meses, en los términos establecidos en el art. 98.1.b) 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.

Para iniciar el expediente de caducidad será suficiente que no se haya efectuado el ingreso en periodo voluntario. Una vez iniciado, se podrá acordar su archivo si antes de dictar resolución se produce el abono de lo adeudado, en el procedimiento de apremio, y se constituye la garantía que al respecto fije la Autoridad Portuaria de Huelva.

c) Falta de actividad o de prestación del servicio durante un período de 12 meses, a no ser que obedezca a causa justificada a juicio de la Autoridad Portuaria.

d) Ocupación de dominio público no otorgado.

e) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del 10% sobre el proyecto autorizado.

f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del presente título.

g) Cesión a un tercero del uso total o parcial, sin autorización de la Autoridad Portuaria.

h) No reposición o complemento de las garantías, definitiva o de explotación, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.

i) Transferencia del título de otorgamiento sin autorización de la Autoridad Portuaria.

j) La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sin autorización de la Autoridad Portuaria.

k) El incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente sancionada con la 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 de concesiones de dominio público, tras haber mediado sanción con arreglo a lo que se dispone en el art. 307.1.c) del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el art. 98.2 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 en cada momento. 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

#### **37ª.- Infracciones y Sanciones.**

El incumplimiento de las condiciones de la concesión sin perjuicio de su caducidad podrá ser constitutiva de infracción conforme a lo previsto en el capítulo I del título IV 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 y podrá ser sancionado de conformidad con el capítulo II de dicho título.

El titular de la concesión podrá ser sancionado por las infracciones establecidas 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, 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 sancionador.

## Impugnaciones y recursos

### 38ª.- Recursos.

Las cuestiones que se susciten en relación con el otorgamiento y explotación de la concesión tienen carácter administrativo. Las reclamaciones que, en relación con dichas cuestiones, puedan plantearse serán resueltas por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Huelva, cuyas resoluciones agotarán la vía administrativa, siendo susceptibles de control jurisdiccional por los Tribunales del Orden Contencioso-Administrativo.

## Prescripciones Particulares

Las prescripciones particulares quedarán definidas en función de la oferta presentada por el licitador que resulte adjudicatario del concurso

**El Director,**  
**Fdo.: Ignacio Álvarez-Ossorio Ramos**  
Documento firmado y fechado electrónicamente