



CONCURSO PÚBLICO PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIONES ADMINISTRATIVAS CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE NAVES LOGÍSTICAS Y EDIFICIOS DE SERVICIOS GENERALES EN LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DEL PUERTO DE HUELVA



Puerto de Huelva

Autoridad Portuaria de Huelva

DOCUMENTACIÓN

- **PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO**
- **ANEXOS AL PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO**
- **PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA CONCESIÓN**

PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO
convocado por la Autoridad Portuaria de Huelva para el otorgamiento de concesiones administrativas con destino a la construcción y explotación de naves logísticas y edificios de servicios generales en la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Huelva

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	5
II. OBJETO Y NATURALEZA DEL CONCURSO.....	16
1ª OBJETO DEL CONCURSO.....	16
2ª DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA E INSTALACIONES QUE SE PONE A DISPOSICIÓN DE LOS LICITADORES	18
3ª. MODELO DE GESTIÓN DE LA ZAL. POSIBILIDAD DE CONSTITUIR UNA SOCIEDAD DE CAPITAL MIXTO PARA SU EXPLOTACIÓN.....	20
4ª INFORMACIÓN QUE SE FACILITA POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE HUELVA A LOS POSIBLES LICITADORES	20
5ª DOCUMENTOS DEL CONCURSO Y USOS PREVISTOS.....	21
6ª RÉGIMEN JURÍDICO	26
III. DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA A OTORGAR.....	27
7ª.- CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO.....	27
8ª OBRAS E INSTALACIONES A REALIZAR POR EL CONCESIONARIO	30
IV. PRESCRIPCIONES A CONSIDERAR POR LOS LICITADORES EN LA ELABORACIÓN DE SU PROPUESTA	32
9ª.- MEDIOS QUE APORTA LA AUTORIDAD PORTUARIA DE HUELVA	32
10ª.- REQUISITOS MÍNIMOS EN MATERIA DE SUPERFICIE, OBRAS E INSTALACIONES A EJECUTAR POR EL TITULAR DE LA OCUPACIÓN	32
V. REQUISITOS Y FORMAS DE CONCURSAR.....	33
11ª REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LOS CONCURSANTES.....	33
12ª POSIBILIDAD DE CONSTITUIR UNA SOCIEDAD CONCESIONARIA O UTILIZAR UNA SOCIEDAD PREXISTENTE	35
13ª PROHIBICIONES Y CAUSAS DE INCOMPATIBILIDAD PARA LICITAR	36
14ª GARANTÍAS	37
15ª FORMA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS	38
15.1 SOBRE Nº 1	40
15.2 SOBRE Nº 2	46
15.3 SOBRE Nº 3	53
16ª RESOLUCIÓN DEL CONCURSO	54
16.1. NORMAS GENERALES:.....	54
16.2 PROCEDIMIENTO:.....	54
VI. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS	55
17ª CRITERIOS OBJETIVOS DE VALORACIÓN	55

VII. CLÁUSULAS FINALES.....	58
18ª FACULTAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE HUELVA DE DECLARAR DESIERTO EL CONCURSO	58
19ª IMPUESTOS Y GASTOS	59
20ª.- RÉGIMEN DE IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS Y NORMAS SUPLETORIAS	59
21ª DISPOSICIÓN FINAL	59
VIII. ANEXOS	60
ANEXO I.- PLANO DE PLANTA DE LOS TERRENOS.....	61
ANEXO II.- OBRAS DE MEJORA DE LA URBANIZACION QUE LA APH TIENE PREVISTO EJECUTAR EN EL ÁMBITO	63
ANEXO III. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA ACREDITACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA EN EL SOBRE Nº 1	65
ANEXO IV.- MODELO DE AVAL BANCARIO PARA LA GARANTÍA PROVISIONAL	68
ANEXO V.- MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN	69
ANEXO VI.- FICHA URBANÍSTICA.....	70
ANEXO VII.- MODELO DE PROPOSICIÓN ECONOMICA.....	71
ANEXO VIII.- COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN EN SOCIEDAD MERCANTIL CON TÍTULOS NOMINATIVOS Y CUYO OBJETO SOCIAL SEA LA GESTIÓN DE LA CONCESIÓN.....	73
IX. PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA CONCESIÓN.....	75

I. INTRODUCCIÓN

La Autoridad Portuaria de Huelva (en adelante APH) tiene la intención de desarrollar una Zona de Actividades Logísticas (en adelante ZAL) en las inmediaciones del Polígono de la Punta del Sebo, al objeto de convertir al enclave portuario onubense en un centro de referencia y de excelencia en el ámbito de la logística, tanto en el ámbito de la eficiencia operacional, como desde el punto de vista de sostenibilidad económica y ambiental.

Iniciativas como la presente licitación se incardinan en el cumplimiento de los objetivos estratégicos del Puerto respecto a la consolidación de su relación con el entorno y la mejora competitiva en la cadena logística, la diversificación de actividades y la promoción de actividades económicas.

En línea con dicho despliegue del Plan Estratégico y con la intención de incrementar el volumen de negocio a través de la actividad logística e industrial, la APH ha venido desarrollando diversos procesos de consulta y estudios de mercado que apuntan a una oportunidad para el desarrollo de infraestructuras adecuadas que den soporte a operaciones logísticas eficientes.

El Puerto de Huelva, en sintonía con su Plan Estratégico, ha apostado en los últimos años por diversificar su actividad y ampliar su ámbito de influencia, evolucionando desde un Puerto dedicado principalmente a atender a los tráficos industriales y graneleros propios de su entorno, a lo que es hoy en día, un Puerto global, diversificado, visible e integrado en las cadenas logísticas tanto terrestres como marítimas.

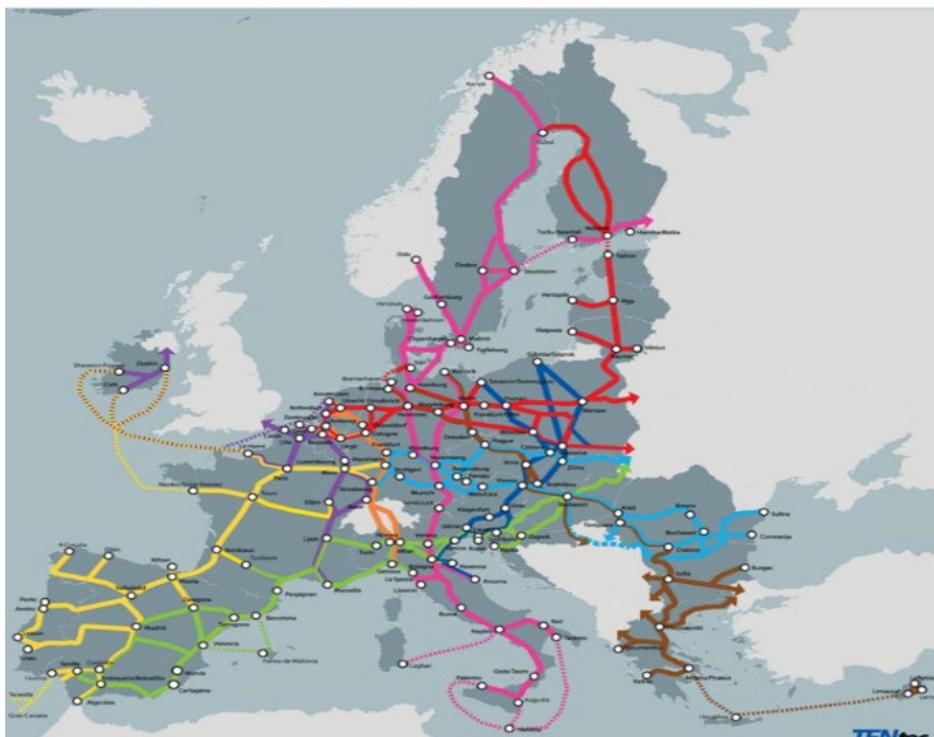
La apuesta clara por la multimodalidad, la potenciación del uso del ferrocarril, la puesta a disposición de espacios logísticos, como la ZAL Puerto de Huelva, la Plataforma Multimodal del Muelle Sur, unido a la decisión de desarrollar e impulsar espacios logísticos en el interior del territorio, han sido factores decisivos a la hora de que el Puerto de Huelva consiga ocupar un lugar privilegiado entre los principales puertos españoles y europeos, siendo el segundo puerto que más creció en 2018 y 2019 de toda Europa.

De acuerdo con la estrategia intermodal, la ZAL del Puerto de Huelva se configura uno de los pilares dentro de la estrategia de desarrollo portuario intermodal, tal y como se presenta en la siguiente imagen gráfica:



El marco regulatorio y de planificación nacional reconoce la aportación de las Zonas de Actividades Logísticas a la configuración de un sistema de transporte más eficiente y sostenible. Pues las directrices normativas europeas en materia de transporte y logística se han dirigido hacia la creación y desarrollo de una potente Red Transeuropea de Transporte que apuesta por la intermodalidad y la sostenibilidad del sector.

El Puerto de Huelva es un puerto Core de la Red Básica de Transporte Europeo (Core Network) integrado en las redes transeuropeas de transporte (TEN-T) tanto de ferrocarril (transporte de mercancías) como de carretera a través del Corredor Atlántico constituyendo el nodo marítimo-terrestre que une la parte terrestre del Corredor Atlántico con las Islas Canarias. Así mismo, el Puerto de Huelva está conectado con el Corredor Mediterráneo a través de su plataforma ferroviaria de Majarabique localizada en el municipio de Sevilla, tal y como se representa en la siguiente figura:



Asimismo, el Puerto de Huelva es el gran puerto oceánico del Corredor Atlántico entre los referentes de Algeciras y Sines y está llamado a jugar un gran papel clave en esta amplia franja costera, especialmente por sus importantes infraestructuras portuarias, entre las que se incluye la decidida apuesta ferroviaria que le conecta de manera eficiente y prioritaria con todo el territorio y resto de tramos del Corredor, pero también por su clara vocación a los mercados del Atlántico, siendo un claro puerto de enrutamiento eficiente y prioritario del Corredor Atlántico para las mercancías de importación y exportación con dichos mercados, erigiéndose en un potencial agente comercial de Europa en los mismos.

Como base de dichas circunstancias procede traer a colación los datos estadísticos del Puerto de Huelva referentes al ejercicio 2021, destacando los valores que se detallan en la siguiente imagen gráfica:

EL PUERTO EN CIFRAS, 2021



Tráfico Total: 30.401.838 Tn



2.259 buques



1.829 trenes



Graneles Líquidos
24.181.867 Tn

Liderazgo en Transición Energética



26.877 coches
En régimen de pasaje
6.163 cars
En régimen de mercancías



80.588 TEUS



Graneles Sólidos
5.029.611 Tn



70.052 pax



23.586 Ro-Ro



Mercancía General
1.190.359 Tn

Plan de Inversión 2020-24: +238 M €

Tomando en consideración a su vez los consumidores potenciales del Hinterland, se toma la siguiente referencia detallada en la siguiente imagen donde se destaca un acceso superior al 60% del PIB español, y más del 70% de la población en España:

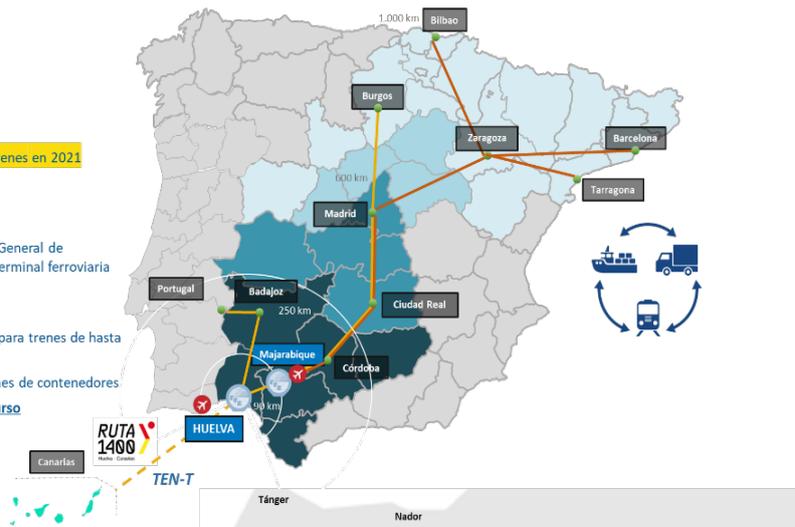
Hinterland Ferroviario



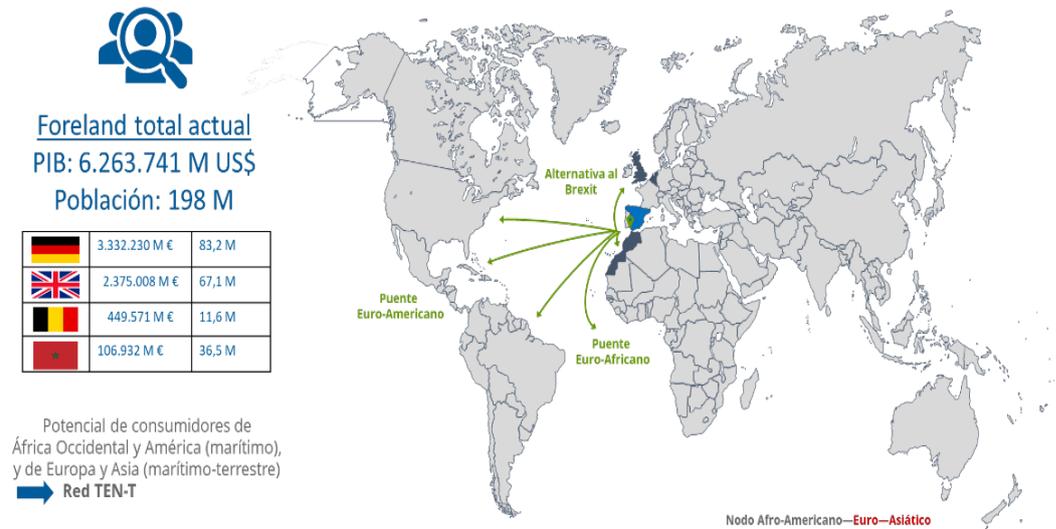
1.829 trenes en 2021

Infraestructura avanzada

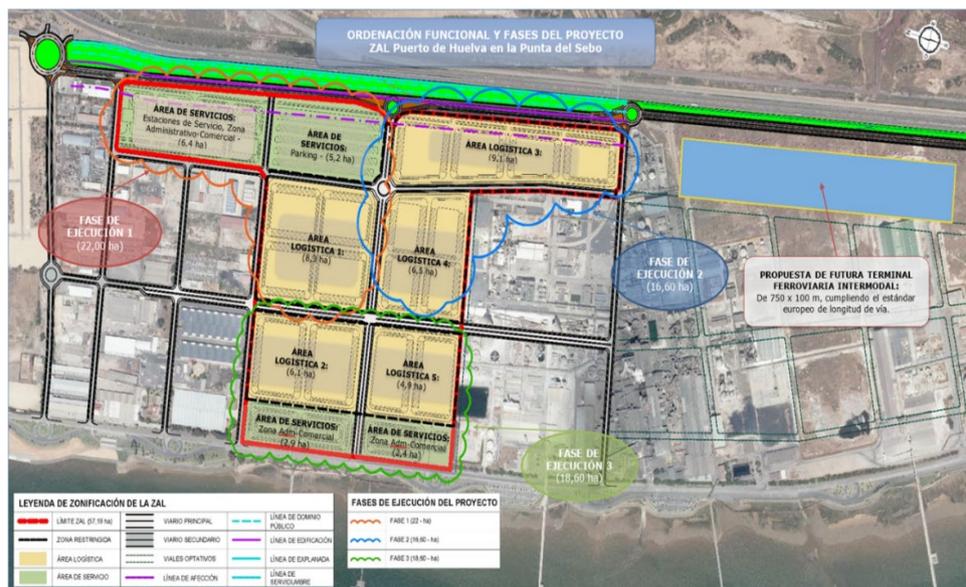
- Acceso directo desde la Red General de Ferrocarriles españoles a la terminal ferroviaria portuaria
- Sin cruces ferroviarios
- Terminal de doble vía férrea para trenes de hasta 750 m
- Conexiones regulares de trenes de contenedores
- Autopistas ferroviarias en curso



A su vez, teniendo en cuenta el Foreland del Puerto de Huelva, se puede tener en consideración la información que se resume en la siguiente imagen:



En diciembre de 2017 se presentó al Consejo de Administración del Puerto de Huelva el “Estudio de viabilidad, localización y diseño de una Zona de Actividades Logísticas en el Puerto de Huelva”.



Como continuación al estudio anterior, y en paralelo por otras actividades de promoción a favor de todo el tejido exportador de nuestro entorno (local, provincial, autonómico y nacional), el Puerto de Huelva ha participado en el Proyecto de Cooperación Transfronteriza Focomar, cuyo objeto se centra en la mejora de la competitividad para las PYMES y el sector del transporte marítimo.

Con el Proyecto Focomar se han puesto en valor proyectos como la ZAL del Puerto de Huelva y la promoción de nuevos proyectos industriales en el propio Puerto, enfocados a ganar competitividad y promover la creación de nuevas actividades económicas que permitan dinamizar no sólo a las empresas, sino también como beneficio a la sociedad, convirtiéndose en un elemento vertebrador económico en un entorno Puerto-Ciudad más amplio. Con motivo de dicho proyecto, se llevaron a cabo dos estudios de comercialización en diciembre de 2019 para la “Definición de Producto Óptimo” y “Elaboración de un Plan de Comercialización”, tanto para la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Huelva, como de otros espacios industriales dentro la zona de servicio del Puerto.

Al objeto de facilitar el proceso de licitación, sendas asistencias técnicas están a disposición de las empresas que lo consideren de interés.

La ZAL del del Puerto de Huelva, se ubicará en el Puerto Interior de la zona de servicio próxima al núcleo urbano tal y como se detalla en la siguiente imagen gráfica:



Ello permitirá dotar a las instalaciones del Puerto de Huelva y a su área de influencia de infraestructuras y servicios con alto valor añadido que puedan atraer a las industrias y mejorar la competitividad de las empresas, permitiendo la confluencia

de distintos tipos de empresas y actividades que den continuidad, servicios de calidad, transformación y valor añadido a las cadenas de transporte que convergen en el espacio portuario.

El proyecto global de la ZAL del Puerto de Huelva comprende un espacio especializado de 60 hectáreas dedicadas a actividades logísticas y servicios al conductor y empresas del ámbito de la logística, con concepto integrador LOCNECTION (Location + Connection), aprovechando la posición geográfica del Puerto de Huelva, sus infraestructuras y su conectividad, tanto por tierra como por vía marítima, destacando la conectividad como el puerto oceánico de conexión con Canarias y sus condiciones de puerto Core del Corredor Atlántico.

Dentro del espacio de 60 hectáreas se incluye un área dedicada a zona de estacionamiento seguro y protegido y servicios al conductor de 60.000 m² aproximadamente, no incluido en el presente concurso al estar ya otorgado en concesión a la empresa HALI (Huelva Área Logística Integral S.L.). Además de esta área de estacionamiento, la ordenación de la ZAL prevé un emplazamiento adicional de 50.000 m² para nuevas zonas de aparcamiento de vehículos a desarrollar en una segunda fase.

Como valores diferenciales de la ZAL del Puerto de Huelva se destaca el amplio espacio disponible, que permitirá poder escalar los proyectos por fases, aun cuando el presente concurso limite el desarrollo del mismo al resto del espacio disponible, así como la competitividad en el régimen de tasas aplicables a la concesión.

La ZAL del Puerto de Huelva atenderá de manera óptima los sectores de mayor relevancia y actividad del entorno, habiéndose identificado sectores clave de proyectos de negocio en actividades logísticas especializadas en los estudios previamente realizados:

- Logística generalista
- Sector Agroalimentario.
- Sector Logístico-Industrial.
- Sector Sanitario.



La ZAL a su vez se ha identificado como un área emergente en actividades de transporte y logística, tal y como se representa en la siguiente imagen:



Fuente: “CBRE. Definición de producto óptimo: FC/HU/01/2019 – Royecto Focomar – Elaboración de un Plan de Comercialización de la Zona de Actividades Logísticas Puerto de Huelva, diciembre 2019”

La ZAL del Puerto de Huelva estará alineada con las áreas prioritarias recogidas en la estrategia Green Deal de la Unión Europea, y con las áreas prioritarias de la RIS3 andaluza.

Por todo lo anterior, la ZAL del Puerto de Huelva se presenta como elemento vertebrador del tejido empresarial y social del entorno y como un marco idóneo para el desarrollo de proyectos innovadores y sostenibles, que faciliten su diferenciación a la vez que generan ahorros importantes de costes.

La ubicación de la ZAL, insertada en el Puerto, en su conglomerado industrial y próxima a la ciudad y a las principales vías de comunicación terrestre, es perfecta para el desarrollo de una logística intermodal de media y larga distancia combinada con la distribución urbana de mercancías, pudiéndose asimismo beneficiar de la generación de sinergias con otros espacios logísticos ubicados dentro de la zona de servicio del Puerto de Huelva donde la ZAL aportaría servicios de valor añadido a las actividades que en esta se desarrollen. Dichas instalaciones son:

- Terminal de Contenedores del Muelle Sur del Puerto de Huelva.
- Terminal ferroportuaria.
- Rampa y Terminal Ro-Ro.
- Hub Logístico del Frío.

Las tres primeras instalaciones citadas anteriormente garantizan una elevada conectividad tanto terrestre como marítima de diferente tipología de mercancía, valorando la sincromodalidad en la gestión de la carga mediante la sincronización de la terminal marítima y la ferroportuaria, tanto para mercancía contenerizada (para orígenes/destinos transoceánicos o de larga distancia) como para carga rodada (para orígenes/destinos más próximos como Marruecos o Europa -Autopistas del Mar-). Además, esa elevada conectividad se logra sin necesidad de tener que recurrir a transportes por carretera y manipulaciones que incrementan los costes logísticos. Es en este punto en el que la ZAL supone un complemento perfecto dotando de la conectividad por carretera, básica para la distribución urbana de mercancías.

Por lo que respecta a la terminal de contenedores, esta comprende un área de más de 50.000 m² equipada con cinco grúas portacontenedores y maquinaria de patio, si bien se encuentra actualmente abierto un concurso por parte de la APH para una nueva terminal de contenedores, o una ampliación de la existente, con una superficie adicional de 250.000 m². Ambas terminales forman parte del proyecto de plataforma intermodal del Puerto de Huelva, que ha supuesto la ampliación y mejora de la red de ferrocarril, y la implementación de una terminal ferroviaria en el muelle Sur, que vehicula la carga de contenedores con entrada/salida desde/hacia el Hinterland del Puerto de Huelva, destacando destinos como Sevilla,

Extremadura, Portugal (zona desde Elvas hasta Lisboa-Sines) y centro y norte peninsular.

En la actualidad, la terminal de contenedores proporciona servicios marítimos que conectan el puerto de Huelva con las islas Canarias, el Reino Unido y norte de Europa, y Marruecos. La terminal de carga rodada ofrece servicios marítimos con Canarias, y la terminal intermodal ferroviaria proporciona servicios con Sevilla, Extremadura y Madrid.

El Muelle Sur, de 750 metros de longitud y 15 metros de calado es la infraestructura marítima esencial de la plataforma intermodal del Puerto de Huelva, disponiendo de una rampa Ro-Ro doble que permite operar dos buques de forma simultánea habiéndose licitado recientemente la construcción de una segunda rampa Ro-Ro doble. La APH está finalizando actualmente las obras de ampliación en 525 m del citado muelle cuya finalización se prevé para mediados del año 2022. Asimismo, la Autoridad Portuaria de Huelva se encuentra también finalizando la ampliación de la capacidad de la red viaria de acceso al muelle Sur, y con una previsión de ampliación de la terminal ferroviaria colindante con la nueva terminal de contenedores en el ejercicio 2023.

Próximo a la rampa Ro-Ro, para llevar a cabo las inspecciones veterinarias y fitosanitarias de los productos de origen animal o vegetal destinados al consumo animal y humano que entren en la Unión Europea a través del Puerto de Huelva, se localiza el Puesto de Inspección Fronteriza (PIF), un edificio de 1.100 metros cuadrados dotado de muelles, cámaras de congelación y refrigeración y almacén, así como dos módulos administrativos de 357 metros cuadrados, y una zona de maniobra de 9.700 metros cuadrados.

En relación con la contextualización del sector inmobiliario en España, según diferentes fuentes se constata que la contratación de este tipo de superficie ha venido creciendo en los últimos años. La inversión inmobiliaria mantiene la percepción de activo seguro, estable y atractivo, estimándose un crecimiento de mercado de hasta 2.000 millones en 2021 en los sectores a los que va dirigido la ZAL del Puerto de Huelva especialmente. En este marco relativamente optimista, el sector logístico permanecerá como uno de los más sólidos del inmobiliario español, tal y como ya sucedió en 2020.

En el caso del presente concurso, la ZAL del Puerto de Huelva, por la naturaleza de los terrenos como dominio público portuario, únicamente permitirá su ocupación en régimen de concesión administrativa por un plazo que puede llegar a los 50 años, a la que podrán optar libremente los distintos operadores que estén interesados en ubicarse en la ZAL, o alternativamente, estos podrían ser cesionarios de un eventual concesionario único que gestione la ZAL en su totalidad.

Las infraestructuras y servicios comunes para el desarrollo del área logística y que deben ser controlados por el gestor de la ZAL comprenderán, según sea el caso, al menos, las siguientes:

- Control de Acceso y sistemas de seguridad
- Mantenimiento de elementos y servicios comunes:
 - Viales
 - Instalaciones contra incendios.
 - Instalaciones de suministros (agua, electricidad, telefonía, telecomunicaciones, gas).
 - Instalaciones de evacuación de aguas (pluviales y fecales).
 - Instalaciones para la recogida de residuos.
 - Limpieza.
 - Luminarias.
 - Señalización.
 - Zonas Verdes.

Como opción preferente, se plantea que estas infraestructuras e instalaciones sean gestionadas por un concesionario como gestor neutral e independiente de los operadores (cesionarios), que asuma su ejecución y mantenimiento directamente por medio de personal propio o mediante contratos de servicio a su cargo con empresas especializadas aunque asumiendo siempre ante la Autoridad Portuaria la responsabilidad de su gestión. Esto permite poner al servicio de los eventuales operadores parcelas preparadas para su urbanización interior y su conexión a pie de parcela y les exime de la gestión de servicios comunitarios, al ser establecidos y gestionados por el gestor anteriormente mencionado.

Dicho lo anterior, procede señalar que el presente concurso no está exclusivamente orientado a la búsqueda de un concesionario como ente gestor “Integral” de la ZAL, que con carácter preferente se plantea como mejor opción, sino que se dirige también a inversores inmolegísticos de cualquier clase que, actuando como concesionarios, se encarguen de la comercialización, el desarrollo de la urbanización interior de las parcelas y las construcciones necesarias para el desarrollo de la actividad y su posterior mantenimiento y gestión durante el plazo de la concesión, esto es, en caso de que, finalmente, no se otorgue la concesión a un gestor “integral” de la ZAL que gestione el mantenimiento de elementos y servicios comunes, la Autoridad Portuaria podrá optar por realizar dicha gestión de forma directa, a través de empresas contratadas, o por cualquier otro modelo admisible en derecho, en cuyo caso repercutirá dichos costes a los concesionarios de la ZAL, de forma proporcional a la superficie ocupada por cada uno de ellos.

No obstante lo anterior, si los licitadores estuvieran interesados en prestar ese servicio integral, se valorará positivamente en el concurso que el licitador asuma esa gestión, haciéndose cargo de forma íntegra, tanto de la urbanización interior de las parcelas y las construcciones necesarias para el desarrollo de la ZAL, su mantenimiento como de la totalidad de los servicios comunes anteriormente definidos.

Por último, es importante señalar que las condiciones del entorno en que se ubica la ZAL del Puerto de Huelva responden a las actuales demandas del sector en cuanto a la búsqueda de ubicaciones que faciliten el bienestar de los trabajadores dentro y fuera de la nave, dotados de una adecuada iluminación exterior y con áreas de descanso y esparcimiento cercanas.

II. OBJETO Y NATURALEZA DEL CONCURSO

1ª Objeto del Concurso

El presente pliego tiene por objeto regular la licitación, mediante concurso, para la selección de ofertas y ulterior tramitación del expediente de otorgamiento de una concesión o, si esta no cubriese la totalidad del ámbito, de varias concesiones administrativas con destino a la construcción y explotación de naves logísticas y edificios de servicios generales en la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Huelva, orientadas a la consecución de los siguientes objetivos:

- I. La gestión de las parcelas propias de la ZAL del Puerto de Huelva, así como su urbanización interior de conformidad a la normativa vigente.
- II. La construcción de naves, instalaciones, servicios y obras para la implantación de actividades logísticas en las parcelas de la ZAL en el Puerto de Huelva objeto de la concesión, de conformidad con las características, parámetros y usos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, que podrá desarrollarse en fases sucesivas, según el plan de explotación presentado por el licitador.
- III. La comercialización para la implantación de actividades logísticas mediante la formalización posterior de negocios jurídicos con adjudicatarios finales de los servicios, instalaciones, construcciones y naves cuya implantación se promueve.
- IV. Aquellas otras tareas o encomiendas no previstas expresamente pero que formen parte ineludible para el cumplimiento y fin del objeto de la concesión.
- V. Opcionalmente, si el licitador lo propone en su oferta, la gestión integral, explotación y mantenimiento de la urbanización y las zonas verdes exteriores a las parcelas exclusivas de cada operador, así como las instalaciones y las construcciones del ámbito de la ZAL del Puerto de Huelva objeto de la concesión, formalizando los negocios jurídicos que legamente procedan.

En relación con lo anteriormente expuesto, en el presente concurso se valorará positivamente que el adjudicatario asuma el rol de concesionario que gestiona íntegramente la ZAL de Puerto de Huelva, debiendo asumir en tal caso la construcción, gestión, explotación y mantenimiento de las instalaciones comunes propias de la ZAL exteriores a las parcelas de cada uno de los operadores. No obstante, tal y como se ha referido anteriormente dicha gestión de elementos comunes podría ser asumida directamente por la APH, a cambio de una mayor renta de la concesión que cubra dichos costes.

La adjudicación del concurso lo será para tramitar el correspondiente expediente de otorgamiento de una o varias concesiones administrativas con destino a la construcción y/o uso de los inmuebles con las características, parámetros y usos

establecidos en el Planeamiento Urbanístico vigente, así como la explotación de estos por quién/es resulte/n adjudicatario/s.

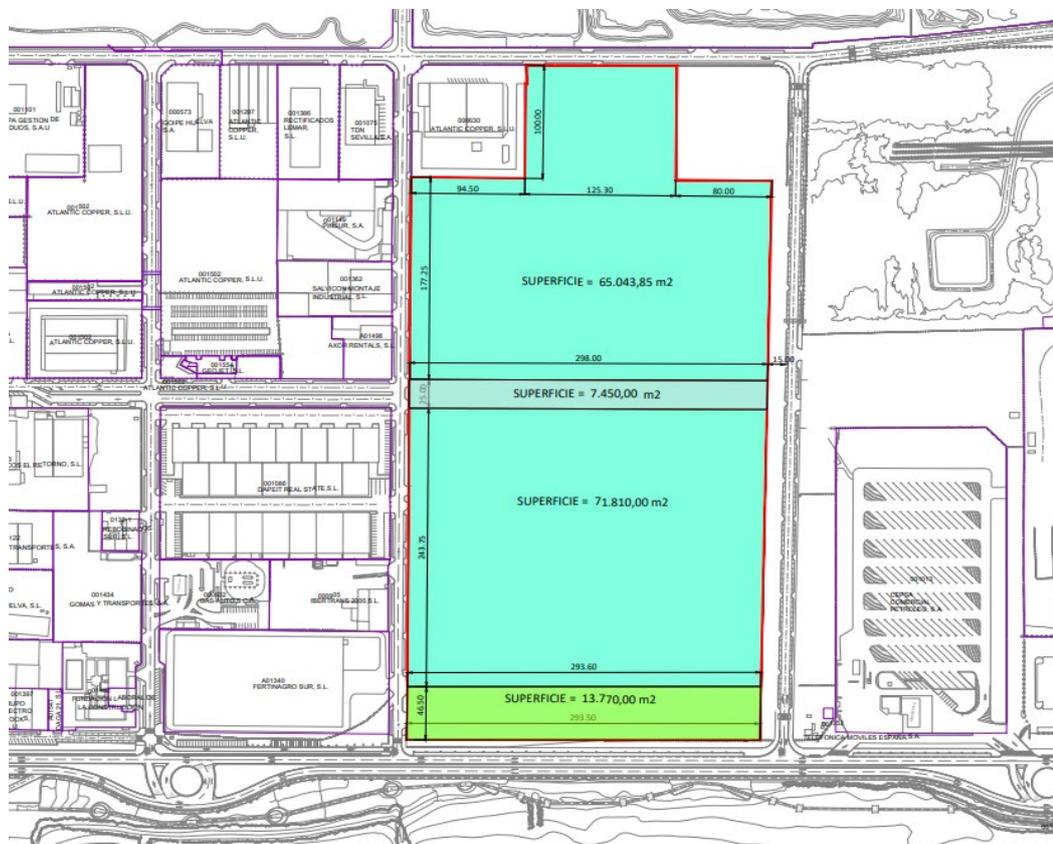
El procedimiento regulado en el presente pliego tiene naturaleza preparatoria del posterior expediente que, en su caso, se tramite para el otorgamiento de una concesión administrativa para el destino mencionado anteriormente, de acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

2ª Descripción de la parcela e instalaciones que se pone a disposición de los licitadores

La situación actual de los terrenos objeto de licitación es la correspondiente a un suelo ya urbanizado que va a ser objeto de incremento de su accesibilidad mediante la ejecución de nuevos viales por parte de la APH.

Para el desarrollo de los proyectos a ubicarse en la ZAL, la Autoridad Portuaria de Huelva pone a disposición de los licitadores una superficie de aproximadamente 150.623 m², según se indica en el plano adjunto al presente pliego, debiendo presentar cada licitador una propuesta de implantación de las actividades económicas en el ámbito, las cuales podrán ser ejecutadas por fases en correspondencia con el Plan de acción para la comercialización de los diferentes espacios logísticos que deberá presentar el licitador en su oferta.

Dicha superficie incluye dos parcelas de aproximadamente 65.043 y 85.580 m² con finalidad logística, si bien esta última parcela deberá incluir una zona de reserva en la fachada a la Avda. Fco. Montenegro destinada a configurarse como una zona de mayor calidad arquitectónica orientada a la prestación de servicios auxiliares o complementarios a la actividad logística, en la que preferentemente se localizarán las actividades con mayor componente terciario, de oficina, servicios de restauración, instalaciones deportivas, etc., tal y como se muestra en la siguiente imagen gráfica:



No obstante lo anterior, las medidas definitivas de la superficie a ocupar serán las que resulten del acta de replanteo correspondiente que se formalice tras el otorgamiento de la correspondiente concesión administrativa.

En este sentido, los datos de la parcela e instalaciones tienen la condición de datos aproximados, siendo obligación del licitador verificar la exactitud de los mismos y de los contenidos desarrollados en los Pliegos del concurso, que se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y los antecedentes. Asimismo, corresponderá verificar el licitador la adecuación de los terrenos a las condiciones urbanísticas y de construcción que prevea para su proyecto.

De este modo, se entiende que el licitador, por el mero hecho de presentar oferta al concurso, declara expresamente conocer el estado de la parcela sobre la que construir y explotar la instalación logística industrial.

3ª. Modelo de gestión de la ZAL. Posibilidad de constituir una sociedad de capital mixto para su explotación.

Los licitadores podrán proponer en su oferta un modelo de explotación de la ZAL gestionado por una entidad jurídica (Sociedad Anónima) de capital puramente privado, siendo esta la opción preferente para la APH, o bien, de capital mixto público-privado participada por la Autoridad Portuaria de Huelva, cuya constitución será sometida a la tramitación legalmente prevista.

De cualquier modo, la participación de la APH solo será factible en aquellos proyectos que abarquen la totalidad de la zona objeto del presente concurso, y no podrá ser en ningún caso superior al 30% del capital social, debiendo definir la oferta que prevea este modelo el porcentaje máximo de participación de la Autoridad Portuaria.

En cualquier caso, la aportación de capital de la Autoridad Portuaria de Huelva se realizaría por fases siguiendo el plan de ocupación de terrenos e implantación de actividades en la concesión, sin superar en cada fase el total de las tasas por ocupación esperadas en un periodo de 15 años. Las ampliaciones de capital necesarias seguirían el mismo esquema, teniendo en cuenta las tasas por ocupación esperadas en los siguientes 15 años de la concesión en cada momento.

La oferta que incluya la constitución de una sociedad de capital mixto no vincula a la Autoridad Portuaria de Huelva, de manera que si el modelo societario propuesto no resultara de interés, la APH queda facultada para resolver su no participación en la sociedad, en cuyo caso el licitador adjudicatario queda facultado para continuar con la tramitación del expediente de otorgamiento de la concesión administrativa bajo la fórmula de una entidad de capital privado o, para desistirse de su oferta con devolución de las garantías depositadas.

4ª Información que se facilita 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.

Asimismo, los interesados podrán solicitar a la APH, en cualquier momento y con una antelación mínima de cinco días, una visita a la parcela objeto de concurso.

La documentación que antecede podrá ser libremente examinada en las oficinas de la Autoridad Portuaria, desde las 10,00 horas a las 14,00 horas en días laborables, hasta el día anterior a la fecha de presentación de las proposiciones. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la página Web de la Autoridad Portuaria, www.puertohuelva.com, en el apartado denominado “información y otras licitaciones” dentro de la opción “profesionales”.

La participación en el concurso lleva implícita la conformidad de los concursantes con el estado de los terrenos e instalaciones que se otorgarían en concesión para el desarrollo de la actividad, debiendo tener en cuenta las prescripciones que al respecto establecen los instrumentos urbanísticos vigentes que resulten de aplicación.

En este sentido, la Autoridad Portuaria de Huelva se exime de cualquier tipo de responsabilidad que se pudiera derivar de la tramitación del correspondiente expediente ante la administración urbanística y de las eventuales consecuencias que de dicha tramitación pudiera seguirse.

5ª Documentos del Concurso y usos previstos

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.

Las ofertas a presentar deben adecuarse a los usos previstos en la vigente Delimitación de Espacios y Usos Portuarios y el planeamiento urbanístico vigente, de manera que únicamente se admitirán, con carácter general, las actividades siguientes, siempre que cumplan lo establecido en el planeamiento de aplicación:

- Depósito, guarda, almacenaje y manipulación de productos y mercancías ligados a la industria, comercio, transporte u otros servicios terciarios, así como su venta y distribución a otras entidades mercantiles. Se incluyen funciones ligadas a la actividad principal, como reparación y guarda de los equipos y medios propios de la actividad.

Sólo se permitirán las actividades que contemplen el depósito y guarda de contenedores, así como las de estacionamiento y guarda de camiones, remolques y/o semirremolques con o sin conductor, en el caso de que la actividad logística principal a desarrollar en la parcela lo requiera para su correcto funcionamiento.

- Se admiten también aquellas actividades de valor añadido asociadas a los procesos logísticos: fabricación, ensamblaje, acabado y personalización de productos, operaciones de embalaje y reembalaje, empaquetado, etiquetado, grupaje, consolidación y desconsolidación, trincajes de carga, control de calidad, gestión centralizada de servicios auxiliares, conservación de mercancías en condiciones de frío, almacenamiento de cualquier tipo de mercancía o producto, siempre que cumpla con las condiciones de almacenamiento establecidas en la normativa que le sea de aplicación y otras actividades de naturaleza similar.
- Cualquier otro tipo de actividades, relacionadas directa o indirectamente con el sector del transporte marítimo y terrestre y/o de la logística.
- Venta minorista en la franja correspondiente a la fachada junto a la Avenida Francisco Montenegro.
- Se promoverá la implantación de actividad económica, propia o de terceros, en la ZAL de conformidad con un Plan de Actuación y de comercialización. En dicho

Plan deben establecerse condiciones y parámetros de eficiencia y racionalización del suelo, por lo que se valorará positivamente que se garantice el desarrollo progresivo del ámbito, a la par que se formalizan y suscriben contratos y/o negocios jurídicos para la implantación efectiva de actividades económicas.

El Programa de Actuación y de Comercialización se redactará de conformidad con la experiencia y especialización del licitador, en cada uno de los sectores de referencia de la ZAL:

- Sector Agroalimentario.
- Sector Industrial.
- Sector Sanitario.
- Logística General
- Distribución Urbana de Mercancías.

Se persigue hacer de la ZAL un espacio orientado hacia la sostenibilidad ambiental, acorde con los valores medioambientales existentes en el Puerto de Huelva, y especialmente, con los espacios protegidos de su entorno próximo. Asimismo, se debe plantear una ZAL que persiga un balance energético neutro, donde la eficiencia energética y la utilización de las energías renovables, contribuyan a la reducción de la huella de carbono de la cadena logística y consigan resultados económicos y medioambientales referentes en el sector.

En este sentido, se valorará positivamente que los proyectos que se presenten incluyan propuestas diseñadas considerando los siguientes criterios de sostenibilidad:

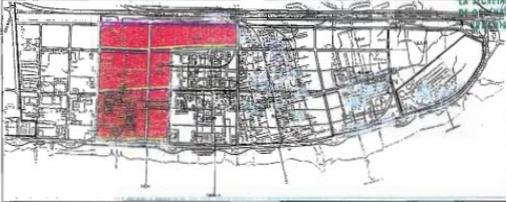
- Instalación de fuentes de energía renovable en cubiertas de naves, marquesinas de aparcamientos, en su caso, instalaciones de servicio como el alumbrado, señalización, etc. La energía renovable generada será empleada para autoconsumo en la ZAL.
- Consideración de medidas de ahorro y eficiencia energética en iluminación y equipamiento, con sistemas de alumbrado eficientes.
- Instalación de contadores sectorizados para monitorizar los consumos energéticos en el interior de forma independiente.
- Instalación de sistemas y herramientas para la monitorización y gestión del consumo de recursos naturales, comunicación a los gestores sobre el funcionamiento de dichos sistemas y sobre su utilización para diagnosticar los patrones de consumo, necesidades de mejora, etc.

- Opciones para la movilidad sostenible en su interior y puntos de recarga para vehículos eléctricos.
- Realización de un estudio sobre la huella de carbono del proyecto, utilizando herramientas propias o las disponibles públicamente, facilitando información sobre las distintas opciones planteadas y proponiendo de manera motivada una opción final.
- Red separativa de aguas pluviales y residuales, con sistemas de recogida de aguas pluviales para posteriores usos compatibles, así como de tratamiento de aguas grises para usos posteriores compatibles.
- Diseño de espacio de almacenamiento óptimo para facilitar la recogida y separación de residuos, previendo número suficiente de contenedores y distribución óptima, de forma que se maximice el reciclaje y gestión de los residuos.
- Soluciones que preserven y maximicen los espacios verdes o ajardinados a lo largo de su vida útil, fomentando soluciones para naturalizar al máximo las zonas verdes mediante el uso de especies autóctonas adaptadas a las condiciones climatológicas. En todo caso, se optará por soluciones de ajardinamiento superficial para no interferir en las condiciones del suelo
- Utilización de sistemas de riego eficientes, que incluyan zonificación en función de orientaciones, riego por goteo, gestión por horarios y estación pluviométrica y existencia de sensores de humedad en suelo.
- Uso de materiales, productos y sistemas constructivos encaminadas a reducir el consumo materias primas, la generación de residuos, liberación de sustancias tóxicas o la huella de carbono de la obra.
- Certificación del proyecto bajo estándares internacionales de sostenibilidad internacionalmente reconocidos tipo BREEAM o LEED.

Los usos de los espacios portuarios objeto del presente concurso se ajustarán a lo señalado en el artículo 72 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre (TRLPEMM).

El Plan Especial de Ordenación del Puerto, denomina la zona de desarrollo de la ZAL como "Zona III. Las Transversales y la Punta del Sebo". Esta zona se estructura en dos Subzonas funcional y urbanísticamente diferenciadas: por un lado, Transversales, y por otro La Punta del Sebo. En concreto, el ámbito de actuación del presente concurso se concentra en la Subzona III.2. La Punta del Sebo.

El uso dominante del ámbito es Industrial Portuario (I-P), resultando compatible el uso Complementario Logístico- (L-I) en grado I: Industria Ligera.

SUBZONA LA PUNTA DEL SEBO	III.2	UNIDAD III.2.1A, 1B, III.2.2, III.2.3A, 3C Y 3E CONCESIONES INDUSTRIALES	SUPERFICIE 418.133m ²
SITUACIÓN		 <p>USOS Y ACTIVIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uso Dominante: Uso Industrial-Portuario (I-P) - Usos compatibles: Uso complementario Logístico-Industrial (L-II) Grado I: Industria Ligera, en caso de que se proceda a la sustitución de las actuales concesiones vigentes. - Concesiones respecto a actividades: <ul style="list-style-type: none"> - Actividades industriales de transformación o montaje cuyos tráficos (entradas o salidas) tengan relación con el Puerto. - Actividades relacionadas con el tráfico granadero de entrada o salida por el Puerto. <p>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela: 6 m²/m² <p>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se indica en el Plano de Ordenación. - Se propone reservar para parcelas medias estas Unidades de transición, en el caso de que se procediera a su renovación. <p>CONDICIONES DE RECALIFICACIÓN AMBIENTAL</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se tratará de ir desarrollando actuaciones de reurbanización de los espacios de la Avenida de Francisco Montenegro, de establecer retranqueos de anchura variable en los casos de nuevas concesiones o edificaciones, y de cualificar los cerramientos y vallados que dan a la Avenida. - Inclusión de arbolado en el nuevo viario que se construya, y muy especialmente en el Nuevo Eje Longitudinal. - Especial atención al tratamiento paisajístico de los puntos estratégicos del Polígono, principalmente los accesos exteriores (intersecciones, señalización, etc.) - La recalificación medioambiental se adaptará a las posibilidades de la gestión de las concesiones. <p>CONDICIONES DE ORDENACIÓN INTERIOR DE LAS PARCELAS Y DE LAS EDIFICACIONES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En caso de Industria Ligera, la Autoridad Portuaria podrá aplicar las NORMAS EDIFICATORIAS INDICATIVAS PARA LA ZONA DE LAS TRANSVERSALES incluidas en el Anexo de las Normas Urbanísticas de este Plan Especial. <p>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altura máxima de la edificación y número de plantas: 12 metros, salvo elementos singulares con requerimientos tecnológicos propios. - Otras normativas de aplicación en edificaciones: se respetarán las normativas relativas a Usos Industriales del Plan General de Huelva en lo relativo a edificaciones industriales. <p>CONDICIONES DE TRAMITACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mediante Proyecto de Obras, provisionalmente por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Huelva con fecha 17 de Diciembre de 1988. <p><i>El Secretario.</i></p>	
ORDENACIÓN			
IMAGEN ACTUAL			

En cuanto a las condiciones urbanísticas, la ficha de la Unidad detalla los parámetros de ordenación y edificación.

El proyecto de inversión podrá plantearse por fases de acuerdo con las previsiones de crecimiento previstas y comprometiéndose a los plazos establecidos en la propuesta que presente el licitador. Las fases podrán determinarse según su proceso de comercialización y, por tanto, las inversiones podrán efectuarse de forma gradual, según el grado de ocupación/comercialización.

A nivel técnico, el licitador incluirá una breve memoria explicativa que incluya la propuesta implantación, con plano o grafismo acorde con el proyecto que se promueva. Podrá incluir, a nivel general, los espacios complementarios necesarios para el desarrollo del objeto de la concesión (p. ej. zona de aparcamiento de personal, viales interiores, zonas de visitas o inspección, etc...).

6ª Régimen Jurídico

Este concurso se convoca al amparo de lo dispuesto en el artículo 86 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 adelante TRLPEDM).

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 demaniales aplicable al sistema portuario español (Orden FOM 938/2008, de 27 de marzo), y demás normativa de aplicación a los puertos. Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo, y en su defecto, las de derecho privado.

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, el Plan General de Ordenación Urbana de Huelva y los instrumentos o normas de toda índole promulgados por la Autoridad Portuaria de Huelva, por el Ayuntamiento 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 concesionario, 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.

La documentación presentada por cada licitador en su oferta tendrá la consideración de cláusulas contractuales si resulta adjudicatario y, en consecuencia, deberán cumplirse. Todo ello sin perjuicio de las alteraciones que ambas partes puedan adoptar, de común acuerdo, al efecto de adaptar el documento técnico presentado por el licitador en el concurso a las necesidades que en cada caso se presenten, siempre y cuando dichas alteraciones no supongan menoscabo del principio de concurrencia al que quedará sometido el otorgamiento de la concesión, precedido del concurso que por medio de este Pliego se regula. Las adaptaciones puntuales a la normativa de aplicación no se considerarán, en su caso, alteraciones al proyecto, sin perjuicio de que pueda inadmitirse la oferta si el citado documento técnico presentase características sustanciales incompatibles con la citada normativa de aplicación.

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.

III. DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA A OTORGAR

7ª.- 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.

En este sentido, se informa a los posibles licitadores que los títulos administrativos que se otorguen o, eventualmente el título administrativo que se otorgue resulta/n único/s, no admitiéndose ocupaciones parciales laminadas a futuro en el tiempo que puedan suponer algún tipo de reserva del demanio público.

No obstante lo anterior, cabría la posibilidad de que aquellos licitadores que en su propuesta contemplen una implantación de actividades por fases, inicien su actividad con una concesión administrativa, de manera que el resto de las ocupaciones previstas en su oferta se sometan cada una de ellas a un nuevo expediente administrativo de otorgamiento que incluya un trámite de competencia de proyectos.

La concesión demanial será tramitada para ser otorgada por un plazo mínimo de 35 años y máximo de 50 años, para cuya determinación se considerará la magnitud del proyecto y la ocupación de superficie a realizar, en los siguientes términos:

- Hasta 25.000 m2 de ocupación: 35 años, con posibilidad de prórroga por 15 años más.
- Entre 25.000 y 50.000 m2 de ocupación: 40 años, con posibilidad de prórroga por 10 años más.
- Entre 50.000 y 100 000 m2: 45 años, con posibilidad de prórroga por 5 años adicionales.
- A partir de 100.000 m2: 50 años.

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

La pretensión inicial de la Autoridad Portuaria de Huelva es la de encontrar preferentemente una o, alternativamente, varias ofertas que ocupen toda la superficie que se licita, pudiendo coincidir varios proyectos empresariales de diferentes licitadores que encuentren encaje sobre la totalidad de la superficie que se licita.

Los licitadores en su oferta podrán licitar la superficie que consideren conveniente para el desarrollo de su proyecto empresarial, siempre que esta alcance un mínimo de 1.000 m², debiendo justificar motivadamente la necesidad de la superficie interesada.

La ocupación de la superficie de dominio público solicitada podrá llevarse a cabo en diferentes fases sucesivas, si bien estas deberán estar justificadas detalladamente en el plan de explotación y tener correspondencia con el plan negocio presentado en el concurso, así como ser coherentes con las propuestas de Implantación y Plan de Acción a incluir entre la documentación técnica de la oferta.

En cualquier caso, en función de la superficie que el licitador proponga en su oferta, las fases de ocupación y/o puesta en explotación de los terrenos deberán cumplir como mínimo con el siguiente esquema cronológico:

- Para superficies inferiores a 20.000 m², en Dos (2) años desde la fecha de otorgamiento de la concesión resultante del concurso, deberá estar ocupada y en explotación la totalidad de la superficie concesionada. Esta ocupación inicial no admite faseado.
- En Tres (3) años desde la fecha de otorgamiento de la concesión resultante del concurso deberán estar ocupados 30.000 m² o la totalidad de la superficie otorgada en concesión, en el caso de que esta fuese inferior. Si la ocupación se plantea por fases se tramitaría en expediente administrativo que incluiría un trámite de competencia de proyectos para aquellas superficies adicionales superiores a 2.500 m² no otorgadas en la concesión inicial o en la concesión vigente en cada momento.
- En Cinco (5) años desde la fecha de otorgamiento de la concesión resultante del concurso deberán estar ocupados 50.000 m² o la totalidad de la superficie otorgada en concesión, en el caso de que esta fuese inferior. Si la ocupación se plantea por fases se tramitaría en expediente administrativo que incluiría un trámite de competencia de proyectos para aquellas superficies adicionales

superiores a 2.500 m² no otorgadas en la concesión inicial o en la concesión vigente en cada momento.

- En Siete (7) años desde la fecha de otorgamiento de la concesión resultante del concurso deberán estar ocupados 100.000 m². o la totalidad de la superficie otorgada en concesión, en el caso de que esta fuese inferior. Si la ocupación se plantease por fases se tramitaría en expediente administrativo que incluiría un trámite de competencia de proyectos para aquellas superficies adicionales superiores a 2.500 m² no otorgadas en la concesión inicial o en la concesión vigente en cada momento.
- En Diez años desde la fecha de otorgamiento de la concesión resultante del concurso, la totalidad de la parcela concedida por encima de 100.000 m² hasta agotar la totalidad de la superficie otorgada en concesión. Si la ocupación se plantease por fases se tramitaría en expediente administrativo que incluiría un trámite de competencia de proyectos para aquellas superficies adicionales superiores a 2.500 m² no otorgadas en la concesión inicial o en la concesión vigente en cada momento.

A estos efectos, se entiende por ocupación de los terrenos la existencia de contratos en firme para la ocupación de espacios que garanticen la implantación de actividades en la zona concesionada, las actuaciones en fase de obtención de licencias, así como las obras en construcción o terminadas. A este respecto cabe señalar que los contratos en firme deberán tener una fecha de inicio de obras concretado con un plazo no superior a un año desde la fecha de firma del contrato.

El faseado en la ocupación no afectará al devengo de las tasas que se deriven de la concesión que finalmente se otorgue, dado que legalmente está establecido que la notificación del acuerdo de otorgamiento del título administrativo señala el inicio del devengo de la tasa de ocupación, con independencia de cualquier otra realidad fáctica que concurra (ocupación real, inicio de obras, fases, etc...).

En el caso de que el concesionario incumpliese los plazos propuestos en su oferta para la ocupación y utilización de los espacios otorgados en concesión la Autoridad Portuaria se reserva el derecho a recuperar parte o la totalidad de los terrenos concedidos y no ocupados y/o utilizados sin que el concesionario pueda reclamar ningún derecho a indemnización por ningún concepto, y sin perjuicio de la obligación de abono de las tasas

correspondientes hasta la fecha de modificación de la concesión ni de las penalizaciones por incumplimiento establecidas al respecto

Asimismo, el plan de comercialización del ámbito será objeto de monitorización por parte de la Autoridad Portuaria de Huelva, quedando supeditada la vigencia de las ocupaciones a su estricto cumplimiento.

Las actividades a desarrollar en el ámbito concesionable deberán ser compatibles con las previstas para un CENTRO LOGÍSTICO-INDUSTRIAL, incluyendo todo tipo de actividades asociadas y complementarias al mismo, valorándose positivamente que la actividad a desarrollar genere tráficos de entrada o salida de mercancías por vía marítima y/o ferrocarril a través del Puerto de Huelva.

Los servicios que se presten serán los previstos para la referida actividad autorizada, en condiciones perfectamente adecuadas a la explotación y completa seguridad y protección del medio ambiente, 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 la explotación de dicha actividad.

8ª Obras e instalaciones a realizar por el concesionario

El licitador deberá incluir en su oferta, obligatoriamente, un documento técnico fechado y firmado por técnico competente descriptivo de las obras e instalaciones que prevea realizar en la concesión.

No obstante lo anterior, para aquellas ofertas que propongan la ocupación de la ZAL en régimen de concesionarios gestores al objeto de llevar una comercialización posterior para la cesión de partes de la concesión, la definición de las condiciones constructivas futuras y los requerimientos técnicos podrán postponerse al momento en el que operador final concrete su ubicación en la ZAL, pudiendo presentar en esta fase de concurso una definición de la actuación a nivel de Master Plan con el suficiente detalle para que la APH pueda valorar adecuadamente el proyecto empresarial, sin perjuicio de que para el otorgamiento de la concesión o concesiones será necesaria la presentación de un proyecto básico, que podrá ser adaptado durante la vigencia de la concesión a las necesidades particulares de los operadores finales (cesionarios) por el procedimiento legal que corresponda.

En el caso de empresas que acudan al concurso con proyectos finalistas dicha documentación tendrá el nivel de Proyecto Básico. En este caso, dentro de las obras e instalaciones a ejecutar por el adjudicatario a su cargo, deberá incluirse necesaria y obligatoriamente en el citado documento técnico la construcción, como mínimo, de una nave industrial Tipo C y riesgo de incendio medio, así como las obras de urbanización de la parcela para una operativa correcta de entrada y salida de mercancías, y que no interfiera con la gestión del tráfico con el resto de los espacios de la ZAL del Puerto de Huelva.

Los requerimientos técnicos citados anteriormente tienen el carácter y condición de mínimos, que deberán respetarse, recogerse y desarrollarse en el Proyecto básico a presentar por los licitadores en el momento de tramitación oportuno en función de que su oferta sea finalista o no. Dicho Proyecto deberá incluir mediciones, presupuesto y planos, acompañado de la información suficiente para definir todas obras y actuaciones a realizar para la puesta en servicio de la concesión.

La ZAL del Puerto de Huelva debe procurar la maximización del aprovechamiento del suelo disponible, así como una unidad de imagen en su ordenación y estética. A tal efecto, el licitador incluirá en su propuesta una memoria técnica que, atendiendo a dichos requerimientos, recoja las características generales de ordenación de las parcela solicitada así como las características generales de las naves tipo a construir (en su caso, definición geométrica, características de los materiales a emplear en su construcción, alturas, retranqueros, estructura, cerramientos, fachadas, pavimentación, instalaciones y servicios, oficinas, aprovechamiento del suelo en m2-techo/m2-suelo) y de las obras de urbanización y accesibilidad de la parcela, incluyendo actuaciones para carga y descarga de mercancía, y definición de la tipología de vehículos (furgonetas, camiones, mega camiones, etc) que van a usar las instalaciones.

En el caso de que el concurso se resuelva a favor de varias solicitudes, la APH se reserva el derecho de intervenir para procurar que los distintos proyectos que se presenten confluyan en la maximización del aprovechamiento del suelo, la compatibilización de los diferentes proyectos presentados, la unidad de imagen y ordenación antes referida, reservándose asimismo la potestad de reubicar las solicitudes de ocupación recibidas al objeto de promover un mayor y más racional aprovechamiento del suelo.

Las obras e instalaciones comprometidas por el licitador en su propuesta correrán a exclusivo cargo y cuenta del concesionario o, en aquellos casos en este actúe únicamente como concesionario gestor de la ZAL y por lo tanto no ejecute directamente las obras, del

operador (cesionario) que finalmente ejecute el proyecto, con sujeción en todo caso a los requerimientos establecidos por la APH en los Pliegos que rigen el presente concurso y en el Proyecto presentado en su propuesta, con las modificaciones que en el mismo pueda imponer la APH, empleándose materiales de primera calidad y estando su ejecución final sometida a la aprobación e inspección por la APH.

Cualquier obra o actuación que afecte al dominio público otorgado deberá contar con la expresa y previa autorización por parte de la APH.

IV. PRESCRIPCIONES A CONSIDERAR POR LOS LICITADORES EN LA ELABORACIÓN DE SU PROPUESTA

9ª.- Medios que aporta la Autoridad Portuaria de Huelva

La Autoridad Portuaria pondrá a disposición de los usuarios una zona urbanizada con las características que se recogen en los ANEXOS N° I y II, del presente pliego de bases

10ª.- Requisitos mínimos en materia de superficie, obras e instalaciones a ejecutar por el titular de la ocupación

A) Ámbito de la Concesión

El licitador propondrá en su propuesta el ámbito de la concesión que desea se le otorgue, dentro de los espacios puestos a disposición por la APH de acuerdo con el plano del Anexo N° I. El ámbito espacial de la concesión deberá incluir tanto los espacios para la construcción como complementarios necesarios para el desarrollo del objeto de la concesión (por ej. zona de aparcamiento de personal, viales interiores, zonas de visitas o inspección, etc...) debiendo configurar su ocupación de tal modo que se faciliten accesos ágiles desde las parcelas a los viales comunes y eviten interferencias con el resto de los usuarios.

B) Obras e instalaciones. Especificaciones y condiciones de cumplimiento de las obras.

El concesionario deberá ejecutar todas las obras e instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad propuesta, incluida la adecuación de los terrenos, su urbanización y pavimentación, la construcción de la superestructura, los edificios, accesos, servicios y acometidas, etc.

El diseño funcional y las dimensiones de las instalaciones serán definidas por los licitadores en sus respectivas propuestas tras realizar el análisis pertinente. La propuesta que resulte adjudicataria del concurso podrá sufrir variaciones antes del otorgamiento de la concesión atendiendo a cuestiones operativas justificadas y su adecuación a la normativa de aplicación.

Cada licitador deberá proponer una ordenación de la superficie dentro del ámbito de su concesión detallando entre otros: zona de maniobra, áreas de depósito, áreas de circulación, puertas de acceso al recinto, zonas de espera, centro de atención documental, zonas de inspección, disposición de edificios, instalaciones auxiliares, zona para el depósito de mercancías, etc.

Según este diseño, el licitador deberá redactar un documento técnico de las obras e instalaciones a ejecutar por el concesionario que tendrá el alcance de un Proyecto Básico en el caso de propuesta de ocupación finalistas o bien de Master Plan en el caso de clientes no finalistas, esto es, propuestas para la gestión de la ZAL o de inversores inmolegísticos no gestores integrales del ámbito.

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

V. REQUISITOS Y FORMAS DE CONCURSAR

11ª 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. En estos casos, concurrirá al procedimiento de adjudicación como sí de una sola empresa se tratase, pero los empresarios

asociados quedarán obligados a la constitución de una nueva sociedad o a la adaptación de una sociedad ya existente en los términos que se indican en la BASE 12.^a del presente pliego de bases y en los mismos porcentajes indicados en la oferta presentada para concurrir a la licitación, puesto que de conformidad con lo previsto en el artículo 109.2 del TRLPEMM, únicamente podrán ser titulares de las licencias de prestación de servicios portuarios las personas físicas o jurídicas, no las uniones temporales de empresas, carentes de personalidad jurídica.

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.

Además de lo ya indicado sobre la posible concurrencia de varios interesados bajo compromiso de UTE, se contempla la posibilidad de que varios licitadores concurren al concurso de forma conjunta, debiendo necesariamente en el caso de que resulten adjudicatarios constituir una nueva sociedad o adaptar una preexistente en los términos previstos en la BASE 12.^a del 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.

Lo citado anteriormente es extensivo al caso de que se proponga la constitución de una sociedad de capital mixto público-privado en el que participe la APH si bien en este caso su constitución quedará en todo caso sometida a lo expresado en la Base 12.^a.

12ª 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 entidad de nueva creación deberá ser una Sociedad mercantil cuyo fin principal sea el cumplimiento del objeto de la concesión y con un capital social mínimo de sesenta mil (60.000) euros.

En la entidad de nueva creación o sociedad preexistente deberán concurrir los requisitos de solvencia económica y técnica que se detallan en la Base 15ª.

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, en su caso, 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.

En el caso de que el licitador proponga la constitución de una sociedad mixta de capital público-privado con participación de la APH, su constitución quedará en todo caso sometida a la correspondiente tramitación de la misma, no computando en este caso el plazo de 45 días señalado anteriormente.

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

De haber concurrido varios licitadores de forma conjunta, el capital social deberá estar suscrito por el/los licitador/es en la misma proporción en la que participaron en el concurso, debiendo mantenerse dicha proporción durante la vigencia de la concesión, sin perjuicio de lo dispuesto en la Condición 28ª del Pliego de condiciones regulador de la ocupación, relativo a la transmisión de la concesión.

Los socios o accionistas, además del capital social desembolsado, podrán facilitar a la Sociedad Concesionaria préstamos, que deberán tener la condición de subordinados respecto del total de recursos ajenos de la Sociedad Concesionaria en cuanto al orden de prelación de deudas a todos los efectos civiles y mercantiles.

13ª 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.

14ª Garantías

Cada proposición deberá ir avalada con una garantía provisional por importe equivalente al 2% del presupuesto de ejecución material de todas las obras propuestas o del presupuesto de inversión inicial, constituida para responder de las obligaciones que se deriven de la licitación. Esta garantía tendrá el carácter de provisional para la tramitación del correspondiente expediente de otorgamiento de la concesión, para el licitador que resulte adjudicatario del concurso, según se detalla a continuación:

Esta garantía se constituirá en la Caja de la Autoridad Portuaria de Huelva, 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	BCOEE5MM187
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, quedando consignada en la Autoridad Portuaria de Huelva para el licitador que resulte adjudicatario al objeto de tramitar el otorgamiento de la concesión administrativa, al que le será devuelta al presentar la garantía definitiva o de construcción.

15ª 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 presentarán 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.

Tanto las proposiciones como la restante documentación que las acompañen, y cuyo conjunto constituye la oferta, serán entregadas en sobres cerrados, en cuyos anversos 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 concesiones administrativas con destino a la construcción y explotación de naves logísticas y edificios de servicios generales en la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Huelva”**.

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 oferta, bien lo haga individualmente o integrado en una Unión Temporal de Empresarios o bajo compromiso de constitución de nueva sociedad o preexistente referidos en el presente Pliego. 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:

15.1 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.

- *Información de contacto:*

Indicación expresa de la persona de contacto, con su dirección, teléfono de contacto, fax y e-mail, a efectos de notificaciones y comunicaciones.

- *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 y/o asociadas a la misma.

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 12.^a debiendo presentarse debidamente suscrito el ANEXO VIII.

Para el caso de propuestas que incluyan la constitución de una Empresa Mixta se deberá detallar la propuesta de participación de cada uno de los eventuales socios.

- 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 se acreditará por 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 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 y profesional:*

La justificación de la solvencia técnica o profesional de los licitadores 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 activos logísticos, a nivel nacional e internacional, en los últimos 10 años
- 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.
- Titulación y experiencia en el sector logístico de los componentes con mayor experiencia y responsabilidad de la empresa.

Como se ha dicho, podrán ser titulares de la concesión tanto sociedades ya existentes como sociedades de nueva creación que cumplan con las condiciones establecidas en la BASE 12.^a del Presente pliego de Bases. 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 y sobre la que deberán concurrir los requisitos de solvencia económica y técnica antes detallados.

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 conforme al ANEXO VIII (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 y correo electrónico habilitado 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.
- Declaración sobre la confidencialidad de la documentación aportada en la oferta.

- Garantía provisional:

Documento acreditativo de haber constituido la garantía provisional, según lo especificado en la BASE 14ª del presente Pliego.

B) En el caso de Agrupaciones de Empresas.

Cuando dos o más empresas acudan a la licitación, bajo compromiso de constitución una UTE, de una nueva sociedad o utilizando una sociedad preexistente, 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.

Caso de resultar adjudicataria del concurso la oferta configurada como UTE, esta quedará obligada a la constitución de una nueva sociedad o a la adaptación de una sociedad ya existente en los términos que se indican en la Base 9ª del presente pliego y en los mismos porcentajes indicados en la oferta presentada para concurrir a la licitación.

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.

15.2 SOBRE Nº 2

Título: Documentación Técnica

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

<p>SOBRE Nº 2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA</p> <p>Título del Concurso:</p> <p>Datos del Licitador:</p> <p>Fecha y Firma:</p>

CONTENIDO:

En este sobre se incluirán los documentos que permitan valorar técnicamente la oferta según los criterios objetivos establecidos en la cláusula 10ª del presente pliego, con excepción de la proposición económica, debiendo presentar la siguiente documentación:

(1) DOCUMENTACION TÉCNICA DE LAS OBRAS

El licitador incluirá una memoria explicativa que incluya la propuesta de implantación, con planos y/o grafismo con detalle suficiente acorde con el proyecto que se promueva. Asimismo, incluirá, a nivel general, los espacios complementarios necesarios para el desarrollo del objeto de la concesión (por ej. zonas de aparcamiento auxiliares, viales interiores, zonas de visitas o inspección, servicios previstos, etc...).

Dicha documentación contendrá lo siguiente:

1. Proyecto Básico (en el caso de un operador finalista o inversores inmolegísticos) o Master Plan (en el caso de concesionarios que ejerzan como gestores de la ZAL) del conjunto de la actuación sobre la totalidad de la parcela a la que se licita, en el que se concrete la implantación, sin perjuicio de que, en este último caso, para la tramitación y posterior otorgamiento de la concesión también deberá presentarse un Proyecto Básico que desarrolle el Master Plan.
2. Plan de obras. Fases y plazos previstos para su ejecución.
3. Presupuesto orientativo de inversión, que servirá para calcular la garantía provisional.

La documentación técnica deberá presentarse fechada y firmada por un técnico competente que deberá ser compatible con la planificación urbanística vigente para la superficie objeto de concesión, en particular el PGOU de Huelva, el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto de Huelva y la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Huelva.

De manera pormenorizada la documentación técnica estará compuesta como mínimo de lo siguiente:

- a) Memoria con las características de las obras e instalaciones a ejecutar y el equipamiento específico a instalar. Detalle de las edificaciones y las obras de urbanización y accesibilidad de la parcela, incluyendo las instalaciones para la carga y descarga de mercancías.

Se valorará positivamente la implementación de medidas de construcción sostenible e implementación de medidas de eficiencia energética, la integración

de fuentes de energía renovables, y la inclusión de certificados de sostenibilidad (Breeam o Leed) en el diseño de las obras e instalaciones, implementación de medidas que favorezcan el bienestar de los empleados dentro del parque logístico, dentro y fuera de la nave, tales como, climatización, iluminación natural, iluminación exterior, áreas de descanso y/o esparcimiento, etc.

- b) Plan de ocupación de la superficie concesional por la que se licita que, como mínimo, deberá ajustarse a los criterios de la BASE 7ª del presente pliego, y que deberá ser coherente con el Programa de Actuación y el Plan de Comercialización.
- c) Programa y calendario detallado para la tramitación de los proyectos y la ejecución de las obras, reflejando como mínimo el inicio de las obras y su plazo de terminación.
- d) Plan de inversiones a realizar. El Proyecto deberá contener un apartado específico en el que se desglosen las inversiones comprometidas, incluyendo el PEM del Proyecto básico de las obras y cualesquiera otras inversiones no contempladas en el mismo susceptibles de amortización. Se incluirá un cuadro detallado y justificado de las inversiones comprometidas, así como de los gastos de amortización acomodado al plazo de la concesión propuesto.

El plan de inversiones debe ser coherente con la planificación de ocupación de superficies.

El proyecto de inversión podrá plantearse por fases de acuerdo con las previsiones de crecimiento previstas y comprometiéndose a los plazos establecidos en la propuesta que presente el licitador. Las fases podrán ajustarse a las fases de comercialización y por lo tanto las inversiones se harán gradualmente a la ocupación/comercialización.

- e) Infraestructuras previstas para energía eléctrica, abastecimiento, comunicaciones, saneamiento, etc. así como otras instalaciones auxiliares que se precisen.
- f) Planos: Como mínimo, los de situación, emplazamiento, urbanización, plantas y alzados y secciones tipo más características.

- g) Presupuesto de obras, con la valoración de las partidas más significativas.

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

(2) MEMORIA ECONÓMICA-FINANCIERA DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR EN LA CONCESIÓN

En este apartado se deberá incluir, como mínimo, la siguiente documentación:

- Estudio justificativo de la viabilidad técnico-económica del proyecto de explotación de la actividad a desarrollar en la concesión, que contendrá, al menos, lo siguiente: identificación detallada de la actividad a desarrollar, relación estimada de ingresos y gastos anuales, incluyendo los de amortización, proyectos y obras, la suma anual de las tasas portuarias, los tributos a satisfacer, así como los de conservación, consumos energéticos, de personal y otros necesarios para la explotación de la concesión.
- Cuadro-resumen con la evolución previsible de las distintas partidas de ingresos y gastos, en cada ejercicio de la concesión, y la justificación de su tendencia, debiendo fundamentarse suficientemente las hipótesis empleadas para determinar la composición y evolución de las partidas de los ingresos y gastos previstos.
- Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos, de la concesión (mediante ratios, análisis del umbral de rentabilidad o punto de equilibrio, VAN o TIR, etc.).

- d) Análisis de incidencia socioeconómica, impacto económico y sobre el empleo, tanto directo como indirecto.

(3) PROYECTO EMPRESARIAL Y PLAN DE EXPLOTACION

En este apartado se deberá incluir, como mínimo, la siguiente documentación:

- a) Modelo de explotación de las instalaciones a ubicar en la ZAL. Asimismo, en el caso de proponer la constitución de una empresa mixta de capital público privado se valorará positivamente aquellos proyectos que impliquen una menor participación de la APH en el capital social.
- b) Propuesta en el que se detalle la actividad a desarrollar y el modelo de gestión de las instalaciones, así como una previsión de los sectores a los que va dirigido el proyecto, como pueden ser: el sector sanitario, sector agroalimentario, sector logístico-industrial o sector de logística generalista y la distribución urbana de mercancías.
- c) Propuesta concreta de Implantación y un Plan de Acción para la comercialización de las futuras naves.

En dicho Plan deben establecerse condiciones y parámetros de eficiencia y racionalización del suelo, por lo que se valorará positivamente que se garantice el desarrollo progresivo del ámbito, a la par que se formalizan y suscriben contratos y/o negocios jurídicos para la implantación efectiva de actividades económicas, sin perjuicio de lo establecido en la Base 7ª del presente pliego.

El Plan de Acción para la comercialización se redactará de conformidad con la experiencia y especialización del licitador en cada uno de los sectores de referencia de la ZAL:

- Sector Agroalimentario.
- Sector Industrial.
- Sector Sanitario.
- Logística General
- Distribución Urbana de Mercancías.

- d) Puestos de trabajo a generar. Sobre este dato, se deberá especificar el número de puestos de trabajo directos e indirectos que generará la propuesta.

(4) PLAN DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA

En este apartado deberá incluirse la siguiente documentación:

- Una propuesta tanto de medios materiales, como humanos para el ejercicio de dichas labores y trabajos.
- Una relación de aquellos trabajos para los que prevea contratación con empresas de mantenimiento y servicios.
 - a) Cronograma detallado con fecha para la ejecución de los trabajos de mantenimiento y conservación de la superficie ocupada.
 - b) Valoración económica detallada de cada actuación.

(5) ACTUACIONES Y SISTEMAS DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL Y MEDIDAS DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

En este apartado se deberá incluir la siguiente documentación:

- a) Propuesta de actuaciones en el ámbito en el que se ubica la actividad a desarrollar Detalle y valoración económica de la propuesta.
- b) Propuesta de medidas de responsabilidad social corporativa. Detalle y valoración económica de la propuesta.
- c) Medidas de implementación de sostenibilidad en edificación e implementación de medidas de eficiencia energética. Integración de fuentes de energía renovables e inclusión de certificados de sostenibilidad (Bream o Leed) en el diseño de las obras e instalaciones. En este sentido, se valorará positivamente que los proyectos que se presenten incluyan propuestas diseñadas considerando los siguientes criterios de sostenibilidad, como, por ejemplo, las siguientes:

- Instalación de fuentes de energía renovable en cubiertas de naves, marquesinas de aparcamientos, en su caso, instalaciones de servicio como el alumbrado, señalización, etc. La energía renovable generada será empleada para autoconsumo en la ZAL.
- Consideración de medidas de ahorro y eficiencia energética en iluminación y equipamiento, con sistemas de alumbrado eficientes.
- Instalación de contadores sectorizados para monitorizar los consumos energéticos en el interior de forma independiente.
- Instalación de sistemas y herramientas para la monitorización y gestión del consumo de recursos naturales, comunicación a los gestores sobre el funcionamiento de dichos sistemas y sobre su utilización para diagnosticar los patrones de consumo, necesidades de mejora, etc.
- Opciones para la movilidad sostenible en su interior y puntos de recarga para vehículos eléctricos.
- Realización de un estudio sobre la huella de carbono del proyecto, utilizando herramientas propias o las disponibles públicamente, facilitando información sobre las distintas opciones planteadas y proponiendo de manera motivada una opción final.
- Red separativa de aguas pluviales y residuales, con sistemas de recogida de aguas pluviales para posteriores usos compatibles, así como de tratamiento de aguas grises para usos posteriores compatibles.
- Diseño de espacio de almacenamiento óptimo para facilitar la recogida y separación de residuos, previendo número suficiente de contenedores y distribución óptima, de forma que se maximice el reciclaje y gestión de los residuos.
- Soluciones que preserven y maximicen los espacios verdes o ajardinados a lo largo de su vida útil, fomentando soluciones para

naturalizar al máximo las zonas verdes mediante el uso de especies autóctonas adaptadas a las condiciones climatológicas. En todo caso, se optará por soluciones de ajardinamiento superficial para no interferir en las condiciones del suelo

- Utilización de sistemas de riego eficientes, que incluyan zonificación en función de orientaciones, riego por goteo, gestión por horarios y estación pluviométrica y existencia de sensores de humedad en suelo.
- Uso de materiales, productos y sistemas constructivos encaminadas a reducir el consumo materias primas, la generación de residuos, liberación de sustancias tóxicas o la huella de carbono de la obra.
- Certificación del proyecto bajo estándares internacionales de sostenibilidad internacionalmente reconocidos tipo BREEAM o LEED.

15.3 SOBRE Nº 3

Título: Proposición Económica

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

SOBRE Nº 3 PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Título del Concurso:

Datos del Licitador:

Fecha y Firma:

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. No se aceptarán aquellas 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 Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, estando dicho pliego a disposición de los licitadores.

16ª Resolución del Concurso

16.1. 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.

16.2 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, los sobres que contengan las proposiciones económicas (sobre nº 3) se abrirán por la mesa de contratación en acto público, en fecha y hora que se comunicará oportunamente a los licitantes admitidos. 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 informaciones que estime necesarias, 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.

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

17ª Criterios objetivos de valoración

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

-Valoración económica (V.E.): 35%.

-Valoración de la calidad técnica (V.T.): 65%.

Puntuación total: V.E. x 0,35 + V.T. x 0,65

Valoración económica

Cada licitador propondrá, según el modelo incluido en el anexo nº 1 del presente documento, el importe mínimo ofertado anualmente sobre la tasa de actividad indicada en la cláusula 18ª del pliego de condiciones regulador de la ocupación, y se puntuará de acuerdo con la siguiente fórmula.

Puntuación = (Importe mínimo propuesto por cada licitador/Importe mínimo máximo propuesto) x 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 I).

Valoración de la calidad técnica

ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN MÁXIMA
Documentación técnica de las obras	40 Puntos
Coherencia y nivel de detalle del documento	De 0 a 5 puntos
Calidad técnica de la propuesta: Características de las obras e instalaciones a ejecutar, así como del equipamiento a instalar.	De 0 a 6 puntos
Calidad urbanística, arquitectónica y paisajística de la propuesta. Se valora positivamente aquella propuesta con mayor nivel de análisis urbanístico, arquitectónico y paisajístico.	De 0 a 6 puntos
Superficie a ocupar. Se valoran positivamente aquellos proyectos de mayor envergadura y mayor superficie a ocupar.	De 0 a 5 puntos
Aprovechamiento de la Superficie a ocupar. Se valoran positivamente aquellos proyectos con mejor aprovechamiento del espacio mediante mejor ordenación y una mayor densidad edificatoria.	De 0 a 5 puntos

Programación de la ocupación de las diferentes superficies a utilizar y planificación de las inversiones y obras.	De 0 a 3 puntos
Inversión a realizar. Se valora positivamente el mayor nivel de inversión y se penalizaran presupuestos de inversión insuficientemente justificados.	De 0 a 7 puntos
Inclusión de medidas que favorezcan el bienestar de los empleados dentro del parque logístico, dentro y fuera de la nave, tales como, climatización, iluminación natural, iluminación exterior, áreas de esparcimiento, etc.	De 0 a 3 puntos
Estudio Económico-Financiero	20 Puntos
Coherencia y detalle del Estudio Económico-Financiero. Correlación de Estados Financieros con el Proyecto de construcción/Master Plan, Proyecto empresarial y rentabilidad del proyecto.	De 0 a 8 puntos
Estudio justificativo de la viabilidad técnico-económica del proyecto de explotación de la actividad a desarrollar en la concesión Cuadro-resumen con la evolución previsible de las distintas partidas de ingresos y gastos Se valorará positivamente la oferta que defina con mayor detalle el aspecto económico-financiero de la oferta, dada su implicación en la rentabilidad del proyecto, su viabilidad y su efecto sobre la rentabilidad de la actividad para la propia Autoridad Portuaria	De 0 a 6 puntos
Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos, de la concesión Análisis de incidencia socioeconómica, impacto económico y sobre el empleo, tanto directo como indirecto	De 0 a 6 puntos
Proyecto empresarial y plan de explotación	21 Puntos
Coherencia y nivel de detalle del proyecto empresarial y el plan de explotación. Garantías de desarrollo total del proyecto	De 0 a 4 puntos
Plan empresarial en el que se detalle el modelo de gestión de las instalaciones, la actividad a desarrollar y los sectores a los que va dirigido: Se valorará positivamente que, en caso de optar por la constitución de una sociedad de capital mixto público-privado con la APH, la participación de la APH en el capital sea de menor cuantía y en todo caso inferior al 30%, que el licitador proponga una gestión completa de la ZAL, con los servicios propios de la gestión de una zona logística, los proyectos que aporten una mayor complementariedad territorial o funcional y los proyectos que promuevan una mayor tráfico portuario y/o ferroviario por el Puerto de Huelva	De 0 a 8 puntos
Propuesta concreta de Implantación y Plan de Acción para la comercialización de las futuras naves. Se valorará positivamente que se establezcan condiciones y parámetros de eficiencia y racionalización del suelo y se garantice el desarrollo progresivo del ámbito	De 0 a 5 puntos

Número estimado de puestos de trabajo a generar y justificación.	De 0 a 4 puntos
Plan de conservación, mantenimiento y limpieza	10 Puntos
Coherencia y nivel de detalle del plan	De 0 a 2 puntos
Propuesta de medios materiales y humanos para el desarrollo del plan, con indicación de los trabajos a realizar por contratas	De 0 a 3 puntos
Cronograma detallado de actuaciones para la ejecución de los trabajos	De 0 a 2 puntos
Valoración económica detallada de todas las actuaciones	De 0 a 3 puntos
Actuaciones de carácter medioambiental a implantar y Medidas de responsabilidad social corporativa.	9 Puntos
Propuesta de actuaciones en el ámbito en el que se ubica la actividad a desarrollar. Detalle y valoración económica de la propuesta	De 0 a 2 puntos
Actuaciones de carácter medioambiental a implantar. Medidas de implementación de sostenibilidad en edificación e implementación de medidas de eficiencia energética y uso de energías renovables en el diseño de las instalaciones. Inclusión de certificados de sostenibilidad (Breeam o Leed) en el diseño de las obras e instalaciones	De 0 a 5 puntos
Medidas de responsabilidad social corporativa. Detalle y valoración económica de la propuesta	De 0 a 2 puntos
Total máximo	100 Puntos

VII. CLÁUSULAS FINALES

18ª 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 potestad de:

- Desistirse de este proceso por causas justificadas, mediante Resolución del Consejo oportunamente motivada, si derecho alguno a favor de los licitadores, más allá del de devolución de la garantía depositada.
- 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.

19ª Impuestos y gastos

Serán de 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.

20ª.- 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.

21ª 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,

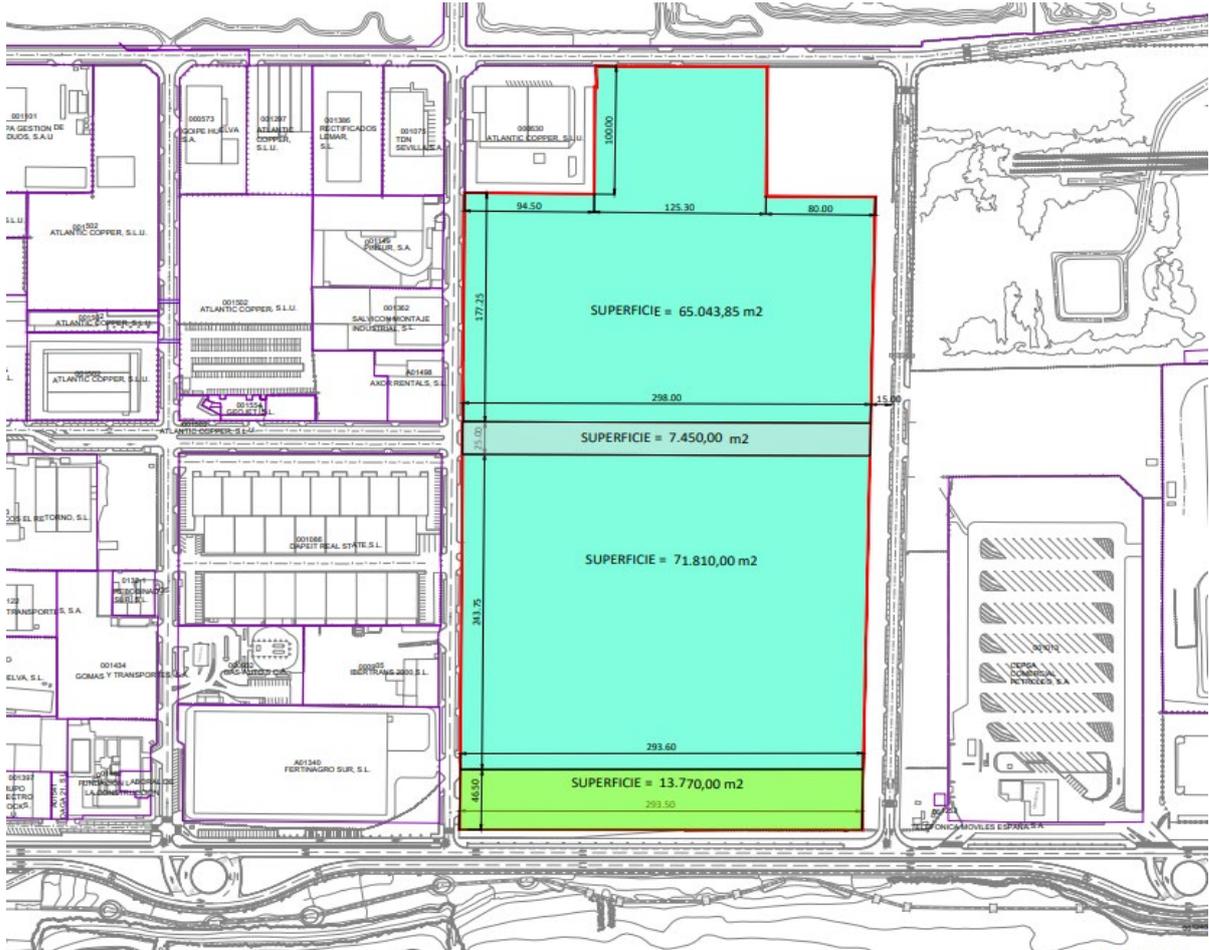
Fdo.: Ignacio Álvarez-Ossorio Ramos

Documento firmado y fechado electrónicamente

VIII. ANEXOS



ANEXO I.- PLANO DE PLANTA DE LOS TERRENOS



ANEXO II.- OBRAS DE MEJORA DE LA URBANIZACION QUE LA APH TIENE PREVISTO EJECUTAR EN EL ÁMBITO

ANEXO III. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA ACREDITACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA EN EL SOBRE N° 1

D./D.^a _____, 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 IV.- 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 aen 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 quien 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 Avals, 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 V.- 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 aen 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. nLa 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 bastateado por los Servicios Jurídicos del Estado o intervenido por fedatario público).



ANEXO VI.- FICHA URBANÍSTICA

ANEXO VII.- MODELO DE PROPOSICIÓN ECONOMICA

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

C/.....Nº.....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 concesiones administrativas con destino a la construcción y explotación de naves logísticas y edificios de servicios generales en la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Huelva**, 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:

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

Año 1	Año 3	Año 4	Año 6	Año 8	Año 11	Año 15 y siguientes
€	€	€	€	€	€	€

- Porcentaje de Volumen de negocio a abonar, como tasa de actividad, a la Autoridad Portuaria de Huelva: _____%.

Año 1	Año 3	Año 4	Año 6	Año 8	Año 11	Año 15 y siguientes
%	%	%	%	%	%	%

- Mínimo anual garantizado a la APH por tasa de actividad. **(Esta cifra será el resultado de multiplicar el Volumen anual de negocio estimado y el porcentaje de este ofrecido a la APH):**

Año 1	Año 3	Año 4	Año 6	Año 8	Año 11	Año 15 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 **0,37232 €/m2/año**.

Cualquier información incluida en el sobre núm. 3, de la que se desprenda información concerniente a la mejora sobre el precio mínimo anual fijado en el pliego de condiciones regulador de la ocupación será objeto de exclusión automática de la persona licitadora en el proceso de selección.

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

.....de.....de 2022

ANEXO VIII.- COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN EN SOCIEDAD MERCANTIL CON TÍTULOS NOMINATIVOS Y CUYO OBJETO SOCIAL SEA LA GESTIÓN DE LA CONCESIÓN

D./D^a. 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 mercantil, 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 la realización de las actividades necesarias para la consecución del destino de la concesión.
- 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 y se registrarán en la forma prevista en la normativa que resulte de aplicación.
- 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. Los socios fundadores no podrán reservarse ninguna ventaja o derecho especial.
- i) 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. 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.

j) 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

IX. PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA CONCESIÓN

Pliego de condiciones particulares que regirá la concesión administrativa a otorgar a con destino a _____ en el Polígono Industrial de la Punta del Sebo de la zona de servicio del Puerto de Huelva

Índice

Disposiciones Generales - Cláusulas 1.^a a 6.^a

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

Régimen de las obras - Cláusulas 7.^a a 17.^a

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

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

- 18.^a- Tasas y otros conceptos
- 19.^a- Gastos derivados del otorgamiento de la concesión

Condiciones de explotación - Reglas 20.^a a 28.^a

- 20.^a- Determinación del objeto de la concesión
- 21.^a- Garantía de explotación
- 22.^a- Gestión de la concesión
- 23.^a- Inactividad del concesionario

24.^a - Medidas preventivas y de seguridad

25.^a - Medidas medioambientales

26.^a - Seguros

27.^a - Tráfico mínimo

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

28.^a - Transmisión

29.^a - Cesión de la concesión

30.^a - Aspectos registrales

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

31.^a - Régimen de la modificación

32.^a - División de la concesión

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

33.^a - Causas y Efectos de la extinción

34.^a - Rescate de la concesión

35.^a - Caducidad de la concesión

Régimen Sancionador - Cláusula 37.^a

36.^a - Infracciones y Sanciones

Impugnaciones y Recursos - Cláusula 38.^a

37.^a - Recursos

Prescripciones particulares - Cláusula 38.^a y 39.^a

38.^a - Oferta presentada por el licitador-concesionario

39.^a - Sociedad de Capital Mixto

Pliego de condiciones particulares que regirá la concesión administrativa a otorgar a con destino a en el Polígono Industrial de la Punta del Sebo de la zona de servicio del Puerto de Huelva

Disposiciones Generales

1.^a - 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 ocupaciones 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, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Igualmente, a falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, las ocupaciones sobre bienes de dominio público portuario se registrarán 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.

2.^a - 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.

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

El ámbito espacial de la presente concesión está constituido por una superficie de terreno de ____ m2, situada en la Punta del Sebo de la zona de servicio del Puerto de Huelva cuya ubicación y detalle quedan comprendidos en el correspondiente acta y plano de confrontación levantados al efecto.

En el caso de que el concesionario incumpliese los plazos propuestos en su oferta para la ocupación y utilización de los espacios otorgados en concesión la Autoridad Portuaria se reserva el derecho a recuperar parte o la totalidad de los terrenos concedidos y no ocupados y/o utilizados sin que el concesionario pueda reclamar ningún derecho a indemnización por ningún concepto.

4.ª- **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.

El plazo de vigencia de la concesión queda vinculado al plan de ocupación de superficies de la concesión en los términos indicados en el Pliego de Bases del Concurso.

5.ª- **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.

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

6.ª- 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 de la Presidencia 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 o al presupuesto orientativo de inversión, en metálico, valores, seguro de caución o aval bancario bastanteadado 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.

Régimen de las obras

7.^a- Proyectos

Las obras se realizarán con arreglo al documento denominado “_____” suscrito en ____ de 201____, por el _____ y visado por su correspondiente Colegio Oficial el _____ con número de registro _____.

Si el proyecto [Master plan] 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. En cualquier caso, podrá presentarse uno o sucesivos proyectos, de conformidad con el plan de ocupación (Plan de Actuación y comercialización).

El 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 o del Master Plan 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.

8.ª- Ejecución de las obras previstas en los proyectos

La ejecución de las obras deberá ajustarse al proyecto de construcción y conforme al plan de ocupación y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del titular de la concesión. Deberá designarse un Director de las Obras antes del inicio de las obras 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 y en su caso, los adjudicatarios finales de los servicios, instalaciones, construcciones y naves cuya implantación se promueve.

9.ª- 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, de acuerdo con la oferta presentada a concurso y en función de los plazos y fases ofertados por el licitador, contados ambos desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación al concesionario del acuerdo de otorgamiento de la concesión.

10.ª- 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.

La ejecución de obras por fases habilita a la realización de replanteos parciales de las obras a realizar.

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

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

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

12.ª- 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 7.ª. 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 constatare la existencia de desviaciones en dichas obras en relación con el proyecto, se aplicará lo dispuesto en la cláusula 14.^a.

13.^a- 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.

Con la citada solicitud, el concesionario aportará los siguientes documentos:

- a) Certificado final de obra, suscrito por el director de las mismas y visado por el colegio profesional que corresponda.
- b) Documentación gráfica del proyecto: planos “as built” que definan la planta del conjunto de las instalaciones, las secciones características y los alzados, en soporte informático mediante ficheros Autocad (formato dwg) y Adobe Acrobat (formato .pdf) en los que estén definidas y acotadas las superficies. En el supuesto de que las diferencias en las obras hayan sido significativas respecto del proyecto inicial, en los términos de la cláusula 14^a, el concesionario deberá aportar el correspondiente proyecto “as built”
- c) Reportaje fotográfico de las instalaciones ejecutadas.
- d) Cuadro resumen de las inversiones efectivamente realizadas, cuantificadas según los ejercicios en los que las mismas se han ejecutado.

En el caso de que se haya previsto la realización de obras por fases, a la terminación de cada una de ellas se levantará acta de reconocimiento final correspondiente a las obras de la fase ejecutada. Esto es, que en el caso que se haya previsto la realización de las obras por fases, tanto el inicio como la terminación, deberán cumplir con las cláusulas relativas al régimen de las obras.

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

14.ª- 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.

15.ª- 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 21.ª.

En caso de ejecución de las obras por fases, será devuelto el importe de la garantía de construcción inherente a la obra reconocida, previo depósito de la parte proporcional de la garantía de explotación que proceda en función de la superficie de terreno afecta al reconocimiento.

16.ª- Conservación de las obras

El titular acepta expresamente el estado actual en el que se encuentran los terrenos, obras e instalaciones que se ceden en régimen de concesión, motivo por el que no podrá realizar reclamación alguna en relación con el estado en el que se encuentran los terrenos, obras e instalaciones bajo ninguna circunstancia, incluyendo defectos, estado, adecuación, funcionamiento, condiciones operativas, idoneidad, valor, diseño, equipamiento, licencias, complemento, calidad, durabilidad, garantías u otra característica o atributo.

El concesionario queda obligado a conservar las obras e instalaciones y el dominio público concedidos en los mismos términos referidos en su oferta del concurso, debiendo estar, en cualquier caso 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.

Asimismo, corren por cuenta del concesionario todos los gastos que resulten necesarios al objeto de adecuar las instalaciones a la legislación vigente.

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 acaso 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.

Con una antelación de cinco (5) años a la fecha de vencimiento de la concesión o de sus prórrogas, la APH inspeccionará el estado de conservación de las obras y dominio público concedido, a los efectos de determinar y ordenar las obras de mantenimiento y/o reparación que el concesionario deba ejecutar antes del citado vencimiento, en los términos previstos en esta condición.

17.^a- **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.

Régimen económico de la concesión

18.^a- **Tasas y otros conceptos**

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 el titular de la concesión abonará, a partir de la fecha prevista en la cláusula 4^a del presente pliego, por semestres adelantados, la siguiente cantidad:

- * **1,8616 €/m²/año**, por la superficie de terreno ocupado (_____ m²) 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 6,5% al valor del terreno, 28,64 €/m², vigente para la zona III-B de la Punta del Sebo.

- * **0,7876 €/m²/año**, por la superficie de terreno ocupado (_____ m²) 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, 28,64 €/m², vigente para la zona III-B de la Punta del Sebo.

Esta tasa podrá ser actualizada anualmente según lo dispuesto en el art. 178 del RD Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre u otra norma que, en su caso, se apruebe a estos efectos. La actualización será efectiva a partir del día 1 de enero del año siguiente.

Tasa de actividad:

Por este concepto la Autoridad Portuaria liquidará, por semestres adelantados, a partir de la fecha de suscripción del acta de reconocimiento (parciales) de las obras o la puesta en explotación de las instalaciones construidas, el importe ofertado en el concurso por el adjudicatario (Sobre N° 3, Proposición económica), referido al importe anual comprometido en su oferta, para cuya verificación el titular aportará al final de cada año natural la documentación justificativa correspondiente.

El mínimo establecido se actualizará anualmente según lo dispuesto en el art. 190 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre u otra norma que, en su caso, se apruebe a estos efectos. 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 mínimo legal que se disponga en cada momento y que actualmente se encuentra fijado en el 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.

19.ª- 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

20.ª- Determinación del objeto de la concesión

La concesión se destinará a _____.

El titular no podrá destinar las superficies de dominio público concedidas, 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.

21.ª- 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 Presidencia, garantía de explotación equivalente a un 60% de una anualidad de tasas concesionales en metálico (Mediante transferencia bancaria), 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.

En el caso de ejecución de las obras por fases la garantía de explotación se depositará proporcionalmente en función de la superficie de terreno afecta al reconocimiento parcial de las obras ejecutadas.

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 cualquier otro acreedor 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 de 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 34.ª 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 36.ª 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.

22.ª - 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.

23.ª - Inactividad del concesionario

Sin perjuicio de lo establecido en la base 7ª del pliego de bases del Concurso, 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.

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.

24.ª - Medidas preventivas y de seguridad

El concesionario deberá cumplir con todas sus obligaciones preventivas establecidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales (LPRL) y sus modificaciones posteriores y normativa de desarrollo, debiendo, entre otras, identificar los riesgos inherentes a su actividad y establecer las medidas preventivas necesarias para evitar o minimizar dichos riesgos, implantando los principios de la acción preventiva en la empresa, tal y como se establece en la citada Ley.

Así mismo, corresponderá al titular de la concesión el cumplimiento de las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de

trabajo, tal y como se establece en el artículo 65 del TRLPEMM, en los términos establecidos en el artículo 24 de la citada LPRL y en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla dicho artículo. Por tanto el concesionario asumirá el liderazgo y la organización de la coordinación preventiva con las empresas contratistas, subcontratistas y/o trabajadores autónomos con los que contrate la realización de las obras o servicios, así como con cualquier empresa o persona física, sin relación contractual con el concesionario, que deba acceder al interior de la concesión con motivo de la realización de cualquier tipo de trabajo u operación, incluido el personal propio de la APH en el desarrollo de sus competencias, de conformidad con el artículo 65 del TRLPEMM.

25.ª- 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.

26.^a- 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 18.^a 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.

27.^a- 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, (según el importe ofertado en el concurso por el adjudicatario (Sobre N^o 3, Proposición económica) a realizar a partir de la fecha expuesta en la cláusula 18.^a, 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 18.^a.

La explotación parcial de los terrenos, a los efectos de cómputo del mínimo anual, implica el prorrateo de la cifra de negocio comprometida en función de la superficie de la concesión puesta en explotación en dicho periodo anual.

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.

Transmisión, cesión y gravamen de la concesión

28.^a 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.

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.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 115.4 del TRLPEMM, en el caso de transmisión de la concesión, el adquirente tendrá derecho igualmente a la licencia de los servicios portuarios que ostentase el anterior concesionario, siempre que cumpla las condiciones exigidas para ello en las Prescripciones Particulares de dichos servicios.

29.^a - 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 competencia dentro del puerto, en la prestación de los servicios portuarios básicos o en las actividades y servicios comerciales directamente relacionados con la actividad portuaria en los términos que establece el 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.

30.ª - 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 concesiones, o la constitución de derechos reales sobre las mismas, sin que se acompañe certificación de la Autoridad Portuaria acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en el 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

31.^a - 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.

32.ª- 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

33.ª- 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 esta 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 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 aquélla.

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 de este.

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.

34.^a- 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.

35.^a- 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, sin perjuicio de lo establecido en la Base 7ª del pliego de bases regulador del concurso.
- 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

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

36.^a- 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

37.^a- 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

38.ª - Oferta presentada por el licitador-concesionario

El concesionario queda sujeto al cumplimiento íntegro de los compromisos asumidos con motivo de la presentación de su oferta en el marco de la licitación, Dichos compromisos pasarán a formar parte del presente pliego de condiciones.

El Director,

Fdo.: Ignacio Álvarez-Ossorio Ramos

Documento firmado y fechado electrónicamente