

E.M. 763

PLIEGO DE BASES PARA EL CONCURSO PÚBLICO PARA LA GESTIÓN DEL EDIFICIO DEL MOLL VELL Nº 3 DEL PUERTO DE PALMA

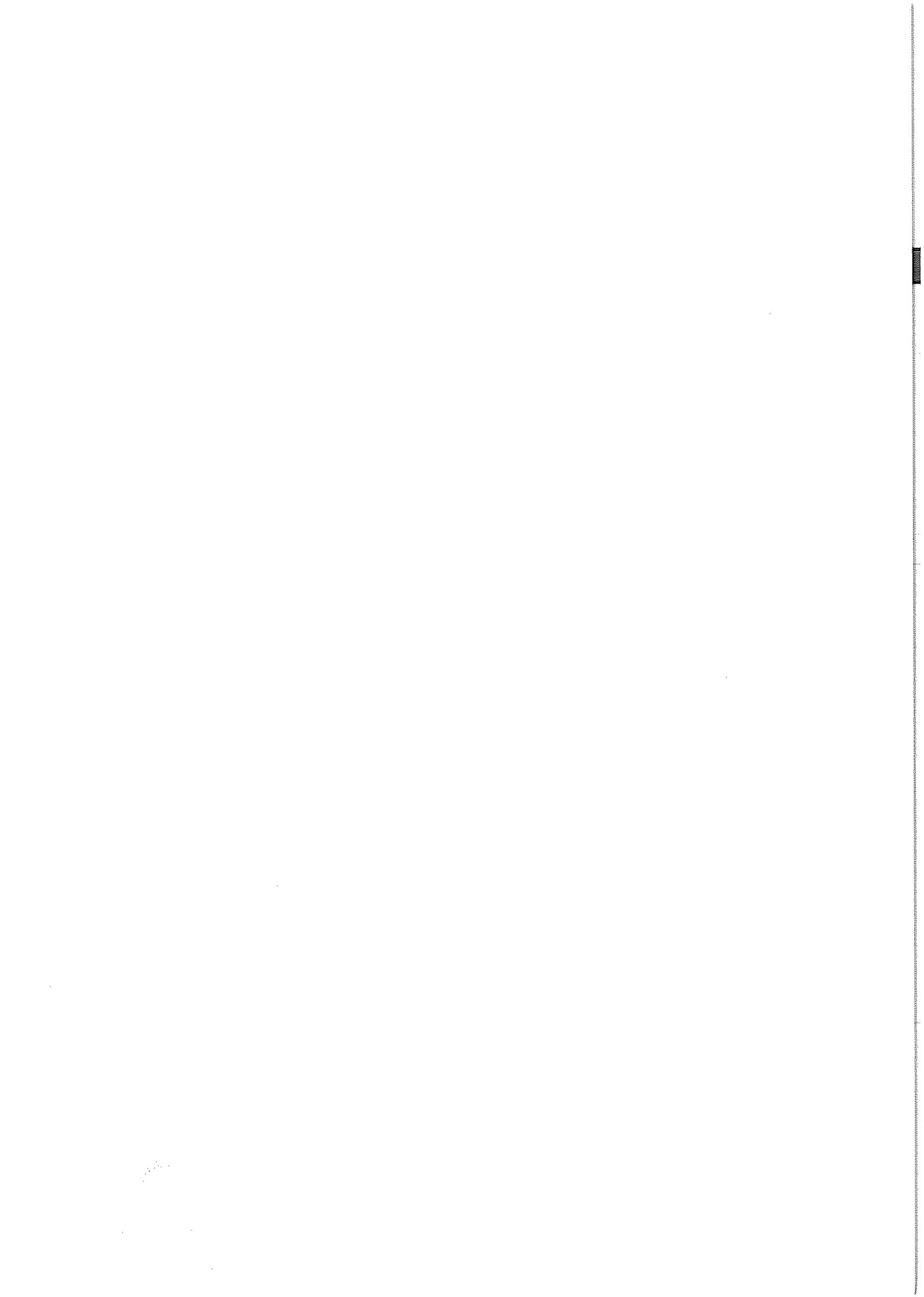
BASES

(Redactadas en virtud de lo dispuesto en los arts. 86 y 139 del 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)

ÍNDICE

BASE 1ª.	OBJETO DEL CONCURSO	1
BASE 2ª.	OBRAS Y MONTAJE DE LAS INSTALACIONES	6
BASE 3ª.	INFORMACIÓN FACILITADA POR LA ADMINISTRACIÓN A LOS POSIBLES LICITADORES	9
BASE 4ª.	REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LOS LICITADORES.....	9
BASE 5ª.	EXTREMOS QUE DEBEN COMPRENDER LAS PROPOSICIONES (SOBRE Nº 1) 10	
BASE 6ª.	DOCUMENTOS QUE HAN DE ACOMPAÑAR A LA PROPOSICIÓN (SOBRE Nº 2) 15	
BASE 7ª.	FORMA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS	16
BASE 8ª.	ACTO DE APERTURA DE LAS OFERTAS	17
BASE 9ª.	RESOLUCIÓN DEL CONCURSO	17
BASE 10ª.	FACULTAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE DECLARAR DESIERTO EL CONCURSO	19
BASE 11ª.	CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS Y OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN	19
BASE 12ª.	IMPUESTOS Y GASTOS	19
BASE 13ª.	PERSONAL.....	19
BASE 14ª.	JURISDICCIÓN	19
BASE 15ª.	PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	20





PLIEGO DE BASES PARA EL CONCURSO PÚBLICO PARA LA GESTIÓN DEL EDIFICIO DEL MOLL VELL Nº 3 DEL PUERTO DE PALMA

BASE 1ª. OBJETO DEL CONCURSO

En Octubre de 2012 la Autoridad Portuaria de Baleares (en adelante APB) trasladó sus oficinas al nuevo edificio situado en el Moll Vell nº5, liberando así las antiguas dependencias sitas en Moll Vell nº3. Este edificio, sito en Moll Vell, nº 3 tiene una superficie en planta de 922 m² y se encuentra ubicado en una parcela que cuenta con una superficie total de 1.314 m² y que linda por el noreste con el paseo marítimo y por el sureste con el Camino de la Escollera.

Actualmente la Autoridad Portuaria está ejecutando las obras recogidas en el proyecto de remodelación integral de este edificio para darle una utilidad práctica con la creación de un centro de interpretación “puerto-ciudad; lo que comúnmente se conoce como “Port Centre”, a semejanza de lo que se viene haciendo en otros puertos tanto del sistema portuario estatal como de otros países.

A continuación y a modo orientativo se puede consultar una serie de links con información conceptual sobre esta idea de “Port Centre” que puede ser del interés de los licitadores:

Guía editada por la AIVP para la creación de un Port Center
<http://www.aivp.org/portcenternetwork/how-can-we-assist-you/the-operational-guide/>

Información de AIVP sobre los Port Center
<http://www.aivp.org/portcenternetwork/port-center-concept/>

Ejemplo de Port Center en el puerto de LeHavre
<https://www.youtube.com/watch?v=eReZ70NLbKw>

Ejemplo de Port Center en el puerto de Barcelona
https://www.portvellbcn.cat/es/esto_es_un_puerto/centro_de_divulgacion

Ejemplo de Port Center en el puerto de Bilbao
<https://www.youtube.com/watch?v=dlqMASafJPQ>

Ejemplo de Port Center en el puerto de Génova
<https://www.youtube.com/watch?v=M7mR-jOXnhM>
<https://www.youtube.com/watch?v=j1bJsHP8aic>

Ejemplo de Port Center en el puerto de Amberes
<https://www.portofantwerp.com/en/port-centre-0>

Ejemplo de Port Center en el puerto de Livorno
<https://www.livornoportcenter.it/>

Ejemplo de Port Center en el puerto de Vancouver
<https://www.portvancouver.com/discovery-centre/>

El proyecto de reforma del edificio, actualmente en ejecución, contempla la habilitación y el acondicionamiento, incluido los acabados, de los espacios que se reservará la APB y que dotará ella misma de contenidos para que formen parte del concepto de “Port Centre”. Contempla también las actuaciones y los acabados de aquellos espacios del edificio que también se reservará la APB para usos y necesidades propias, tales como pueden ser hemeroteca y/o biblioteca y una sala de reuniones del Consejo de Administración.

El proyecto contempla, además de lo referido en el párrafo anterior sobre los espacios que ocupará la APB dedicados al “Port Centre” y los “Usos administrativos” ambos reservados para la APB, la construcción de una sala polivalente vinculada al “Port Centre”, la creación de un espacio en la planta baja, destinado para tienda de venta de artículos vinculada también al centro de interpretación “Puerto-Ciudad”: “Port Centre” y



la creación de un espacio importante en la segunda planta y sobre la cubierta del edificio, en el que se desarrollará una actividad comercial de bar-cafetería-restaurante.

Es objeto pues, de este concurso, la elección de la solución más ventajosa para el otorgamiento de una concesión administrativa para la gestión integral de la totalidad del edificio situado en el Moll Vell nº 3, conforme a la reserva y distribución de espacios y superficies recogidas en el proyecto de reforma actualmente en ejecución.

El concesionario no podrá disponer de aquellos espacios cuyo uso se reserva la APB, tales como son los espacios destinados a "Usos administrativos": hemeroteca y/o biblioteca, la sala de reuniones del Consejo de Administración ni tampoco de aquellos espacios destinados al "Port Center" a los que la APB dotará de contenido.

Todos estos espacios cuyo uso se reserva la APB se entregarán al concesionario completamente acabados y únicamente para que sobre ellos pueda cumplir con el resto de las obligaciones que el pliego le exige.

Sobre los espacios cerrados y cuyo uso se reserva exclusivamente la APB, el concesionario queda eximido únicamente de los costes de la energía y agua. No tienen esta consideración las zonas comunes.

El concesionario sí que dispondrá de los espacios destinados a la tienda de venta de artículos vinculados con el centro de interpretación, "Port Centre", de los espacios ocupados por la sala polivalente vinculada al "Port-Centre" y de los espacios destinados o reservados al bar-cafetería-restaurante. Además el concesionario dispondrá en la planta baja de un local (según planos) para sus usos propios de administración, no pudiendo destinar este local a usos comerciales.

Sobre los espacios relacionados en el párrafo anterior el concesionario, en régimen de exclusividad, llevará a cabo la explotación comercial de la tienda de venta de artículos, la explotación de la sala polivalente vinculada al "Port Centre" y la gestión comercial para la cesión a un tercero del bar-cafetería-restaurante.

La Autoridad Portuaria con la reforma de este edificio tiene como objetivo principal poner en valor el mismo, dándole para ello prioridad a los usos y contenidos culturales vinculados a la actividad "puerto-ciudad", por encima de cualquier otro uso probablemente mucho más lucrativo desde el punto de vista económico, teniendo en cuenta además la excepcional ubicación del edificio.

Siendo por tanto este el objetivo perseguido con la reforma actualmente en ejecución y la concesión objeto de este pliego, se propone que el concesionario explote directamente y con medios propios y en régimen de exclusividad los espacios destinados a la tienda situada en la planta baja del edificio y la sala polivalente vinculada al "Port Centre", situada en la primera planta, valorando de esta forma la solvencia técnica del futuro concesionario preferentemente en relación a la gestión y la explotación de los espacios vinculados a los usos culturales y del centro de interpretación, sala polivalente y tienda asociada.

El concesionario asumirá sobre la totalidad de los espacios, incluidos lo que se reserva la APB, todas las obligaciones propias de una gestión integral del edificio: el mantenimiento de las instalaciones, su conservación, la limpieza, la vigilancia, el control de accesos, su seguridad etc.

Teniendo en cuenta lo recogido en el párrafo anterior, en cuanto a la mencionada valoración preferente de la solvencia de las empresas en relación a la gestión de los espacios expositivos y culturales, y habida cuenta que en muchos casos las empresas que sí tengan la solvencia técnica para una actividad como es la del centro de interpretación no sean especialistas ni tengan experiencia en la gestión de espacios de restauración, el licitador, en cuanto al uso de bar-cafetería-restaurante cuyos espacios son los reservados en la planta segunda y tercera del edificio, podría optar por el siguiente planteamiento: la cesión a un tercero con experiencia en el sector de la restauración, percibiendo por esta cesión, una tarifa mensual en €/m2 y que en su caso, deberá proponer en su oferta, reflejándola por tanto en el Estudio Económico Financiero y que además será aprobada por la APB.



Los ingresos del concesionario serán los que perciba por la explotación comercial directa de la tienda situada en la planta baja, los ingresos que perciba por la gestión y la organización de eventos en la sala polivalente y los ingresos que perciba por la tarifa de cesión a un tercero de las superficies vinculadas al uso de restauración, en el caso de que no lo gestione directamente.

El concesionario podrá establecer una tarifa o ticket para los eventos que se organicen en la sala polivalente.

El acceso de los visitantes a la zona expositiva que se reserva la Autoridad Portuaria vinculada al "Port Center" será gratuita, y es por ello que para contribuir o compensar los gastos de gestión y mantenimiento del concesionario sobre este espacio, la APB abonará al concesionario la cantidad de 1,00 €/visitante.

Este pago al concesionario por parte de la APB se realizará al cierre del ejercicio, una vez contabilizado el número de visitas y se fija un límite máximo anual para el importe que la APB abonará al concesionario. Este límite máximo será igual a la cuantía que el concesionario ofrezca como mejora de tasas.

Se pretende de esta forma potenciar que el concesionario fomente o incentive que la sala expositiva de la APB vinculada al "Port Centre" sea objeto de visita.

El concesionario deberá prestar obligatoriamente todos los servicios incluidos en el objeto de la concesión. Para estos servicios incluidos en el objeto de la concesión además en la Base 5, apartado 4 del Pliego de Bases y Cláusula 12ª del Pliego de Cláusulas se establecen las tarifas máximas que se exige al licitador que las proponga.

Será responsabilidad del licitador recabar la información correspondiente a todos los elementos existentes y actualmente en ejecución.

El titular de la autorización gestionará la explotación de las instalaciones de conformidad con lo indicado en el presente Pliego de Bases. De esta manera, el autorizado deberá realizar las actuaciones y prestar los servicios que a continuación se desarrollan con mayor grado de detalle:

1.1.- Gestión de la actividad cultural del centro de interpretación de la A.P.B.

1.1.1- Organización, programación y ejecución de actividades culturales.

Las actividades culturales serán gestionadas en exclusividad por cuenta del concesionario y se desarrollarán, con carácter general, en los siguientes espacios:

- Sala Polivalente:

El concesionario deberá programar y organizar las diversas manifestaciones artísticas y que estarán orientadas al público en general.

En el espacio habilitado a tal efecto, el concesionario se responsabilizará de dotar al Centro con un circuito permanente de exposiciones con la relevancia adecuada a las características de la Sala y el propio Centro.

La APB asumirá la inversión para dotar a la sala polivalente de un sistema de pantallas que gestionará el concesionario y utilizará para conseguir el fin perseguido en los eventos y actos que organice.

Como contraprestación por la inversión en los medio audiovisuales recogidos en el párrafo anterior y que asumirá la APB, comprometiéndose a licitar por los procedimientos legalmente establecidos en la legislación que le es de aplicación, el concesionario queda obligado durante

los días en los que no él no le de contenido a la sala polivalente a proyectos contenidos de acceso libre y relacionados con el "Port Centre" y que la APB le proporcionaría.

El concesionario estará obligado a disponer del personal técnico suficiente para cubrir las necesidades propias que devengan este tipo de actuaciones.

El concesionario podrá percibir ingresos por la venta de entradas o tickets a estos eventos.

El concesionario tendrá que ceder el espacio de la sala polivalente para aquellos eventos o s organizadas por la APB, en el caso de que ésta así lo solicite. Se establecerá un límite máximo anual de 5 eventos y/o un tiempo máximo de 10 días al año. Ejemplo: La APB organiza un Congreso Nacional de Puertos y Costas. La APB podría solicitar al concesionario la utilización de este espacio para su uso, y el concesionario se encargaría de la organización del evento, en lo referente a los actos en la instalación, sin coste alguno para la APB.

1.1.2- Coordinación, información y atención al público.

El adjudicatario deberá encargarse de la coordinación y dirección de todos los servicios que posibiliten el buen funcionamiento del Centro de Interpretación. Asimismo debe facilitar la información necesaria a los usuarios y público en general, sobre las distintas actividades que se desarrollen en el Centro. Igualmente deberá encargarse de proporcionar cualquier otra información cultural de carácter general que se desarrolle en el Distrito

1.2.- Gestión de la tienda asociada al Centro de Interpretación

La tienda será gestionada de forma directa y en exclusividad por cuenta del concesionario, teniendo como objetivos prioritarios la difusión de los contenidos y finalidades del Centro de Interpretación. La variedad y calidad de los productos que se ofrezcan exigirán siempre la aprobación expresa de la A.P.B. para evitar que la tienda se destine a otros usos comerciales más propios de la zona próxima de la ciudad: boutiques, joyerías, etc..

1.3.- Servicio de bar-cafetería-restaurante

La superficie del edificio asignada exclusivamente a servicios de restauración es de aproximadamente 630 m², divididos en 330 m² en planta tercera (bar/cafetería + terraza) y 300 (restaurante+terraza) m² en planta segunda.

Dichos servicios de restauración podrá ser tanto gestionados directamente por el concesionario como puestos a disposición de una empresa especializada en este tipo de servicios de restauración. Dicho servicio lo podrá prestar no sólo en relación con las actividad expositiva y eventos que se desarrollen dentro del Centro de Interpretación, sino que también estará facultado para ofrecerlos al público en general.

El establecimiento podrá ser utilizado para servicios de conformidad a los usos señalados en el artículo 72 del TRLPEMM, cuyos titulares deberán contar con la aprobación de la APB para la actividad comercial que realicen y presentarlos conforme a los horarios autorizados por la Dirección de la APB.

En caso de gestionar la actividad a través de un tercero, el concesionario deberá realizar las negociaciones y gestiones necesarias para comercializar el establecimiento hasta la firma del contrato con la empresa, ofertando en el mercado este espacio cumpliendo siempre la normativa vigente y las instrucciones que se indiquen por parte de la APB. De igual modo, la empresa que desarrolle su actividad en estos locales, por haber suscrito un contrato con el titular de la concesión demanial, deberá ser autorizada previamente por la Autoridad Portuaria para el ejercicio de dicha actividad, dándose de alta en el correspondiente censo de actividades de la APB y estarán sujetas al abono de la correspondiente tasa de actividad que abonarán directamente a la Autoridad Portuaria, conforme se establece en la base 5.6.2.2 del presente pliego.

Las propuesta de comercialización debidamente detallada deberá ser comunica por escrito a la APB para someterla a su aprobación



La A.P.B. se reserva el uso de una serie de estancias del edificio de forma permanente para los usos particulares de su interés, debiendo las mencionadas zonas estar convenientemente señalizadas con pictogramas de prohibición de paso.

La A.P.B. hará entrega del edificio una vez finalizadas las obras de habilitación, actualmente en curso, autorizándose exclusivamente obras de acondicionamiento y adaptación a los usos propuestos, debiéndose tener en cuenta el entorno actual, conservando en todo caso el aspecto primitivo. No se autorizarán obras que incrementen la superficie ni el volumen de la edificación.

El licitador propondrá en su oferta los recursos humanos y materiales oportunos, para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

El titular de la concesión deberá hacerse cargo, respecto a la totalidad del edificio que se oferta en concesión y de su zona de influencia, de su vigilancia, de su correcto mantenimiento y conservación, de su limpieza y del mantenimiento de las condiciones de higiene y salubridad, de la retirada de residuos y elementos abandonados sin la debida autorización de la Autoridad Portuaria de Baleares. Así deberá disponer de los medios suficientes para el depósito y recogida de los residuos sólidos y líquidos que se puedan producir tanto en la concesión como en su zona de influencia, asegurando la retirada selectiva de la basura mediante la colocación de los contenedores necesarios, ajustados a lo previsto en la normativa de aplicación, si así lo requiere la Dirección de la A.P.B. por consiguiente, deberá tramitar, si así fuera preciso, en ramo documental independiente, ante la A.P.B. la oportuna autorización para colocación de los contenedores y medios para el depósito y recogida de residuos

El suministro de agua y de electricidad a la instalación se acomete desde la red del Puerto de Palma propiedad de la A.P.B.

No se podrán instalar antenas ni ningún aparato, o salidas de humos, que modifiquen el aspecto exterior del edificio, sin previa autorización.

Quedan prohibidas aquellas ocupaciones y utilizaciones del dominio público portuario que se destinen a la publicidad comercial a través de carteles o vallas, medios acústicos o audiovisuales situados en el exterior del edificio. A estos efectos, no se considera publicidad los carteles informativos y rótulos indicadores de los propios establecimientos o empresas titulares de una autorización o concesión administrativa de la A.P.B. Cualquier tipo de cartel o rótulo que haga referencia a los usos complementarios del edificio deberá instalarse sobre una estructura portátil y sólo podrá estar visible en el horario de apertura al público.

El concesionario deberá mantener en todo momento en buenas condiciones y a su costa, las instalaciones de energía eléctrica y de agua del edificio. Realizará por su cuenta todas las inversiones necesarias de adaptación de las citadas redes al consumo existente en cada momento.

El concesionario proveerá los medios necesarios en orden a la seguridad de las personas e instalaciones en la superficie a concesionar, en relación con las operaciones propias de la explotación de la concesión y de la utilización de las superficies a ella adscritas. A tal efecto, deberá disponer, durante todo el plazo concesional, del oportuno seguro que cubra estos riesgos, y las responsabilidades que de ellos se deriven.

La descripción recogida en los párrafos anteriores sólo pretende ser orientativa y será responsabilidad del licitador recabar la información correspondiente a todos estos elementos.

Todos los usos de los espacios portuarios objeto del presente concurso se ajustarán a lo señalado en el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por R.D.L. de 2/2011 de 5 de septiembre (en adelante TRLPEMM).

Al efecto, el titular de la concesión, antes del inicio de la explotación de las superficies e instalaciones objeto del presente concurso, deberá entregar a la Dirección de la APB copia de los contratos, con las correspondientes empresas autorizadas, para la retirada de basuras, y su transporte a estaciones de



tratamiento o vertederos autorizados. Estos contratos deben prolongarse durante todo el plazo de duración de la concesión, y deben abarcar todo su ámbito territorial y todos los usuarios del recinto. Se suscribirán con empresas homologadas y especializadas en los trabajos a efectuar, debidamente autorizadas para ello por la Autoridad competente.

El concesionario se hará cargo del IBI de la totalidad del edificio, es decir tanto de los espacios que gestiona en régimen de exclusividad, como de aquellos espacios cuyo uso se reserva la APB.

BASE 2ª. OBRAS Y MONTAJE DE LAS INSTALACIONES

2.1. Medios que aporta la Autoridad Portuaria

La APB entregará al titular de la concesión el edificio, una vez finalizadas y recepcionadas las obras de habilitación, de conformidad con el plano adjunto y con la Base 1ª del presente pliego, situado todo ello dentro de la zona de dominio público portuario del Puerto de Palma.

Será por cuenta del titular de la concesión la disposición de las estructuras, instalaciones y demás elementos necesarios para el correcto desarrollo de las actividades objeto del concurso.

Será responsabilidad del licitador recabar la información correspondiente a todos los elementos existentes. Cualquier negligencia o error del licitador en la obtención de información fiable sobre asuntos que afecten o puedan afectar al objeto del Pliego u otros aspectos del concurso no le eximirán de las consecuencias, responsabilidades y obligaciones definidas en el mismo. En tal sentido, el hecho de presentar una proposición indica que ha hecho una valoración económica fundada y suficiente del servicio.

2.2. Proyecto Básico de obras e instalaciones

Los licitadores deberán presentar un Proyecto Básico, suscrito por técnico competente, de conformidad con el art. 84 del TRLPEMM, que defina una solución compatible con lo especificado en las presentes Bases y planos adjuntos.

El Proyecto Básico incluirá las características de las obras e instalaciones a realizar, posibles efectos medioambientales y, en su caso, estudio de impacto ambiental, extensión de la zona de dominio público portuario a ocupar, el uso destinado a cada uno de los espacios entregados por la APB, presupuesto estimado de las obras e instalaciones, así como cualquier modificación que se considere precisa para mejorar la prestación de los servicios definidos en la Base 1ª o para acondicionar su entorno.

Los licitadores podrán incluir un estudio de los espacios contiguos, sin que exista derecho alguno para el concesionario sobre los mismos. El presupuesto de las actuaciones propuestas en las mencionadas superficies, deberá formar parte del Proyecto Básico, aunque constituyendo un **CAPÍTULO INDEPENDIENTE**. Las actuaciones realizadas en dichas superficies, que formen parte del proyecto presentado y por lo tanto sean objeto de valoración en cuanto a la inversión, conforme a la BASE 9.2, formarán parte del dominio público desde el momento de la recepción de las obras, a diferencia de las obras realizadas dentro de la concesión, que revertirán a la Autoridad Portuaria y pasarán a formar parte de dominio público a la finalización del plazo de la concesión. En su caso, la utilización de superficies dentro de la zona de influencia, para su explotación, podrá tramitarse en ramo documental independiente, mediante la solicitud de una Autorización de Ocupación Temporal.

En el Proyecto Básico se incluirán los posibles efectos medioambientales y medidas correctoras previstas, tanto en la fase de obras y montaje de instalaciones, como en fase de explotación y prestación de los servicios objeto de la concesión.

Las obras propuestas en el proyecto básico no supondrán variación del estilo ni de la apariencia externa del edificio, ni podrán afectar a su estructura.

El Proyecto deberá incluir las actuaciones propuestas por el concesionario en los espacios destinados a los usos de restauración, sólo en el caso de que se proponga un modelo de gestión directa sobre estos espacios. En el caso de que el modelo de explotación del bar-restaurante-cafetería por el que se opte, sea el de la cesión a un tercero mediante el cobro de una tarifa, no es necesario que el proyecto recoja estas inversiones. Esto es debido a que en este tipo de modelo de cesión a terceros, en la fase de licitación esta información se desconoce, pues es en una fase posterior a la licitación cuando ya como concesionario se puede llevar a cabo la comercialización de estos espacios percibiendo por ello una tarifa. Suele ser finalmente el cesionario quien una vez se le haya otorgado el derecho de uso previa formalización de un contrato con el concesionario, quien suele acometer la inversión, previa presentación del proyecto para su aprobación por la APB.

El Proyecto Básico deberá incluir todo aquello necesario para poder desarrollar en este edificio las actividades objeto de este pliego, teniendo en cuenta cuáles son aquellas actuaciones que ejecutará la APB, según el proyecto actualmente en ejecución y como mínimo, lo especificado a continuación, estructurándose de conformidad con lo establecido en los apartados siguientes y desarrollándose el presupuesto conforme a éstos:

1º.- Equipamiento completo del establecimiento grafiado en planos, adaptado a la obra civil e instalaciones ejecutadas en la habilitación, y que cubra cuantas necesidades se precisen. En el equipamiento se deberán incluir cuantas instalaciones adicionales, mobiliario y elementos se requieran para una perfecta prestación de los servicios ofertados. Se deberá diferenciar entre el equipamiento de la zona del centro de interpretación, tienda asociada al mismo y zona de restauración, en su caso.

2º.- Mobiliario y acabados, que serán de primera calidad

3º.- Acondicionamiento de las instalaciones eléctricas, en su caso, al equipamiento previsto en el apartado 1, incluyendo todas las actuaciones y permisos correspondientes necesarios para la puesta en marcha de la instalación, así como el contador debidamente homologado y calibrado y el cuadro de contadores correspondiente. Los suministros de electricidad, agua, etc. Para las zonas reservadas para la APB serán totalmente independientes de los de las zonas que se dediquen a otros usos; en caso contrario, deberá justificarse razonadamente.

5º.- Mejora de las instalaciones de telefonía y sistema de transmisión de datos. Se dotará a todo el edificio de un sistema WIFI, que complemente los servicios a prestar.

6º.- Dotación de los medios contra incendios fijos o móviles adicionales necesarios que se exigen de conformidad con la normativa vigente, Se aportará en el acta de reconocimiento de las obras certificado de cumplimiento del citado reglamento, por empresa homologada al efecto.

7º.- Otras instalaciones, medios y obras de mejora a proponer por el licitador.

Todos y cada uno de los apartados anteriores, en los que sea procedente, deberán ser cuantificados económicamente de acuerdo con las unidades de obra y precios unitarios que conforman el presupuesto de ejecución material (P.E.M.) del Proyecto Básico, de tal manera que la valoración total de la suma de las actuaciones propuestas, según los apartados anteriores, coincida exactamente con el P.E.M.

El presupuesto del Proyecto Básico constará como mínimo de los siguientes epígrafes:

A) Presupuesto de 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)

2.3. Memoria de Gestión y Explotación Organización, programación y ejecución de actividades culturales.

En la sala Polivalente se llevarán a cabo exposiciones, cuya función principal es la de promover un ambiente para el aprendizaje creativo, buscando revelar al público el significado del legado cultural o histórico de los bienes que expone. Está orientado a cubrir cuatro funciones básicas: Investigación, conservación, divulgación y puesta en valor de los objetos que lo constituye. Se interpreta para revelar significados. Interpretar es traducir el lenguaje técnico y a veces complejo del legado histórico, cultural y patrimonial, a una forma sencilla y comprensible para el público. Interpretar puede entenderse entonces como el arte de presentar al público un lugar o un objeto, o un conjunto de ellos, para informarlo, entretenerlo y motivarlo al conocimiento. El fin es dejar en el visitante un entendimiento de por qué y en qué sentido es importante ese lugar y los objetos que se exponen.

Su actividad debe estar dirigida a la población en general, dedicando especial atención a las visitas de grupos organizados. Debe disponer de personal especializado para la atención al público, y recursos expositivos e interpretativos clásicos y pueden complementarse con visitas guiadas y recorridos, además de otras actividades de sensibilidad ambiental.

Tal como se ha comentado, el espacio destinado a usos culturales dentro del edificio se divide principalmente en: Sala Polivalente (destinada a exposiciones y, en su caso, a representaciones y otros eventos programados) y Port Centre (destinada a un circuito permanente de exposiciones).

El licitador deberá presentar un proyecto bien definido al respecto, especificando su ámbito espacial. Se definirá la tipología a seguir en las exposiciones del centro de interpretación, cuyo objeto deberá tener relación con el entorno donde se ubica, pudiendo tener uno o varias de las temáticas que a título orientativo se relacionan:

- Señalización marítima
- Puertos en las Islas Baleares
- Actividad pesquera
- Otros

Asimismo el licitador deberá presentar una propuesta de actividades y representaciones a desarrollar anualmente por el centro

Se presentará una memoria descriptiva con la propuesta de gestión de la tienda asociada al Centro de Interpretación, especificando de un modo concreto la variedad y calidad de los productos que se ofrezcan, debiendo estos ser aprobados expresamente por la A.P.B.

2.4. Control de Calidad de las obras

Las actividades de asistencia técnica para el Control de Cantidad y de Calidad de las obras deberán ser llevadas a cabo por una Organización Independiente de Control de Calidad, de reconocida solvencia y prestigio técnico, y que, a criterio de la Dirección de la APB, reúna las características adecuadas para el desarrollo de las actividades descritas. En cualquier caso, el concesionario deberá obtener la aceptación de la Dirección de la APB a la propuesta que al respecto le presente, antes del inicio de las obras, siendo dicha aceptación requisito previo indispensable para el inicio de éstas.

El Plan de Control de Calidad comprenderá la realización de las siguientes actividades, si procede:

a) Revisión del Proyecto de Construcción, en lo relativo a las fases de cimentación, estructuras e instalaciones. Se efectuará un informe detallado al respecto, con propuesta de actuaciones y procedimientos a utilizar, así como de posibles cambios o modificaciones a introducir, que deberá entregarse antes del inicio de las obras.

b) Control de recepción de materiales en las diversas fases de las obras.



c) Control de la ejecución, seguimiento sistemático y asistencia técnica a la Dirección de Obra sobre las unidades de obra.

d) Realización de pruebas finales de todas las instalaciones, emitiéndose el correspondiente certificado de prueba de cada instalación, de conformidad con la normativa vigente.

Dicha Organización Independiente de Control de Calidad presentará a la Dirección de la APB informes mensuales de seguimiento, con información puntual sobre el grado de avance de las diferentes unidades de obra, el ajuste respecto al programa de trabajos aprobados y las desviaciones, defectos, malos acabados y anomalías detectadas.

2.5. Licencias y autorizaciones

Como se especifica en el Pliego de Cláusulas de Explotación, las instalaciones habrán de cumplir los requisitos legales exigibles, que serán tramitados por el propio titular de la concesión ante las autoridades competentes, según el caso. La oferta presentada por el licitador habrá de tener en cuenta estos extremos al objeto de poder cumplir las obligaciones que para el titular de la concesión señala el citado Pliego de Cláusulas.

Asimismo, el titular de la concesión deberá recabar de los organismos competentes cuantas licencias o autorizaciones sean precisas para el ejercicio de las actividades objeto de la concesión. El hecho de no obtener las citadas licencias y autorizaciones en plazo no sólo no eximirá al titular de la concesión del cumplimiento de sus obligaciones, sino que tampoco condicionará el inicio del plazo de la concesión, e incluso podrá implicar, a juicio de la APB, la caducidad de la concesión, sin derecho a indemnización a favor del concesionario.

BASE 3ª. INFORMACIÓN FACILITADA POR LA ADMINISTRACIÓN A LOS POSIBLES LICITADORES

A partir del día siguiente a la publicación del anuncio del concurso público en el Boletín Oficial del Estado, los posibles licitadores tendrán a su disposición, para libre examen, la siguiente documentación:

- El Pliego de Bases para el otorgamiento de la concesión del concurso, con su plano y anejos, con las prescripciones particulares aplicables al caso, acomodado a dicho concurso público para la ocupación de dominio público, con su adjunto Pliego de Cláusulas para la explotación prevista en el mismo.
- Proyecto constructivo completo de Reforma del Edificio. Las obras están en ejecución.

Dicha documentación podrá ser libremente examinada en las oficinas de la APB en el Puerto de Palma de Mallorca, Muelle Viejo, nº 3-5, 07012 Palma de Mallorca, y en el "Perfil del Contratante" de la página web de la APB (www.portsdebalears.com).

BASE 4ª. REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LOS LICITADORES

Podrán participar en el concurso todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o de estados pertenecientes a la Unión Europea que, teniendo plena capacidad de obrar, acrediten su solvencia económica, financiera, técnica y profesional y no se hallen comprendidas en ninguna de las circunstancias prevenidas en la vigente Legislación en materia de Contratos de las Administraciones Públicas.

Las personas físicas o jurídicas extranjeras de estados no pertenecientes a la Unión Europea podrán participar en el concurso si, además de cumplir los requisitos del párrafo anterior, también cumplen los siguientes:

- Pertenecer a un país en el que exista reciprocidad para los nacionales españoles.
- Tener domicilio fiscal en España.
- Cumplir las condiciones que la legislación de Contratos del Estado requiere para contratar con extranjeros.

- Manifestar su sometimiento a la jurisdicción de los tribunales españoles para todas las incidencias que pudieran derivarse de la concesión que se solicita.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en leyes especiales para el otorgamiento de autorizaciones a extranjeros.

BASE 5ª. EXTREMOS QUE DEBEN COMPRENDER LAS PROPOSICIONES (SOBRE N° 1)

Cada licitador presentará una (1) sola proposición en relación con el objeto del concurso.

En la proposición, que se incluirá en el SOBRE N°1, figurarán necesariamente los siguientes extremos:

5.1. Proyecto Básico de obras e instalaciones

Deberá adaptarse al Plan Especial de ordenación de la zona de servicio del puerto y al Plan de Utilización de los Espacios Portuarios. Incluirá la descripción de las actividades a desarrollar, características de las obras e instalaciones a realizar, posibles efectos medioambientales y, en su caso, estudio de impacto ambiental, extensión de la zona de dominio público portuario a ocupar, presupuesto de las obras e instalaciones. Dicho Proyecto Básico debe desarrollarse de conformidad con los criterios establecidos en las presentes Bases y planos adjuntos y en función de los servicios propuestos, con indicación del tiempo máximo de realización de las obras e instalaciones y el presupuesto calculado para su íntegra ejecución.

5.2 Proyecto o Memoria de Gestión y Explotación Organización, programación y ejecución de actividades culturales.

Deberá adjuntarse una memoria de explotación pormenorizada con los siguientes contenidos mínimos:

- Tipología y categoría del centro, periodo de apertura, principales clientes y mercados objetivos.
- Justificación del ámbito espacial
- Justificación de los recursos expositivos. Propuesta de servicios complementarios que aporten valor añadido.
- Programación de posibles representaciones a desarrollar en el centro.
- Plan de comercialización, promoción y marketing

De forma particular se incluirá un apartado descriptivo de la gestión a realizar en la tienda asociada al centro, especificando los procedimientos de diseño y elaboración de productos, los procedimientos de venta y la señalética y cartelización de la misma

5.3 Memoria Económico-Financiera de la actividad a desarrollar

Se incluirá el correspondiente Estudio Económico-Financiero global de la explotación de las instalaciones licitadas. El licitador deberá aportar el certificado (o certificados) de entidad(es) bancaria(s) relativo(s) a su solvencia para desarrollar las gestiones previstas en su oferta, **acorde con dicho Estudio**. Dicho(s) certificado(s) deberán hacer referencia expresa a la oferta del licitador a este Concurso, y en **particular a su Estudio Económico-Financiero y a la viabilidad de las actuaciones propuestas.**

El Estudio Económico-Financiero incluirá como mínimo lo siguiente:

- Relación de ingresos estimados, en base al modelo de gestión propuesto, detallado y desglosado por cada uno de los servicios objeto del presente pliego según la Base 1ª, con tarifas a abonar, en su caso, por cada uno de ellos.
- Relación de gastos, incluyendo los de tasas y tributos a satisfacer, así como los de conservación, consumos energéticos, de personal y otros necesarios para la explotación, en concreto los medios materiales necesarios. Además se incluirán, cuando éstos existan, los costes derivados de las medidas correctoras a imponer, así como los gastos derivados del Plan de seguimiento para la comprobación de la efectividad de dichas medidas.
- Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos.



- Se incluirá igualmente el cálculo de la Tasa Interna de Rentabilidad (T.I.R.), el Valor actualizado neto de la inversión (V.A.N.), el Beneficio antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortizaciones (EBITDA) y el Beneficio antes de Intereses e Impuestos (EBIT), así como otros ratios económicos que el licitador considere oportunos.

5.4 Tarifas

Se incluirá una proposición completa sobre la estructura tarifaria y cuantía de las tarifas, que se entenderán como máximas y que podrán exigirse a los usuarios de los diferentes servicios de explotación, conteniendo obligatoriamente también el clausulado que contemple horarios y casuística que pueda presentarse. El importe de las tarifas no incluye el I.V.A. Las tarifas a formular, que corresponden a los servicios de prestación obligatoria, no serán superiores en cuantía a las que, en su caso, se señalan a continuación:

5.4.1 Puesta a disposición de terceros de espacios de restauración (En el caso de que el licitador opte por este modelo de gestión)

Se definirá €/m² y mes. Esta cuantía se entenderá como cuantía media mensual, promedia en el conjunto del año.

El titular de la concesión contratará con la APB, en su caso, el suministro preciso para satisfacer los consumos de agua y energía eléctrica, manteniendo a su costa las condiciones técnicas necesarias de las instalaciones de energía eléctrica y de agua para los consumos correspondientes, que le puedan ser necesarios para la prestación del servicio. Realizará por su cuenta todas las inversiones necesarias de adaptación de las citadas redes al consumo existente en cada momento, independiente de la tramitación que haya de hacer la APB al respecto.

La propuesta relativa a calendario y horarios de apertura deberá obligatoriamente ser autorizada por la Dirección de la APB antes de aplicarse.

5.5 Plazo de la concesión

Proposición sobre el tiempo de duración de la concesión, a contar desde el otorgamiento de la misma, sin que en ningún caso pueda exceder de QUINCE (15) años, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8ª del Pliego de Cláusulas que rige la explotación de la concesión.

5.6 Tasas

5.6.1 Tasa de ocupación

La cuantía anual de la tasa de ocupación será:

- CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (155.572,37 €). (Esta cantidad no incluye el I.V.A.).

Esta tasa se establece conforme se indica en la sección 2ª del capítulo 2 (artículos 173 a 182) del título VII del TRLPEMM y modificaciones posteriores. Para su cálculo se ha procedido, en primer lugar a calcular la teórica tasa de ocupación correspondiente al edificio si se concesionase su uso completo como privativo

4.) CÁLCULO DE TASA APLICANDO EL TRLPEMM

Tasa de ocupación (edificio completo)									
Descripción elementos autorizados	Zona	Porcentaje Art. 89 Ley 22/2013	Valor unitario (€/m ² x año)	Desde	Hasta	Periodo ocupación (meses)	Superficie (m ²)	Exenciones o Bonificaciones	Total (€/año)
Valor terrenos	IX	7,50%	557,84			12	922		38.574,64 €
Valor de obras e instalaciones		7,50%	5.052.630,87						378.947,32 €
Depreciación anual o amortización					50				101.052,62 €
							Total		518.574,58 €

Una vez obtenida la cuantía de la mencionada tasa teórica de ocupación por el edificio completo, se ha procedido a diferenciar los espacios que dentro del mismo se les va a dar un uso privativo por parte del concesionario, representando estos espacios un 30% con respecto a la superficie total del edificio. Así pues, análogamente, la tasa de ocupación que deberá asumir el titular de la concesión se calcula como un 30% de la citada tasa de ocupación teórica

Tasa de ocupación (espacios cedidos para uso privativo objeto de lucro para el concesionario)		
Tasa de ocupación edificio completo	Porcentaje espacios de uso privativo	Tasa de ocupación concesión (€/año)
518.574,58 €	30,00%	155.572,37 €

Las cuota de la tasa de ocupación será revisada conforme lo dispuesto por la legislación vigente en cada momento.

En ningún caso el concesionario podrá repercutir a los usuarios de los servicios, la tasa por ocupación privativa del dominio público portuario.

En este caso y teniendo en cuenta que las obras de rehabilitación se están ejecutando actualmente, en el caso de que las superficies variasen sensiblemente, se procedería al ajuste de las tasas en función de los metros cuadrados destinados a cada uno de los usos.

El devengo de la tasa, que será exigible por adelantado, por períodos semestrales, se producirá a partir de la fecha de notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión.

- Mejora de los importes de la tasa por el licitador:

De conformidad con el artículo 180 del mencionado TRLPEMM, el licitador podrá ofertar importes adicionales al establecido para esta tasa, que carecerán de naturaleza tributaria.

5.6.2 Tasa de actividad,

5.6.2.1 Tasa de actividad del concesionario

La cuantía anual de la tasa de actividad se establece conforme a los Art. 187 y Art. 188 del TRLPEMM, siendo la base imponible el volumen de negocio y el tipo de gravamen que aplique del 2%.

El devengo de la tasa, que será exigible por adelantado, se producirá a partir del inicio de la actividad.

En el título de otorgamiento la Autoridad Portuaria de Baleares podrá fijar un volumen mínimo de negocio al que se comprometa el concesionario en función del estudio económico presentado en su oferta.

5.6.2.2 Tasa de actividad de los espacios de hostelería



Además las empresas que desarrollen su actividad en estos espacios, por haber formalizado un contrato para su ocupación con el concesionario y haber sido autorizadas previamente por la Autoridad Portuaria para el ejercicio de su actividad, dándose de alta en el correspondiente censo de actividades, estarán sujetas al abono de una tasa pro su actividad, siendo la base imponible su volumen de negocio y el tipo de gravamen que aplique el 2%

Esta tasa de actividad la abonará directamente el usuario del local a la Autoridad Portuaria, por el ejercicio de actividades comerciales y quedará reflejada en las condiciones de su alta en el censo de actividades comerciales.

Esta tasa es independiente de la tasa de actividad que abona el concesionario por el volumen de negocio como consecuencia de la facturación que tiene su origen en el cobro de la tarifa autorizada para la puesta a disposición de terceros de los locales.

- Mejora de los importes de la tasa por el licitador:

De conformidad con el artículo 192 del mencionado TRLPEMM, el licitador podrá ofertar importes adicionales al establecido para esta tasa, que carecerán de naturaleza tributaria.



La oferta de mejora de las tasas (tasa de ocupación y tasa de actividad) se presentará conforme al cuadro siguiente:

OFERTA DE MEJORA DE LAS TASAS	
	MEJORA DE LA TASA
Tasa de ocupación	B) = Importe a ofertar
Tasa de actividad	D) = Importe a ofertar
SUMA	B) + D)
En todas las cantidades indicadas anteriormente no se incluye el I.V.A.	

Se utilizará el adjunto Modelo 1.

5.7 Planificación de los servicios

Se propondrá la organización de los servicios ofrecidos, con indicación de los medios humanos, funciones y responsabilidades de cada integrante de la organización, los medios materiales que se proponen en los distintos momentos de cada periodo anual, así como su relación. Se incluirá la planificación y planteamientos en relación con la seguridad industrial de las instalaciones (protección de incendios, emergencias, contaminación, etc.), así como los relativos a la protección de las instalaciones (guarda y custodia de instalaciones, bienes y usuarios) y la planificación sobre situaciones en caso de emergencia y actuaciones al respecto. Se indicará la planificación de los servicios y la forma de prestación de los servicios a los diferentes usuarios de las instalaciones. Igualmente se detallará el mantenimiento y conservación de la instalación, relacionando los medios humanos y materiales al respecto. Se incluirá un apartado en relación con la gestión de residuos: medios materiales, sistemas de recogida, planificación así como la gestión medioambiental y su relación con la planificación de los servicios, conforme a los servicios ofertados. Particularmente se desarrollará el cumplimiento en materia de prevención de riesgos laborales, en especial, de lo establecido por la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y el Real Decreto 39/1997, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.

Se adjuntará declaración jurada sobre los medios y servicios ofertados. Se deberá aportar compromiso de certificación de calidad y gestión medioambiental, adaptando la explotación a la ISO 9001 en cuanto a calidad se refiere, y a la ISO 14001, en cuanto a la implantación del sistema de gestión medioambiental

También se añadirá declaración escrita del licitador relativa al cumplimiento, como empresario titular en caso de ser el titular de la concesión, de la normativa de prevención de riesgos laborales; en especial, de lo establecido por la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales; el Real Decreto 39/1997, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención; el Real Decreto 485/1997, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo; el Real Decreto 486/1997, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo; el Real Decreto 1627/1997, que fija disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, y el Real Decreto 171/2004, que desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, así como la normativa que los desarrolle, amplíe o modifique. Además, el licitador deberá comprometerse a comunicar a la Dirección de la APB los nombres, direcciones y teléfonos de contacto de las personas que, en cada momento, ostenten la condición de coordinadores, en función de lo establecido en los artículos 3º del Real Decreto 1627/1997 y 13 del Real Decreto 171/2004, en el caso de resultar adjudicatario, y así debe manifestarlo en la reseñada declaración escrita.

6 DOCUMENTOS QUE HAN DE ACOMPAÑAR A LA PROPOSICIÓN (SOBRE Nº 2)

A la proposición, con las especificaciones contenidas en la base anterior, deberán unirse los siguientes documentos en un SOBRE Nº 2:

- 1º. Declaración responsable que se ajustará al formulario de documento europeo único de contratación de conformidad con lo indicado en el *artículo 141. Declaración responsable y otra documentación* de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, que deberá estar firmada y con la correspondiente identificación, en la que el licitador ponga de manifiesto lo siguiente (Anexo Modelo 4 - DEUC) :
 1. Que la sociedad está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para la presentación de la proposición y de aquella.
 2. Que cuenta con la correspondiente clasificación, en su caso, o que cumple los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidos, en las condiciones que establezca el pliego de conformidad con el formulario normalizado del documento europeo único de contratación a que se refiere el artículo siguiente.
 3. Que no está incurso en prohibición de contratar por sí misma ni por extensión como consecuencia de la aplicación del artículo 71.3 de esta Ley.
 4. La designación de una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones, que deberá ser "habilitada" de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional decimoquinta, en los casos en que el órgano de contratación haya optado por realizar las notificaciones a través de la misma. Esta circunstancia deberá recogerse en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

Quedan excluidas del presente concurso las uniones temporales de empresas. Tan sólo podrán ser admitidas las personas físicas o sociedades mercantiles debidamente inscritas en el Registro Mercantil y aquellas otras personas jurídicas que acrediten debidamente su naturaleza jurídica antes de la finalización del plazo de presentación de ofertas. El objeto social deberá abarcar todas las actividades previstas en el Pliego y ofertadas por el licitador.

Las empresas licitadoras deberán, tener un capital desembolsado de, como mínimo, CIEN MIL EUROS (100.000,- €) euros en la fecha de la presentación de la oferta, debiendo mantenerse hasta la finalización de la explotación en caso de ser el titular de la concesión. El incumplimiento de este requisito será causa de caducidad por incumplimiento de las exigencias básicas de la concesión.

No obstante el licitador que, por sus características, no tenga la obligación de estar inscrito en el Registro Mercantil, al no poder aportar dicho certificado, en relación con el capital social desembolsado, deberá aportar una garantía sustitutoria en forma de garantía provisional de CIEN MIL EUROS (100.000,- €), adicional a las fianzas indicadas en el presente Pliego, en cualquiera de las formas legalmente establecidas.

Esta garantía provisional de garantía sustitutoria tendrá el mismo tratamiento, a efectos de su constitución y devolución, que lo señalado en el apartado 6º de esta base para la garantía provisional de explotación, debiendo mantenerse durante todo el periodo de concesión.

Los documentos citados en este apartado pueden presentarse originales o mediante copias de los mismos conforme a la legislación vigente.

- 2º. Resguardo de la constitución en cualquier modalidad de las legalmente establecidas, a disposición del Presidente de la A.P.B., de una garantía provisional de explotación por importe de CINCUENTA MIL (50.000,- €) euros.



La garantía a que se refiere este apartado será devuelta a los interesados a los que no se les haya otorgado la concesión, inmediatamente después de la resolución del concurso. La garantía presentada por el licitador quedará retenida hasta que sea constituida la garantía de explotación en la cuantía y forma establecida en el artículo 94 del TRLPEMM, para concesiones. Las garantías se ajustarán a lo dispuesto en los art 93,94 y 95 del mencionado TRLPEMM.

A la proposición se unirá también resguardo de la constitución y también en cualquier modalidad de las legalmente establecidas y a disposición del Presidente de la A.P.B., de una fianza adicional provisional de construcción del 2% del importe del Presupuesto de Ejecución por Contrata del Proyecto Básico (es decir, del 2% del Presupuesto de Inversión del Proyecto Básico, afectado del Impuesto sobre el Valor Añadido), para responder de la bondad de las obras e instalaciones a ejecutar, del plazo de duración de las obras y de la puesta en servicio de las mismas. (Se incluirá copia del Cuadro-Resumen del Presupuesto del Proyecto Básico que figura en la Base 5ª).

Dicha garantía adicional provisional, en caso de serle otorgada la concesión, será sustituida por la garantía definitiva, o de construcción, de conformidad con lo dispuesto en la condición 5ª del Pliego de Condiciones Generales para el otorgamiento de la concesión, que figura como anexo a la Base 9ª del presente Pliego. A los demás licitadores se les devolverá la garantía provisional tras el otorgamiento de la concesión.

En caso de que se presente un aval bancario como fianza se realizará de conformidad con el modelo que se adjunta como anexo, y deberá incorporarse a la documentación de la oferta, a fin de que obre a los efectos oportunos (Modelo 2).

- 3º. Certificado expedido por su Jefe del Departamento Económico-Financiero que acredite estar al corriente en los pagos a esta APB.
- 4º. Su conformidad con las presentes Bases, con su Pliego de Condiciones para el otorgamiento de la concesión demanial anexo, y con el Pliego de Cláusulas para la explotación de las instalaciones en todos aquellos puntos regulados imperativamente por la APB.

7 FORMA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Se entiende por oferta el conjunto de documentos entregados en dos sobres según las Bases 5ª y 6ª.

Las ofertas se presentarán en las oficinas de la APB en Palma de Mallorca, Muelle Viejo, nº 3-5, 07012 Palma de Mallorca, dentro de las horas hábiles de despacho, mediante entrega en el Registro General o por correo certificado.

Toda la documentación se deberá presentar en soporte papel e informático (en soporte CD y en formato pdf, digitalizando las imágenes a una resolución estándar; los documentos en soporte CD deberán ser digitalizados a partir de sus correspondientes originales y los que contengan firmas y sellos deberán incorporarlos). En caso de discrepancia entre la documentación presentada en soporte papel y la presentada en CD en su caso, prevalecerá la primera de ellas.

El plazo de presentación de ofertas será de NOVENTA (90) días naturales contados a partir del siguiente al que se publique el anuncio del concurso en el Boletín Oficial del Estado (B.O.E.). En el caso de que el día de finalización del plazo de presentación de ofertas fuera un sábado, se trasladará al día hábil siguiente.

El procedimiento de otorgamiento de la autorización será en la modalidad de concurso, de acuerdo como se establece en el art 86 del TRLPEMM. Tanto las proposiciones como los restantes documentos que las acompañan, y cuyo conjunto constituye la oferta, serán entregados en dos sobres cerrados y lacrados, 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 PÚBLICO PARA LA GESTIÓN DEL EDIFICIO DEL MOLL VELL Nº 3 DEL PUERTO DE PALMA”**.



En el SOBRE N° 1 se incluirá únicamente la proposición que abarque los extremos señalados en la Base 5ª de este Pliego, y en cuyo anverso debe figurar la leyenda adicional "**Proposición**".

En el SOBRE N° 2 se remitirá la documentación reseñada en la Base 6ª, figurando en el anverso la leyenda adicional "**Documentación complementaria**".

Por el Registro General 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, y el número de sobre, con su título.

8 ACTO DE APERTURA DE LAS OFERTAS

El primer día hábil posterior al undécimo natural siguiente a la fecha de terminación del plazo de la presentación de ofertas -o lunes siguiente, si fuera sábado- tendrá lugar en las oficinas centrales de la APB en Palma de Mallorca (Muelle Viejo, 3-5), ante la Mesa de Apertura de Ofertas, la admisión y apertura de las proposiciones presentadas por los licitadores. Esta Mesa se configurará con los miembros designados a tal fin por el Consejo de Administración de la APB.

Una vez constituida la Mesa, tendrá lugar en acto público la apertura de los sobres que contienen la "**Documentación complementaria**" (SOBRE N°2) de todos los licitadores, reseñando los documentos que cada uno aporta.

La Mesa procederá seguidamente a examinar la documentación señalada en el párrafo anterior y rechazará todas aquellas ofertas en las que sea incompleta la citada documentación o cuando ésta no reúna las condiciones requeridas de acuerdo, en ambos extremos, con lo que sobre el particular se establece en las presentes Bases del concurso.

A continuación se procederá a la apertura de los sobres que contengan las "**Proposiciones**" (SOBRE N°1) de las ofertas admitidas, dándose lectura de viva voz a cada una de aquéllas. Terminada la lectura correspondiente a la última proposición se levantará Acta de la sesión.

Las ofertas rechazadas podrán ser recogidas por los interesados, una vez terminado el acto, en el Registro General contra entrega del comprobante de su presentación.

9 RESOLUCIÓN DEL CONCURSO

Las propuestas que no se ajusten al contenido del presente Pliego, o las que resulten inviables en relación con alguno de los puntos que se detallan a continuación en la presente Base, serán descalificadas, y no podrán ser aceptadas por la APB en el presente concurso.

Las propuestas aceptadas, por cumplir los requisitos formales, serán informadas por una Comisión Técnica, constituida a tal efecto, de acuerdo con la designación del Presidente de la APB.

Para la calificación de las ofertas, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos, valorados de 0 a 10, aplicándose posteriormente la ponderación indicada entre paréntesis para cada uno de ellos:

- 1º. El **Proyecto o Memoria de Gestión y Explotación Organización, programación y ejecución de actividades culturales**. Se valorará la presentación de una memoria pormenorizada del servicio que incluya la determinación de la tipología del centro, principales clientes y mercados objetivos, su ámbito espacial, las actividades complementarias, calendario de apertura y horario de atención al cliente. Se valorará asimismo la disponibilidad de un plan de comercialización, promoción y marketing. Se deberá acreditar la solvencia técnica para la gestión de este tipo de Instalaciones y Centros de Interpretación.

(Coeficiente de ponderación 7).



- 2º. Rigor de la **Memoria Económico-Financiera** y adecuación de la capacidad financiera a la explotación prevista. Se valorará con preferencia el ajuste del Estudio Económico-Financiero a la oferta global, así como la corrección y justificación de las estimaciones adoptadas. Se valorarán los certificados de entidades bancarias relativos a la solvencia económica del licitador, acordes con el Estudio Económico-Financiero desarrollado en virtud de lo indicado en la Base 5ª, y la justificación del origen de la financiación necesaria para el desarrollo de la explotación.

(Coeficiente de ponderación 5).

- 3º. La viabilidad, oportunidad y bondad del **Proyecto Básico** de obras e instalaciones propuestas, de conformidad con las Bases 2ª y 5ª.

Se valorará prioritariamente:

- Cantidad y calidad de las actuaciones propuestas.
- Justificación de la idoneidad de la distribución propuesta a las actividades y al cumplimiento de la normativa vigente
- Calidad de los materiales, terminaciones y equipamiento ofertado
- Inversiones a realizar
- La adecuación del Proyecto Básico al entorno.

(Coeficiente de ponderación 4).

- 4º. La **adecuación de la planificación de los servicios** al entorno, y los medios materiales y humanos propuestos. Se valorarán prioritariamente los medios humanos y materiales propuestos, los servicios ofertados (organización, planificación y su adecuación en relación con los diferentes usuarios y el mantenimiento de las instalaciones).

(Coeficiente de ponderación 3).

- 5º. La cuantía del importe total de la **mejora de las tasas ofertada**, indicada en la Base 5ª (suma de los valores B y D indicados). Se valorará de forma directamente proporcional, correspondiendo la mayor puntuación a la cuantía más elevada. En el caso de que no se ofertara mejora de la tasa total, la valoración por este apartado será nula.

(Coeficiente de ponderación 2).

- 6º. El **Plazo** de la concesión. Se valorará de forma inversamente proporcional, correspondiendo la mayor puntuación al menor período.

(Coeficiente de ponderación 1).

Antes de la resolución del concurso, la Comisión Técnica, establecida según se recoge en el primer párrafo de esta Base, podrá solicitar de los licitadores las aclaraciones y datos que estime necesarios, sea por vía de declaración, información o ampliación.



El otorgamiento de la correspondiente concesión de los bienes de dominio público, previa la oportuna tramitación reglamentaria, queda vinculado en su eficacia, recíprocamente, con la explotación de las instalaciones por el concesionario. Las condiciones iniciales de la concesión, de obligada aceptación por el titular, se recogen como Anexo al presente Pliego, sin menoscabo de verse ampliadas con nuevas condiciones, que pudiera resultar oportuno introducir, durante el procedimiento de tramitación, y que deberán ser suscritas de conformidad por el representante de la oferta propuesta como más ventajosa, antes del otorgamiento de la concesión.

10 FACULTAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE DECLARAR DESIERTO EL CONCURSO

La APB se reserva expresamente la facultad de declarar desierto el concurso cuando estime, discrecionalmente, que ninguna de las proposiciones presentadas satisface plenamente los intereses públicos.

Se entenderá, entre otros, motivos o causas, que no satisface el interés público, aquellas propuestas cuya valoración sea inferior a la mitad del total de puntos que se podrían obtener como máximo según los criterios de la Base 9ª.

11 CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS Y OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN

Con anterioridad al otorgamiento de la concesión, la APB requerirá, los documentos acreditativos de estar al corriente de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social. Dichos documentos serán los indicados en los artículos 13 y 14 del Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Deberá presentar también la certificación comprensiva de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias a los efectos previstos en el artículo 43-1-f de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. Dicha certificación deberá renovarse cada doce (12) meses, conforme a su vigencia.

Dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la fecha de notificación del otorgamiento de la autorización, el titular de la autorización deberá acreditar haber constituido la garantía definitiva o de explotación, de conformidad con lo dispuesto en la Condición 10 del Pliego de Condiciones Generales que figura como anexo a este Pliego de Bases. De no cumplirse este requisito por causa imputable al licitador, la APB podrá incoar expediente de caducidad de la concesión, con pérdida de las garantías provisionales.

12 IMPUESTOS Y GASTOS

Serán de cuenta y cargo del concesionario todos los gastos que se ocasionen con motivo de este concurso y de la tramitación y otorgamiento de la concesión, como inspecciones, licencias, anuncios, pago de impuestos, derechos, asistencias, tasas, arbitrios, precios públicos, y, en general, cuantos sean exigibles, así como los que afecten a edificios o instalaciones, entregados por la APB o construidos por el titular de la concesión, incluido el impuesto de bienes inmuebles.

Las licencias que, para la consecución de los fines del concurso, se deban otorgar por otras ramas de la Administración, habrán de gestionarse por el titular de la concesión en ramo documental independiente, siendo a su cargo los derechos o tasas correspondientes.

13 PERSONAL

Todo el personal que preste servicio en la explotación de las instalaciones dependerá exclusivamente del titular de la concesión sin relación laboral alguna con la APB. Al terminar la explotación de los servicios previstos, la APB no se hará cargo de este personal ni asumirá ninguna obligación respecto al mismo, de conformidad con lo dispuesto en la Condición 23 del Pliego de Condiciones Generales para el otorgamiento de la concesión que se adjunta como anexo a la Base 9ª del presente Pliego.

14 JURISDICCIÓN

En todo lo no previsto en el presente Pliego, referente a la licitación y resolución del concurso y a la tramitación y otorgamiento de la concesión, se aplicarán los criterios contenidos en la legislación de Puertos del Estado, y supletoriamente en la de Ley de Contratos del Sector Público y en la de Procedimiento Administrativo Común.

Para la resolución de las cuestiones técnicas no expresamente contempladas en el presente Documento, servirán de pauta las normas técnicas promulgadas por el Ministerio de Fomento en primer lugar, y la costumbre en la actuación de las Unidades Administrativas de la APB.

Cualquier discrepancia, que ello no obstante, pueda surgir entre los instructores responsables de los diferentes expedientes administrativos precisos para la consecución de los fines marcados en el presente Pliego, o los responsables administrativos del seguimiento y control de la concesión, y del cumplimiento de sus condiciones y prescripciones, será resuelta por el Director de la APB. Caso de persistir alguna discrepancia, relativa a la interpretación de los postulados de la concesión, resolverá el Presidente de la APB, previo informe al efecto de su Director, finalizando así la vía administrativa. En todo caso, y por encima de lo previsto en estas Bases, regirá lo estipulado en la vigente normativa de aplicación.

Superada la vía administrativa, todas las cuestiones litigiosas surgidas de la interpretación o cumplimiento del concurso o de la concesión otorgada serán resueltas por la vía judicial ordinaria en los Tribunales de Justicia de Baleares, a excepción de las cuestiones derivadas de las tasas y de cuantos actos se dicten en ejercicio de las funciones de poder público que a la APB le atribuye el ordenamiento jurídico, en función del mismo, que serán resueltas por vía contencioso administrativa.

15 PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos personales y garantía de los derechos digitales, (en adelante, LOPD), la Autoridad Portuaria de Baleares, con domicilio en la Calle Muelle Viejo, número 3, 07012, Palma, informa al interesado que dicha entidad es responsable de los tratamientos en que serán almacenados los datos personales, que en su caso sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para participar en la licitación para la contratación de las prestaciones objeto del presente Pliego de Bases, con la finalidad de llevar a cabo la apertura de las ofertas presentadas, elaboración del acta de apertura de ofertas, valoración en su caso, de las ofertas de conformidad con los criterios definidos en dicho Pliego de Bases, solicitar cuanta documentación adicional resulte necesaria para atender sus solicitudes de información, comunicarle el acuerdo del Órgano competente para la resolución del concurso y el otorgamiento de la concesión, proceder en su caso a la devolución al resto de los licitadores de la documentación administrativa aportada y de la garantía provisional depositada, remitir cualquier otra documentación necesaria al respecto, así como cualquier otro trámite previsto conforme a la normativa de aplicación y el mantenimiento de históricos.

Asimismo, de conformidad con la legislación vigente, la APB deberá comunicar la información y datos obrantes en el expediente de contratación a los siguientes Organismos y terceros: Jueces y Tribunales, en su caso, cuando fuera requerido legalmente para ello, Organismo Público Puertos del Estado (OPPE) y Cuerpo de Inspección del Ministerio de Fomento, Junta Consultiva de Contratación del Ministerio de Economía y Hacienda, Intervención General de la Administración del Estado (IGAE) para la realización de las auditorías de cuentas correspondientes, y, en general, al Tribunal de Cuentas, auditores y a cualesquiera otros terceros a quienes, en virtud de la normativa vigente, la APB tuviese la obligación de comunicar los datos. Igualmente, en virtud del principio de publicidad, los datos relativos a la identidad del licitador e importe de la proposición económica podrán ser cedidos a cualquier tercero que lo solicite, así como, en función del procedimiento de aplicación, la APB deberá proceder a la publicación de información relativa otorgamiento de la concesión en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears, el Boletín Oficial del Estado y/o en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas.



El interesado consiente expresamente el citado tratamiento mediante la presentación de su oferta y la entrega, por tanto, a la APB de toda aquella documentación en que el interesado haga constar sus datos personales.

Al objeto de mantener los datos actualizados en todo momento, el interesado deberá comunicar a la APB cualquier modificación en sus datos de carácter personal.

Palma, a 16 de octubre de 2019.

**El Jefe del Departamento de
Explotación Portuaria,**

Armando Parada González

Enterado y conforme:

El Jefe del Área de Gestión,

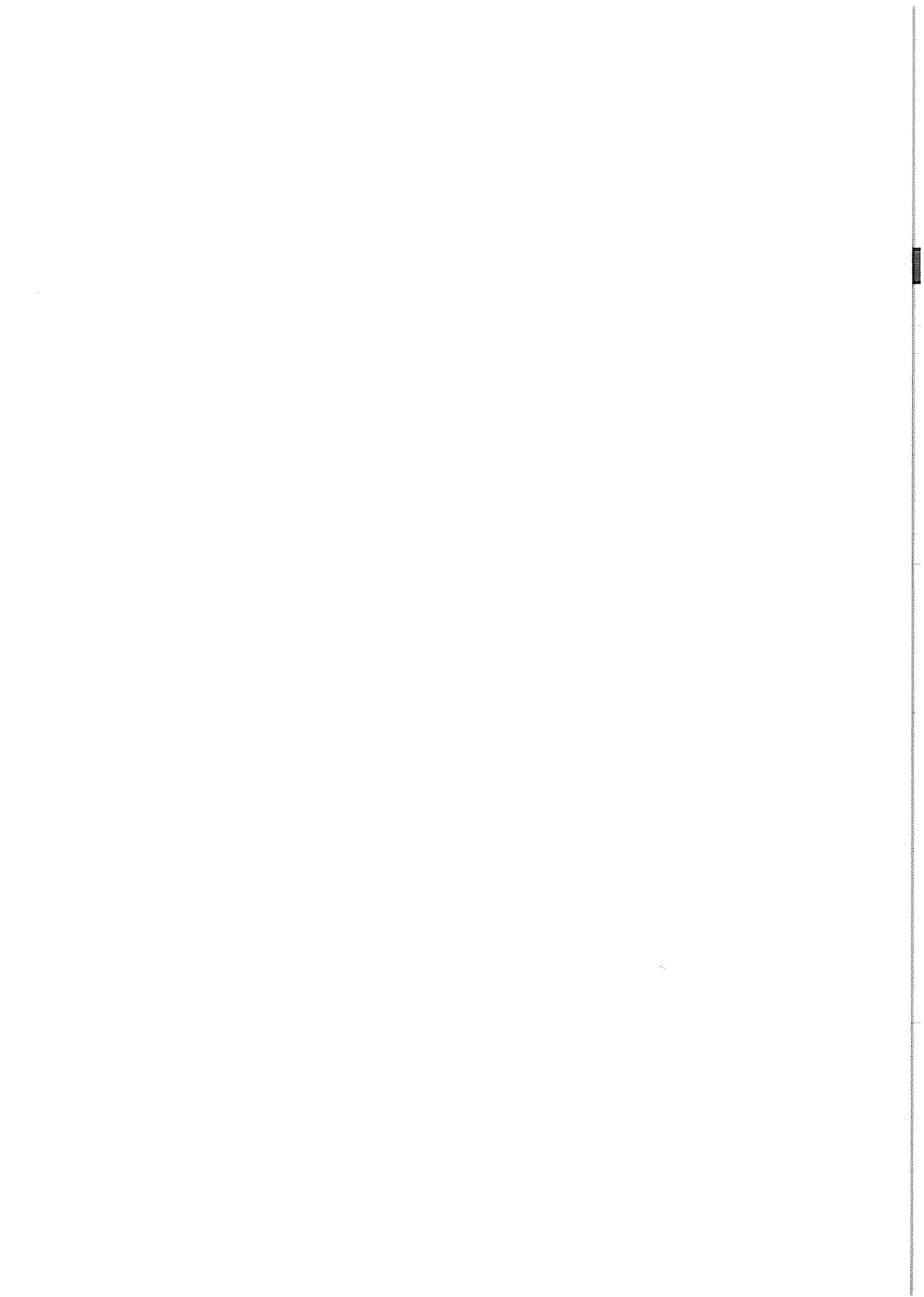
Fernando Berenguer Reula

VºBº

El Director,

Juan Carlos Plaza Plaza





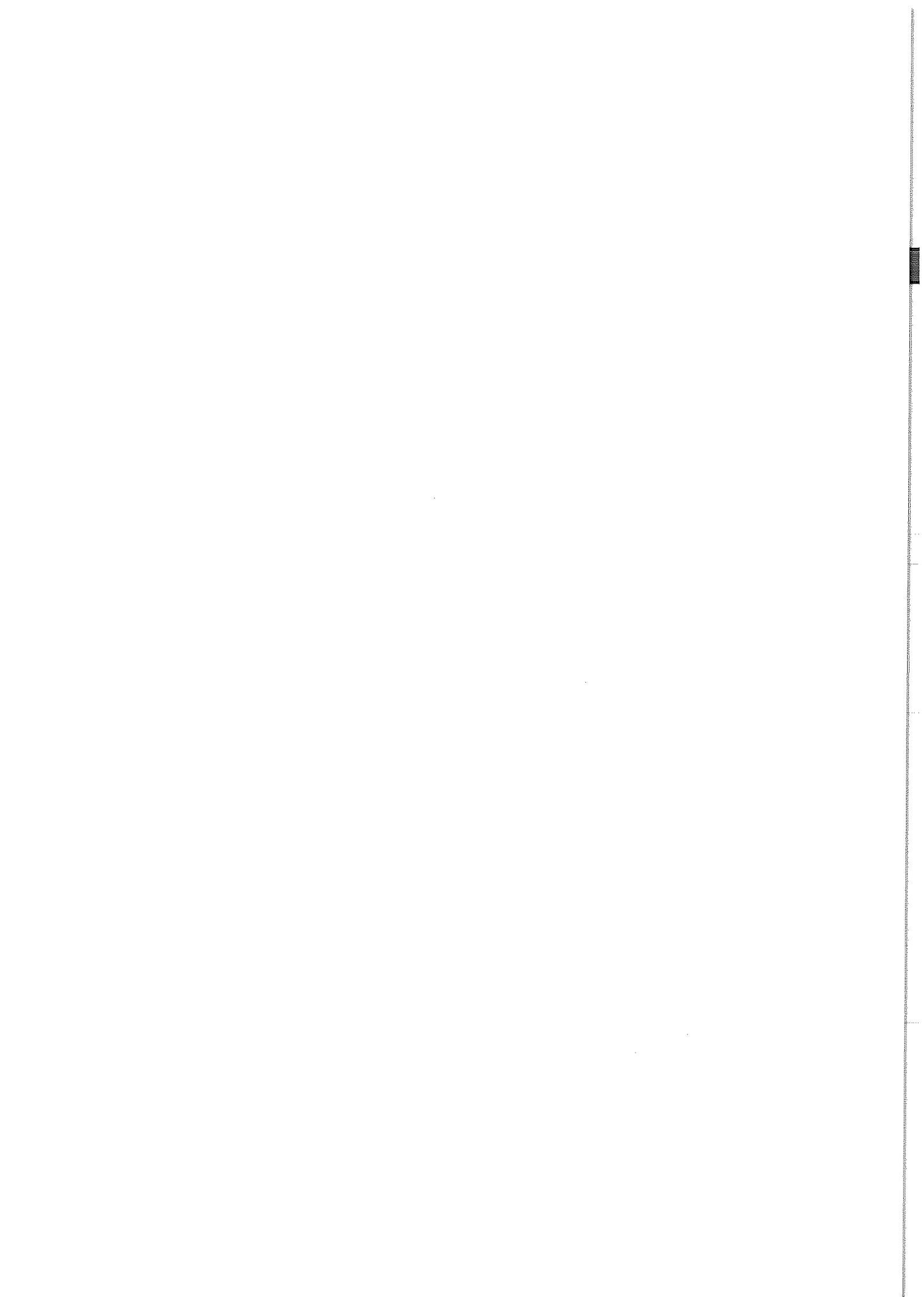
MODELO 1

PLIEGO DE BASES PARA EL CONCURSO PÚBLICO PARA LA GESTIÓN DEL EDIFICIO DEL MOLL VELL N° 3 DEL PUERTO DE PALMA

La oferta de mejora de las tasas se presentará conforme el cuadro siguiente:

OFERTA DE MEJORA DE LAS TASAS	
	MEJORA DE LA TASA
Tasa de ocupación	B) = Importe a ofertar
Tasa de actividad	D) = Importe a ofertar
SUMA	B) + D)
En todas las cantidades indicadas anteriormente, no se incluye el I.V.A.	





MODELO 2

MODELO DE AVAL

La Entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), con NIF nº y con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en la C/, nº, de, y en su nombre y representación D. y D., con facultades suficientes para obligarles en este acto, según resulta del poder notarial otorgado con fecha ante el Notario de, D., nº de protocolo, poder bastantado por la Abogacía del Estado según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento, por el presente documento, que quiere tenga fuerza ejecutiva y carácter preferente, AVALA ante la Autoridad Portuaria de Baleares, a la Empresa, con NIF nº, por la cantidad de euros (.....€), en concepto de GARANTÍA para responder de las obligaciones derivadas de la ejecución y cumplimiento de las obras y de las obligaciones de la explotación del ".....", y especialmente de las penalidades y responsabilidades impuestas al avalado por sus incumplimientos, del resarcimiento de los daños y perjuicios que pueda ocasionar, incluyendo los daños a terceros, de los gastos ocasionados por demora en el cumplimiento de sus obligaciones, y de las deudas que contraiga el afianzado, así como de la incautación en los casos de resolución de la concesión correspondiente.

La Entidad avalista declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previos exigidos en la normativa de contratación del sector público estatal vigente en cada momento.

El presente aval se otorga con carácter solidario respecto al obligado principal, con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, y con compromiso de pago a primera demanda o petición del Presidente de la Autoridad Portuaria de Baleares, bastando para ello el simple requerimiento a la Entidad avalista, dándole cuenta del incumplimiento en que haya incurrido la Empresa avalada, sin que el avalista pueda oponer a la Autoridad Portuaria de Baleares las excepciones que puedan corresponderle contra el avalado.

La falta de pago de las cuotas por parte del avalado no dará derecho al avalista a cancelar este aval, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del avalista suspendida, ni éste liberado de su obligación, en caso de que el avalista deba hacer efectiva la garantía.

El aval se establece con carácter indefinido, debiendo considerarse vigente en tanto el Presidente de la Autoridad Portuaria de Baleares no autorice, expresa y formalmente, su cancelación o devolución, sin que el afianzado pueda oponerse al pago de cuotas.

El presente aval se rige por los preceptos de la Ley Española y su interpretación y cumplimiento se somete, con renuncia a cualquier otro fuero, al de los Juzgados y Tribunales de Baleares y de la Comunidad Autónoma de Baleares.

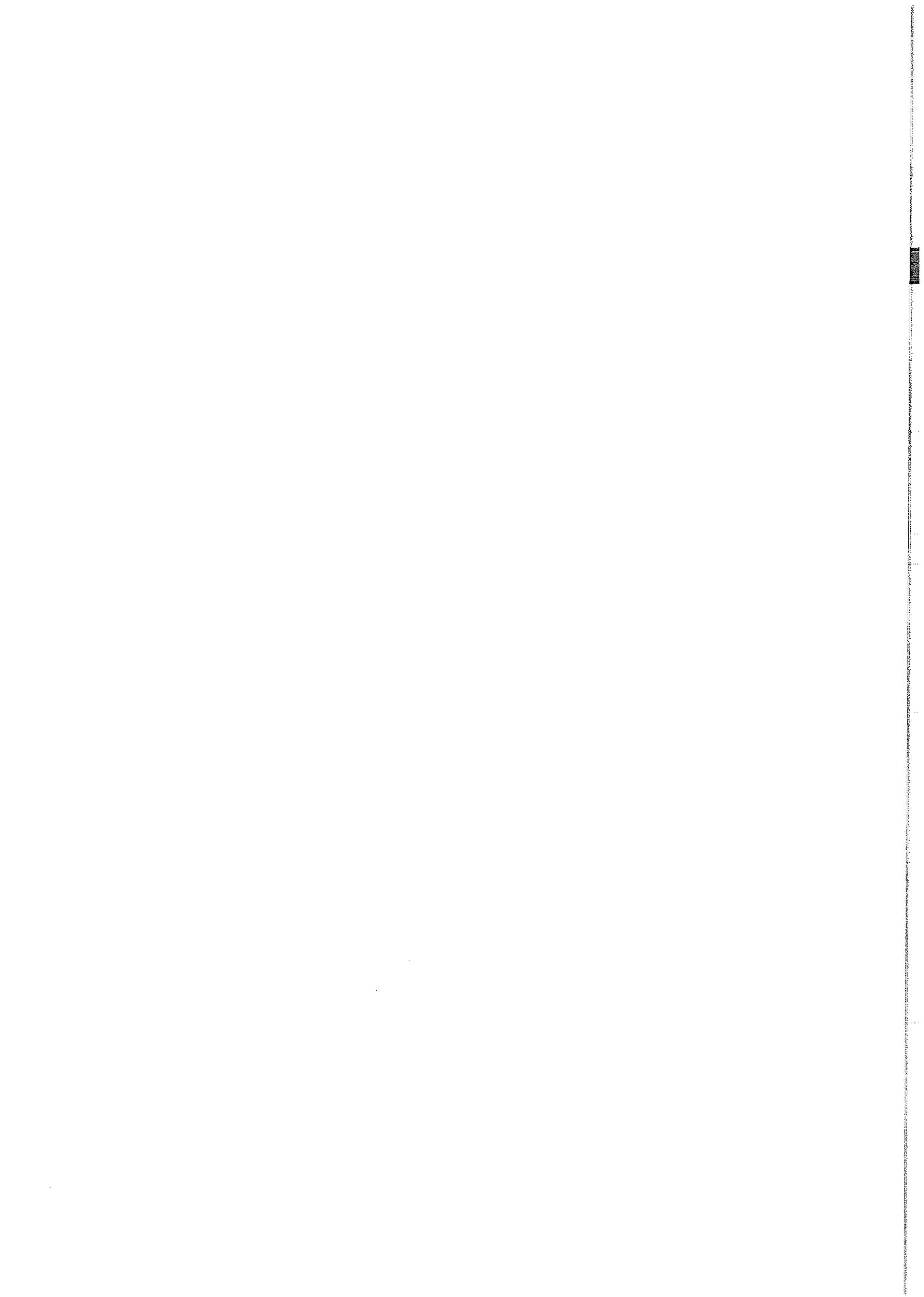
Este aval ha sido inscrito con fecha en el Registro Especial de Garantías con el nº

Lugar, fecha de expedición y firmas

BASTANTEO DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ABOGACÍA DEL ESTADO

Provincia:	Fecha:	Número de Código:
------------	--------	-------------------





MODELO DE SEGURO DE CAUCIÓN

La Entidad (razón social de la aseguradora), con NIF nº y con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en la C/, nº, de, y en su nombre y representación D. y D., con facultades suficientes para obligarles en este acto, según resulta del poder notarial otorgado con fecha ante el Notario de, D., nº de protocolo, poder bastantado por la Abogacía del Estado según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento, por el presente documento, que quiere tenga fuerza ejecutiva y carácter preferente, ASEGURA a la Empresa con NIF nº, en concepto de tomador del seguro, ante la Autoridad Portuaria de Baleares, en adelante asegurado, hasta el importe de (.....€), en concepto de GARANTÍA para responder de las obligaciones derivadas de la ejecución y cumplimiento de las obras y de las obligaciones de la explotación del “.....”, y especialmente de las penalidades y responsabilidades impuestas al tomador del seguro por sus incumplimientos, del resarcimiento de los daños y perjuicios que pueda ocasionar, incluyendo los daños a terceros, de los gastos ocasionados por demora en el cumplimiento de sus obligaciones, así como de la incautación en los casos de resolución de la concesión correspondiente.

El asegurador declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previos exigidos en la normativa de contratación del sector público estatal vigente en cada momento.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato de seguro, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida, ni éste liberado de su obligación, en 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, asumiendo el asegurador el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento de la Autoridad Portuaria de Baleares.

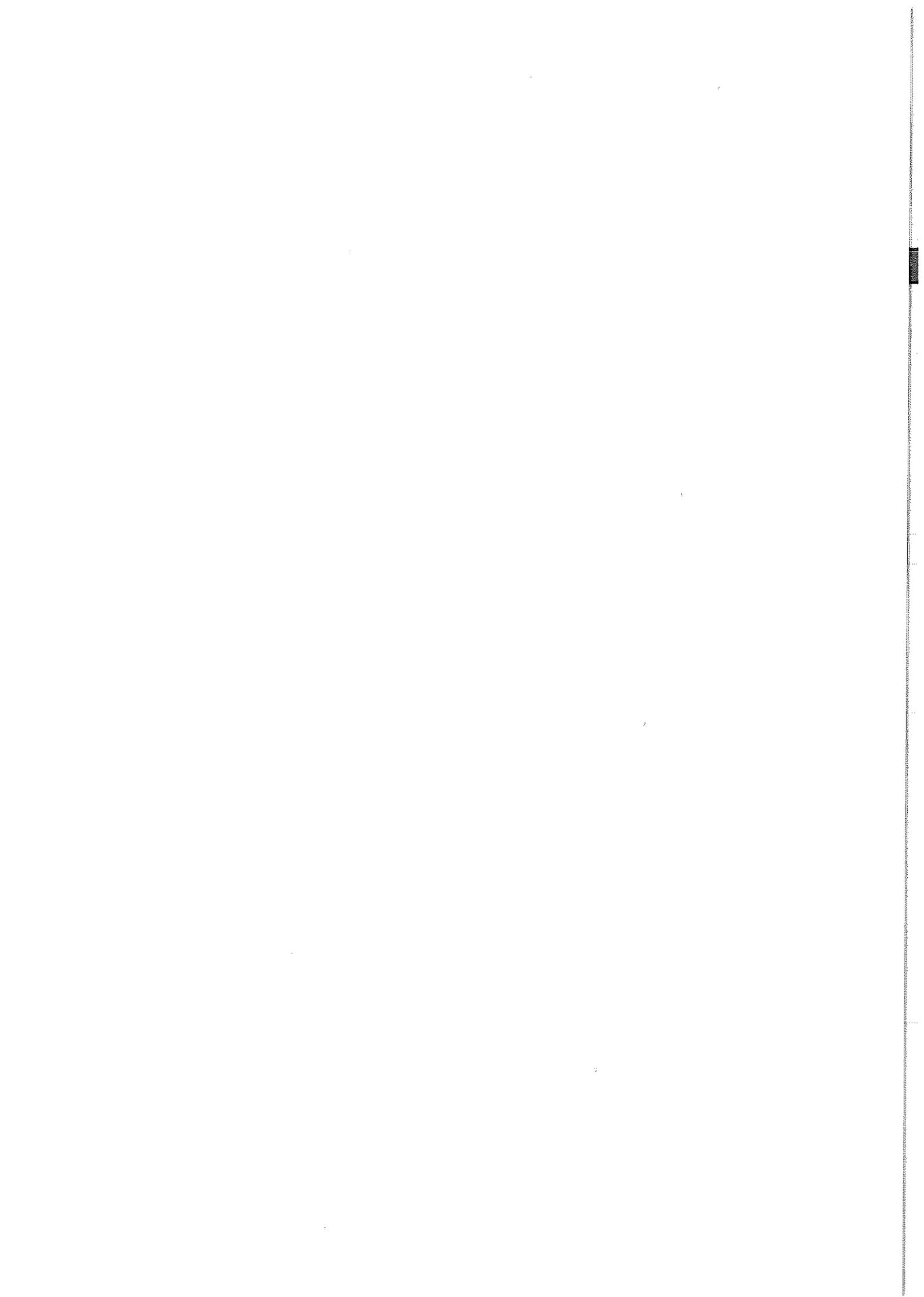
El presente seguro de caución estará en vigor hasta que la Autoridad Portuaria de Baleares no autorice, expresa y formalmente, su cancelación o devolución.

El presente seguro de caución se rige por los preceptos de la Ley Española y su interpretación y cumplimiento se somete, con renuncia a cualquier otro fuero, al de los Juzgados y Tribunales de Baleares y de la Comunidad Autónoma de Baleares.

Lugar, fecha de expedición y firmas

BASTANTEO DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ABOGACÍA DEL ESTADO		
Provincia:	Fecha:	Número de Código:





MODELO 3

D.....,
con DNI nº, actuando en nombre y representación de la empresa
....., con
CIF nº, y domicilio en la calle, nº, en
....., distrito postal, teléfono de contacto,
fax..... y correo electrónico

PRESENTA LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN, RELATIVA A

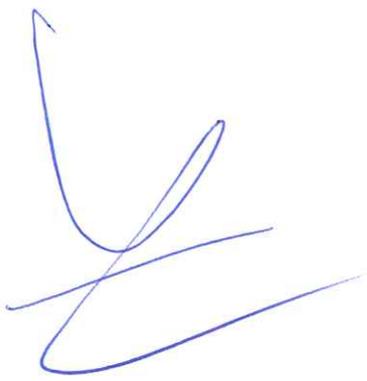
**“PLIEGO DE BASES PARA EL CONCURSO PÚBLICO PARA LA GESTIÓN DEL EDIFICIO
DEL MOLL VELL Nº 3 DEL PUERTO DE PALMA”**

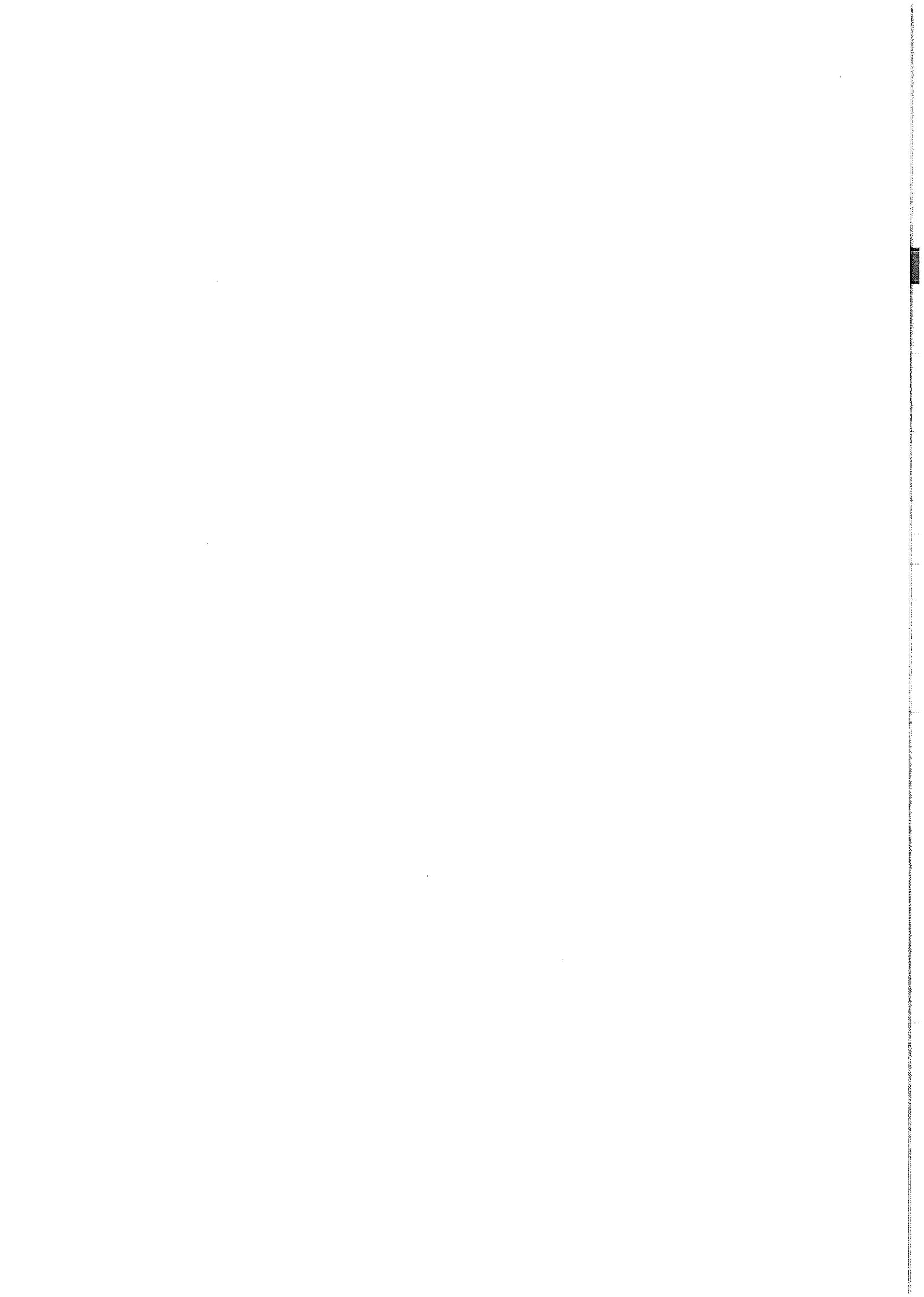
SOBRE Nº

Lugar, fecha y firma

Nota aclaratoria:

- En el SOBRE Nº 1 se incluirá únicamente la proposición que abarque los extremos señalados en la Base 5ª de este Pliego, y en cuyo anverso debe figurar la leyenda adicional **"Proposición"**.
- En el SOBRE Nº 2 se remitirá la documentación reseñada en la Base 6ª, figurando en el anverso la leyenda adicional **"Documentación Complementaria"**.





MODELO 4

DOCUMENTO ÚNICO EUROPEO DE CONTRATACIÓN

