

E.M. 729

**PLIEGOS DE BASES Y CLÁUSULAS
DEL CONCURSO PÚBLICO PARA LA
EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE
CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE LA
EDIFICACIÓN DEL FARO DE SA
FAROLA EN CIUTADELLA CON
DESTINO A ALOJAMIENTO TURÍSTICO**

(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)





E.M. 729

PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO PÚBLICO PARA LA EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE LA EDIFICACIÓN DEL FARO DE SA FAROLA EN CIUTADELLA CON DESTINO A ALOJAMIENTO TURÍSTICO.

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)

INDICE

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



Vertical text or markings along the right edge of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

Small, faint markings or text located in the bottom-left corner of the page.

PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO PÚBLICO PARA LA EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE LA EDIFICACIÓN DEL FARO DE SA FAROLA EN CIUTADELLA CON DESTINO A ALOJAMIENTO TURÍSTICO.

BASE 1ª. OBJETO DEL CONCURSO

El Ministerio de Fomento y Puertos del Estado ha puesto en marcha el proyecto FAROS DE ESPAÑA, que trata de impulsar el uso cultural, hostelero y hotelero en los espacios ociosos de los faros susceptibles de permitir estos tipos de usos.

Es objeto de este concurso la elección de la solución más ventajosa para el otorgamiento de concesión administrativa de 277 m² de edificaciones existentes, para la explotación de una zona de dominio público portuario, afecto al servicio de señalización marítima, con destino a alojamiento turístico.

Queda expresamente prohibido dedicar la instalación a otros usos.

Las edificaciones objeto de concesión para su otorgamiento en concesión se ubican en el camí de Sa Farola en el municipio de Ciutadella.

Las superficies a concesionar se distribuyen del siguiente modo según se define en los planos adjuntos:

- Edificio principal de 226 m² de superficie en planta
- Edificaciones auxiliares de 51 m² de superficie en planta.

Se considerará como zona de influencia a efectos de conservación y mantenimiento, una superficie de 580 m² que incluye:

- Parcela anexa edificio faro de 307 m².
- Patio trasero de 161 m².
- Terraza de 112 m².

No forma parte de la zona concesionada, el área destinada a dependencias privativas de las instalaciones de ayuda a la navegación, debiendo quedar las mismas expeditas, limitadas y accesibles en todo momento.

El concesionario deberá reservar en el edificio principal una superficie mínima de aproximadamente 20 m² para alojar los elementos propios de señalización marítima (equipos auxiliares y servicios técnicos de control y mantenimiento). Las zonas reservadas específicamente al uso, control y mantenimiento de la señal marítima deberán estar convenientemente señalizadas con pictogramas de prohibición de paso.

Adicionalmente, el licitador deberá proponer dentro de su oferta una solución técnica que garantice el acceso directo desde el exterior a las dependencias privativas de ayuda a la navegación.

En la zona de influencia se podrá proponer su uso y explotación, mediante la instalación de infraestructuras desmontables con destino a mesas y sillas que permitan prestar los servicios comerciales objeto de este pliego, no estando permitida la ejecución de infraestructuras fijas u obras de fábrica. Esta ocupación y uso de la zona de influencia se llevará a cabo a través de la solicitud de una Autorización de Ocupación Temporal (AOT), mediante ramo documental independiente. Dicha zona de influencia comprende las superficies se encuentran delimitadas en los planos anexos al presente Pliego de Bases.

La Autoridad Portuaria de Baleares (en adelante APB) hará entrega de los inmuebles al concesionario en el estado en el que se encuentran actualmente, autorizándose exclusivamente obras de rehabilitación.

adaptación a los usos propuestos, debiéndose tener en cuenta el entorno actual, conservando en todo momento su aspecto primitivo. No se autorizarán obras que incrementen la superficie ni el volumen de las edificaciones.

La APB, a instancia del interesado, en el trámite de otorgamiento de la concesión, solicitará igualmente el inicio del trámite para la obtención del levantamiento por parte del Consejo de Ministros de la prohibición para desarrollar actividades de tipo hotelero en los espacios afectos al servicio de señalización marítima, aportando las indicaciones y criterios que, a su juicio, pudieran avalar la excepcionalidad y razones de interés general, aludidas en el Art. 72.1 del RDL 2/2011.

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 Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

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 de las edificaciones. 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 Autoridad Portuaria. Cualquier tipo de cartel o rótulo que haga referencia al uso complementario del faro deberá instalarse sobre una estructura portátil y solo podrá estar visible en el horario de apertura al público.

El licitador propondrá en su oferta establecer los recursos humanos y materiales oportunos, para el correcto funcionamiento los servicios comerciales.

El concesionario será responsable del mantenimiento de las condiciones de limpieza en toda la superficie a concesionar así como en la zona de influencia y cumplirá las reglas sanitarias que se le dicten por la autoridad competente y cuanto en igual sentido le sea indicado por la APB.

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.

El concesionario deberá encargarse también de la limpieza diaria (durante todo el año), del mantenimiento y de la conservación de la zona concesional y de la de influencia que se indica en planos anexos, así como de disponer de los medios suficientes para el depósito y recogida de los residuos sólidos y líquidos que se puedan producir en dichas zonas, 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 Autoridad Portuaria de Baleares (en lo sucesivo APB). Por consiguiente, deberá tramitar, si así fuera preciso, en ramo documental independiente, ante la Autoridad Portuaria de Baleares la oportuna autorización para colocación de los contenedores y medios para el depósito y recogida de residuos.

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. Se suscribirán con empresas homologadas y especializadas en los trabajos a efectuar, debidamente autorizadas para ello por la Autoridad competente.

Con carácter semestral el concesionario entregará a la Dirección de la APB información relativa al cumplimiento de la retirada de todos los residuos de las instalaciones objeto del presente concurso.



BASE 2ª. OBRAS Y MONTAJE DE LAS INSTALACIONES

2.1. Medios que aporta la Autoridad Portuaria

Para la prestación de los servicios definidos en la Base 1ª, la APB entregará al concesionario en el estado en que se encuentra actualmente, de conformidad con los planos anexos, un espacio total de 277 m².

Será por cuenta del concesionario, 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 del acondicionamiento de los espacios contiguos, sin que exista derecho alguno para el concesionario sobre los mismos. El presupuesto de las actuaciones propuestas fuera de la zona objeto de concesión, es decir en los espacios contiguos y/o zona de influencia, podrá formar parte del Proyecto Básico, aunque constituyendo un **CAPÍTULO INDEPENDIENTE**. Las actuaciones realizadas en los espacios contiguos y/o dentro de la zona de influencia, 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 principal, ni podrán afectar a su estructura.

El Proyecto Básico deberá contemplar, en su caso, las acometidas de agua potable y energía eléctrica para las dependencias que se entregan, así como la conexión a la red de alcantarillado, para la evacuación de aguas residuales.

A efectos indicativos y sin carácter exhaustivo, el presupuesto del proyecto básico deberá referirse exclusivamente a la zona concesionada, y constará como mínimo de los siguientes epígrafes:

1. Equipamiento completo del establecimiento grafiado en planos, adaptado a la obra civil e instalaciones existentes 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.



2. Mobiliario y acabados, en su caso, que serán de primera calidad.

3. 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 luz, agua, etc. para la zona de la señal marítima serán totalmente independientes de los de la zona que se dedique a otros usos. En los casos en los que esto no sea así, deberá justificarse debidamente. No obstante, la alimentación eléctrica de la luz del faro (señal marítima), tanto la principal como la de reserva, será independiente de cualquier otro uso en el faro.

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

5. 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. El proyecto debe garantizar la compatibilidad electromagnética de los dispositivos eléctricos o electrónicos que se prevea instalar con los existentes en la señal marítima. La Autoridad Portuaria no se responsabilizará de las posibles interferencias debidas a los equipos de señalización marítima existentes o futuros.

6. 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.

7. Adecuación de las instalaciones de protección contra las descargas eléctricas, teniendo en cuenta los nuevos usos de la edificación y la normativa existente al respecto.

8. 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. 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.

2.4. Licencias y autorizaciones

Como se especifica en el Pliego de Cláusulas de Explotación, tanto el Proyecto de Construcción a presentar por el concesionario, como las instalaciones, habrán de cumplir los requisitos legales exigibles, que serán tramitados por el propio concesionario ante las autoridades competentes según el caso. El Proyecto Básico, que será realizado por técnico competente, habrá de tener en cuenta estos extremos al objeto de poder cumplir las obligaciones que para el concesionario señala el citado Pliego de Cláusulas.

Una vez elegida la solución más ventajosa y durante la tramitación para el otorgamiento de la concesión la APB, a instancias del interesado, iniciará la correspondiente tramitación para la obtención del levantamiento por parte del Consejo de Ministros de la prohibición para desarrollar actividades de tipo hotelero en los espacios afectos al servicio de señalización marítima, aportando las indicaciones y criterios que, a su juicio, pudieran avalar la excepcionalidad y razones de interés general, aludidas en el Art. 72.1 del RDL 2/2011.

Si transcurrido un año, desde la elección de la oferta más ventajosa, sin que por parte del Consejo de Ministros no se alce la prohibición actualmente existente, la APB podrá resolver declarando desierto el concurso, sin que por ello exista responsabilidad alguna de la misma, ni posibilidad de reclamación por los gastos en que se haya incurrido para la presentación de la oferta, ni de posibles indemnizaciones por daños o perjuicios que se pudiesen derivar de dicha resolución.

Asimismo, el concesionario 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 un plazo de 6 meses desde el otorgamiento de la concesión, no sólo no eximirá al concesionario del cumplimiento de sus obligaciones, sino que tampoco condicionará el inicio del plazo concesional, e incluso podrá implicar, a juicio de la APB, la extinción 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 inserción 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 la otorgamiento de la concesión del concurso, con sus planes anejos y el Pliego de Condiciones Generales de concesiones en dominio público portuario, con las prescripciones particulares aplicables al caso, acomodado a dicho concurso público, con su anexo Pliego de Cláusulas para la explotación prevista en el mismo.



- Documentos y planos relativos a la obra civil.

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.
- Manifiestar 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 concesiones a extranjeros.

BASE 5ª. EXTREMOS QUE DEBEN COMPRENDER LAS PROPOSICIONES (SOBRE Nº 1)

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

En la proposición que presenten los licitadores, incluidos en el SOBRE N 1, figurarán necesariamente los siguientes extremos:

1º.- Proyecto, incluirá la descripción de las actividades a desarrollar, características de las obras e instalaciones a realizar, posibles efectos medioambientales y, extensión de la zona de dominio público portuario a ocupar, presupuesto de las obras e instalaciones. Dicho Proyecto 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.

2º.- Memoria económico financiera de la actividad a desarrollar en la zona autorizada. 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 efectuar las obras y 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 financiación de las obras y actuaciones propuestas.

El Estudio Económico-Financiero incluirá como mínimo lo siguiente:

- Relación de ingresos estimados, con tarifas a abonar y, en su caso, descomposición de sus factores constitutivos.

- Relación de gastos, incluyendo los de proyectos y obras, los de tasas y tributos a satisfacer así como los de conservación, consumos energéticos, de personal y otros necesarios para la explotación.



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.) y el Valor actualizado neto de la inversión (V.A.N.), así como otros ratios económicos que el licitador considere oportunos a efectos de análisis de la inversión propuesta.

3º.- 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 aprobadas por la APB podrán revisarse y actualizarse con el IPC anual, previa solicitud del concesionario.

El titular de la autorización 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 el consumo de agua y energía eléctrica, 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, independientemente de las tramitaciones 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.

4º.- 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 VEINTE (20) años, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8ª del Pliego de Cláusulas que rige la explotación de la concesión.

5º.- Tasas a abonar por el licitador, sin que en ningún caso puedan repercutirse a los usuarios de los servicios, por ocupación del dominio público portuario y por el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios en el mismo:

La cuantía anual de estas tasas asciende a la cantidad VENTISIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS Y OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (27.241,81 €). (Esta cantidad no incluye el I.V.A.).

Se desglosa en las cantidades constitutivas, que, como mínimo, serán las siguientes:

5.1.- **TASA DE OCUPACIÓN**, cuya cuantía anual será:

- VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (21.241,81 €). (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.

TASA DE OCUPACIÓN				
Descripción elementos autorizados	Porcentaje	Valor unitario (€/m2x año)	Superficie (m2)	Total (€/año)
	Art.176 RDL 2/2011			
Edificio				
Valor terrenos	7,50%	122,47	277	206,16
Valor obras e instalaciones	7,50%	900,00	277	2073,75



Total **21.241,81**

La cuantía de la tasa de ocupación se corresponde con el valor de los terrenos

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 art. 180 del mencionado TRLPEMM, el licitador podrá ofertar importes adicionales al establecido para esta tasa, que carecerán de naturaleza tributaria, y serán revisados anualmente por la APB en una proporción equivalente a la variación interanual que experimente el Índice de Precios al Consumo para el conjunto nacional total en el mes de octubre publicado por el Instituto Nacional de Estadística, siendo efectiva dicha actualización a partir del primero de enero.

5.2.- TASA DE ACTIVIDAD, cuya cuantía anual será:

- SEIS MIL EUROS (6.000,00 €). (Esta cantidad no incluye el I.V.A.).

Esta tasa se establece conforme al Art. 188 del TRLPEMM, en función de un volumen de negocio y al tipo de gravamen del 4%. , con un volumen mínimo de negocio de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS.

El devengo de la tasa, que será exigible por adelantado, por períodos semestrales, se producirá a partir del día siguiente de la fecha en que se produzca la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión

TASA DE ACTIVIDAD		
Volumen mínimo de negocio	Porcentaje Art.188 RDL 2/2011	Total (€/año)
150.000	4%	6.000
Total		6.000

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

De conformidad con el art. 192 del mencionado TRLPEMM, el licitador podrá ofertar importes adicionales al establecido para esta tasa, que carecerán de naturaleza tributaria, y serán revisados anualmente por la APB en una proporción equivalente a la variación interanual que experimente el Índice de Precios al Consumo para el conjunto nacional total en el mes de octubre publicado por el Instituto Nacional de Estadística, siendo efectiva dicha actualización a partir del primero de enero.

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

OFERTA DE MEJORA DE LAS TASAS			
	TASA	MEJORA DE LA TASA	TOTAL=TASA+MEJORA
Tasa de ocupación	A) = 21.241,81€	B) = Importe a ofertar	A) + B)
Tasa de actividad	C) = 6.000 €	D) = Importe a ofertar	C) + D)
SUMA	A) + C) = 27.241,81 €	B) + D)	A) + B) + C) + D)



En todas las cantidades indicadas anteriormente no se incluye el I.V.A.

Se utilizará el adjunto Modelo 1.

6º.- 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 las bicis/vehículos, 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 de 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 concesionario, tanto en la fase de ejecución de las obras como en la de explotación de la instalación, 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 la oferta más ventajosa y así debe manifestarlo en la reseñada declaración escrita.

BASE 6ª. 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. Los que acrediten la personalidad del licitador, con los siguientes documentos:

- Las personas físicas acreditarán su personalidad mediante el Documento Nacional de Identidad y el Número de Identificación Fiscal. Las sociedades o asociaciones legalmente constituidas, mediante la presentación de la escritura de constitución o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.
- Poder notarial suficiente, debidamente inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil, cuando comparezca o firme la proposición como representante o apoderado. La personalidad de éste último se acreditará mediante el Documento Nacional de Identidad.
- Las Corporaciones de Derecho Público, no comprendidas en el artículo primero de la Ley 6/90 de 24 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, habrán de acreditar su capacidad para el concurso mediante la incorporación de certificación del Órgano Directivo individual o colegiado, o de la persona, funcionario o autoridad que, según los Estatutos o Leyes

reguladores de su institución, tengan competencia para autorizar la concurrencia al concurso. La persona física firmante de la proposición acreditará su personalidad en la forma habitual y su representación con certificado del Secretario de la Corporación o, en su caso, con poder notarial.

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 no tengan que estar inscritas en el Registro Mercantil 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 acreditar, mediante certificación del Registro Mercantil, tener un capital desembolsado de como mínimo, VEINTICINCO MIL EUROS (25.000 €) euros en la fecha de la presentación de la oferta, debiendo mantenerse hasta la finalización de la explotación en caso de ser el concesionario. No será tenida en cuenta la oferta sin la cumplimentación de este requisito. El incumplimiento de este requisito durante el plazo concesional será causa de extinción 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 VEINTICINCO MIL EUROS (25.000 €), 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.

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

- 2º. Declaración jurada demostrativa de la competencia del licitador en temas relacionados con la actividad objeto del concurso. Se adjuntarán, si procede, los certificados oficiales de Instituciones, tanto de la sociedad licitadora como de sus partícipes, que acrediten dicha experiencia, y el cumplimiento de las condiciones específicas para el ejercicio de la actividad objeto de la concesión.

Se aportarán cuantos documentos acrediten la personalidad del solicitante o, en su caso, de los partícipes en la comunidad o entidad sin personalidad jurídica y justificantes que acrediten encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de carácter fiscal, laboral y social exigidas por la legislación vigente. Se considerará que las empresas se encuentran al corriente de las obligaciones de carácter fiscal, cuando concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo 13 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. La acreditación del cumplimiento de dichas circunstancias se efectuará de conformidad con lo regulado en el apartado 2 de dicho artículo.

- 3º. Declaración de los licitadores de no estar comprendidos en ninguna de las causas de incompatibilidad o incapacidad para contratar con las Administraciones Públicas, conforme a lo establecido en el articulado de la vigente Legislación en materia de Contratos de las Administraciones Públicas y reglamentación y normativa que la desarrollan. La declaración responsable deberá hacerse por el representante firmante de la proposición ante notario
- 4º. Si el licitador fuera una empresa extranjera no comunitaria, deberá justificar reunir los requisitos exigidos en la vigente Legislación en materia de Contratos de las Administraciones Públicas.

- 5º. Declaración expresa y responsable de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social ateniéndose, a estos efectos, a lo establecido en el articulado de la vigente Legislación en materia de Contratos de las Administraciones Públicas y reglamentación y normativa que la desarrollan. Se considerará que las empresas se encuentran al corriente de las obligaciones de carácter fiscal y de la Seguridad Social cuando concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del artículo



13 y artículo 14, respectivamente, 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. La acreditación del cumplimiento de dichas circunstancias se realizará de conformidad con lo regulado en los artículos 13.2 y 14.2 del mencionado Reglamento.

- 6º. 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 DIEZ MIL EUROS (10.000 €).

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).

- 7º. Certificado expedido por el Jefe del Departamento Económico-Financiero que acredite estar al corriente en los pagos a esta APB.
- 8º. Su conformidad con las presentes Bases y con el Pliego de Cláusulas para ejecución de las obras y explotación de las instalaciones en todos aquellos puntos regulados imperativamente por la APB.

BASE 7ª. 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.

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 concesión 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 explotación, en régimen de concesión administrativa, de alojamiento turístico en el faro de Ciutadella Punta de Sa Farola" (E.M. 720).

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.

BASE 8ª. 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" 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" de las ofertas admitidas, dándose lectura de viva voz a cada una de éstas. 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.

BASE 9ª. RESOLUCIÓN DEL 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 Consejo de Administración de la APB. Conforme se establece en el art 86.5 del TRLPEMM, corresponde al Consejo de Administración de la APB la resolución del concurso. La oferta seleccionada por el Consejo de Administración deberá someterse a la tramitación prevista en el artículo 85 del TRLPEMM para el otorgamiento, en su caso, de la correspondiente concesión.

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.- 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 a desarrollar 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 6)



2º.- La cuantía del importe total de la **Mejora de la Tasa** 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 esta apartado será nula.

(Coeficiente de ponderación 4)

3º.- La adecuación de la planificación de los servicios a las demandas de los usuarios. Se valorarán los medios materiales y humanos propuestos, los servicios ofertados (organización, planificación, y su adecuación en relación con los diferentes usuarios y el mantenimiento de las instalaciones) y la adecuación de la planificación de los servicios al entorno, conforme declaración jurada establecida, así como los compromisos de certificación de calidad, de gestión medioambiental, de responsabilidad social corporativa, de realización de actividades y todos aquellos establecidos en la Base 5ª.

(Coeficiente de ponderación 3)

4º.- Rigor de la **Memoria Económico-Financiera** y adecuación de la capacidad financiera a la inversión prevista. Se valorará con preferencia el ajuste de la Memoria Económico-Financiera a las inversiones y actuaciones previstas en el Proyecto Básico presentado, así como la corrección y justificación de las estimaciones adoptadas. Se aportarán los certificados de entidades bancarias relativos a la solvencia económica del licitador, para realizar las obras, acordes con la Memoria Económico-Financiera desarrollada en virtud de lo indicado en la Base 5ª, y justificación del origen de la financiación necesaria para la ejecución de las obras e instalaciones y para el desarrollo de su explotación.

(Coeficiente de ponderación 3)

5º.- El **Plazo** de la concesión. Se valorará de forma directamente proporcional, correspondiendo la mayor puntuación al menor periodo.

(Coeficiente de ponderación 2)

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 que se definen en las presentes Bases, 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 concesionario, 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 concesionario propuesto, antes del otorgamiento de la concesión.

BASE 10ª. 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.

Si transcurrido un año, desde la elección de la oferta más ventajosa, sin que por parte del Consejo de Ministros no se alce la prohibición actualmente existente, la APB podrá resolver declarando desierto el concurso, sin que por ello exista responsabilidad alguna de la misma, ni posibilidad de reclamación por los gastos en que se haya incurrido para la presentación de la oferta, ni de posibles indemnizaciones por daños o perjuicios que se pudiesen derivar de dicha resolución.



BASE 11ª. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS Y OTORGAMIENTO DE LA CONCESION

Con anterioridad al otorgamiento de la concesión, la APB requerirá al licitador del concurso, 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 meses, conforme a su vigencia.

Dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la fecha de notificación del otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá acreditar haber constituido la garantía definitiva o de construcción, de conformidad con lo dispuesto en la Base 6ª y en la Condición 5ª 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 declarar extinguida la concesión, con pérdida de las fianzas provisionales (de explotación y la adicional provisional de construcción).

Constituidas las garantías requeridas, se procederá al otorgamiento de la concesión.

BASE 12ª. 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 concesionario, 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 concesionario en ramo documental independiente, siendo a su cargo los derechos o tasas correspondientes.

BASE 13ª. PERSONAL

Todo el personal que preste servicio en la explotación de las instalaciones dependerá exclusivamente del concesionario 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 35ª del Pliego de Condiciones Generales para el otorgamiento de la concesión que se adjunta como anexo a la Base 9ª del presente Pliego.

BASE 14ª. 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 contratos de las Administraciones Públicas, en la de Puertos del Estado y en la de Procedimiento Administrativo.

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 Consejo de Administración 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.

BASE 15ª. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (en adelante LOPD), la Autoridad Portuaria de Baleares (en adelante APB) con domicilio en la Calle Muelle Viejo, número 3-5, 07012, Palma, informa al interesado de 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 Condiciones Generales 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 el Pliego de Condiciones Generales, solicitar cuanta documentación adicional resulte necesaria atender sus solicitudes de información, comunicarle el acuerdo del Órgano de Contratación relativo al otorgamiento, 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, el 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 que en función del procedimiento de aplicación la APB deberá proceder a la publicación de información relativa otorgamiento de la concesión en 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 20 de abril de 2015.

El Jefe del Departamento de Explotación,

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 DEL CONCURSO PÚBLICO PARA LA EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL FARO DE CIUTADELLA PUNTA DE SA FAROLA.

(E.M. 729)

OFERTA DE MEJORA DE LAS TASAS			
	TASA	MEJORA DE LA TASA	TOTAL=TASA+MEJORA
Tasa de ocupación	A) = 21.241,81€	B) = Importe a ofertar	A) + B)
Tasa de actividad	C) = 6.000 €	D) = Importe a ofertar	C) + D)
SUMA	A) + C) = 27.241,81 €	B) + D)	A) + B) + C) + D)

En todas las cantidades indicadas anteriormente no se incluye el I.V.A.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

10

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

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

Table with 3 columns: Provincia:, Fecha:, Número de Código



Handwritten signature

1. Introduction
2. Literature Review
3. Methodology
4. Results
5. Discussion
6. Conclusion
7. References
8. Appendix
9. Glossary
10. Index

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 bastanteado 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

<i>BASTANTEO DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ABOGACÍA DEL ESTADO</i>		
Provincia:	Fecha:	Número de Código:



[Handwritten signature in blue ink]

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

**“CONCURSO PÚBLICO PARA LA EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN
ADMINISTRATIVA, DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL FARO DE CIUTADELLA PUNTA DE
SA FAROLA**

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**".



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

MODELO 4
(Modelo de Declaración Base 6ª)

Nombre: Don

Cargo:

Administración:

Da fe y manifiesta que ha comparecido D. con D.N.I., en nombre y representación de la empresa con C.I.F. y ha declarado que:

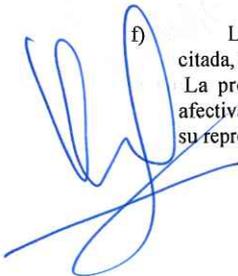
1. Ni el firmante de la declaración, ni la persona física/jurídica a la que representa, ni ninguno de sus administradores o representantes, se halla incurso en ninguno de los supuestos de prohibición para contratar con el sector público, establecidas en la legislación vigente, y concretamente en las previstas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobada por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, (TRLCSPP), ni por tanto, en la disposición adicional 3ª de la Ley 31/2007, de 30 de octubre, sobre procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, de acuerdo con el artículo 60.1 del TRLCSPP, en el cual se concretan las circunstancias de:

- a) Haber sido condenadas mediante sentencia firme por delitos de asociación ilícita, corrupción en transacciones económicas internacionales, franco de influencias, cohecho, fraudes y exacciones ilegales, delitos contra la Hacienda Pública y la Seguridad Social, delitos contra los derechos de los trabajadores, malversación y receptación y conductas afines, delitos relativos a la protección del medio ambiente, o a pena de inhabilitación especial para el ejercicio de profesión, oficio, industria o comercio. La prohibición de contratar alcanza a las personas jurídicas cuyos administradores o representantes, vigente su cargo o representación, se encuentren en la situación mencionada por actuaciones realizadas en nombre o a beneficio de dichas personas jurídicas, o en las que concurren las condiciones, cualidades o relaciones que requiera la correspondiente figura de delito para ser sujeto activo del mismo.
- b) Haber solicitado la declaración de concurso, haber sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declaradas en concurso, estar sujetas a intervención judicial o haber sido inhabilitadas conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso.
- c) Haber sido sancionadas con carácter firme por infracción grave en materia de disciplina de mercado, en materia profesional o en materia de integración laboral y de igualdad de oportunidades y no discriminación de las personas con discapacidad o por infracción muy grave en materia social, incluidas las infracciones en materia de prevención de riesgos laborales, de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley sobre Infracciones y Sanciones en el Orden Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2000, de 4 de agosto, o en materia medioambiental, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1302/1979, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental; en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; en la Ley 4/1 989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres; en la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases; en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- d) No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, en los términos que reglamentariamente se determinen.
- e) Haber incurrido en falsedad al efectuar la declaración responsable a que se refiere el artículo 146.1.C.) o al facilitar cualesquiera otros datos relativos a su capacidad y solvencia, o haber incumplido, por causa que le sea imputable, la obligación de comunicar la información prevista en el artículo 70.4 y en el artículo 330.
Estar incurso la persona física o los administradores de la persona jurídica en alguno de los supuestos de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Administración General del Estado, de la Ley 53/1 984, 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, en los términos establecidos en la misma.

La prohibición alcanzará a las personas jurídicas en cuyo capital participen, en los términos y cuantías establecidas en la legislación citada, el personal y los altos cargos de cualquier Administración Pública, así como los cargos electos/al servicio de las mismas.

La prohibición se extiende igualmente, en ambos casos, a los cónyuges, personas vinculadas con análoga relación de convivencia afectiva y descendientes de las personas a que se refieren los párrafos anteriores, siempre que, respecto de los últimos, dichas personas ostenten su representación legal.

f) La prohibición alcanzará a las personas jurídicas en cuyo capital participen, en los términos y cuantías establecidas en la legislación citada, el personal y los altos cargos de cualquier Administración Pública, así como los cargos electos/al servicio de las mismas, de convivencia afectiva y descendientes de las personas a que se refieren los párrafos anteriores, siempre que, respecto de los últimos, dichas personas ostenten su representación legal



- g) Haber contratado a personas respecto de las que se haya publicado en el «Boletín Oficial del Estado» el incumplimiento a que se refiere el artículo 18.6 de la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Administración General del Estado, por haber pasado a prestar servicios en empresas o sociedades privadas directamente relacionadas con las competencias del cargo desempeñado durante los dos años siguientes a la fecha de cese en el mismo. La prohibición de contratar se mantendrá durante el tiempo que permanezca dentro de la organización de la empresa la persona contratada con el límite máximo de dos años a contar desde el cese como alto cargo.

2. Ni el firmante de la declaración ni la persona física/jurídica a la que representa ni ninguno de sus administradores o representantes se halla incurso en ninguno de los supuestos de prohibición para contratar con las Administraciones Públicas, de acuerdo con el artículo 60.2 del TRLCSP I, en el cual se concretan las circunstancias de:

- a) Haber dado lugar, por causa de la que hubiesen sido declarados culpables, a la resolución firme de cualquier contrato celebrado con una Administración pública.
- b) Haber infringido una prohibición para contratar con cualquiera de las Administraciones Públicas.
- c) Estar afectado por una prohibición de contratar impuesta en virtud de sanción administrativa, con arreglo a lo previsto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, o en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- d) Haber retirado indebidamente su proposición o candidatura en un procedimiento de adjudicación, o haber imposibilitado la adjudicación del contrato a su favor por no cumplimentar lo establecido en el artículo 135.2 dentro del plazo señalado mediando dolo, culpa o negligencia.
- e) Haber incumplido las condiciones especiales de ejecución del contrato establecidas de acuerdo con lo señalado en el artículo 102, cuando dicho incumplimiento hubiese sido definido en los pliegos o en el contrato como infracción grave de conformidad con las disposiciones de desarrollo de esta Ley, y concurra dolo, culpa o negligencia en el empresario.

3. La empresa no se halla incurso en ninguno de los supuestos a los que se refería la Ley 2/1996 de 19 de noviembre, de incompatibilidades de los miembros del Gobierno y de los altos cargos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOIB núm. 150 de 5 de diciembre de 1996) y su Reglamento aprobado por decreto 250/1999 de 3 de diciembre (BOIB núm. 156, de 16 de diciembre de 1999).

4. A los efectos del artículo 146 c) del TRLCSP, declara expresamente que:

- a) Se halla al corriente de sus obligaciones tributarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento General de la LCAP (RGLCAP), aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, y no existen con el Estado, con la Comunidad Autónoma de las Illes Balears ni con las administraciones locales, deudas de naturaleza tributaria en periodo ejecutivo o, en todo caso, las existentes, se hallan aplazadas, fraccionadas o se ha acordado su suspensión con ocasión de la impugnación de las correspondientes liquidaciones.
- b) Para su acreditación, autorizo a los órganos de contratación y entidades de ellos dependientes, para que se pueda procederá la cesión de la información correspondiente, cuando no haya sido cedida de oficio.
- c) Se halla al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del RGLCAP.

Y para que así conste, y surta los efectos oportunos, firma conmigo la presente, en ade de

