



**SR. DIRECTOR DE LA
AUTORIDAD PORTUARIA DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE.**

ACUERDO RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LOS PLIEGOS DE BASES DEL CONCURSO Y DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES POR LOS QUE SE HA DE REGIR EL CONCURSO Y ULTERIOR OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DE UNA DÁRSENA NAUTICO DEPORTIVA E INSTALACIONES ANEXAS EN EL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, en sesión extraordinaria celebrada el 25 de noviembre de 2022, examinó propuesta de esa Dirección relativa a la aprobación de los Pliegos de Bases del concurso y de Condiciones Generales y Particulares por los que se ha de regir el concurso y ulterior otorgamiento de concesión administrativa para la construcción y posterior explotación de una dársena náutico deportiva e instalaciones anexas en el puerto de Santa Cruz de Tenerife, informándose de su contenido en los siguientes términos.

PRIMERO.- De conformidad con lo prevenido en el artículo 67.1 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 (en adelante, TRLPEMM) pertenecen al dominio público portuario estatal los siguientes bienes:

- a) *Los terrenos, obras e instalaciones portuarias fijas de titularidad estatal afectados al servicio de los puertos.*
- b) *Los terrenos e instalaciones fijas que las Autoridades Portuarias adquieran mediante expropiación, así como los que adquieran por compraventa o por cualquier otro título cuando sean debidamente afectados por el Ministro de Fomento.*
- c) *Las obras que el Estado o las Autoridades Portuarias realicen sobre dicho dominio.*
- d) *Las obras construidas por los titulares de una concesión de dominio público portuario, cuando reviertan a la Autoridad Portuaria.*
- e) *Los terrenos, obras e instalaciones fijas de ayudas a la navegación marítima, que se afecten a Puertos del Estado y a las Autoridades Portuarias para esta finalidad.*
- f) *Los espacios de agua incluidos en la zona de servicio de los puertos.*

SEGUNDO.- Es voluntad de este Organismo continuar con el perfeccionamiento de la actuación del Muelle de Enlace. Con este objeto, considera la instalación de una nueva dársena náutico-deportiva en el puerto de Santa Cruz de Tenerife que permita, de un lado, ampliar la oferta de la que disponen los usuarios de este tipo de instalaciones en dicho puerto y, de otro, el desarrollo de la actuación prevista en esta zona.

A fin de llevar a cabo tal objetivo, resulta preciso proceder a la convocatoria de un concurso que tenga por objeto el otorgamiento de CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA CONSTRUCCIÓN, Y

Página 1 de 3





POSTERIOR EXPLOTACIÓN, DE UNA DÁRSENA NÁUTICO DEPORTIVA E INSTALACIONES ANEXAS EN EL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.

TERCERO.- La nueva dársena náutico deportiva objeto de concurso se ubicará en el frente marítimo de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife, entrada portuaria principal a la isla desde las islas orientales y el exterior del archipiélago. Toda vez que, a día de hoy, el espacio se encuentra disponible para su explotación, y que este Organismo es conocedor de que ha habido interés en el desarrollo de una actividad náutica deportiva en el citado entorno, se ha considerado conveniente la convocatoria de un concurso para el otorgamiento de una concesión en el mentado dominio público portuario, que garantice tanto una rentabilidad razonable del mismo, como una apuesta decidida por el avance de la ciudad hacia el mar, acercando el litoral a los ciudadanos y visitantes.

CUARTO.- De acuerdo con lo recogido en el Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, publicado en el BOP nº 156, de 28 de noviembre de 2014, y, en particular, conforme con lo dispuesto en el Plano de Ordenación O-2.3 USOS PORMENORIZADOS, cabe destacar que las superficies objeto del concurso ubicadas en terrenos emergidos se encuentran englobadas en parcelas con distintos usos asignados y que se corresponden con los siguientes:

- PLAZAS / PASEOS (PZ*)
- PLAZAS / PASEOS (PZ)
- NÁUTICO – DEPORTIVO (ND*)
- RECREATIVO (R*)

La propia leyenda del precitado plano de ordenación indica que aquellas denominaciones que incluyan “*” implican “usos compatibles”, cuyas características pormenorizadas se detallan en el cuerpo del Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, en el que se definen todos los condicionantes urbanísticos y/o edificatorios de aplicación.

CONSIDERANDO:

1º.- Que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 86.3 del TRLPEMM, el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria es competente para la aprobación del Pliego de Bases del concurso y el Pliego de Condiciones Generales y Particulares que regularán tanto el concurso como el posterior otorgamiento y explotación de la concesión administrativa.

2º.- Que conforme a lo prevenido en el artículo 86.1 del TRLPEMM, *“La Autoridad Portuaria podrá convocar concursos para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario”*.

El Consejo, de conformidad con la propuesta de esa Dirección, **ACORDÓ:**

1.- Disponer la convocatoria del concurso para el otorgamiento de concesión administrativa para la construcción y posterior explotación de una dársena náutico deportiva e instalaciones anexas en el puerto de Santa Cruz de Tenerife.

2.- Aprobar el Pliego de Bases del concurso, así como el Pliego de Condiciones Generales y Particulares por los que se ha de regir el concurso y posterior otorgamiento y explotación de la concesión administrativa de referencia.





Lo que se pone en su conocimiento a los correspondientes efectos.

EL PRESIDENTE
Carlos E. González Pérez

LA SECRETARIA
Rosario Arteaga Rodríguez

Página 3 de 3

<http://sede.puertosdetenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=776eb05f5e4ab2eb580f7146f8719c19f889af81>

FIRMADO POR: ROSARIO MARIA ARTEAGA RODRIGUEZ - JEFE DE DEPARTAMENTO - 28/11/2022 11:03 || CARLOS ENRIQUE GONZALEZ PEREZ 28/11/2022 12:22



3 / 3



**Autoridad Portuaria
Santa Cruz de Tenerife**



Edificio Junta del Puerto. Avda. Francisco La Roche nº49. 38001. Santa Cruz de Tenerife. Islas Canarias. España
+34 922 605 400 / puertosdetenerife.org

**PLIEGO DE BASES DEL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN
DE LA OCUPACIÓN EN EL ÁMBITO DEL ÁREA FUNCIONAL DEL
MUELLE DE ENLACE DE LOS TERRENOS Y LÁMINA DE AGUA
NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR
EXPLOTACIÓN, MEDIANTE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA,
DE UNA DÁRSENA NAUTICO DEPORTIVA EN EL PUERTO DE
SANTA CRUZ DE TENERIFE**



<http://sede.puertosdetenerife.gob.es/apsc/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



1 / 82



I. OBJETO Y DEFINICION DEL CONCURSO.

1ª Objeto del Concurso.

Constituye el objeto del Concurso que regula el presente Pliego de Bases, la adjudicación de la ocupación, en régimen de concesión administrativa, de las zonas de tierra y agua del ámbito del área funcional del muelle de enlace en la dársena de los llanos recogidas a continuación, para la construcción y posterior explotación de una marina náutico deportiva situada entre el dique central y la desembocadura del barranco de Santos así como de las zonas comerciales y de aparcamientos comprendidas en el mismo ámbito para su explotación, según las especificaciones establecidas en este pliego en los términos recogidos en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante aprobada mediante Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre, BOE de 20 de Octubre de 2011 (en lo sucesivo TRLPEMM).

A efectos de pliego, se entiende por embarcaciones los buques y/o embarcaciones, en ambos casos de recreo o deportivas (en adelante “embarcaciones”)

Dicho objeto se materializará mediante la ocupación del ámbito que a continuación se describe y mediante la construcción de las obras, edificaciones e instalaciones necesarias cumpliendo las especificaciones previstas en el Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife (BOP de Santa Cruz de Tenerife de 28 de noviembre de 2014) según proyecto y plazos aprobados.

1.1. Ámbito espacial de la concesión.

Los terrenos y la lámina de agua afectos a la concesión son los definidos en el plano que se adjunta como Anexo número 3 de este documento, distinguiendo en él las siguientes superficies:

- Un área de 44.407 m² de lámina de agua dentro de la zona I de aguas del puerto ubicada entre la margen izquierda de la desembocadura del Barranco de Santos y limitada al oeste por el muelle de ribera, al norte por el dique central y el Este por





un canal de navegación de 50,4 m de ancho suficiente para que puedan cruzarse dos embarcaciones de 30 m de eslora por 8 m de manga conforme a la metodología desarrollada por el PIANC.

- Un área de 12.901,42 m², incluida en los 44.407 m² de lámina de agua en la que se deberá ejecutar un dique de 8m de ancho mínimo en coronación (1.420,09 m²) que servirá para proteger la marina de posibles acarrees derivados de las avenidas del Barranco de Santos y como elemento de mitigación de la agitación proveniente tanto del tráfico que opere al sur de la dársena de los llanos como del oleaje del sur, pudiendo el licitador ampliar la superficie ganada al mar dentro de los límites de esta superficie. El uso de la superficie ganada al mar será náutico-deportivo.
- Un área en tierra al oeste de lámina de agua anterior en el muelle de Ribera, de 3.597,48 m² uso náutico-deportivo.
- Un área en tierra de 6.731,32 m² de uso Cultural, Recreativo, mantenimiento, comercial, hostelería y/o restauración.
- Un área en tierra de uso plaza y paseos situada al sur de la parcela náutico-deportiva de 3.261,54 m² que el concesionario deberá urbanizar aunque será de libre acceso y de uso público, pudiendo aprovechar el concesionario hasta un máximo del 10% de la superficie para la ubicación de puestos de venta, quioscos y terrazas o una combinación de ambos.
- Un área en tierra de uso plaza y paseos situada al norte de la parcela náutico-deportiva de 740,63 m² que el concesionario deberá urbanizar aunque será de libre acceso y de uso público, pudiendo aprovechar el concesionario hasta un máximo del 10% de la superficie para la ubicación de puestos de venta, quioscos y terrazas o una combinación de ambos.

El concesionario deberá construir completa y totalmente las obras, instalaciones y edificios necesarios para su explotación en los espacios designados para tal fin, considerando en cualquier caso las recomendaciones técnicas de diseño de reconocido prestigio aplicables tanto a las del ámbito marítimo (ROM entre otras) como a las instalaciones de tierra, con





especial mención en estas últimas al cumplimiento de la ITC-BT-42: Instalaciones eléctricas en puertos y marinas para barcos de recreo, y a las aplicables al resto de instalaciones, y a su tipo de gestión.

No se admitirán proposiciones que se refieran a ámbitos concesionales inferiores al descrito, siendo sólo y exclusivamente éste el que es objeto de concurso.

El ámbito descrito es el que se señala en el plano del ANEXO 3. El licitador podrá:

- Proponer la distribución de “tierra” y “agua”, en la superficie establecida para rellenos, que estime oportuna.
- Agotar o no la edificabilidad y escoger la ubicación de los edificios siempre que el proyecto cumpla con los parámetros de la Plan de Utilización de los Espacios Portuarios (en adelante PUEP) y del Plan Especial del Puerto.
- Determinar la configuración de atraques y pantalanes, siempre que se respeten las coordenadas UTM que no podrán ser sobrepasadas exteriormente ni siquiera bajo la superficie del límite de la lámina de agua.

En cualquier caso, el objeto de este concurso es realizar una propuesta de adecuación y explotación del conjunto de las zonas incluidas en el ámbito de éste, debiendo resultar un conjunto operativo y arquitectónicamente armónico con el entorno.

1.2. Condición esencial de aceptación de ofertas

Como se ha avanzado en el apartado precedente, el objeto de este concurso es realizar una propuesta de adecuación y explotación del conjunto de las zonas incluidas en el ámbito de éste, debiendo resultar un conjunto operativo, y estética y arquitectónicamente armónico con el entorno. Esto que se traduce en que la volumetría, composición de las fachadas de los edificios, los materiales y acabados empleados en las mismas, los pavimentos de las zonas exteriores y los materiales de las cubiertas no transitables se integren sin distorsión con la calidad arquitectónica acorde al espacio público emblemático que se viene desarrollando en la zona.



Página 3 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsc/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



4 / 82



Esta condición de armonía será evaluada por un Comité Mixto al que se invitará a formar parte a técnicos de la Autoridad Portuaria, del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y del Cabildo Insular de Tenerife quienes valoraran la estética y armonía arquitectónica de acuerdo con lo estipulado para el criterio A1 en el Anexo 6 de este pliego de bases. Las ofertas que no obtengan una puntuación mínima del 50% de la puntuación máxima alcanzable para este criterio quedarán automáticamente descartadas y consecuentemente no se seguirán evaluando ni serán tomadas en consideración para los restantes criterios de puntuación.

1.3. Alcance de las obras.

Los licitadores deberán presentar un proyecto básico, suscrito por técnico competente, que defina una solución compatible con lo especificado en las presentes bases.

El licitador deberá adjuntar en su oferta el Proyecto Básico que justifique y detalle las obras e instalaciones a ejecutar a lo largo de toda la vida de la concesión con los contenidos que se indican más adelante, será suscrito por técnico competente que planteará en él una solución compatible con lo especificado en las presentes bases y certificará que las mismas se adaptan al Plan Especial y al PUEP.

Dicho proyecto deberá contemplar todas las acometidas necesarias teniendo en cuenta que tanto las de suministro eléctrico como las de fibra óptica y comunicaciones deben ser independientes de las de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife (en adelante APSCT).

Respecto a la red de abastecimiento de agua y saneamiento separativo la acometida será a las redes de la APSCT debiendo el proyecto garantizar que las aguas de vertido cumplan los parámetros recogidos en las Ordenanzas de calidad de agua residual aprobadas por ésta Autoridad Portuaria que se adjuntan como Anejo 9 de estas bases.

Dado que el punto de conexión a la red de saneamiento está a menor cota que el colector al que finalmente se verterán las aguas residuales, el licitador deberá contemplar en su propuesta, tanto a nivel de inversión como de ejecución y explotación, la implantación de



Página 4 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



5 / 82



una estación de bombeo de aguas residuales dimensionada para elevar las aguas generadas en el ámbito de su concesión.

El adjudicatario deberá realizar todos los trámites necesarios para que el proyecto que resulte adjudicatario del concurso lleve a cabo la tramitación establecida en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (G.I.C.A.), así como en el Real Decreto 79/2019, de 22 de febrero, por el que se regula el informe de compatibilidad y se establecen los criterios de compatibilidad con las estrategias marinas, o cualquier otra disposición legal de obligado cumplimiento.

El licitador en su propuesta deberá incluir un estudio de clima marítimo y de agitación en la dársena que sea compatible con el diseño en planta y alzado propuesto que deberán ser presentados junto al Proyecto Básico en el sobre nº 2.

En ningún caso se podrán instalar elementos o dispositivos que puedan afectar a la señalización marítima del Puerto, tanto la de balizamiento, en su vertiente de apariencia diurna y nocturna, como de cualquier otro dispositivo electrónico que pudiera interferir con los sistemas de vigilancia, control y ayudas a la navegación marítima, teniendo especial atención a no alterar la luminancia de fondo de la zona.

Las obras descritas en el proyecto básico aportado por el licitador en su oferta se desarrollarán posteriormente en el correspondiente Proyecto de Ejecución a redactar por el concesionario. El Proyecto de Ejecución será aprobado por la APSCT.

Cualquier Proyecto Básico que no se adecue al Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, será inadmitido y por lo tanto la oferta será excluida del concurso. Para ello se adjunta como anexo nº 8 de este Pliego de Bases el Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife (BOP de Santa Cruz de Tenerife de 28 de noviembre de 2014).

En caso de discrepancia entre lo estipulado en este Pliego y el Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife (BOP de Santa Cruz de Tenerife de 28 de noviembre de 2014), prevalecerá en todo momento el Plan Especial del Puerto.



Página 5 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apscct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



6 / 82



1.3.1. Complejo náutico

1.3.1.1. Lámina de agua

Construcción de atraques conforme a la documentación técnica aportada en la licitación en la que se defina el tipo de embarcaciones objetivo del proyecto, con determinación precisa de disposición de atraques acordes a las dimensiones de las embarcaciones propuestas, de los cuales, al menos, un 50% se dedicarán a embarcaciones transeúntes siendo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 230 del TRLPEMM, buques o embarcaciones transeúntes o de paso aquellas que tienen autorizada su estancia por un período limitado, inferior a seis meses.

Se establecen los siguientes límites en relación con los atraques:

- No se permitirá el atraque de embarcaciones de menos de 8 m de eslora.
- Al menos el ochenta por ciento (80%), debe tener capacidad para acoger embarcaciones de diez (10) o más metros de eslora.
- Al menos un atraque deberá ser capaz de acoger embarcaciones de cien (100) metros de eslora.
- La superficie neta de atraque, definida como la suma, para todos los tipos de atraques propuestos, del producto del nº de atraques del tipo x Eslora del Tipo x Manga del tipo deberá ser como mínimo de 14.000 m².

A título exclusivamente de ejemplo, sin que suponga ninguna obligación ni sugerencia para el licitador, se muestra una configuración de atraques que cumpliría los límites expuestos:

Ejemplo de configuración de atraques

Eslora	Manga	Nº de Atraques	Superficie Neta Atraque
8,00	3,50	20	560,00
10,00	4,00	50	2.000,00
12,00	4,50	100	5.400,00
16,00	5,75	30	2.760,00
20,00	6,50	20	2.600,00
100,00	14,00	1	1.400,00
Total		221	14.720,00





Excepcionalmente, para aprovechar espacios (esquinas), podrá habilitarse plazas inferiores a ocho (8) metros, que no computarán a efectos de cumplimiento de la superficie neta de atraque exigida.

El adjudicatario propondrá en su oferta las dimensiones máximas de las embarcaciones con su posible atraque y ubicación cumpliendo con los límites indicados.

La APSCT tendrá dos puestos de amarre para su libre disposición, debiendo reflejarse su ubicación en el acta de reconocimiento y con una eslora superior a 12 m. Deben ser atraques con una ubicación fija permanente que se reflejará en el acta de reconocimiento de las obras, instalaciones y superficies obtenidas.

No obstante lo anterior, dichos atraques podrán ser utilizados por el concesionario cuando no estén ocupados previa coordinación con la APSCT, quien podrá hacer uso de ellos por el tiempo que estime oportuno con un preaviso mínimo de 24 horas.

También deberán preverse atraques adaptados para personas con movilidad reducida en un mínimo del 5% del total de puestos ofertados.

El licitador deberá proponer la construcción de instalaciones auxiliares para el acceso a las embarcaciones tanto desde los muelles existentes que limitan al norte y al oeste la lámina de agua como desde el nuevo dique a ejecutar al sur por el ganador del concurso (ver apartado 1.3.1.3 de este pliego), justificando debidamente su utilidad y funcionalidad.

El adjudicatario incluirá en el proyecto los medios necesarios en orden a la seguridad de las personas y embarcaciones existentes en el espejo de agua, y en las ocupaciones en tierra, objeto del presente Pliego, en relación con las operaciones propias de la explotación del título habilitante y de la utilización de las superficies en concesión.

En cuanto a la ordenación del tráfico marítimo de la marina existente y la nueva marina objeto de este concurso, se ha considerado dejar libre un canal de navegación de 50,4 m de ancho, suficiente para que puedan cruzarse dos embarcaciones de 30 m de eslora por 8 m





de manga conforme a la metodología desarrollada por el PIANC. Por dicho canal sólo podrán circular aquellas embarcaciones que estén haciendo las maniobras de entrada o salida a las marinas o aquellas debidamente autorizadas que deban acceder por motivos de inspección o mantenimiento. Queda terminadamente prohibido detenerse en el canal de navegación.

En caso de que coincidieran dos embarcaciones que por sus dimensiones no pudieran cruzarse en el canal de navegación definido, tendrá siempre prioridad la embarcación con origen o destino a la marina existente en el momento de redacción de este pliego (la situada más al norte), pudiendo acordarse entre ambas marinas otra regulación que en cualquier caso deberá ser aprobada por esta Autoridad Portuaria.

1.3.1.2. Parcela Náutico-deportiva

El licitador deberá proponer un proyecto básico para la construcción de una edificación o conjunto de edificaciones con las siguientes características:

Estará delimitada por un cerramiento a definir por el licitador de forma que no quede abierta al público en general y cumplirá los siguientes parámetros máximos de la edificación:

- Superficie máxima edificada: 900 m²
- Ocupación máxima: 750 m²
- Altura máxima: 8m – 2 plantas

La estación de suministro de combustible deberá incluirse obligatoriamente en esta zona o en los terrenos ganados al mar.

El resto de la edificabilidad podrá destinarse a restauración hasta la categoría de restaurante y pequeño comercio considerándose además compatible el uso de hostelería-restauración en la modalidad de locales de ocio y espectáculos quedando prohibida la implantación de discotecas o negocios similares.

El Proyecto Básico, a presentar por el licitador en su oferta, incluirá, como mínimo, la descripción de las actividades a realizar, la extensión de la zona de dominio público a





ocupar, las características de las obras e instalaciones a ejecutar y el presupuesto estimado de ellas.

El licitador podrá proponer la construcción de instalaciones auxiliares tanto para el acceso a las embarcaciones como por razones operativas o de reducción de los fenómenos de agitación interior, justificando debidamente su utilidad y funcionalidad.

Además, el licitador deberá considerar en su proposición los siguientes requisitos que deberán justificarse y detallarse indicando los medios materiales y humanos a emplear:

- I. Deberá garantizar un servicio de marinería de 24 horas por día, los 365 días del año, complementado con un servicio de información y supervisión continua de las embarcaciones e instalaciones.
- II. La prestación anterior se podrá complementar desde un puesto de control. La supervisión de las instalaciones podrá ser complementada mediante sistemas de videovigilancia, en todo caso sujetos a la aprobación previa de la APSCT y al cumplimiento de la legislación aplicable.
- III. Dotará de postes de suministro a los atraques pudiendo colocarlos de forma que cada uno atienda a más de un atraque.
- IV. Aun siendo un área de uso privativo tendrán derecho de acceso los vehículos autorizados por la APSCT para llevar a cabo reparaciones y mantenimiento de infraestructuras o servicios del puerto.
- V. Dada la consideración de acceso público de la zona colindante al ámbito concesional, será potestativo de la APSCT autorizar la limitación de acceso a ésta, previa aprobación por parte de la Autoridad Portuaria de la solución técnica propuesta por el concesionario.
- VI. Será de cuenta del concesionario la contratación tanto de los servicios de comunicaciones como del suministro eléctrico con compañía autorizada, debiendo realizar la consiguiente segregación de redes.
- VII. Las acometidas de suministro de agua y de saneamiento serán a las propias redes de la APSCT siendo de cuenta del concesionario todos los medios necesarios para garantizar que las aguas residuales cumplan con los parámetros exigidos en las Ordenanzas de la APSCT para su recogida.





- VIII. El Concesionario será responsable del abono del servicio de recogida de desechos, que podrá repercutir a sus clientes.
- IX. El Concesionario podrá ofertar otros servicios propios del objeto de la concesión que se recogerán en el Pliego de Condiciones de la Concesión previa comprobación de su adecuación al objeto por parte de la APSCT.

1.3.1.3 Dique de protección frente a acarreo

Dada la presencia de la desembocadura del Barranco de Santos en el límite sur de los espacios en tierra a concesionar, será necesario que el licitador incluya en su proyecto el diseño de un dique dentro de la zona indicada en los planos como zona de posibles rellenos que recorriendo este límite sur tendrá las siguientes funciones:

Por una parte protegerá la dársena deportiva de la acumulación de acarreo que pudieran ocasionarse como consecuencia de las avenidas que se produzcan en el barranco y del impacto que las aguas de escorrentía con sólidos en suspensión pudieran provocar a las embarcaciones y por otra, servirá para mitigar la agitación proveniente tanto del tráfico que opere al sur de la dársena de los llanos como el oleaje procedente del sur.

Este dique deberá proyectarse como dique vertical al menos en su lateral sur y en el morro del dique garantizándose un calado mínimo de 6 m respecto al cero del puerto. El concesionario podrá explotar los atraques a ambos laterales del muelle (en ningún caso el morro ya que invadiría el canal de navegación) estando incluida en la superficie de lámina de agua a concesionar una franja de veinte metros de ancho a todo lo largo del dique por su lateral sur según se indica en los planos del anejo 3 a este documento. En relación con el atraque por el lateral sur del dique, el concesionario tiene que tener en cuenta la posible afección derivada de la concurrencia de una avenida con el atraque ocupado.

Este dique tendrá un ancho mínimo en coronación de 8 m que siempre deben quedar libres para permitir tanto el mantenimiento del propio dique como para poder atender posibles emergencias que pudieran suscitarse. Este ancho mínimo, a criterio del licitador, podrá aumentarse (en detrimento de la lámina de agua) pero siempre dentro de los límites





indicados en los planos. La superficie adicional de tierra generada adoptará los usos náutico-deportivos definidos para la parcela definida en el apartado 1.3.1.2. de este pliego.

1.3.2. Área Recreativa

Lindando con la desembocadura del Barranco de Santos, al noreste de la misma, el licitador propondrá en un proyecto básico al efecto, el desarrollo de una zona comercial que deberá cumplir en todo caso con la ordenación urbanística contenida en el Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife y cuyas principales prescripciones son:

- Edificabilidad máxima: 3.200 m²
- Ocupación máxima en primera y segunda planta: 50%
- Ocupación máxima en tercera planta: 25%
- Altura máxima: 14m – 3 plantas
- Retranqueo desde el límite de la parcela con el Barranco de Santos: 6 metros
- Dotación mínima de aparcamiento: 100 plazas
- Los horarios de apertura y cierre no podrán exceder los límites recogidos en las ordenanzas municipales y tendrán que ser respetuosos con el descanso de los usuarios de las marinas y otras concesiones situadas en el entorno.
- **Necesita elaboración y aprobación Estudio de Detalle.**

Queda prohibido el uso de dichos locales para discoteca o similar.

Los licitadores deberán tener en cuenta en su diseño una adecuada transición entre el futuro plano inclinado situado al norte, que conformará la plaza que dará continuidad a la explanada del puerto con la Plaza de España. Las características técnicas serán facilitadas por los servicios técnicos de la APSCT al adjudicatario, para la elaboración del Estudio de Detalle que servirá de base para el proyecto constructivo.

Dada la singularidad de este área, motivada por la necesidad de elaboración y aprobación de un estudio de detalle previo al proyecto constructivo, las inversiones a desarrollar en esta área y consecuentemente el inicio de la actividad a desarrollar en ella podría retrasarse incluso llegar a no materializarse. Por este motivo el licitador deberá contemplar en su





oferta y, especialmente en los estudios económicos y de viabilidad, dos escenarios claramente diferenciados:

- Escenario 1: Permitirá establecer el plazo máximo a computar desde el otorgamiento de la concesión que puede demorarse la aprobación del Estudio de Detalle de forma que la concesión siga siendo viable en toda su extensión. En ningún caso, este plazo máximo podrá ser menor de tres (3) años.
- Escenario 2: Analizará la viabilidad económica de la concesión en el caso en que finalmente no pudiera desarrollarse el Área recreativa y hubiera que proceder a la modificación por reducción de superficie de la concesión inicialmente otorgada.

La demora en la aprobación del Estudio de Detalle, en caso de producirse, no dará derecho bajo ningún concepto, a modificar el plazo otorgado ni a ningún tipo de reclamación.

Si una vez transcurrido el plazo indicado por el licitador en su oferta como plazo máximo para obtener la aprobación del Estudio de Detalle (Escenario 1) y habiendo actuado el adjudicatario del concurso con la debida diligencia no se hubiera obtenido la aprobación del mencionado Estudio, se producirá la modificación de la concesión por reducción de su superficie, de forma que se retire esta parcela del ámbito concesionado sin que ni el concesionario, ni la Autoridad Portuaria, tengan derecho a compensación o indemnización alguna por este motivo. Esta modificación tampoco dará lugar a la modificación del plazo ni del resto de condiciones del pliego de la concesión.

1.3.3. Instalación de suministro de combustible.

A diseñar y ubicar por el licitador. Las únicas ubicaciones posibles son la zona definida anteriormente para el complejo náutico y la superficie de tierra ganada al mar.

1.3.4. Naves y talleres y zona de varada.

Si el licitador lo cree oportuno, podrá incluir una zona destinada a pequeños talleres y zona de varada tanto en la zona destinada a complejo náutico como en posibles rellenos que proponga el licitador dentro de la superficie de agua incluida en el concurso.





Asimismo, se podrá configurar una instalación desmontable de hasta 13,50 m de altura dedicada a “marina seca” (instalación desmontable) en el área recreativa o en posibles rellenos que proponga el licitador dentro de la superficie de agua incluida en el concurso.

1.3.5. Zonas de acceso libre.

Se incluye en el presente concurso la obligatoriedad de urbanizar y ajardinar para dejar completamente terminadas dos zonas denominadas “Plazas y paseos” una de 3.261,54 m² ubicada al sur de la zona Náutico-Deportiva y la otra, de 740,63 m², al norte de la misma. El acceso a ambas zonas será libre al público general no obteniendo el concesionario ningún derecho de uso privativo ni, en consecuencia, obligación de pago de tasa de ocupación por estas zonas salvo lo estipulado a continuación.

En cada una de las zonas de acceso libre el licitador podrá disponer, si así lo considera, de hasta un 10% de la superficie con edificaciones ligeras y fácilmente desmontables de hasta 30 m² y 5 m de altura (una planta) de uso cultural o recreativo e incluso comercial o de hostelería/restauración en la categoría de puestos de venta o quioscos y terrazas siendo la superficie ocupada para los fines indicados en este párrafo la única que compute en este área a efectos de la tasa de ocupación

Los horarios límite de apertura y cierre de los puestos, quioscos, etc. que contemple el licitador serán coincidentes con los que se establezcan para la zona recreativa.

1.3.6. Acceso peatonal provisional.

En el plan Especial del Puerto, al norte de la zona recreativa, se recoge una plaza que se dispone como una losa inclinada que garantizará la continuidad entre la Plaza de España y la plataforma portuaria objeto de este pliego y bajo la que se ubicará un parking subterráneo de 900 plazas de carácter rotatorio que no son objeto de este concurso.

En vista de lo anterior, es necesario crear un acceso provisional que discurrirá por la parcela rotulada como PZ en los planos del Anejo 3 de este Pliego que partiendo de la Plaza de España, permita el libre tránsito peatonal entre las superficies concesionadas, las de libre





acceso y la ciudad. Este acceso deberá ser incluido por el licitador en su oferta teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se dispondrá una pasarela que dejará un gálibo mínimo sobre la vía de servicio de 5,40 m dentro de la zona indicada a tal efecto en los planos. Este gálibo mínimo se extenderá una longitud de 6m sobre la explanada anexa a la vía de servicio antes de comenzar a perder altura.
- Las dimensiones y pendientes de esta pasarela cumplirán con las normas de accesibilidad.
- En el desembarco de la pasarela en la explanada del puerto se dispondrá de un corredor limitado a ambos lados que permita acceder tanto a las puertas de acceso a las superficies concesionadas como a las superficies de libre acceso (plazas y paseos), impidiendo el acceso a otras zonas del puerto.
- Dado lo provisional del acceso y la no ejecución de zonas públicas del ámbito, se dotará este acceso provisional de una puerta o cancela que el concesionario cerrará al finalizar los horarios de apertura de la zona recreativa concesionada.
- Durante el horario de cierre, el concesionario dispondrá de los medios necesarios para que sólo pueda acceder a las superficies objeto de este pliego los usuarios de la marina, quedando prohibido el acceso libre.

La superficie ocupada por estos accesos peatonales provisionales no computará a efectos de la tasa de ocupación, puesto que serán de acceso libre permitiendo, además del acceso a la concesión, el acceso libre de cualquier ciudadano a las restantes superficies durante los horarios de apertura al público de las zonas comerciales y de ocio.

1.4. Servicios a prestar por el concesionario.

El otorgamiento de la concesión conllevará la prestación de los siguientes servicios:

1. Gestión de los puestos de amarre, incluida la vigilancia y control.
2. Gestión de locales y superficies descubiertas.
3. Gestión de instalación de suministro de carburante a embarcaciones.
4. Gestión del acceso provisional, incluida la vigilancia y control.
5. Suministro de agua y energía eléctrica.
6. Gestión de Residuos.





7. Otros servicios a proponer por el licitador.

El adjudicatario proveerá los medios necesarios en orden a la seguridad de las personas y embarcaciones existentes en el espejo de agua, y en las ocupaciones en tierra, objeto del presente Pliego, en relación con las operaciones propias de la explotación del título habilitante y de la utilización de las superficies en concesión. A tal efecto, deberá disponer, durante el plazo del título habilitante, del oportuno seguro que cubra estos riesgos, y las responsabilidades que de ellos se deriven.

El adjudicatario deberá encargarse de la limpieza y conservación de la zona de influencia que se indica en los planos del Anexo 3, así como disponer de los medios suficientes para el depósito y recogida de residuos sólidos que se puedan producir en dichas áreas. El adjudicatario deberá establecer los medios oportunos para asegurar la retirada selectiva de la basura, colocando los contenedores necesarios, ajustados a lo previsto en la normativa de aplicación.

Al efecto, el adjudicatario, antes del inicio de la explotación de las superficies e instalaciones objeto del presente concurso, deberá entregar a la Dirección de la APSCT copia de los títulos habilitantes para la retirada de basuras, la retirada de residuos sólidos y líquidos de las embarcaciones, y la recogida de residuos oleosos, y su transporte a estaciones de tratamiento o vertederos autorizados. Estos títulos habilitantes deben prolongarse durante todo el plazo de duración del título habilitante, y deben abarcar todo su ámbito territorial, a todas las embarcaciones que utilicen los atraques, y a todos los usuarios del recinto. Se suscribirán con empresas homologadas y especializadas en los trabajos a efectuar, debidamente autorizadas por la Autoridad Portuaria y en su caso, otras administraciones competentes.

Con carácter semestral entregará a la APSCT información relativa al cumplimiento de la retirada de los residuos sólidos, los residuos líquidos, y oleosos de las instalaciones objeto del presente concurso, y su zona de influencia.

2ª Documentación.



Página 15 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsc/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



16 / 82



2.1. Documentos integrantes del Concurso.

Son documentos integrantes del Concurso, que regirán la Concesión Administrativa, el presente Pliego de Bases y el Pliego de Condiciones Generales y Particulares definitivo que regulará la concesión a otorgar y que resultará de aplicar al documento que se adjunta como anejo 7, las condiciones de la oferta que expresamente se indica a lo largo de estas bases que lo complementarán. La APSCT pondrá estos documentos, que conforman una unidad indisoluble, a disposición de los interesados.

2.2. Documentos a disposición de los licitadores.

Los documentos del Concurso estarán a disposición de los interesados a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público (<https://contrataciondeestado.es>) de donde se podrá descargar.

Los interesados deberán solicitar al Departamento Económico-Financiero de esta Autoridad Portuaria la certificación acreditativa de que la licitadora, ni, en su caso, ninguna empresa del grupo, ni sus administradores o representantes de hecho o derecho, tiene alguna deuda con la APSCT (Base 10.6. Sobre nº 1: punto 8).

El presente Pliego de Bases, sus documentos anejos, y el resto de documentos citados en la base anterior, así como la legislación vigente y los instrumentos o normas de toda índole promulgadas por la APSCT o por cualquier otro Organismo Público con competencia en el Puerto de Santa Cruz de Tenerife que puedan tener aplicación en los derechos que se licitan, se presumen conocidos por el licitador, sin que, por tanto, su desconocimiento pueda eximir al licitador/adjudicatario de la obligación de su cumplimiento, ni de las responsabilidades que pudieran derivarse en caso contrario.

3ª Presupuesto y Financiación.

3.1. Fase de Obras.

Las obras de infraestructura, instalaciones, edificación, rehabilitación, demolición, etc., a materializar por el concesionario, serán las resultantes del proyecto de ejecución presentado por el concesionario y aprobado por la APSCT.



Página 16 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



17 / 82



Dicho proyecto deberá incorporar un cronograma detallado de los trabajos, incluyendo sus holguras, la inversión comprometida por meses y anualidades, prevista en su oferta, y rubricado por el representante legal de la empresa licitadora.

La financiación de estas correrá a cargo, exclusivamente, del adjudicatario.

3.2. Fase de Explotación y prestación del servicio.

Los gastos inherentes a la adecuada explotación de las superficies y de la lámina de agua otorgadas en concesión, y de las obras, instalaciones y edificaciones construidas por el concesionario como consecuencia del desarrollo de la concesión y a la prestación del servicio directa o, indirectamente con las singularidades previstas en el pliego correspondiente a esta contratación, correrán por cuenta y riesgo del adjudicatario, incluyendo todos los conceptos posibles, tales como gastos de explotación, conservación, personal, suministros, seguridad, impuestos y tasas, gastos financieros, etc.

4ª Plazos.

4.1. Plazo de presentación de las proposiciones.

El plazo máximo para la presentación de proposiciones para el concurso es de tres (3) meses desde la publicación de éste en la Plataforma de contratación del sector público.

4.2. Plazo de otorgamiento de la concesión y de la prestación del servicio.

Se considera una inversión mínima estimada para la ejecución de las obras contempladas en los apartados anteriores de dieciséis (16) millones de euros otorgándose la concesión para este volumen de inversión por un plazo de treinta y dos (32) años.

En caso de el licitador proponga un volumen de inversión mayor se ampliará el plazo inicial de la concesión a razón de dos (2) años por cada medio millón de euros adicional invertido hasta alcanzar un máximo de cincuenta (50) años, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 del TRLPEMM.

Si como resultado de la operación indicada se obtuviera un número no entero de años para el plazo de la concesión, se determinará el plazo a otorgar redondeando al alza en meses (si





por ejemplo se obtuviera un plazo de 37,36 años se concedería un plazo de 37 años y 0,36 x 12 = 4,32 meses que se redondearía a 37 años y 5 meses).

Como resultado del volumen de inversiones ofertado por el ganador del concurso y de la aplicación del redondeo expresado en el párrafo anterior resultará un plazo que la AP SCT reflejará en las condiciones del pliego por el que se regirá la concesión una vez otorgada.

4.3. Plazo de ejecución de las obras.

El plazo máximo de ejecución de las obras será el propuesto por el licitador en su oferta, no pudiendo superar los veinticuatro (24) meses a contar desde la fecha de inicio de éstas, salvo que por causas debidamente justificadas se apruebe la correspondiente prórroga por la AP SCT.

5ª Condiciones Generales de la Explotación.

El concesionario gestionará la actividad de la explotación concesional a su riesgo y ventura, de conformidad con el proyecto por él presentado y aprobado por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, si bien ésta, en ningún caso, será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario ni de los daños o perjuicios causados a terceros.

6ª Tasas de la concesión

El concesionario deberá satisfacer a la AP SCT por todos los conceptos que más adelante se especifican, las siguientes tasas anuales conforme a lo que sobre el particular dispone el TRLPEMM:

- a) Tasa de Ocupación (Art. 173 y siguientes). Por la ocupación del dominio público portuario correspondiente a los terrenos, lámina de agua y obras e instalaciones del ámbito de este pliego.
- b) Tasa de Actividad (Art.183 y siguientes). Por el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios en el dominio público portuario objeto de este pliego.





6.1. Tasa de Ocupación

El licitador tendrá en cuenta para el cálculo de la tasa de ocupación las bases imponibles aprobadas por la Orden FOM/219/2013, de 29 enero y los tipos de gravamen recogidos en el artículo 176 del TRLPEMM:

*“1º Actividades portuarias relacionadas con el intercambio entre modos de transporte, las relativas al desarrollo de servicios portuarios, así como otras actividades portuarias comerciales, pesqueras y náutico-deportivas: **el 5,5 por ciento.***

...

*3º Actividades relativas a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad: **7,5 por ciento.**”*

de la siguiente manera dado que el Plan Especial del Puerto así lo recoge para el área funcional del Muelle de Enlace en cuestión:

- Interacción Puerto-Ciudad:
 - En área recreativa y espacios a explotar en las zonas de acceso libre, a excepción de la zona que se dedique a marina seca que tendrá consideración de náutico deportivo.

- Náutico-Deportivo:
 - En las zonas definidas en el apartado 1.3.1. como complejo náutico-deportivo.
 - En la marina seca si se opta por ubicarla en la parcela Recreativa.

Además, se considerarán las siguientes bonificaciones a la Tasa de Ocupación recogidas en el artículo 181 del TRLPEMM:

“La Autoridad Portuaria aplicará bonificaciones a la cuota de la tasa de ocupación, debiendo reflejarse en las condiciones de la concesión, en los siguientes supuestos:





a) Cuando el sujeto pasivo realice inversiones en obras de relleno, consolidación o mejora de terrenos.

La cuantía de la bonificación se determinará en función de la inversión realizada, de conformidad con los siguientes criterios:

1º Cuando el proyecto de la concesión incluya la realización de inversiones en obras de relleno a cargo del concesionario, la bonificación se cuantificará en función de la altura media de relleno hasta una cota de un metro por encima de la pleamar viva equinoccial, el coste unitario medio del relleno (por m³), el valor por m² de la superficie objeto de relleno y el tipo de gravamen anual, ambos conceptos a efectos del cálculo de la tasa de ocupación, y los años de concesión, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$b = \frac{k \times C_r \times 10000 \times h}{V_t \times t \times n} \quad (b \leq 75\%)$$

donde:

b = Bonificación (%) redondeada a la primera cifra decimal, aplicable desde el momento de finalización de las obras, según el plazo aprobado.

C_r = Coste medio del relleno establecido por la Autoridad Portuaria (€/m³), calculado en el momento de otorgamiento de la concesión.

h = Altura media del relleno hasta un metro por encima de la pleamar viva equinoccial (m).

V_t = Valor de la superficie que vaya a ser objeto de relleno, a efectos de la concesión de dominio público (€/m²) en el momento de otorgamiento de la concesión.

t = Tipo de gravamen anual (%) fijado en el otorgamiento de la concesión.

n = Plazo restante de la concesión en el momento de finalización de las obras.

k = 1,20 para *n* menor o igual a 10 años y *k*=1,15 para *n* mayor que 10 años.

f) Cuando el titular de la concesión ejecute a su cargo la obra civil correspondiente a infraestructuras, rellenos, obras de consolidación y mejora del terreno, superestructuras e instalaciones destinadas a usos portuarios, por un plazo de ejecución mínimo de tres meses y superficie mínima de 1.000 metros cuadrados: el importe de esta bonificación será del 95 por ciento de la cuota de la tasa, aplicada a la liquidación correspondiente a la superficie sobre la que se realizan las obras y durante el periodo de ejecución de las mismas, hasta la fecha de su





finalización establecida por la Autoridad Portuaria al aprobar el proyecto, o establecida en el título concesional, con un máximo de dos años, de conformidad con lo siguiente:

- El concesionario deberá solicitarlo antes del inicio de las obras.
- En la superficie sobre la que se ejecuten las obras no tendrá lugar actividad de explotación alguna por la que el concesionario pueda obtener beneficio económico.
- Las obras deben corresponder a un proyecto aprobado por la Autoridad Portuaria.
- El concesionario deberá estar al corriente de sus obligaciones concesionales, en especial las relativas a compromisos de inversión, abono de tasas portuarias, y en su caso compromisos de política comercial.
- El concesionario no debe hallarse en situación de impago de tasas, ni tener incoado expediente sancionador o de caducidad de la concesión o suspensión o extinción de la licencia.
- En el supuesto de que el proyecto contemple la ejecución de la obra por fases, cada una de las fases se considerará por separado a la hora de aplicar la bonificación
- En el supuesto de que el concesionario incumpliese alguno de estos requisitos, la bonificación quedará automáticamente extinguida y el concesionario deberá abonar a la Autoridad Portuaria las cantidades bonificadas más los intereses correspondientes.”

De la aplicación de los tipos de gravamen a las bases imponibles indicadas obtenemos las siguientes cuotas unitarias:

Por ocupación de suelo en el Área III-C:

- Base imponible: 133,63 €/m²
- Tipo: 5,5%, y/o 7,5%
- Cuota Unitaria al tipo 5,5%: 7,350 €/m²
- Cuota Unitaria al tipo 7,5%: 10,022 €/m²

Por ocupación de suelo (tras relleno):

- Base imponible: 133,63 €/m²
- Tipo: 5,5%
- Cuota unitaria: 7,350 €/m²
- Bonificación art. 181.a) (Máximo 75%)





Por ocupación de lámina de agua en el Área I-2:

- Base imponible: 27,47 €/m²
- Tipo: 5,5%
- Cuota unitaria: 1,511 €/m²

A título orientativo, la tasa de ocupación anual, teniendo en cuenta las superficies del ámbito inicial y las cuotas unitarias indicadas, con las condiciones que se indican a continuación del cálculo ascendería a ciento sesenta y nueve mil doscientos noventa y tres euros con sesenta y cinco céntimos (169.293,65) según el siguiente cálculo:

Área	Superficie (m ²)	C.U. (€/m ²)	Importe (€)
Lámina de agua	42.986,91	1,511	64.953,22
Dique ancho coronación min. 8m (*)	1.420,09	7,350	10.437,66
Náutico-Deportivo	3.597,48	7,350	26.441,48
Recreativo (**)	6.731,32	10,022	67.461,29
Plaza Sur	3.261,54	0,000	0,00
Quioscos plaza Sur (***)	0,00	10,022	0,00
Plaza Norte	740,63	0,000	0,00
Quioscos plaza Norte (***)	0,00	10,022	0,00
			169.293,65

(*) La superficie adicional de tierra ganada a la mar ofertada por el ganador del concurso se deducirá de la lámina de agua y se calculará como superficie en tierra. Además se aplicarán las bonificaciones recogidas en el TRLPEMM

(**) No se ha considerado en el cálculo la opción de ubicar la marina seca. En caso de que el ganador del concurso la haya ofertado la superficie a ella dedicada tributará al tipo del 5,5% en lugar del 7,5%

(***) A efectos de determinar el mínimo de tasa de ocupación se ha considerado que no se aprovecha la superficie deducible a quioscos. El cálculo definitivo tomará en consideración el aprovechamiento ofertado por el ganador del concurso.

Finalmente, como resultado de aplicar las cuotas unitarias anteriores a las distintas superficies ofertadas por el licitador en los espacios del ámbito de la concesión, y tomadas en consideración las bonificaciones que resulten procedentes resultará una cuota íntegra





definitiva de la tasa que la APSCT reflejará en las condiciones del pliego por el que se regirá la concesión una vez otorgada.

Todo ello, con la asignación efectiva del tipo de gravamen correspondiente a cada uso, deberá quedar debidamente reflejado en el acta de reconocimiento final de las obras e instalaciones que resulten de la oferta adjudicataria del concurso.

6.1.1. Importes adicionales a la tasa de ocupación ofertados por el concesionario.

Se podrá ofertar a dichas cuotas unitarias una mejora de acuerdo con lo previsto en el artículo 180 del TRLPMM. Estas mejoras, de carácter no tributario y no bonificables, quedaran recogidas en el pliego de condiciones de la concesión y permanecerán invariables durante la vigencia de la misma.

6.2.- Tasa de Actividad

Esta tasa empezará a devengarse a partir de la fecha de puesta en explotación y estará formada por tres sumandos:

1) Primer sumando: Asociado a la explotación de atraques

El licitador tendrá en cuenta para el cálculo de la tasa de actividad el siguiente cuadro:

Eslora	Gravamen a aplicar a la base imponible
<i>Hasta 12 m.</i>	100,00 €
<i>Mayor de 12 y hasta 30 m.</i>	250,00 €
<i>Mayores de 30 m.</i>	500,00 €

La tasa de actividad ascenderá al importe resultante de multiplicar cada embarcación (en puerto base o transeúnte en cómputo anual, es decir, sumando sus días de estancia, dividiendo por el número total de días del año) por el gravamen establecido en la columna correspondiente según su eslora. En todo caso, el resultado final deberá ser, como mínimo, equivalente al 20% de la cuota líquida anual de la tasa de ocupación correspondiente a los valores de los terrenos y de las aguas ocupadas.

2) Segundo sumando asociado a otras actividades desarrolladas directamente por el concesionario





Para las restantes actividades que el concesionario desarrolle directamente en el ámbito de la concesión y que no puedan encuadrarse dentro de la aplicación de las tasas de actividad citadas en el apartado 1) anterior, se le exigirá dicha tasa en función del importe neto anual de la cifra de negocio, al que se le aplicará un gravamen del 1%, salvo en el supuesto de que se trate de actividades relativas a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, en cuyo caso, se aplicará un gravamen del 2%.

3) Tercer sumando asociado a la cesión de espacios de Dominio Público otorgados en concesión:

Por otro lado, como consecuencia de la relación tributaria establecida entre el concesionario (como cedente) y la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife por la actividad empresarial consistente en las cesiones de uso de las oficinas, naves, locales, almacenes o espacios del dominio público otorgado en concesión que se construyan o edifiquen, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el título concesional (especialmente las establecidas en las condiciones 18ª.- Tasas y 30ª.- Cesión de la concesión) se exigirá un tipo de gravamen del 6% sobre el volumen de negocio generado por las rentas periódicas abonadas por los cesionarios al concesionario.

Igualmente se informa que en este caso, será exigida al cesionario de dichas oficinas, naves, locales, almacenes o espacios del dominio público otorgado en concesión que se construyan o edifiquen una tasa de actividad con un tipo de gravamen mínimo del 2% sobre el volumen de negocio desarrollado en el Puerto de Santa Cruz de Tenerife.

El importe de la tasa de actividad a abonar por el concesionario estará sometido a los límites fijados en el artículo 188 del TRLPEMM.

BONIFICACIONES: De acuerdo con el art. 245.c del TRLPEMM, "1. *Para incentivar mejores prácticas medioambientales, la Autoridad Portuaria aplicará las siguientes bonificaciones: c) Cuando el titular de una concesión o autorización realice actividades pesqueras, náutico-deportivas o de construcción, reparación, transformación o desguace de buques, se aplicará una bonificación del 15 por ciento a la cuota de la tasa de actividad.*





Los requisitos que debe cumplir el titular serán los siguientes:

1.º Tener suscrito un convenio con la Autoridad Portuaria en materia de buenas prácticas ambientales.

Dicho convenio deberá contemplar un conjunto de instrucciones técnicas y operativas cuyo cumplimiento pueda ser verificado mediante un sistema de gestión medioambiental, basado en las guías de buenas prácticas ambientales aprobadas por Puertos del Estado, cuyo alcance comprenda la totalidad de los tráficos manipulados.

2.º Estar inscrito en el registro del sistema comunitario de gestión y auditoría ambiental (EMAS) o tener implantado un sistema de gestión ambiental basado en UNE-EN-ISO-14001 certificado por una entidad acreditada a tal efecto por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), y cuyo alcance comprenda todos aquellos servicios relacionados con la actividad objeto de autorización o concesión.”

6.2.1. Importes adicionales a ofertar por el concesionario

Conforme a lo establecido en el artículo 192 del TRLPEMM, el licitador podrá ofertar un importe adicional que carecerá de naturaleza tributaria. Dicho importe será constante y se añadirá en cada liquidación practicada durante el periodo que la concesión este vigente independientemente del resultado que se obtenga para la Tasa de Actividad derivado de aplicar la presente base.

6.3. Tráficos mínimos.

Con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el licitador materializará en su oferta económica un compromiso anual de tráfico y actividad mínima de obligado cumplimiento a partir de la fecha de reconocimiento final de las obras que refleje por una lado el porcentaje mínimo de ocupación de atraques comprometido y por otro el volumen de negocio mínimo comprometido excluidos los importes directamente en concepto de atraque.

Estos compromisos mínimos en ningún caso serán inferiores a lo indicado a continuación:





- Ocupación de la marina: Se establecen las siguientes tráficos (ocupación de atraques) mínimos a lo largo de la concesión:

Periodo	% de ocupación mínimo
Años 1 a 3	30%
Años 4 y 5	60%
Resto de años	75%

- Resto de actividades a desarrollar directamente por el concesionario incluidas en el ámbito de la concesión:

Periodo	Cifra de Negocio Mínima
Años 1 a 3	1.000.000,00
Años 4 y 5	2.000.000,00
Resto de años	2.500.000,00

La “actividad mínima” y “tráfico mínimo” ofertadas por el licitador que resulte ganador del concurso se recogerán en el Pliego de condiciones particulares pliego de condiciones de la concesión y permanecerán invariables durante la vigencia de la misma.

6.4. Presentación y Valoración de la oferta económica.

El licitador materializará una oferta económica en los términos establecidos en el modelo del Anexo 4, que incluirá tanto los importes adicionales de las tasas de ocupación y actividad como el compromiso de tráficos mínimos por él ofertados.

La valoración económica se hará conforme a lo indicado en la base 12.3.

6.5. Tasa de las embarcaciones deportivas y de recreo (T-5) y Tasa de ayudas a la navegación. (Subsección 5.ª de la Sección 4.ª Tasas de utilización y Sección 5.ª del Capítulo II. Régimen económico de la utilización del dominio público y de la





prestación de los servicios portuarios del Título VII Régimen económico del LIBRO PRIMERO. Sistema portuario de titularidad estatal del TRLPEMM).

Para el abono a la APSCT por parte del adjudicatario del concurso de ambas tasas por las embarcaciones que utilicen la dársena objeto de este concurso y sean sujetos pasivos de la misma, el adjudicatario del concurso, como titular de una dársena o instalación náutico-deportiva otorgada en concesión, en los plazos que figuren en las cláusulas de la concesión o autorización, que no podrán ser superiores a un año, como sujeto pasivo sustituto de los sujetos pasivos contribuyentes de las mismas (los propietarios o patrones de las embarcaciones) podrá abonar la tasa en régimen de estimación simplificada, salvo renuncia expresa.

En este régimen, la cuota tributaria de ambas tasas se establecerá teniendo en cuenta los datos estadísticos de tráfico de la concesión o autorización de los dos últimos años, efectuándose periódicamente una liquidación global por el importe que corresponda a la ocupación estimada. Para ello, los titulares de la dársena o instalación náutico-deportiva otorgada en concesión deberán suministrar a la APSCT la información que le sea requerida y los datos precisos para la liquidación de esta tasa. Ante la falta de datos estadísticos durante los dos primeros años el concesionario podrá optar por el régimen directo o por el régimen de estimación simplificada calculado sobre la base de la flota propuesta en su oferta.

De acogerse a este régimen tendrá una bonificación en el importe de la cuota tributaria de la T-5 y en el importe de la cuota tributaria de la Tasa de ayudas a la navegación que serán las que recojan los artículos 228 y 242 del TRLPEMM.

El concesionario podrá repercutir a los distintos usuarios ambas tasas, conforme a las cuantías establecidas por la normativa vigente.





II. FORMA DE ADJUDICACION Y FASES DE LICITACION

7ª Forma de adjudicación y publicidad

7.1. El Concurso se registrará por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, en particular por lo dispuesto en el artículo 86 y demás disposiciones sobre concesiones.

7.2. La licitación será anunciada en el Boletín Oficial del Estado y el DOUE y se publicará en la Plataforma de Contratación del Sector Público <https://contrataciondeestado.es>

Los gastos de publicidad oficial serán asumidos por el adjudicatario del concurso.

7.3. La Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife se reserva el derecho de modificar los términos de la convocatoria en cualquier momento antes de que finalice el plazo de presentación de solicitudes, procediendo, en su caso, a publicar nuevos anuncios.

8ª Capacidad y Condiciones para licitar.

8.1. Podrán presentar ofertas en la licitación todas aquellas personas físicas o jurídicas de nacionalidad española o extranjera que tengan plena capacidad jurídica y de obrar, solvencia económica y profesional suficiente, cumplan todas y cada una de las especificaciones del presente Pliego y de los documentos de que consta, y no incurran en alguna de las prohibiciones y causas de incompatibilidad a que se refiere la base siguiente.

8.2. Podrán licitar dos o más empresarios unidos al efecto, conforme a lo establecido en la Ley 18/1982, de 26 de mayo, sobre régimen fiscal de agrupaciones y uniones temporales de Empresas y de las Sociedades de desarrollo industrial regional y en el artículo 69. Uniones de empresarios, 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 (en adelante Ley 9/2017). En estos casos, la unión temporal (en adelante U.T.E.) concurrirá a concurso como si de una sola empresa se tratase, pero los empresarios que concurran agrupados en U.T.E. quedarán obligados solidariamente frente a la APSCT y deberán



Página 28 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



29 / 82



nombrar un representante o apoderado único de la U.T.E. con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del otorgamiento de la concesión se deriven hasta la extinción de esta. En la propuesta se indicarán los nombres y circunstancias de los empresarios que la constituyan y la participación de cada uno de ellos, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en U.T.E. en caso de resultar adjudicatarios del concurso y deberán aportar, la escritura pública de formalización de constitución debidamente registrada.

8.3. Cada licitador, directamente o a través de una empresa vinculada, no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en U.T.E. con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una U.T.E. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas o por las empresas del grupo.

8.4. Se considerarán empresas vinculadas las que se encuentren en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

9ª Prohibiciones y causas de incompatibilidad para licitar y ser adjudicatario de la concesión administrativa.

9.1. No podrán presentar oferta las personas o entidades en quienes concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 71. Prohibiciones de contratar de la Ley 9/2017.

Cuando posteriormente al otorgamiento de la concesión, el titular incurra en alguna de las prohibiciones de contratar se producirá la extinción de la concesión.

9.2. No podrán presentar oferta las personas o entidades que hayan sido titulares de concesiones y/o autorizaciones para la ocupación del dominio público que hayan sido objeto de extinción por caducidad por parte de cualquier Administración o Entidad Pública.

9.3. La incurrancia en cualquiera de las circunstancias anteriores dará lugar a la no aceptación de la propuesta. En el caso en que la incurrancia se detecte después del otorgamiento de la concesión, dicha concurrencia será causa de extinción de la concesión y





de cualquier otro derecho o título habilitante relacionado con la presente y conllevará la pérdida de las fianzas impuestas.

10ª Presentación de proposiciones.

10.1. La presentación de las proposiciones implica la aceptación de las Bases y condiciones de los Pliegos y la declaración responsable de que el licitador reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife.

10.2. En las proposiciones que presenten los licitadores no se entenderán comprendidos a todos los efectos, el importe del Impuesto General Indirecto Canario (IGIC).

10.3. Las proposiciones serán entregadas a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público <https://contrataciondelestado.es>, dentro del plazo a tal efecto establecido en el correspondiente anuncio del Concurso publicado. Dicho plazo será de tres (3) meses contados desde la publicación del anuncio del concurso.

No podrán presentarse proposiciones por correo.

El plazo de entrega de ofertas terminará en la fecha y hora indicada en el correspondiente anuncio de licitación.

Si el último día de presentación fuese sábado, domingo o festivo se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

No se admitirán las ofertas presentadas fuera de esta fecha y hora límite.

Todas las comunicaciones e intercambios de información se deberán hacer a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público y serán respondidas por la misma vía de forma pública.





10.4. Los documentos que conforman las proposiciones deberán ser entregados en castellano y en caso de tratarse de documentos en lengua distinta deberá aportarse también traducción jurada al castellano.

10.5. Cada licitador no podrá presentar más de una oferta. El incumplimiento de esta prohibición determinará la exclusión de todas las ofertas afectadas. Igualmente, la presentación de ofertas diferentes por empresas pertenecientes al mismo grupo o U.T.E. supondrá la exclusión de las ofertas afectadas. Si sobreviniera la vinculación una vez presentadas las ofertas podrán elegir de común acuerdo la oferta que consideren oportuno de las afectadas comunicándolo por escrito a la Autoridad Portuaria antes de la apertura del sobre nº 2.

10.6. Las proposiciones constarán de 3 sobres numerados, cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente y en cada uno de ellos se incluirán los siguientes documentos:

SOBRE Nº 1: DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA

(A continuación, se consignará el título del Concurso y el nombre o razón social del licitador)

Sobre numerado, cerrado y firmado por el licitador o persona que lo represente. Deberá contener los siguientes documentos:

DOCUMENTOS COMUNES A TODOS LOS LICITADORES:

1.- Información del licitador en la que conste la dirección completa a efectos de notificaciones, incluyendo número teléfono, dirección de correo electrónico y persona de contacto.

2.- Documentos que acrediten la personalidad jurídica y plena capacidad de obrar del licitador:

a) Empresarios del Estado español, deben presentar los siguientes documentos:





- La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acta fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
- Para los empresarios individuales será obligatoria la presentación de fotocopia legitimada del Documento Nacional de Identidad o del que, en su caso, le sustituya reglamentariamente.

b) La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación. Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 97. Certificados comunitarios de empresarios autorizados para contratar, de la Ley 9/2017, se reconocerán como válidos certificados equivalentes a los exigidos en este Pliego que hayan sido expedidos por organismos establecidos en otros Estados Miembros de la Unión Europea.

c) Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

3.- Documentos que acrediten en su caso la representación.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán poder bastante al efecto bastantado por la Abogacía del Estado, y fotocopia legitimada notarialmente de su DNI, o del que, en su caso, le sustituya reglamentariamente. Si la empresa fuera persona jurídica, el poder deberá figurar inscrito en el Registro





Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto, no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el art. 94.5 del Reglamento de dicho Registro.

Cuando dos, o más empresas o empresarios acudan al concurso constituyendo una unión temporal de empresas, cada uno de los empresarios que la componen deberá acreditar su personalidad y capacidad, debiendo indicar, en documento privado, los nombres y circunstancias de los empresarios que la constituyan, la participación de cada uno de ellos y la persona o entidad en que, durante la vigencia del título habilitante, ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Administración.

El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la unión temporal de empresas.

4.- Documentación que permita conocer y formar criterio sobre la solvencia económica, financiera y técnica o profesional del proponente.

4.a) Solvencia económica y financiera:

Para ser admitidas a la licitación, las personas naturales o jurídicas, deberán acreditar su solvencia económica y financiera por el medio siguiente:

- Patrimonio neto al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior a 1.500.000€. Tal requisito se acreditará por medio de declaración responsable y las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil lo acreditarán mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil. En el caso de empresas de nueva creación, tal requisito se acreditará por medio de declaración responsable y las Escrituras públicas de suscripción y desembolso del capital social.





4.b) Solvencia técnica o profesional:

En relación con la solvencia técnica o profesional, se acreditará haber explotado al menos durante un año, en los últimos cinco (5) años, una marina deportiva similar a la que es objeto del presente concurso. Para ello deberá aportar:

- Relación de las principales concesiones y autorizaciones para el desarrollo de actividades del mismo o similar naturaleza del objeto concesional de las que sea titular en el momento presente o haya sido titular en los últimos cinco (5) años. Las mismas se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente no tomándose en consideración aquellas que carezcan del referido certificado.

4.c) Acreditación de la solvencia con medios externos:

Para la acreditación de la solvencia por medios externos, tanto la económico-financiera (teniendo en cuenta el requisito mínimo exigido a cada licitador o empresa que oferte en UTE) como la técnica o profesional, se exige que aporte como documentos acreditativos los siguientes:

- La declaración de la empresa que va a integrar la solvencia del licitador adaptada a la Declaración Europea Única de Contratación (DEUC) acreditativa de que no está incurso en prohibiciones de contratar (artículo 140.1.c) de la Ley 9/2017).
- La acreditación de su solvencia por análogos medios exigidos en el pliego de bases para los licitadores.
- El certificado emitido por el órgano de dirección de la empresa que preste la solvencia, acreditativo de tal circunstancia y copia del documento que, asimismo, acredite el vínculo entre dicha empresa y el licitador. A tal efecto, no basta la mera declaración del representante de la empresa ni las cartas de apoyo financiero o profesional, incluso aunque sean del grupo al que pertenezca la sociedad licitadora, ni cualquier otro que no suponga la asunción de ninguna obligación concreta. En dicho documento deberá





garantizarse la disposición efectiva durante todo el plazo de la concesión administrativa de los medios integrados en la solvencia.

- Igualmente, tratándose de la solvencia financiera, debe aportarse la aceptación expresa de la responsabilidad conjunta de forma solidaria junto con el licitador frente a la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife para responder del buen fin de la concesión administrativa. A tal efecto dicha aceptación deberá figurar en el documento que acredite el vínculo entre la licitadora y la empresa que integre su solvencia, como clausula expresa del mismo, así como en documento otorgado por un representante de la empresa (cuyo poder deberá ser bastantado por la abogacía del Estado) en que conste dicha aceptación de responsabilidad conjunta frente a la Autoridad portuaria, otorgado ante notario o ante la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife.
- Y en el caso de la solvencia técnica y profesional, dicha empresa será quien ejecute (en todo o en la parte que integre la solvencia del licitador) los servicios de la concesión.

Es imprescindible la disposición efectiva durante todo el plazo de la concesión administrativa de los medios integrados en la solvencia. La ruptura del vínculo que une a la adjudicataria con la sociedad que integra su solvencia, se considerará causa de caducidad de la concesión, con las responsabilidades inherentes.

4.d) Solvencia de las empresas que oferten en UTE:

En el caso de que dos o más empresas comparezcan en U.T.E., las solvencias económica, financiera, técnica y profesional serán acumulables, debiendo acreditar cada una de ellas los requisitos de solvencia explicitados en los puntos anteriores, bien por sí misma bien acudiendo a medios externos en la forma permitida en este pliego de bases, en la forma exigida en los artículos 65 y 69.3 de la Ley 9/2017. Se excluirán de licitación las ofertas de las UTEs cuando alguna de las empresas integrantes no acredite un mínimo de solvencia a efectos de la acumulación de sus capacidades.





A tales efectos de acumulación, a fin de acreditar que la UTE tiene la solvencia económico-financiera exigida en el punto 4 a) (1.500.000 euros de patrimonio neto), cada una de las empresas que formen la misma habrá de acreditar que tiene como mínimo la disponibilidad de un patrimonio neto de 320.000 € (por sí misma o acudiendo a medios externos en la forma prevista en el presente pliego).

5.- Declaración responsable de no estar incurso la empresa en las prohibiciones para contratar del artículo 71.1 de la Ley 9/2017 y no haber sido titular de alguna concesión/autorización para la ocupación del dominio público que haya sido objeto de extinción por caducidad por parte de cualquier Administración o Entidad Pública. Este aspecto se acreditará mediante la presentación de una declaración responsable de acuerdo con el Modelo incluido en el Anexo I, otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado debidamente firmada por el candidato o su representante. La declaración responsable comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

6.- Resguardo acreditativo de la constitución de la garantía provisional en los términos establecidos en la base 11ª.

7.- Declaración responsable en cuanto a su pertenencia a un grupo de empresas. En la que se haga constar, en su caso, su pertenencia a un grupo de empresas (entendiéndose, por empresas pertenecientes a un grupo, aquellas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en el artículo 42.1 del Código de Comercio) o, en caso contrario, su no pertenencia a cualquier grupo. En caso de pertenencia, cada una de las empresas acompañara una relación de todas las agrupadas con ellas.

8.- Certificación acreditativa de que la licitadora ni, en su caso, ninguna empresa del grupo, ni sus administradores o representantes de hecho o



Página 36 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsc/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



37 / 82



derecho tiene alguna deuda con la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife.

9.- Declaración responsable expresa de aceptar las Bases del concurso y el Pliego de Condiciones en base al cual se otorgará la concesión administrativa.

10.- Declaración responsable de cumplimiento de las condiciones de carácter medioambiental establecidas por la legislación vigente y las que, en su caso, se imponga por la Autoridad Portuaria en la explotación de la concesión administrativa.

11.- En el caso de empresas extranjeras, Declaración jurada de sometimiento a la jurisdicción española para todos los litigios que pudieran derivarse del concurso y de la concesión administrativa; con renuncia al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

SOBRE Nº 2: OFERTA TÉCNICA Y DE EXPLOTACIÓN.

(A continuación, se consignará el título del Concurso y el nombre o razón social del licitador).

Sobre numerado, cerrado y firmado por el licitador o persona que lo represente.

El objeto del presente documento es definir los extremos que en todo caso deberá contener la Oferta Técnica y de Explotación. Constará de una Memoria de explotación, y de un Proyecto Básico de las obras e instalaciones a ejecutar en las zonas que se concesionan.

a) Proyecto Básico que desarrolle con metodología BIM la documentación técnica aportada de las obras y de las instalaciones objeto de concesión, el cual contendrá como mínimo la información que a continuación se detalla agrupada en dos bloques,



Página 37 de 82

<http://sede.puertosdetenerife.gob.es/apsc/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



38 / 82



un primer bloque comprendiendo los apartados I a IX y un segundo bloque con el resto:

- I. Análisis y descripción detallada de las obras a realizar, con respeto absoluto a la lámina de agua prevista en el concurso, a los muelles asignados, al PUEP y al Plan Especial del Puerto. Cualquier propuesta que incumpla estos preceptos será automáticamente excluida del concurso.
- II. Planimetría. Todas las ocupaciones, tanto de la lámina de agua como de la superficie terrestre, muelles, instalaciones, obras y edificaciones, detallando sus superficies exactas en función de los usos propuestos (comercial-portuario, complementario y de interacción Puerto-Ciudad) deberán ser detalladas en un plano, al menos, del Proyecto Básico presentado.
- III. Detalle y descripción de la volumetría, composición de las fachadas de los edificios, materiales y acabados empleados en las mismas, pavimentos de las zonas exteriores y materiales de las cubiertas no transitables que permitan comprobar que se integren sin distorsión con la calidad arquitectónica acorde al espacio público emblemático que se viene desarrollando en la zona.
- IV. Detalle y descripción de las obras de pavimentación y urbanización necesarias, acordes a los criterios estéticos del entorno. En los pantalanes se podrá proponer un pavimento de madera tipo teka, iroko o similar, que disponga de los certificados ecológicos al efecto.
- V. Delimitación y ordenación de los aparcamientos.
- VI. Análisis y detalle de las edificaciones a realizar, desde todos los puntos de vista, incluso estructural; excepción hecha de las edificaciones comerciales (cuyo uso final deberá venir especificado en planos) y del complejo náutico cumpliendo con lo permitido por el Plan Especial del Puerto de Santa Cruz de Tenerife vigente y por el PUEP.
- VII. Proyecto de jardinería del conjunto, dotándolo de zonas de sombra. Se incluirá la colocación de alcorques para el arbolado proyectado y sistemas de riego, u otros elementos de separación.
- VIII. Descripción del sistema de iluminación general en explanada y pantalanes. El nivel de iluminación que se alcanzará será tal que como mínimo se dispondrá en las peores condiciones de iluminación del mínimo nivel que las Ordenanzas





municipales, recomendaciones para obras marítimas, o reglamentación que la sustituyan, permita para zona urbana tipo residencial.

- IX. Infografías del conjunto y de detalle.
- X. Análisis y descripción detallada de las obras a realizar, con respeto absoluto a la lámina de agua prevista en el concurso y a los muelles asignados. Cualquier propuesta que incumpla estos preceptos será automáticamente excluida del concurso.
- XI. Descripción detallada de la ocupación de la superficie de espejo de agua correspondiente al rendimiento óptimo de utilización de las instalaciones. Se recomienda como distancia de maniobra 1,75 veces la eslora de la mayor embarcación, debiendo justificar las condiciones operativas con menores distancias de maniobra.
- XII. Análisis de las condiciones operativas tanto en acceso como en los atraques y su compatibilidad con las condiciones climáticas en la dársena. Determinación de los niveles de operatividad (de acuerdo con la ROM 0.0 y siguientes).
- XIII. Limpieza y mejora de calados, en su caso, en el ámbito de la superficie de espejo de agua objeto del presente concurso, de acuerdo con los calados máximos de las embarcaciones previsibles, con un resguardo de 60 cm. Esta cota máxima de fondo de mar deberá mantenerse durante todo el periodo del título habilitante, siendo responsable de ello el adjudicatario durante todo el periodo de la concesión.
- XIV. Descripción detallada del sistema de fondeo, el cual deberá estar adaptado para las embarcaciones de mayores dimensiones previstas. El detalle incluirá tanto los sistemas de amarre en muelle (norayes, bolardos, argollas, etc.) como los sistemas de amarre en agua (tren de fondeo, etc.).
- XV. Descripción detallada de las instalaciones eléctricas, de agua y de telecomunicaciones, acorde con la demanda de las embarcaciones. Identificación de los armarios a instalar para dar servicio a todos los amarres. Todas las instalaciones deberán ser conformes con la reglamentación vigente.
- XVI. Detalle de equipamiento para la extracción de aguas negras, aguas de sentinas y aceites usados de las embarcaciones.





- XVII. Detalle de los elementos para recogida de basuras, debiendo prever sistemas selectivos y de ocultación de estos.
- XVIII. Detalle del sistema de seguridad, televigilancia, sistemas anti-intrusión, contraincendios, etc.
- XIX. Descripción de la instalación de suministro de combustible, adaptada a la reglamentación vigente, tanto en materia de seguridad industrial como en materia de protección ambiental.
- XX. Otras obras que proponga el licitador
- XXI. El presupuesto del proyecto básico constará, como mínimo de: Presupuesto de Ejecución Material, con relación de unidades, cuadros de precios y mediciones; Gastos Generales y Beneficio Industrial; Control de Calidad; Presupuesto de Inversión; IGIC; y Presupuesto de Ejecución por Contrata. Se destinará al control de calidad de las obras, un uno por ciento del presupuesto de ejecución material, estableciéndose el seguimiento de la obra por empresa de reconocida solvencia en el sector.

b) Memoria de Explotación

El Proyecto deberá contener, de forma clara e identificable, los atraques (número, distribución, acceso, previsión de transeúntes), así como las esloras, y previsiones de ingresos anuales por este concepto.

El Proyecto deberá detallar los servicios a prestar diferenciando aquellos que sean portuarios de aquellos que sean comerciales, así como aquellos otros servicios portuarios pretendidos y los recursos que dispondrá el concesionario para llevar a cabo la actividad conjunta. Igualmente deberá incluir la forma en la que garantizará la seguridad en sus instalaciones, con el detalle de los sistemas y personas a emplear.

Deberá incluir un esquema de la organización de los servicios ofrecidos, con indicación de los efectivos de personal y medios materiales que se proponen en los distintos momentos de cada periodo anual. Se adjuntará declaración jurada sobre los medios y servicios ofertados. Se deberá adjuntar compromiso de obtención de la certificación de calidad y de gestión medioambiental, adaptando la explotación a la





ISO 9001, en cuanto a calidad se refiere, y a la ISO 14001, en cuanto a implantación del sistema de gestión medioambiental.

Asimismo, se deberá proponer un Estudio de Prevención de Riesgos Laborales en el Trabajo para las instalaciones objeto de concesión.

Dicho proyecto deberá contener separadamente una proposición completa sobre las cuantías 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.

Especialmente el licitador deberá detallar las tarifas aplicables a las embarcaciones de base y a las embarcaciones transeúntes, y los periodos que considere como temporadas baja, media y alta, en su caso.

Se reservará un 50% de los puestos de amarre para embarcaciones transeúntes.

A estos efectos se tendrán en cuenta las siguientes definiciones (artículo 230 del TRLPEMM):

- I. Son buques o embarcaciones que tienen su base en el puerto aquellas que tienen autorizada la estancia en el puerto por período igual o superior a seis meses.
- II. Son buques o embarcaciones transeúntes o de paso aquellas que tienen autorizada su estancia por un período limitado, inferior a seis meses.

El licitador deberá incluir una referencia expresa a la tarifa media por metro cuadrado, que servirá de base para la evaluación correspondiente, calculada como cociente entre el total anual teórico de ingresos por atraques conforme a las tarifas y periodos propuestos, dividido por la superficie de lámina de agua ocupada por dichos atraques, en el supuesto de ocupación total.





SOBRE Nº 3: PROPOSICION ECONÓMICA DE LA CONCESIÓN.

(A continuación, se consignará el título del Concurso y el nombre o razón social del licitador),

Sobre numerado, cerrado y firmado por el licitador o persona que lo represente, que contendrá los siguientes documentos:

a) Proposición económica formulada estrictamente con arreglo al modelo que figura como Anexo Nº 4 al presente Pliego.

b) Memoria económico-financiera de la concesión contemplando claramente diferenciados los dos escenarios definidos en la base 1.3.2. de este pliego. Este documento no será tenido en cuenta como criterio de valoración del concurso, pero de acuerdo con lo previsto en el artículo 84 del TRLPEMM, deberá respaldar y dar coherencia a la proposición económica y donde se especificarán claramente para cada escenario:

- Los ingresos derivados del servicio de atraques.
- Aquellos otros ingresos que puedan generarse por el resto de las actividades o servicios ya sean portuarios o no portuarios.
- La relación de gastos, incluyendo tributos, así como los de conservación, consumos, personal y otros necesarios para la explotación.
- Importe de las inversiones a realizar y relación entre recursos propios y ajenos que financiaran dichas inversiones, con la distribución del Patrimonio Neto propuesto por la concesionaria, que deberá ser como mínimo y en todo momento, el 10% del Valor de la Concesión Administrativa objeto de este Pliego, que figure en el activo intangible del balance de la mercantil; entendiéndose por tal, el importe de esta, antes de amortizaciones y, en su caso, deterioros.
- En el caso de uniones temporales de empresas, las aportaciones, si existiesen, al fondo operativo común que cada empresa comprometa en su caso, o, de otro manera, los modos de financiar o sufragar las actividades propias del otorgamiento concesión deberán ser, también, como mínimo y en todo momento, el 10% del Valor de la Concesión Administrativa objeto de este Pliego, que figure en el activo intangible del balance de la mercantil;





- entendiéndose por tal, el importe de la misma, antes de amortizaciones y, en su caso, deterioros.
- Estimación de la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) del proyecto, así como el Valor Anual Neto (VAN) de los estados financieros presentados.
 - Proposición completa sobre las cuantías de las tarifas que se entenderán como máximas y que podrán exigirse a los usuarios de los diferentes servicios de explotación y, en su caso, a los prestadores de servicios portuarios, conteniendo obligatoriamente también el clausulado que contemple horarios y casuística que pueda presentarse.
 - En el caso del Escenario 1, deberá recogerse de forma clara y explícita cual es el plazo máximo de demora de la aprobación del Estudio de Detalle tomada en consideración.

La Memoria económico-financiera de la empresa que resulte adjudicataria del concurso será incorporada como anexo al título concesional otorgado, con carácter vinculante y su volumen de inversión será el que se considere como “inversión inicialmente prevista en el título concesional” a los efectos de lo contemplado en el artículo 82 del TRLPEMM.

Aunque la Memoria económico-financiera no es objeto de valoración entre los criterios de adjudicación de esta licitación, su contenido será analizado por la Mesa del Concurso, que lo contrastará y comparará con el contenido de las propuestas y memorias técnicas que se hayan presentado en el sobre nº 2 así como con las ofertas económicas también incluidas en el sobre nº 3 (modelo recogido como anexo nº 4), para determinar la coherencia y credibilidad de la oferta.

La no aportación de la memoria económico-financiera en el sobre nº 3 o su incoherencia con los documentos que forman parte de sus ofertas técnica y económica será motivo de exclusión del licitador.





No se aceptarán aquellas propuestas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la APSCT estime fundamental para considerar la oferta.

Será causa de exclusión de la licitación la falta de firma o firmas en la proposición económica.

10.7. La Autoridad Portuaria no podrá divulgar la información facilitada por los empresarios que éstos hayan designado como confidencial; este carácter afecta, en particular, a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las ofertas.

11ª Garantías.

11.1. Garantía provisional.

Al presentar la solicitud de concesión, el licitador consignará una garantía provisional por un importe de 320.000 euros. El licitador que resulte adjudicatario del concurso, en el plazo de un mes desde que reciba formalmente la resolución del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife que así se lo comunique, deberá consignar una nueva garantía provisional del 2% del presupuesto de las obras e instalaciones a ejecutar propuestas en la petición (art. 93 del TRLPEMM) siempre que dicha cantidad sea superior a la garantía provisional inicialmente consignada de 320.000 euros.

La garantía provisional responderá del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la participación en esta licitación y del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta que se perfeccione el otorgamiento de la concesión por el adjudicatario y se haya constituido la garantía definitiva o de explotación. A continuación, será devuelta a los licitadores pudiendo el adjudicatario optar por completar la garantía provisional con la parte correspondiente hasta alcanzar el importe de la correspondiente garantía.





11.2. Garantía definitiva o de construcción

Otorgada la concesión, en el plazo de 30 días contados a partir del día siguiente al de la notificación del otorgamiento de la concesión, se constituirá la garantía definitiva o de construcción equivalente al 5% del presupuesto total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión (Art. 93 TRLPEMM), pudiendo el adjudicatario imponerla completa o en la parte correspondiente a la diferencia entre la provisional y la definitiva.

11.3. Garantía de explotación

Otorgada la concesión y ejecutadas las obras concesionales, en el plazo de 30 días contados desde la fecha del acta de reconocimiento final de las mismas, se constituirá la garantía de explotación equivalente al importe anual de la totalidad de las tasas e importes adicionales a abonar por parte del concesionario más su IGIC correspondiente (Art. 94 TRLPEMM). Una vez constituida la Garantía de Explotación, previa petición del concesionario, será devuelta la garantía definitiva o de construcción a la que hace referencia la base 11.2 anterior.

11.4. Estas garantías se consignarán a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife en los términos establecidos por el artículo 95.1 del TRLPEMM, pudiendo constituirse mediante depósito constituido en la Caja General de Depósitos a favor de la APSCT, aval bancario o seguro de caución conforme a los modelos que se adjuntan como Anexo II que han de estar bastanteados por los Servicios Jurídicos del Estado.

11.5. Las garantías podrán ser otorgadas por persona o entidad distinta del licitador o adjudicatario, entendiéndose, en todo caso, que la garantía queda sujeta a las mismas responsabilidades que si fuese constituida por los mismos, y sin que pueda utilizarse el beneficio de excusión a que se refieren los Artículos 1.830 del Código Civil y concordantes, ni los beneficios de orden y división.

12ª Selección de la Oferta más ventajosa.

12.1. Normas generales:



Página 45 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsc/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



46 / 82



La adjudicación se hará de manera motivada, considerándose cuál es la oferta que, atendiendo a lo que se establece en el presente Pliego, se considere más conveniente y ventajosa.

12.2. Procedimiento:

1. Finalizado el plazo de presentación de las proposiciones la Mesa del Concurso, que será designada por el Sr. Presidente y constituida y sujeta a lo establecido en el artículo 326 de la Ley 9/2017, en lo no específicamente regulado en estos Pliegos, procederá a realizar, en primer lugar, en acto no público, el trámite de la calificación de la documentación administrativas incluida en los Sobres nº 1 de las proposiciones presentadas en tiempo y forma.

Si la Mesa del Concurso observase defectos en la documentación aportada, y éstos fueran subsanables concederá a los licitadores un plazo para ello, que, como mínimo, será de 3 días hábiles.

2. Posteriormente, en el lugar, fecha y hora señalados en el anuncio de licitación, se constituirá de nuevo la Mesa del Concurso y procederá, en acto público, a la notificación de las empresas inicialmente admitidas o de las rechazadas, en su caso, como consecuencia de la calificación documental. En este momento se podrán presentar a la Mesa de Contratación las observaciones que se estimen oportunas sobre esa calificación.

En el caso de las ofertas rechazadas no se procederá a la apertura del resto de sobres, previo pronunciamiento expreso y motivado de la Mesa del Concurso.

A continuación, la Mesa del Concurso procederá a la apertura en ese acto público del sobre nº 2. Con esto se dará por finalizado el acto.

3. Dicha documentación será remitida a la Comisión Técnica, quien remitirá a la Comisión Mixta a la que se invitará a técnicos del Cabildo Insular de Tenerife, el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y la Autoridad Portuaria de Santa



Página 46 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



47 / 82



Cruz de Tenerife, el bloque 1 del proyecto básico (apartados I a IX del mismo) para la evaluación de condición esencial de aceptación de ofertas recogida en la base 1.2 de este pliego.

Cualquier propuesta cuya puntuación sea inferior al 50% de los puntos totales a otorgar a este criterio, será excluida del concurso. No procediéndose a la puntuación del resto de criterios técnicos ni a la apertura de la propuesta económica.

4. Una vez que la Comisión Mixta comunique a la Comisión Técnica la puntuación otorgada a cada oferta, la Comisión Técnica procederá a valorar, exclusivamente para aquellas ofertas que hayan superado el mínimo establecido en el punto anterior, los restantes criterios técnicos sobre la base de las condiciones fijadas para el Concurso.

La Comisión Técnica, estará constituida por los responsables y técnicos de la Autoridad Portuaria que designe el Presidente.

La citada Comisión podrá solicitar precisiones o aclaraciones sobre las ofertas presentadas, ajustes en las mismas o información complementaria relativa a ellas, siempre que ello no suponga una modificación de sus elementos fundamentales que implique una variación que pueda falsear la competencia o tener un efecto discriminatorio.

Cualquier propuesta cuya puntuación técnica total sea inferior al 50% de los puntos totales a otorgar en dicho apartado, será excluida del concurso. No procediéndose a la apertura de la propuesta económica.

5. Posteriormente, en el lugar, fecha y hora también señalados en el anuncio de licitación, se constituirá de nuevo la Mesa del Concurso y procederá, en acto público, a la lectura del informe técnico y a la apertura del sobre nº 3.





Si alguna proposición económica no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, no excediese los tipos mínimos de licitación, variara sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada mediante resolución motivada de la Mesa del Concurso. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que no alteren su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

La citada Mesa podrá solicitar precisiones o aclaraciones sobre las ofertas presentadas, ajustes en las mismas o información complementaria relativa a ellas, siempre que ello no suponga una modificación de sus elementos fundamentales que implique una variación que pueda falsear la competencia o tener un efecto discriminatorio.

Con esto se dará por finalizado el acto, remitiéndose por la Mesa al Sr. Director el informe de la Comisión Técnica y las propuestas económicas de las proposiciones presentadas y admitidas a efectos de la emisión del informe que realizará el Director de la Autoridad Portuaria, según lo previsto en el artículo 85 del TRLPEMM.

12.3.- Criterios objetivos que servirán de base para la adjudicación:

Los criterios objetivos que se utilizaran para ponderar las proposiciones de los licitadores son los que se indican seguidamente; no obstante, la Comisión Técnica podrá recabar de los licitadores, cuantas aclaraciones estime oportunas:

I.- CRITERIOS PARA VALORAR LAS PROPUESTAS DE OCUPACIÓN Y EXPLOTACION DE LA CONCESIÓN.

A.- Calidad Técnica de la Propuesta (Ponderación X = 40%)

B.- Oferta Económica (Ponderación Y = 60%)



Página 48 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsc/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



49 / 82



A continuación, se describe lo relativo a cada uno de dichos criterios:

A.- Calidad Técnica de la Propuesta

Sin perjuicio de las puntuaciones, factores y criterios que se exponen a continuación, la valoración de la calidad técnica de las ofertas (PCT) se realizará conforme a lo expresado en el Anexo 6 de este Pliego de Bases.

A.1.- Armonía estética y arquitectónica del conjunto con el entorno:

Se valorará que la volumetría, composición de las fachadas de los edificios, los materiales y acabados empleados en las mismas, los pavimentos de las zonas exteriores y los materiales de las cubiertas no transitables se integren sin distorsión con la calidad arquitectónica acorde al espacio público emblemático que se viene desarrollando en la zona.

A.2.- Documentación Técnica de las obras a realizar:

A.2.1 Programa de los Trabajos:

Se valorará el programa de trabajo propuesto que deberá permitir valorar y contestar las cuestiones del Anexo 6.

A.2.2 Memoria Constructiva:

Se valorará la memoria constructiva que deberá permitir valorar y contestar las cuestiones del Anexo 6.

A.2.3. Programa de actuaciones medioambientales:

Se valorará el programa de actuaciones medioambientales propuesto que deberá permitir valorar y contestar las cuestiones del Anexo 6.

Deberán detallarse en un cronograma específico todas las actuaciones encaminadas a obtener la Autorización Ambiental Integrada o bien la Declaración de Impacto Ambiental en caso de ser preceptiva, así como la obtención del informe de compatibilidad con las estrategias marinas.





A.3.- Proyecto de explotación:

A.3.1.- Se valorará la propuesta de distribución de atraques, el análisis en planta y alzado de los atraques y de su compatibilidad con las condiciones climáticas y el detalle de las zonas concesionadas y su integración arquitectónica.

A.3.2.- Memoria de Explotación

Se valorará el nivel de detalle de los componentes del Plan de Explotación, el rigor de los servicios propuestos y su grado de conocimiento, el esquema de la organización de los servicios ofrecidos, la fiabilidad del sistema que el licitador se compromete a poner a disposición de la Autoridad Portuaria para el conocimiento de la marcha de la explotación, así como para garantizar el mayor nivel de satisfacción a los usuarios, y la justificación de la propuesta de atraques realizada.

También se valorará la justificación de la compatibilidad de la distribución de atraques propuestos, describiendo el mercado potencial al que se accederá, que incluya al menos el análisis de otras instalaciones similares, así como de la flota existente en la actualidad y los potenciales clientes de la marina.

También se valorará la propuesta de usos de los locales comerciales destinados a usos terciarios, debiendo en su propuesta el licitador diferenciar y especificar claramente cuales corresponden a restauración, comercio general y comercio relacionado con la náutica deportiva. Queda terminantemente prohibido discotecas o similares.

A.3.3.- Aspectos de gestión medioambiental y de residuos.





Se valorarán las actuaciones encaminadas a mejorar la gestión de los residuos sólidos y líquidos, así como las labores de limpieza de la lámina de agua.

Igualmente se tendrá en cuenta la instalación de equipos ecoeficientes que minimicen los consumos y las emisiones a la atmósfera, así como los niveles de ruido, a lo largo de la vida útil de la concesión.

Se valorará también la propuesta de ajardinamiento y generación de sombras en las zonas públicas mediante la disposición de arboleda, que contribuyan a captación de CO₂.

Se valorará la implementación de equipos de cogeneración que contribuyan a la utilización de energías renovables y permitan reducir el consumo de energías fósiles.

B- Oferta Económica

La valoración de la oferta económica (POE) se realizará conforme a lo expresado en el Anexo 5 de este Pliego de Bases.

C- Puntuación Global

La Puntuación Global (PG) correspondiente a la propuesta será la siguiente:

$$PG = 0,40 \times PCT + 0,60 \times POE$$

Siendo:

PCT la "Puntuación de la Calidad Técnica"

POE la "Puntuación de la Oferta Económica"





II.- VALORACIÓN TOTAL DE LAS OFERTAS

A partir de las puntuaciones obtenidas por las distintas ofertas, teniendo en cuenta los criterios anteriormente señalados, se procederá de la siguiente forma:

1. Se relacionarán las ofertas, ordenadas de mayor a menor, según su puntuación global PG:

Relación de Ofertas
PG(1)
PG(2)
...
PG(i)

2. Si existieran dos o más ofertas con puntuación global idéntica, se atenderán a los siguientes criterios:
 - 2.1. Se ordenarán las ofertas, poniendo en primer lugar aquella que contenga un compromiso de ingresos totales para la APSCT superior al resto; y así sucesivamente.
 - 2.2. Si siguiera persistiendo algún empate, se atenderá al criterio de la mejor Calidad Técnica propuesta, conforme a las valoraciones expresadas anteriormente.
3. Con los criterios anteriormente enumerados se ordenarán las ofertas, confeccionando la relación final de ofertas:

Relación Final de Ofertas
PF(1)
PF(2)
...
PF(i)

4. La oferta situada en primera posición será considerada como la más ventajosa





12.4. A continuación, el Director emitirá informe propuesta de adjudicación del concurso o de su declaración como desierto, que se elevará por el Presidente al Consejo de Administración a fin de que se resuelva lo que estime procedente sobre la adjudicación del concurso.

Los derechos del adjudicatario del concurso quedarán condicionados por el resultado favorable de la tramitación de su propuesta en los términos recogidos en el Artículo 85 del TRLPEMM.

En el caso en que tras la tramitación de la propuesta seleccionada no fuera otorgada la concesión administrativa objeto final del concurso por alguno de los motivos contemplados en el TRLPEMM, se realizará la misma actuación con la siguiente oferta en orden de preferencia y, en su caso, con las siguientes sucesivamente.

La APSCT se reserva el derecho a declarar desierto el concurso al inadmitirse o considerarse inaceptables las proposiciones presentadas en los términos establecidos en el Anexo 5. La resolución del Consejo de Administración que declare desierto por esta causa el concurso deberá estar suficientemente motivada.





III. OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

13ª. Otorgamiento de la concesión administrativa

La resolución de otorgamiento de la concesión acordada por el Consejo de Administración se publicará en el Boletín Oficial del Estado, haciéndose constar, al menos, la información relativa al objeto, plazo, tasas, superficie concedida y titular de la concesión.

14ª. Eficacia de la concesión.

Una vez notificado el acuerdo de otorgamiento de los derechos objeto del presente, el concesionario deberá, en el plazo de 30 días contado desde el día siguiente al de la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, aportar la documentación exigible. Hasta que no se produzca dicho hecho, la concesión no tendrá eficacia; entre otras exigencias, se consideraran inexcusables: la presentación de la garantía definitiva o de construcción, los documentos acreditativos de estar al corriente en sus obligaciones tributarias con la Autoridad Portuaria y las pólizas de seguros exigibles.

En el caso de que el adjudicatario de la concesión haya licitado en el concurso a través de una Unión Temporal de Empresas, será igualmente inexcusable para que la concesión tenga eficacia la presentación de las escrituras de constitución de dicha UTE en los términos legales regulados en la normativa de aplicación.

En el caso en que el titular no cumplimente lo exigible en el plazo otorgado, se procederá a resolver el otorgamiento realizado por el Consejo de Administración, iniciándose de nuevo el procedimiento establecido en la base 12.4 con el siguiente licitador por orden de preferencia. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles al licitador que ha incumplido sus obligaciones.





IV. REGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

En lo no previsto en el presente pliego será de aplicación lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre, BOE de 20 de octubre de 2011 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y con carácter supletorio lo establecido en la Normativa de Contratación Pública de aplicación a las Autoridades Portuarias.

Las cuestiones litigiosas que se susciten en relación con el presente concurso serán competencia de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa pudiendo los interesados interponer el potestativo Recurso de Reposición ante el órgano competente de la Autoridad Portuaria.

Santa Cruz de Tenerife, a 22 de noviembre de 2022

JAVIER I. MORA QUINTERO
Director



Página 55 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



56 / 82



ANEXO 1:

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN LAS PROHIBICIONES PARA CONTRATAR DEL ARTÍCULO 71.1 DE LA LEY 9/2017, NO HABER SIDO TITULAR DE ALGUNA CONCESIÓN/AUTORIZACIÓN PARA LA OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO QUE HAYA SIDO OBJETO DE EXTINCIÓN POR CADUCIDAD POR PARTE DE CUALQUIER ADMINISTRACIÓN O ENTIDAD PÚBLICA Y COMPROMISO DE USO EXCLUSIVO DE LOS DATOS FACILITADOS PARA LA FINALIDAD ESTABLECIDA EN LA PRESENTE LICITACIÓN



Página 56 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsc/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



57 / 82



DECLARACIÓN RESPONSABLE

D....., mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad nº, vecino de, provincia de, con residencia en....., actuando en representación propia y/o de la Empresa....., en calidad de, según poder otorgado ante, en fecha, bajo el nº de su protocolo, En relación con la solicitud de participación en el concurso para que formula en esta fecha,

DECLARA:

Que el que suscribe y/o la sociedad o unión temporal de empresas a la que representa no se encuentra(n) comprendido(s) en ninguna de las prohibiciones para contratar del artículo 71.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Título habilitantes del Sector Público.

Que el que suscribe o la sociedad o unión temporal de empresas a la que representa no ha sido titular de alguna concesión/autorización para la ocupación del dominio público que haya sido objeto de extinción por caducidad por parte de cualquier Administración o Entidad Pública.

Que el que suscribe y/o la sociedad o unión temporal de empresas a la que representa se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, adjuntando a la presente declaración responsable los certificados que así lo demuestran de ambos organismos (Seguridad Social y A.E.A.T.).

Que el que suscribe y/o la sociedad o unión temporal de empresas a la que representa, conoce y queda obligada al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal, concretamente en lo indicado en su artículo 10, referente al deber de secreto, y del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal, comprometiéndose a usar los datos facilitados por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, exclusivamente para las finalidades establecidas en la presente licitación, y en caso de resultar adjudicatario de la concesión, a formar e informar a su personal de las obligaciones que de tales normas se deriven.

En Santa Cruz de Tenerife, a..... de de 2022

Fdo.:





ANEXO 2:

2.1. MODELO DE AVAL.

2.2. MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN.



Página 58 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



59 / 82



2.1 MODELO DE AVAL

La Entidad (razón social de la Entidad de Crédito o Sociedad de Garantía Recíproca)C.I.F.....

, con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en en la Calle/Plaza/Avda.C.P.

, y en su nombre (nombre y apellidos de los Apoderados)
.....

, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento

AVALA

a: (nombre y apellidos o razón social del avalado).....
.....C.I.F./N.I.F.....

, en virtud de lo dispuesto por: (norma/s y artículo/s que impone/n la constitución de esta garantía en la C.G.D.).....
.....

, para responder de las obligaciones siguientes. (detallar el objeto del título habilitante u obligación asumida por el garantizado).....
.....

, ante: (órgano administrativo, Organismo Autónomo o Ente Público) (N.I.F. y Denominación).....
.....

, por importe de: (en letra)
.....Euros (en cifra)

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa a los beneficios de excusión y división y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Caja General de Depósitos. Este aval tendrá validez hasta que el Presidente de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife resuelva expresamente su cancelación, habiendo sido inscrito en el día de la fecha en el Registro especial de Avaluos con el número

.....(lugar y fecha)
....(razón social de la Entidad)
.....firmas de los Apoderados)

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORIA JURIDICA DE LA C.G.D. O ABOGACIA DEL ESTADO		
Provincia:	Fecha:	Número de Código





2.2 MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCION CERTIFICADO

CERTIFICADO NUMERO.....

(1)..... (en adelante asegurador), con domicilio en c/ y C.I.F..... debidamente representado por D. (2) con poderes, suficientes para obligarle en este acto según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento.

ASEGURA

A (4).....C.I.F./N.I.F en concepto de tomador de seguro ante (5) en adelante asegurado hasta el importe de EUROS (6) (en letra) en los términos y condiciones establecidos en (3) en concepto de garantía para responder de las obligaciones.....

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

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

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento por la Caja General de Depósitos.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que (5) el Presidente de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución.

En....., a..... de..... de

Firma:

ASEGURADOR

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORIA JURIDICA DE LA C.G.D. O ABOGACIA DEL ESTADO		
Provincia:	Fecha:	Número de Código

(Instrucciones al dorso)





INSTRUCCIONES PARA LA CUMPLIMENTACION DEL MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCION

- (1) Se expresará la razón social completa de la entidad aseguradora.
- (2) Nombre y apellidos del apoderado o apoderados.
- (3) Identificar la disposición que determina la constitución de la garantía o fianza
- (4) Nombre de la persona asegurada.
- (5) Autoridad a cuya disposición se constituye la garantía
- (6) Importe en letra por el que se constituye el seguro



Página 61 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



62 / 82



ANEXO 3: PLANIMETRÍA

3.1 SUPERFICIES CONCESIONALES 3.2 REDES DE SERVICIOS



Página 62 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



63 / 82



ANEXO 4:
MODELO DE OFERTA ECONÓMICA



Página 63 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



64 / 82



MODELO DE PROPOSICION ECONÓMICA

D..... en representación de (1) con domicilio en Provincia de C/..... N°....., con D.N.I. n° enterado de la licitación y de los requisitos que se exigen para LA ADJUDICACIÓN DE LA OCUPACIÓN DE LOS TERRENOS EN LA DARSENA DE LOS LLANOS Y SUS ESCOLLERAS Y LÁMINA DE AGUA NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN, MEDIANTE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE UNA DÁRSENA NAUTICO DEPORTIVA EN EL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE objeto del concurso, con sujeción a cuanto se establece en el Pliego de Bases del Concurso y en el de Condiciones Generales y Particulares de la concesión, se compromete a cumplir dichas bases y condiciones, ofertando las siguientes condiciones económicas:

- Tasa de Ocupación en euros/m² x año (IGIC excluido):

	Mínimo	Incremento ofertado
Cuota unitaria lámina de agua:	1,511	(a rellenar)
Cuota unitaria tierra uso náutico-deportivo	7,350	(a rellenar)
Cuota unitaria tierra uso puerto-ciudad	10,022	(a rellenar)

- Tasa de Actividad (IGIC excluido):

	Euros/año
Importe adicional ofertado:	(a rellenar)

- Tráficos mínimos (IGIC excluido):

	Mínimo (%)	Ofertado (%)
Ocupación de atraques años 1 a 3	30%	(a rellenar)
Ocupación de atraques años 4 y 5	60%	(a rellenar)
Ocupación de atraques resto de años	75%	(a rellenar)

	Mínimo (€)	Ofertado (€)
Cifra de negocio resto actividades años 1 a 3	1.000.000,00	(a rellenar)
Cifra de negocio resto actividades años 4 y 5	2.000.000,00	(a rellenar)
Cifra de negocio resto actividades resto de años	2.500.000,00	(a rellenar)

Aunque la Memoria económico-financiera que debe ser incluida en el sobre nº 3 junto al presente modelo de proposición económica, según lo establecido en el apartado 10.6 de este pliego de bases, no es objeto de valoración entre los criterios de adjudicación de esta licitación, su contenido será analizado por la Mesa del Concurso,





que lo contrastará y comparará con el contenido de las propuestas y memorias técnicas que se hayan presentado en el sobre nº 2 así como con las ofertas económicas también incluidas en el sobre nº 3 para determinar la coherencia y credibilidad de dichas memorias económico- financieras.

La no aportación de la memoria económico-financiera en el sobre nº 3 o su incoherencia con los documentos que forman parte de sus ofertas técnica y económica será motivo de exclusión del licitador.

Santa Cruz de Tenerife a.....de.....de 2022

Fdo:

(1) Nombre y N.I.F de la entidad licitante y capacidad de representación del firmante.



Página 65 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



66 / 82



ANEXO 5

SISTEMA DE VALORACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA



Página 66 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



67 / 82



Las propuestas económicas contenidas en las ofertas serán examinadas de acuerdo con la metodología expuesta a continuación, para cada uno de los dos aspectos contenidos:

1.- Tasa de Ocupación del dominio público portuario.

Para valorar los importes adicionales a las cuotas unitarias ofertadas por cada licitador se introducirán dichos importes ofertados en la columna incremento de cuota ofertado de la siguiente tabla obteniendo el importe total equivalente para la valoración de la oferta (IEOf) como suma de los productos de cada tipo de superficie por el incremento de cuota ofertado para ese tipo de superficie.

Área	Superficie (m ²)	Incremento cuota ofertado	Importe (€)
Lámina de agua	42.986,91		0,00
Náutico-Deportivo	5.017,57		0,00
Recreativo	6.731,32		0,00
Importe total equivalente para la valoración de la oferta			0,00

Se asignarán cero (0) puntos a un importe equivalente para la valoración de la oferta de cero (0) euros y cuarenta (40) puntos al mayor importe equivalente obtenido de entre todas las ofertas evaluables.

El resto de ofertas se distribuirán sobre la función lineal resultante de los dos puntos reseñados obteniendo su valoración de acuerdo a la siguiente expresión:

Siendo:

- IEmax el importe total equivalente máximo de entre todas las ofertas admitidas
- IEOf el importe total equivalente de la oferta a evaluar

$$Valoración Tasa Ocupación de la Oferta = V_{TO} = 40 \times \frac{IEOf}{IEmax}$$

El importe total equivalente aquí obtenido sólo tendrá validez a efectos de valoración de la oferta económica. El importe de tasa de ocupación que finalmente se vaya a devengar se





obtendrá de acuerdo con lo estipulado en la base 6.1 de este pliego y se recogerá por la APSCT en el pliego de condiciones que regirá la concesión.

2.- Tasa de Actividad.

La valoración del importe adicional de la tasa de actividad de la oferta presentada por el licitador se efectuará, asignando cero (0) puntos a la oferta que no incluya ningún importe adicional para la tasa de actividad y treinta (30) puntos al importe adicional máximo de las ofertas admitidas. El resto de ofertas se distribuirán sobre la función lineal resultante de los dos puntos reseñados obteniendo su valoración de acuerdo a la siguiente expresión:

Siendo:

- T_{Amáx} el importe adicional máximo ofertado de todas las ofertas admitidas
- T_{AOf} el importe adicional ofertado por la oferta a evaluar

$$\text{Valoración Tasa Actividad de la Oferta} = V_{TA} = 30 \times \frac{T_{AOf}}{T_{Amáx}}$$

3.- Tráficos Mínimos.

Para valorar la mejora de tráficos mínimos comprometidos por el licitador se calculará, conforme a lo estipulado en la cláusula 6.2 de este pliego de bases, la tasa de actividad resultante de considerar tanto los atraques como los tráficos mínimos comprometidos ofertados por el licitador para cada uno de los periodos considerados suponiendo, exclusivamente a efectos de esta valoración, que la actividad empieza tres años después del otorgamiento de la concesión y un plazo de la misma de 34 años (1-3 años, 4º y 5º año, 6º a 31º años).

Obtenidos los importes anteriores se determinará la media anual del importe de tasa de actividad mínima comprometida asociada a cada oferta.

A título exclusivamente ilustrativo se incluye un ejemplo de la valoración de este criterio para una oferta supuesta:





Supongamos que un licitador oferta lo siguiente:

Eslora	Manga	Nº de Atraveses		Mínimo (%)	Ofertado (%)
8,00	3,50	20	Ocupación de atraques años 1 a 3	30%	45%
10,00	4,00	50	Ocupación de atraques años 4 y 5	60%	70%
12,00	4,50	100	Ocupación de atraques resto de años	75%	85%
16,00	5,75	30			
20,00	6,50	20		Mínimo (€)	Ofertado (€)
100,00	14,00	1	Cifra de negocio resto actividades años 1 a 3	1.000.000	1.500.000
	Total	221	Cifra de negocio resto actividades años 4 y 5	2.000.000	2.500.000
			Cifra de negocio resto actividades resto de años	2.500.000	3.500.000

De acuerdo con lo estipulado en la cláusula 6.2 de este pliego el primer sumando de la tasa de actividad ofertada para un 100% de ocupación se obtendría aplicando a los atraques ofertados los importes recogidos en la siguiente tabla:

Eslora	Tasa de Actividad por embarcación
Hasta 12 m.	100,00 €
Mayor de 12 y hasta 30 m.	250,00 €
Mayores de 30 m.	500,00 €

En el ejemplo que nos ocupa hay 170 atraques hasta 12m, 50 atraques hasta 30m y 1 atraque mayor de 30m luego para una ocupación del 100% la tasa de actividad anual sería:

Primer sumando para ocupación del 100%: $170 \times 100 + 50 \times 250 + 1 \times 500 = 30.000€$

Por tanto, para las ocupaciones mínimas ofertadas los importes de tasa de actividad de este primer sumando serían:

	Ofertado (%)	Importe primer sumando (€)
Ocupación de atraques años 1 a 3	45%	13.500
Ocupación de atraques años 4 y 5	70%	21.000
Ocupación de atraques resto de años	85%	25.500





El segundo sumando para el cálculo de la tasa de actividad, de acuerdo a la cláusula 6.2 de este pliego se obtiene aplicando a la cifra de negocio un gravamen del 1% luego el importe de este segundo sumando para la oferta ejemplo sería:

	Ofertado (€)	Importe segundo sumando (€)
Cifra de negocio resto actividades años 1 a 3	1.500.000	15.000
Cifra de negocio resto actividades años 4 y 5	2.500.000	25.000
Cifra de negocio resto actividades años 1 a 3	3.500.000	35.000

La tasa de actividad resultante de considerar tanto los atraques como los tráficos mínimos comprometidos ofertados por el licitador para cada uno de los periodos considerados será por tanto la suma de los dos cuadros anteriores, es decir:

	anual	Total del Periodo
Tasa de actividad resultante años 1 a 3	28.500,00	85.500,00
Tasa de actividad resultante años 4 y 5	46.000,00	92.000,00
Tasa de actividad resultante años 6 a 31	60.500,00	1.5373.000,00
Total tasa actividad		1.750.500,00

Finalmente, la media anual del importe de tasa de actividad mínima comprometida asociada a esta oferta ejemplo redondeada al segundo decimal será:

$$TMOF = \frac{1.750.500,00}{34} = 51.485,29 \text{ €}$$

La valoración se efectuará, asignando cero (0) puntos a la oferta que ofrezca una tasa de actividad mínima comprometida igual al 20% de la tasa mínima de ocupación de los terrenos y las aguas establecida en el apartado 6.1 de este pliego y treinta (30) puntos a aquel licitador cuya tasa de actividad mínima comprometida corresponda con el máximo entre todas las ofertas admitidas. El resto de ofertas se distribuirán sobre la función lineal resultante de los dos puntos reseñados obteniendo su valoración de acuerdo a la siguiente expresión:





Siendo:

- TMmax el importe máximo de la tasa de actividad mínima comprometida ofertado entre todas las ofertas admitidas
- TMOF el importe de la tasa de actividad mínima comprometida ofertado por la oferta a evaluar de acuerdo al ejemplo indicado.
- TMmin el importe resultante de calcular el 20% de la tasa de ocupación de los terrenos y aguas ocupadas definido en el punto 6.1 de ese pliego.

$$\text{Valoración Tráficos Mínimos de la Oferta} = V_{TM} = 30 \times \frac{TMOf - TMmin}{TMmax - TMmin}$$

4.- Valoración de la oferta económica

La suma de la Valoración Tasa Ocupación de la Oferta (V_{TO}), la Valoración Tasa Actividad de la Oferta (V_{TA}) y la Valoración Tráficos Mínimos de la Oferta (V_{TM}), redondeada a una cifra decimal, dará como resultado la denominada valoración de la oferta económica (POE), que quedará comprendida entre 0 y 100 puntos.

$$POE = (V_{TA} + V_{TO} + V_{TM})$$



Página 71 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



72 / 82



ANEXO 6

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LA CALIDAD TÉCNICA DE LA OFERTA



Página 72 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



73 / 82



De acuerdo con lo que al respecto se establece en el artículo 12.3 del pliego de bases se procederá a la valoración de las ofertas presentadas.

La calidad técnica de las ofertas será examinada de acuerdo con lo expuesto en las ofertas realizadas respecto a los siguientes puntos:

1. Armonía estética y arquitectónica con el entorno (Criterio A.1).
2. Documentación Técnica de las obras a realizar (Criterio A.2).
3. Proyecto de Explotación (Criterio A.3).

La valoración a efectuar se atenderá a los siguientes criterios:

A. CALIDAD TÉCNICA DE LA PROPUESTA:

A.1. Armonía estética y arquitectónica con el entorno

El conjunto de planos, infografías y descripción de materiales deberán permitir valorar el nivel de calidad que se pretende conseguir con esta intervención a efectos de conseguir una digna calidad estética con respecto a las siguientes cuestiones en relación con su integración estética y arquitectónica con el entorno:

- El acierto conceptual atendiendo a su adecuación al entorno, configuración del paisaje y contribución a la mejora del espacio portuario. 0-9 puntos
- La capacidad para alcanzar con la propuesta soluciones de diseño imaginativas, unitarias y proporcionadas con el resto de actuaciones del frente marítimo. Potenciando el interés artístico y solidez conceptual por originalidad y calidad arquitectónica. 0-9 puntos
- El acierto en la solución estética y constructiva, así como localización de actividades y distribución de espacios. Primando las soluciones que creen un espacio único y continuo entre la Plaza de España y la actuación a diseñar y la integración en el entorno, del diseño de los accesos peatonales provisionales. 0-5 puntos
- La atención a la visión desde distintos planos de la ciudad y el Puerto 0-5 puntos
- La atención a la visión diurna y nocturna del conjunto de la obra y su entorno. 0-5 puntos



Página 73 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



74 / 82



- La utilización de materiales en zonas exteriores (fachadas, pavimentos, cubiertas, etc.) que respondan a las condiciones de calidad y diseño del entorno. 0-5 puntos
- La utilización de especies vegetales, que respondan a condiciones de resistencia, funcionalidad, durabilidad y calidad adecuadas a la ubicación del proyecto. 0-2 puntos

Puntuación Máxima 40 puntos. La valoración de cada uno de los cinco criterios podrá oscilar entre los extremos indicados junto a cada uno de ellos.

La valoración de la armonía estética y arquitectónica con el entorno (V1) se integrará en la calificación total de la calidad técnica, con un coeficiente de ponderación del 100%.

A.2. Documentación Técnica de las obras a realizar:

A.2.1. Programa de Trabajo:

El programa de trabajo propuesto deberá permitir valorar y contestar las siguientes cuestiones:

- Análisis de las actividades incluidas en el Programa de Trabajo y sus deficiencias 0-8 puntos
- Análisis de las actividades incluidas en el Cronograma para cumplimiento de las medidas ambientales previstas en la ley. 0-8 puntos
- ¿Se han indicado los trabajos que condicionan la obra, al derivarse de actividades críticas? 0-8 puntos
- ¿Se han tenido en cuenta y se han indicado, especificando su influencia en la programación, los condicionantes externos? 0-8 puntos
- Grado de congruencia de la información gráfica aportada en relación con el análisis de actividades. 0-8 puntos

Puntuación Máxima 40 puntos. La valoración de cada uno de los cinco criterios podrá oscilar entre 0 y 8 puntos.





A.2.2. Memoria Constructiva.

Deberá responder a las siguientes cuestiones:

- ¿Es correcta la concepción global de la obra y coherente con los medios previstos en la propuesta de la proposición? ¿La cualificación del jefe de obra y de su perfil profesional son adecuados en relación con el tipo de obra a realizar? 0-10 puntos
- ¿Se han tenido en cuenta las consideraciones derivadas del Plan Especial en cuanto a ordenación, accesibilidad, etc.? ¿Se analiza correctamente el proceso constructivo de dichas actividades? 0-10 puntos
- ¿Se han estudiado las consideraciones geotécnicas del terreno? ¿Se han estudiado debidamente las consideraciones de carácter estructural? 0-10 puntos
- El estudio de demanda de servicios (agua, energía, señal), ¿es correcto y ajustado al proyecto en cuestión? 0-10 puntos

Puntuación Máxima 40 puntos. La valoración de cada uno de los cuatro criterios podrá oscilar entre 0 y 10 puntos.

A.2.3. Programa de actuaciones medioambientales.

Deberá permitir contestar a las siguientes cuestiones:

- ¿El grado de definición de las actuaciones es alto? ¿Se periodifica la emisión de informes durante la obra? ¿Es fácil seguir su cumplimiento? 0-10 puntos
- ¿Las medidas adoptadas son correctas? ¿Se va a desarrollar una gestión efectiva de residuos? ¿Se considera el impacto residual de las instalaciones auxiliares de obra? 0-10 puntos

Puntuación Máxima 20 puntos. La valoración de cada uno de los dos criterios podrá oscilar entre 0 y 10 puntos.

A.2.4 La valoración global del Proyecto técnico

La valoración global del Proyecto técnico (V2) se obtendrá por la suma de los productos de las valoraciones obtenidas en cada uno de los aspectos anteriores, por su factor de ponderación de acuerdo a la expresión siguiente en la que los subíndices de las distintas





valoraciones equivalen a los números de los apartados anteriormente referidos

$$V2 = (V_{A21} + V_{A22} + V_{A23})$$

Dicha valoración global se integrará en la calificación total de la calidad técnica, con un coeficiente de ponderación del 20%.

A.3. Proyecto de Explotación:

A.3.1. Propuesta de distribución de atraques.

Análisis en planta y alzado de los atraques y de su compatibilidad con las condiciones climáticas. Detalle de las zonas concesionadas.

Valoración de los siguientes aspectos:

- Alcance del proyecto presentado: Diseño de las instalaciones y detalle de las actuaciones 0-4 puntos
- Adecuación al modelo de negocio propuesto 0-4 puntos
- Calidad del Estudio de Clima Marítimo y de agitación interior 0-4 puntos
- Criterio de distribución de atraques 0-4 puntos
- Aspectos funcionales de la solución de accesos rodados y peatonales 0-4 puntos

Puntuación Máxima 20 puntos. La valoración de cada uno de los cinco criterios podrá oscilar entre 0 y 4 puntos.

A.3.2. Memoria de Explotación

Se valorará el nivel de detalle de los componentes del Plan de Explotación, el rigor de los servicios propuestos y su grado de conocimiento, el esquema de la organización de los servicios ofrecidos, la fiabilidad del sistema que el licitador se compromete a poner a disposición de la Autoridad Portuaria para el conocimiento de la marcha de la explotación, así como para garantizar el mayor nivel de satisfacción a los usuarios, y la justificación de la propuesta de atraques realizada.





También se valorará la justificación de la compatibilidad de la distribución de atraques propuestos, describiendo los mercados potenciales a los que se accederá, en este sentido la propuesta deberá incluir un estudio de mercado, que incluya al menos el análisis de otras instalaciones dedicadas a la náutica-deportiva en general, así como de la flota existente en la actualidad y la cartera de pedido para los próximos años.

Valoración de los siguientes aspectos:

- | | |
|--|------------|
| • Alcance del Plan de Explotación | 0-4 puntos |
| • Nivel de detalle de los servicios propuestos y plan de calidad | 0-4 puntos |
| • Propuesta de Normas de Explotación | 0-4 puntos |
| • Análisis de mercado presente y futuro | 0-4 puntos |
| • Propuesta de usos de los locales comerciales | 0-4 puntos |

Puntuación Máxima 20 puntos. La valoración de cada uno de los cinco aspectos podrá oscilar entre 0 y 4 puntos.

A.3.3. Aspectos medioambientales y de gestión de residuos durante la concesión.

Se valorarán las actuaciones encaminadas a mejorar la eficiencia energética global del proyecto, en especial aquellas medidas que conlleven una reducción del uso de energía primaria mediante sistemas constructivos de edificios de muy alta eficiencia, así como la integración de sistemas de producción de energía renovable para el consumo demandado por la instalación y la instalación de equipos ecoeficientes en cuanto a los consumos de energía, emisiones atmosféricas y ruidos. También se valorarán las actuaciones encaminadas a mejorar la gestión de los residuos sólidos urbanos, así como las labores de limpieza de la lámina de agua.

Valoración de los siguientes aspectos:

- | | |
|---|------------|
| • Reducción del consumo de energía primaria de los edificios en kwh/m ²
al año (A menor consumo mayor puntuación) | 0-2 puntos |
| • Porcentaje de energía primaria cubierta por fuentes renovables
instaladas in situ. | 0-2 puntos |
| • Medidas para reducir, reutilizar y valorizar los residuos. | 0-2 puntos |





- Nivel de implementación de medidas e instalaciones que propicien la eficiencia energética 0-2 puntos
- Propuesta de ajardinamiento y generación de sombras en las zonas públicas mediante la disposición de arboleda, que contribuyan a captación de CO₂. 0-1 puntos
- Otras medidas para compensar emisiones que no hubieran reducir 0-1 puntos

Puntuación Máxima 10 puntos. La valoración de cada uno de los cinco aspectos podrá oscilar entre 0 y 2 puntos.

A.3.4.- Valoración global del Proyecto de explotación del Puerto.

La valoración global del Proyecto de explotación se obtendrá por la suma de los productos de las valoraciones obtenidas en cada uno de los aspectos anteriores, por su factor de ponderación. Dicha valoración global se integrará en la calificación total de la calidad técnica, con un coeficiente de ponderación del 80%.

La calificación del Proyecto de explotación y comercialización (V3) responderá a la siguiente expresión, donde los subíndices de las distintas valoraciones equivalen a los números de los apartados anteriormente referidos:

$$V3 = (V_{A31} + V_{A32} + V_{A33})$$

A.4.- Puntuación total de la Calidad Técnica

La suma ponderada de la de la valoración de la Armonía estética y arquitectónica con el entorno (V1), la valoración global del Proyecto técnico (V2) y la valoración global del Proyecto de explotación (V3), redondeada a una cifra decimal, dará como resultado la denominada Puntuación calidad técnica (PCT), que quedará comprendida entre 0 y 100 puntos.

$$PCT = (V1 + 0,20 \times V2 + 0,80 \times V3)$$





ANEXO 7:

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE LA CONCESIÓN



Página 79 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



80 / 82



ANEXO 8:

PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (BOP DE SANTA CRUZ DE TENERIFE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2014)



Página 80 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



81 / 82



ANEXO 9:

ORDENANZA DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE RELATIVA A LA CALIDAD DE VERTIDO DE AGUAS FECALES



Página 81 de 82

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=c282c3ebf530e151c58262634641e7024e72a687>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 24/11/2022 12:42



82 / 82

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN, DE UNA DÁRSENA NAUTICO DEPORTIVA EN EL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE E INSTALACIONES ANEXAS.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

REGLA 1. RÉGIMEN JURÍDICO

La concesión demanial se regirá por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante, TRLPEMM), el presente pliego de condiciones generales y demás disposiciones de aplicación a la actividad desarrollada en la concesión.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en dichas leyes, en el Reglamento de explotación y policía y en las correspondientes ordenanzas portuarias. En lo no previsto en las anteriores disposiciones serán de aplicación la legislación de costas.

A falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, las concesiones sobre bienes del dominio público portuario se regirán por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El otorgamiento de las concesiones demaniales portuarias no implica cesión de la titularidad del dominio público que corresponde al Estado, ni de las facultades anejas a la misma y se entienden otorgadas salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero.

REGLA 2. OBJETO DE LA CONCESIÓN.

El objeto del título concesional objeto de este concurso será el dispuesto en la BASE Nº1 del pliego de bases del concurso.

REGLA 3. ÁMBITO ESPACIAL DE LA CONCESIÓN.

El ámbito de la concesión será el descrito en la BASE Nº 1.1 del pliego de bases de concurso.

REGLA 4. PLAZO DE LA CONCESIÓN.



El plazo de la concesión se determinará en el momento de la adjudicación del concurso por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, en función de las características de la oferta presentada por el adjudicatario y las indicaciones recogidas la BASE Nº4.2 del pliego de bases que regula el concurso.

El cómputo de este plazo se iniciará el día siguiente al de la fecha de notificación al concesionario de la resolución de otorgamiento de la concesión.

Terminado el plazo de explotación señalado, la entidad concesionaria deberá retirar las instalaciones desmontables, devolviendo su emplazamiento a la situación original.

REGLA 5. CONCURRENCIA DE OTROS TÍTULOS.

El otorgamiento de la concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes, ni del pago de los tributos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto sobre bienes inmuebles que le corresponda.

Asimismo, el concesionario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes que afecten al dominio público concedido y a las obras y actividades que en el mismo se desarrollen, especialmente, las correspondientes a licencias y prescripciones urbanísticas, así como las relativas a las zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, sin que las obras que se ejecuten puedan ser obstáculo al ejercicio de las competencias que en materia de seguridad, vigilancia, lucha contra la contaminación u otras correspondan a la Administración.

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

REGLA 6. GARANTÍAS

6.1 CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA PROVISIONAL

De acuerdo con lo previsto en el BASE 11.1 del pliego que rige el concurso, al presentar la solicitud de concesión, el licitador consignará una garantía provisional por un importe de 320.000 euros. El licitador que resulte adjudicatario del concurso, en el plazo de 30 días contados desde el siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, deberá consignar una nueva garantía provisional complementaria del 2% del presupuesto de las obras e instalaciones a ejecutar propuestas en la petición (art. 93 del TRLPEMM) siempre que dicha cantidad sea superior a la garantía provisional inicialmente consignada de 320.000 euros.

La garantía provisional responderá del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la participación en esta licitación y del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta que se perfeccione el otorgamiento de la concesión por el adjudicatario y se haya constituido la garantía definitiva o de explotación. A



continuación, será devuelta a los licitadores. El adjudicatario podrá optar por completar la garantía provisional con la parte correspondiente hasta alcanzar el importe de la correspondiente garantía.

6.2 CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA DEFINITIVA O DE CONSTRUCCIÓN.

Dentro del plazo de 30 días contados desde el siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá consignar, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, la garantía definitiva o de construcción, por importe equivalente al **5%** del presupuesto total de las obras, equipamiento e instalaciones definidas en el proyecto básico presentado en la fase de concurso y que sirvió de base al otorgamiento. Esta garantía podrá presentarse mediante aval bancario debidamente bastantado por los Servicios Jurídicos del Estado o bien mediante ingreso en efectivo efectuado en la Caja General de Depósitos de la Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda, aportando, en este caso, el documento original acreditativo del ingreso efectuado, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 95.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. La Autoridad Portuaria podrá exigir en su formalización otros requisitos que estime convenientes. La no constitución de la garantía de construcción será causa de caducidad de la concesión.

La garantía de construcción responderá, no sólo de la ejecución de las obras, sino también del resto de las obligaciones derivadas de esta concesión.

Si el concesionario no constituye la garantía en el plazo establecido para este fin, se entenderá que renuncia a la concesión, con pérdida de la garantía provisional.

Si el interesado desistiera injustificadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, de la petición o renunciara al título, perderá la garantía constituida.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la garantía de construcción, el concesionario queda obligado a completarla o reponerla en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe. El incumplimiento de esta obligación será causa de caducidad de la concesión.

TÍTULO II. RÉGIMEN DE LAS OBRAS

REGLA 7. PROYECTO Y ESTUDIO DE DETALLE.

Las obras se realizarán con arreglo al proyecto básico presentado por el licitador adjudicatario (Sobre N°2), según la BASE N°10 del pliego de bases del concurso, que deberán ser desarrollado y completado en los correspondientes proyectos de construcción.

El concesionario deberá presentar el proyecto de construcción con antelación suficiente respecto del inicio de ejecución de las obras y, en todo caso, en el plazo máximo de seis



(6) meses a contar desde la notificación de la Resolución de otorgamiento de la concesión.

Si, transcurrido el plazo señalado para la presentación del proyecto constructivo, el concesionario no lo hubiera presentado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a solicitud del concesionario, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

Los proyectos de construcción deberán ser aprobados por la Autoridad Portuaria. A este fin, los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria deberán comprobar que cada proyecto es completo, que cumple la normativa urbanística y se acredita el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, que no altera el proyecto básico y que resulta suficiente para la ejecución de las obras. Si dichos servicios estimaran que el proyecto es incompleto, el concesionario deberá completarlo debidamente.

Por incluirse la ocupación de espacios de agua, el proyecto incluirá, cuando proceda, el balizamiento que corresponda.

En el caso de que el proyecto de construcción altere el proyecto básico, la Autoridad Portuaria podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones:

a) Obligar a que el concesionario adapte el proyecto de construcción al básico en el plazo fijado al efecto;

b) Modificar la concesión de acuerdo con el procedimiento legal que corresponda, salvo que afecte al principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión. Si el concesionario no adaptara el proyecto de construcción al proyecto básico en el plazo señalado, la Autoridad Portuaria procederá a incoar expediente de caducidad de la concesión.

Así mismo el concesionario deberá presentar el Estudio de Detalle de la parcela recreativa, en el plazo máximo de cuatro (4) meses a contar desde la notificación de la Resolución de otorgamiento de la concesión ante la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife para su tramitación y aprobación. Deberá facilitarse copia del registro de entrada del citado Estudio de Detalle en tal Administración a fin de incorporarlo al expediente de referencia. Una vez aprobado el Estudio de Detalle por la Gerencia de Urbanismo, deberá presentarse copia del mismo y de la resolución por la que se aprueba en el registro de esta Autoridad Portuaria.

REGLA 8. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS EN EL PROYECTO.

La ejecución de las obras deberá ajustarse a los proyectos de construcción presentados y aprobados por la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario, que deberá designar, antes de la iniciación de las obras, como director de las mismas, a un técnico competente, condición que se acreditará ante la Autoridad Portuaria, mediante la presentación en el Registro Oficial de la Autoridad Portuaria del correspondiente certificado del colegio profesional respectivo sobre el registro del nombramiento de director de las obras.

4 de 28

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsect/signValidation.do?csv=d7d6fc59544b0c9eb6b193037371e02704d04199>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 23/11/2022 10:31



4 / 28

La financiación de las obras e instalaciones incluidas dentro del ámbito de la concesión correrán exclusivamente a cargo del concesionario, revirtiendo al dominio público portuario a la finalización del plazo concesional en los términos establecidos en la legislación, los Pliegos de este concurso y la oferta del concesionario.

Las inversiones se llevarán a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario debiendo cumplir tanto las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, como las derivadas de la legislación medioambiental vigente.

El concesionario comunicará por escrito a la Autoridad Portuaria el inicio y finalización de los trabajos.

REGLA 9. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

La ejecución de las obras se iniciará y finalizará en los plazos que se indiquen en el título concesional, según los plazos ofertados en el proyecto básico presentado al concurso por el adjudicatario y considerando las posibles fases para la ejecución de las obras propuestas por el adjudicatario en su oferta y aceptadas por la Autoridad Portuaria. El término inicial de dichos plazos se computará desde el día siguiente a la fecha de notificación de la aprobación del proyecto constructivo que se presente en cumplimiento de lo dispuesto en la Regla 7, sin que en ningún caso, puedan superar los 24 meses previstos en la BASE 4.3 del Pliego de Bases.

El título concesional especificará el plazo en que las obras hayan de quedar finalizadas, a contar desde el día siguiente a la fecha de notificación de la aprobación de los proyectos constructivos que se presente en cumplimiento de lo dispuesto en la Regla 7.

REGLA 10. REPLANTEO Y ENTREGA.

Para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo fijado al efecto, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria con la suficiente antelación el replanteo y puesta a disposición de los terrenos, que se practicará por los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria competentes, levantándose acta y plano, en los que se consignará la superficie total otorgada por la concesión, correspondiendo al Director de la Autoridad Portuaria su aprobación, si procede. Asimismo, deberá concretarse la superficie correspondiente a los espacios de agua a rellenar.

El dominio público objeto de concesión se entregará en las condiciones existentes a la fecha de otorgamiento. Se entiende que la entidad concesionaria conoce su estado actual, o acepta las condiciones acordadas, y renuncia a cualquier reclamación por estos conceptos.

La entrega del dominio público afecto a la concesión será simultánea a la fecha de inicio de la concesión según lo previsto en la REGLA 4, con independencia de los trámites, permisos y licencias que deba solicitar el concesionario para la entrada en funcionamiento de la actividad de las instalaciones, girándosele desde ese momento tasa por ocupación privativa de los terrenos.



REGLA 11. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS DE INICIO Y DE TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

El concesionario no podrá iniciar las obras sin que previamente la Autoridad Portuaria apruebe el proyecto constructivo correspondiente. Esta infracción dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en los capítulos I y II del título IV del TRLPEMM.

Si, transcurrido el plazo señalado de conformidad con la REGLA 9 para el comienzo de las obras, éstas no se hubiesen iniciado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a solicitud del concesionario, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

En los supuestos en los que el concesionario acredite que no puede iniciar las obras en el plazo establecido ante la imposibilidad de obtener las licencias, permisos o autorizaciones necesarias, por causas no imputables al mismo, éste podrá renunciar a la concesión, en cuyo caso se le devolverá la garantía de construcción. En el caso de que no renuncie a la concesión, la Autoridad Portuaria incoará el expediente de caducidad la misma.

Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras (incluyendo el de las posibles fases intermedias), fijado con arreglo a la REGLA 9, la Autoridad Portuaria iniciará el expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a petición del concesionario, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo. En todo caso, la declaración de caducidad de la concesión implicará la pérdida de la garantía de construcción. Respecto a las obras ejecutadas se estará a lo estipulado en el artículo 100 del TRLPEMM.

REGLA 12. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan a proyecto. Si se apreciara la existencia de defectos en las obras, se comunicará al titular de la concesión tal circunstancia y la Autoridad Portuaria podrá acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados. Si como consecuencia de la inspección de las obras se constatase la existencia de desviaciones en dichas obras en relación con el proyecto, se aplicará lo dispuesto en la REGLA 14.

REGLA 13. TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria el reconocimiento de las mismas -mediante la aportación del proyecto de liquidación y del correspondiente Certificado Final de Obras, manteniendo la estructura del presupuesto básico aportado y que vendrá acompañado de las correspondientes facturas y certificados que justifiquen su materialización. Este reconocimiento se practicará por los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria con asistencia del concesionario, quien podrá acudir acompañado por técnico designado al efecto,

6 de 28

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsc/signValidation.do?csv=d7d6fc59544b0c9eb6b193037371e02704d04199>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 23/11/2022 10:31



6 / 28

levantándose plano y acta de reconocimiento final, que serán elevados al Director de la Autoridad Portuaria para su aprobación, si procede.

En el caso de ejecución de obras de relleno, cuyo plazo de terminación expire con anterioridad al de las restantes obras de la concesión, el concesionario solicitará por escrito a la Autoridad Portuaria el reconocimiento de la finalización de dichas obras de relleno, levantándose acta y plano de las mismas, en tanto sean conformes con el título otorgado y el proyecto aprobado. En el acta de reconocimiento final se recogerán las superficies que correspondan a cada clase de bien ocupado, desglosando, en su caso, la superficie de los rellenos realizados a los efectos de aplicar las tasas y bonificaciones correspondientes.

En el supuesto de que se haya previsto la realización de obras por fases, a la terminación de cada una de ellas el concesionario solicitará por escrito, de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife, el reconocimiento final de las mismas, mediante la aportación del correspondiente Certificado Final Parcial de Obras, levantándose acta de reconocimiento final correspondiente a las obras de la fase ejecutada. Estas actas se sujetarán a lo estipulado en los párrafos anteriores.

La apertura de las instalaciones objeto de las obras no podrá iniciarse por la entidad concesionaria hasta que no se haya realizado el reconocimiento final de las obras, pudiendo ser este incumplimiento causa de incoación del correspondiente expediente sancionador, así como de caducidad.

REGLA 14. RÉGIMEN DE LAS OBRAS NO AJUSTADAS A PROYECTO.

En el caso de que las actuaciones ejecutadas presenten variaciones sensibles sobre las definidas en el proyecto básico que pudieran implicar una modificación de la concesión otorgada, se deberá elevar el plano y el acta de reconocimiento final a la consideración del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, quien podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones:

- a) ordenar al concesionario que adapte las obras al proyecto aprobado en el plazo fijado al efecto
- b) modificar la concesión por el procedimiento legal que corresponda, siempre que no se altere el principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

En el caso de que el concesionario no adaptase las obras al proyecto aprobado en el plazo señalado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión.

REGLA 15. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN.

La garantía de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, según lo previsto en el artículo 93.4 del TRLPEMM, una vez transcurrido un mes desde la suscripción del acta de reconocimiento final de las obras y siempre que se haya constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la REGLA 21.

REGLA 16. CONSERVACIÓN.



El concesionario queda obligado a conservar las obras y dominio público concedido en perfecto estado de uso, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, el estado de conservación de las obras y dominio público concedido, así como ordenar las obras de mantenimiento y/o reparación que deban realizarse, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas a su cargo en el plazo que se le señale. Si el concesionario no realizara dichas obras en el plazo establecido, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, sin perjuicio de iniciar el expediente de caducidad del título.

Asimismo, la Autoridad Portuaria podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras a cargo del concesionario, de conformidad con los artículos 99 y 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la concesión, debida a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al concesionario a optar entre la extinción de la concesión sin indemnización alguna, o la reconstrucción de las obras a su cargo en la forma y plazo que le señale la Autoridad Portuaria, sin que, en este último supuesto, se altere el plazo concesional inicialmente señalado. Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del concesionario o personas que de él dependan, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, así como iniciará los trámites para declarar la caducidad del título.

REGLA 17. MODIFICACIÓN DE LAS OBRAS DURANTE LA VIGENCIA DE LA CONCESIÓN.

Durante la vigencia de la concesión el titular de ésta no podrá realizar ninguna modificación o ampliación de las obras sin la previa autorización de la Autoridad Portuaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

TÍTULO III. RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN

REGLA 18. TASAS.

1.1. Tasa de ocupación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 del TRLPEMM, el hecho imponible de esta Tasa consiste en la Ocupación del dominio público portuario en virtud de una concesión, incluyendo la prestación de los servicios comunes del puerto relacionados con el dominio público ocupado.

El sujeto pasivo contribuyente de la Tasa es el titular de la Concesión de acuerdo con lo establecido en el artículo 174 del citado Texto Refundido.



El devengo se producirá en el momento de notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, siendo exigible por semestres adelantados.

La tasa de ocupación estará integrada por los siguientes conceptos:

BASE IMPONIBLE: La base imponible será el valor de los terrenos y el de la lámina de agua.

De acuerdo con la vigente Valoración de los Terrenos y Lámina de Agua de los Puertos de Santa Cruz de Tenerife, los terrenos y aguas ocupados por la concesión se incluyen en las áreas III-C y área I-2.

Los valores anuales que son de aplicación para estas áreas son: 133,63€/m² en el área III-C y 27,47 €/m² el área I-2 (agua).

Por aplicación del artículo 177.3 del TRLPEMM, según el cual, cuando se incorpore un nuevo terreno, se le asignará el valor correspondiente a los terrenos del área funcional de similares características, el valor que es de aplicación a los rellenos que se generen, en los casos en los que su superficie no esté incluida en las zonas que define dicha valoración, será la de las superficies anexas y de características y condiciones equivalentes.

Los valores anteriores deberán multiplicarse por la superficie concesionada dentro de cada área, de acuerdo con la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria, según lo indicado en la BASE N°6 del pliego de bases del concurso. La base imponible será el sumatorio del valor de cada área por la superficie de cada área incluida en la concesión.

No obstante lo anterior, y en relación con el valor de los terrenos, cabe indicar que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 177 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife se encuentra tramitando la Revisión de la Valoración de los Terrenos y la lámina de Agua de la Zona de Servicio del Puerto de Santa Cruz de Tenerife, sin que aún se dispongan de los nuevos valores para las áreas afectadas.

TIPO DE GRAVAMEN:

- 5,50 %, por vincularse la concesión a actividades portuarias relacionadas con el intercambio entre modos de transporte, las relativas al desarrollo de servicios portuarios y a otras actividades portuarias comerciales, pesqueras y náutico-deportivas.

- 7,5% por verse la concesión afecta a otras actividades relativas a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad.

BONIFICACIONES: De acuerdo con el art. 181.a)1 del TRLPEMM, cuando el proyecto de una concesión incluya la realización de inversiones en obras de relleno a cargo del concesionario, <se aplicará una bonificación a la cuota de la tasa de hasta un 75%. El



valor de esta bonificación se determinará mediante la fórmula recogida en dicho artículo a las superficies susceptibles de esta bonificación, de acuerdo con la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria, según lo indicado en la BASE Nº6.1 del pliego de bases del concurso. Durante la ejecución de la obra civil prevista, podrá optarse también a la bonificación establecida en el art. 181.f) del TRLPEMM del 95% de la cuota de la tasa, aplicada a la liquidación correspondiente a la superficie sobre la que se realizan las obras y durante el periodo de ejecución de las mismas, si se cumplen las condiciones indicadas en la ley para ello.

CUOTA ÍNTEGRA: El resultado de multiplicar la base imponible por el tipo de gravamen. A esta cuota se le aplicarán las bonificaciones que procedan, según lo definido en el párrafo anterior.

1.2. Importe adicional tasa de ocupación

El concesionario abonará también el importe adicional ofertado en el concurso sobre la tasa de ocupación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 192 del TRLPEMM, que será exigible por semestres adelantados. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 180 del citado Texto Refundido, el importe adicional ofertado por el adjudicatario, al carecer de naturaleza tributaria, no estará sometido al régimen previsto en el artículo 178.1 del Texto Refundido.

2.1. Tasa de Actividad

De conformidad con lo dispuesto en el 183 y siguientes del TRLPEMM, el hecho imponible de esta tasa consiste en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios en el dominio público portuario.

El devengo de la tasa se producirá desde el inicio de la actividad (que se entenderá con la firma del Acta de Reconocimiento Final o Parcial, en su caso) o desde el plazo máximo para el inicio de la actividad establecido en el presente título concesional, salvo causas justificadas a juicio de la Autoridad Portuaria, siendo exigible por semestres adelantados. En aplicación del artículo 191 del TRLPEMM, al final del ejercicio se procederá a la regularización con los datos reales.

El sujeto pasivo de la tasa es el titular de la concesión.

La cuota íntegra de la tasa se calculará por la Autoridad Portuaria, aplicando a la base imponible el correspondiente tipo de gravamen de acuerdo con los criterios y límites indicados a continuación.

CRITERIO PARA LA FIJACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE: Dada la distinta naturaleza de las actividades a desarrollar en la concesión, los criterios para la fijación de la base imponible, según el artículo 187 e) del TRLPEMM, serán el número de atraques ocupados y el volumen de negocio desarrollado en la concesión por otras actividades desarrolladas por el concesionario y por otras actividades desarrolladas por cesionarios.

BASE IMPONIBLE: La base imponible será, en cada caso, la siguiente:



- Ocupación de atraques: La tasa de actividad ascenderá al importe resultante de multiplicar cada embarcación (en puerto base o transeúnte en cómputo anual, es decir, sumando sus días de estancia, dividiendo por el número total de días del año y multiplicando por el precio de la tasa de actividad de su grupo de aplicación según su eslora) por su precio unitario mínimo de la columna correspondiente según su eslora.
- Volumen de negocio desarrollado en la concesión por otras actividades desarrolladas por el concesionario: Facturación total en el ejercicio, en euros, por la explotación de otras actividades dentro de la concesión no vinculadas directamente con las embarcaciones atracadas, ofrecidas de forma directa por el concesionario.
- Volumen de negocio desarrollado en la concesión por otras actividades desarrolladas por cesionarios: Facturación total en el ejercicio, en euros, por la explotación de otras actividades dentro de la concesión no vinculadas directamente con las embarcaciones atracadas, ofrecidas a los usuarios a través de empresas cesionarias.

TIPO DE GRAVAMEN: Teniendo en consideración lo indicado por el art. 188 del TRLPEMM, se fijan los siguientes tipos de gravamen:

- Ocupación de atraques:

Eslora	Tasa de Actividad anual por embarcación
Hasta 12 m.	100,00 €
Mayor de 12 y hasta 30 m.	250,00 €
Mayores de 30 m.	500,00 €

- Volumen de negocio desarrollado en la concesión por otras actividades desarrolladas por el concesionario: 1,0 %
- Volumen de negocio (del concesionario) desarrollado en la concesión por la actividad de los cesionarios (rentas periódicas abonadas al concesionario): 6,0 %

CUOTA: Resultado de multiplicar la base imponible por el tipo de gravamen para cada uno de los tres tipos de actividad, obteniéndose así las tres cuotas parciales, y realizar el sumatorio de las tres cuotas parciales. Se abonará por semestres adelantados y respetará en todo caso los límites establecidos por el art. 188 b) del TRLPEMM.

Al adoptar como base imponible de la tasa de actividad el volumen de tráfico y de negocio, según lo estipulado en el artículo 187.e) del TRLPEMMM, el importe anual no podrá ser inferior al valor resultante de aplicar los tipos de gravamen fijados en el punto anterior al mínimo anual comprometido tráfico y actividad, según lo estipulado en el artículo 188.b) 2º del TRLPEMM y especificado en la REGLA 27 del presente pliego.



En todo caso, el resultado final deberá respetar los límites establecidos en el artículo 188 del TRLPEMM.

De manera equivalente, será exigida a los cesionarios de la concesión una tasa de actividad como un tipo de gravamen mínimo del 2% sobre el volumen de negocio desarrollado en la concesión.

Para la facturación de la tasa de actividad, deberá presentar en el mes siguiente al vencimiento del semestre natural de que se trate la información suficiente para la correcta facturación de dichas tasas e importes adicionales a juicio de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 191 del TRLPEMM, la cuantía de la tasa se calculará, para el primer ejercicio, sobre las estimaciones efectuadas por el concesionario en la documentación aportada y en los ejercicios sucesivos, sobre los datos del año anterior, procediéndose a la regularización de la misma al final de cada ejercicio con los datos reales.

BONIFICACIONES: De acuerdo con el art. 245.c del TRLPEMM, cuando el titular de una concesión o autorización realice actividades pesqueras, náutico-deportivas o de construcción, reparación, transformación o desguace de buques, se aplicará una bonificación del 15 por ciento a la cuota de la tasa de actividad.

Los requisitos que debe cumplir el titular serán los siguientes:

1.º Tener suscrito un convenio con la Autoridad Portuaria en materia de buenas prácticas ambientales.

Dicho convenio deberá contemplar un conjunto de instrucciones técnicas y operativas cuyo cumplimiento pueda ser verificado mediante un sistema de gestión medioambiental, basado en las guías de buenas prácticas ambientales aprobadas por Puertos del Estado, cuyo alcance comprenda la totalidad de los tráficos manipulados.

2.º Estar inscrito en el registro del sistema comunitario de gestión y auditoría ambiental (EMAS) o tener implantado un sistema de gestión ambiental basado en UNE-EN-ISO-14001 certificado por una entidad acreditada a tal efecto por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), y cuyo alcance comprenda todos aquellos servicios relacionados con la actividad objeto de autorización o concesión.

2.2. Importe adicional Tasa de Actividad

Además, el concesionario se compromete a abonar anualmente, desde el comienzo del devengo de la Tasa de Actividad, el importe adicional sobre la Tasa de Actividad ofertado en el concurso para el otorgamiento de la concesión, que será exigible por semestres adelantados. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 192 del citado Texto Refundido, las cantidades adicionales ofertadas, al carecer de naturaleza tributaria, no estarán sometidas al régimen previsto en el artículo 190 del Texto Refundido.

2.3 Otros

12 de 28

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsc/signValidation.do?csv=d7d6fc59544b0c9eb6b193037371e02704d04199>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 23/11/2022 10:31



12 / 28

A fecha 31 de julio el concesionario estará obligado a presentar en esta Autoridad Portuaria una copia de las Cuentas de Resultados de Explotación relativas a la actividad desarrollada en el ámbito de la concesión administrativa, así como una copia del impuesto de sociedades presentado en el año en curso y que se corresponde con las cuentas del año anterior.

En el valor de las tasas no está incluida la cuota del Impuesto General Indirecto Canario, debiendo aplicarse a dichos valores el valor del tipo impositivo vigente en cada momento.

Estas tasas podrán ser revisadas cada cinco años, en la misma proporción que las variaciones que experimenten los valores de las bases utilizadas para fijarlas, en los términos que establezcan las normas reguladoras correspondientes.

A través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra que, en su caso, se apruebe a estos efectos, se podrá proceder a la variación de la cuota íntegra de la tasa, en lo que respecta a la ocupación de terrenos y aguas, y a la modificación del tipo de gravamen de la tasa de actividad.

Independientemente de que el abono de las tasas está garantizado por la garantía, la Autoridad Portuaria podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

La Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife podrá gestionar el cobro de las liquidaciones mediante domiciliación bancaria previa autorización por el concesionario.

REGLA 19. GASTOS DERIVADOS DEL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN.

Los gastos originados por los anuncios de la información pública y de la Resolución de otorgamiento de la concesión serán por cuenta del concesionario.

TÍTULO IV. CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN

REGLA 20. DETERMINACIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN

La concesión se destinará exclusivamente al objeto definido en el título de otorgamiento, sin que pueda utilizarse el dominio público concedido, ni las obras en él ejecutadas, para usos distintos de los expresados en la concesión.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 98.1.f del TRLPEMM el desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título concesional será causa de caducidad de la concesión.

La presente concesión se otorga sin derecho exclusivo de las actividades autorizadas, pudiendo esta Autoridad Portuaria otorgar iguales derechos a terceros en competencia.



REGLA 21. GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN.

Previamente a la devolución de la garantía definitiva o de construcción, el concesionario deberá depositar una garantía de explotación por un importe equivalente al **50% del importe total de las tasas que correspondan abonar en el año en que se produzca el reconocimiento final de las obras**, que se consignará mediante aval bancario debidamente bastantado por los Servicios Jurídicos del Estado o bien mediante ingreso en efectivo efectuado en la Caja General de Depósitos de la Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda, aportando, en este caso, el documento original acreditativo del ingreso efectuado, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 95.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, pudiendo la Autoridad Portuaria exigir en su formalización otros requisitos que estime convenientes.

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

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la garantía de explotación, el concesionario queda obligado a completarla o reponerla en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe. El incumplimiento de esta obligación será causa de caducidad de la concesión.

La garantía de explotación se actualizará cada cinco años en función del importe de las tasas en la fecha de actualización.

La garantía de explotación será devuelta a la extinción de la concesión, con deducción de las cantidades que, en su caso, deban hacerse efectivas en concepto de penalización o responsabilidades en que haya podido incurrir el concesionario frente a la Autoridad Portuaria.

REGLA 22. GESTIÓN DE LA CONCESIÓN.

El concesionario gestionará la concesión a su riesgo y ventura. En ningún caso, la Autoridad Portuaria será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario ni de los daños o perjuicios causados por éste a terceros.

Todo el personal necesario para la explotación de la concesión será por cuenta y a cargo del concesionario. También serán a su cargo los gastos de suministro de electricidad, agua, teléfono, recogida de basuras, otros servicios necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta ocasione. Igualmente, será a cuenta del concesionario la contratación de aquellos suministros, las acometidas y el pago de los tributos correspondientes.

REGLA 23. INACTIVIDAD DEL CONCESIONARIO.



La falta de utilización, durante un período de 12 meses, de las obras y bienes de dominio público concedidos, será motivo de caducidad de la concesión, a no ser que obedezca a justa causa.

Corresponde a la Autoridad Portuaria valorar las causas alegadas por el concesionario para justificar la falta de uso de la concesión. A tal efecto, el concesionario queda obligado, antes de que transcurran los doce meses, a poner en conocimiento de la Autoridad Portuaria las circunstancias que motiven la falta de utilización de bienes concedidos y obras autorizadas. Si el concesionario no justifica, adecuadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, la falta de utilización de las obras y bienes de dominio público concedidos, ésta incoará expediente de caducidad de la concesión.

REGLA 24. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE SEGURIDAD

Tanto el titular de la concesión como por el personal relacionado con la actividad prevista en la concesión, deberán cumplir la normativa vigente en todo momento en el ámbito de la protección y seguridad, así como aquella que se establezca en las normativas específicas y ordenanzas portuarias, de las que forman parte, entre otras, el Plan de Protección de cada Puerto.

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1617/2007, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para la mejora de la protección de los puertos y del transporte marítimo, así como de acuerdo a las zonificaciones establecidas en el correspondiente Plan de Protección de cada puerto, por parte del titular de la presente, se deberá informar ante esta Autoridad Portuaria, así como mantener permanentemente actualizada, la relación del personal y vehículos que, por ser necesario para el normal desarrollo de su actividad, deban acceder con carácter habitual a las diferentes zonas que hayan sido referidas como sujetas a identificación previa.

Para ello, la Autoridad Portuaria, en su calidad de Autoridad de Protección Portuaria, y conforme a lo establecido en el correspondiente Plan de Protección, impartirá las instrucciones, así como dispondrá las herramientas que resulten necesarias, tendentes a que por parte del titular de la presente, se pueda informar y mantener permanentemente actualizada dicha relación de personal y vehículos.

Asimismo, el titular deberá presentar y mantener actualizado ante esta Autoridad Portuaria, las Medidas, Estudios y/o Planes de Seguridad y/o Emergencias que, en función de la actividad prevista, resulten de aplicación conforme a la normativa vigente. Dichos documentos resultantes, que habrán de encontrarse tramitados ante la Administración competente, deberán ser elaborados contemplando su integración en el Plan de Emergencia Interior y Autoprotección del Puerto de referencia, especialmente en lo relativo a comunicaciones derivadas de los procedimientos de alerta y actuación ante posibles emergencias, todo ello de conformidad a lo que resulte aplicable en lo dispuesto, entre otras en:

- Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.



- Decreto 67/2015, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Autoprotección exigible a determinadas actividades, centros o establecimientos que puedan dar origen a situaciones de emergencia en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Real Decreto 145/1989, de 20 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Nacional de Admisión, Manipulación y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas en los Puertos.
- Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 1695/2012, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Sistema Nacional de Respuesta ante la contaminación marina.

Por tanto, el concesionario dotará los servicios del adecuado personal capacitado que seguirá cuantas normas relativas a higiene, limpieza o policía dicte tanto la Autoridad Portuaria como las Autoridades competentes por razón de la materia.

De igual modo, el concesionario deberá cumplir las siguientes prescripciones relativas a Prevención de Riesgos Laborales, empleando preferentemente para ello la plataforma C.A.E. que por este organismo se disponga o, en su defecto, la dirección de correo electrónico prevencionrl@puertosdetenerife.org:

- Cumplimiento de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales respecto a su actividad y en materia de Coordinación de actividades empresariales, cumplimiento del Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales, el titular deberá observar así mismo las prescripciones que establezcan los procedimientos internos de este Organismo en materia de CAE, en función de las labores a ejecutar y la concurrencia de trabajadores de distintas empresas en el centro de trabajo.
- Remisión de la información de los riesgos para la seguridad y salud propios del centro donde va a desarrollar su actividad, así como las medidas para su prevención, medidas de emergencia y evacuación adoptadas en dicho recinto y según normativa de aplicación en función de la actividad a desarrollar. Si los riesgos propios del centro, zona o espacio de trabajo son calificados de graves o muy graves, la información se dará por escrito por la empresa/entidad titular.
- Remisión de los riesgos existentes en el centro de trabajo que pueden afectar a los trabajadores de las empresas concurrentes y las medidas que deben aplicarse cuando se produzca una situación de emergencia.



- Nombramiento de uno o varios coordinadores de actividades preventivas de la propia empresa, para ser el interlocutor con la Autoridad Portuaria, en materia de PRL, así como su comunicación a este organismo.
- Cumplimiento de las disposiciones mínimas establecidas en el RD 486/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, así como las que se deriven de las reglamentaciones específicas de seguridad aplicables, incluyendo cuantas medidas fuese preciso llevar a cabo para que tanto las instalaciones de servicios como la protección de zonas de trabajo alcancen los mínimos requeridos.
- Cumplimiento de la legislación vigente y los mantenimientos reglamentario de las instalaciones objeto del título.
- Remisión de la Declaración Responsable sobre Prevención de Riesgos Laborales.

Asimismo, el titular deberá acreditar anualmente ante esta Autoridad Portuaria el perfecto estado de dichas instalaciones según la legislación vigente y las revisiones periódicas oficiales de las instalaciones de servicios y de protección efectuadas.

El adjudicatario deberá adoptar las medidas que necesarias para evitar daños de todo género a las personas, vehículos y bienes del entorno con motivo de la concesión autorizada, especialmente en lo que se refiere al lanzamiento de cualquier tipo de objeto hacia los viales e instalaciones situados a menor nivel.

Serán de su cuenta las responsabilidades inherentes a los daños o perjuicios que puedan causar a terceros y a las instalaciones inmediatas.

REGLA 25. MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.

El concesionario, durante el periodo de vigencia de la concesión, vendrá obligado al cumplimiento de lo establecido en la normativa ambiental, sanitaria y relativa a los aforos vigente en cada momento, en especial las concernientes a la protección del medioambiente.

El concesionario, durante el periodo de vigencia de la concesión, vendrá obligado al cumplimiento del Código de Conducta Ambiental aprobado por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife en la sesión celebrada en fecha 21 de mayo de 2014. Cuando las instalaciones no satisfagan las normas aplicables, el concesionario estará obligado a adoptar, en los plazos que se le señalen por la autoridad competente, las medidas correctoras necesarias para que se cumplan dichas normas.

De conformidad con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el titular de la concesión, si la actividad que se realiza en la misma es potencialmente contaminante, deberá cumplir con las obligaciones que le imponga dicho real decreto y demás normas aplicables. A

17 de 28

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=d7d6fc59544b0c9eb6b193037371e02704d04199>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 23/11/2022 10:31



17 / 28

estos efectos, el titular de la concesión elaborará, con carácter previo a la extinción de la misma, un informe de situación del suelo que permita evaluar el grado de contaminación del mismo y lo pondrá a disposición de la Autoridad Portuaria.

REGLA 26. SEGUROS.

El concesionario suscribirá los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad. En cualquier caso, deberá suscribir un seguro que cubra los daños derivados del ejercicio de su actividad que puedan afectar a las obras o instalaciones objeto de la concesión.

Deberá contratar con una o varias compañías de seguros de primer orden una o varias pólizas de seguro que cubran, al menos, lo siguiente:

- Durante la fase de construcción, (i) una póliza por importe suficiente que cubra la responsabilidad civil por los daños que puedan ser causados como consecuencia de la ejecución de las obras, durante toda la duración de las obras y (ii) una póliza que contemple un seguro a todo riesgo de construcción a favor del adjudicatario. Antes del comienzo de la ejecución de dichas obras, deberán facilitarse a la Autoridad Portuaria los documentos que acrediten la suscripción de las correspondientes pólizas.
- Durante la fase de explotación, una póliza por importe suficiente que cubra la responsabilidad civil por los daños que pudieran causarse con motivo de la explotación de la concesión (con inclusión de seguridad, medioambiente, riesgos extensivos amplios y riesgos consorciables); así como una póliza a todo riesgo por los daños materiales que puedan ser causados a la obra civil e instalaciones, incluida la maquinaria, y quedando cubiertos los daños por incendio, rayo, explosión y otras grandes catástrofes. Antes del comienzo de la explotación, deberán facilitarse a la Autoridad Portuaria los documentos que acrediten la suscripción de las correspondientes pólizas.

REGLA 27. ACTIVIDAD MÍNIMA O TRÁFICO MÍNIMO.

Con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el título concesional incorporará una cláusula de actividad mínima de obligado cumplimiento para el concesionario a partir de la fecha de reconocimiento final de las obras.

La actividad mínima quedará fijada en el momento del otorgamiento de la concesión y se establecerá en función de la Proposición Económica (Sobre nº3) ofertada por el adjudicatario del concurso, según lo definido en la BASE Nº6.3 del pliego de bases. Esta actividad mínima se definirá en las siguientes tres variables, según la citada referencia:

- Tráfico mínimo: porcentaje de ocupación de atraques, en cómputo anual equivalente.
- Volumen mínimo de facturación:



o importe neto anual del volumen de negocio por otras actividades desarrolladas por el concesionario no vinculadas directamente con las embarcaciones atracadas.

o importe neto anual del volumen de negocio generado para el concesionario por la cesión de superficies e instalaciones para el desarrollo de actividades por cesionarios

Dichos importes serán los mínimos que se tendrán en cuenta para la liquidación de la tasa de actividad. Para las fracciones del año inicial y final del período de actividad se considerará la parte proporcional del mínimo correspondiente a la fracción del año a liquidar.

REGLA 28. BALIZAMIENTO.

Cualquier propuesta del concesionario en relación con el balizamiento en la zona concesionada, deberá de registrarse por lo estipulado en el artículo 137 del TRLPEMM.

TÍTULO V. TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN

REGLA 29. TRANSMISIÓN.

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

Si fuesen varios los herederos, la Autoridad Portuaria podrá exigirles que designen un representante a todos los efectos.

De conformidad con el artículo con el artículo 92 del TRLPEMM, el concesionario, podrá transmitir por actos ínter vivos la concesión otorgada, previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria, si se cumplen las condiciones establecidas en el apartado 3 de dicho artículo. A estos efectos, quien se subroga en su posición asumirá todos los derechos y obligaciones que se deriven de la concesión, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

La Autoridad Portuaria podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres meses. Dicho plazo se computará, en el supuesto del tanteo, desde que la notificación por el concesionario de las condiciones en que va a transmitir la concesión, entre las que necesariamente habrán de reflejarse las relativas al precio y formas de pago. En el caso del retracto, desde que tenga conocimiento expreso la Autoridad Portuaria. Cuando la persona jurídica titular de una concesión se fusione con otra o se escinda se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo necesaria la previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria.

La enajenación de las acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica que tengan como actividad principal la



explotación de la concesión exigirá la autorización de la Autoridad Portuaria siempre que pueda suponer que el adquirente obtenga una posición que le permita influir de manera efectiva en la gestión o control de dicha sociedad o comunidad.

En el supuesto de que la concesión tenga por objeto la prestación de un servicio portuario básico o el desarrollo de una actividad o servicio comercial directamente relacionado con la actividad portuaria, la transmisión no podrá ser autorizada cuando el adquirente sea titular de una concesión con el mismo objeto o tenga una participación directa o indirecta que le permita influir de manera efectiva en una sociedad o comunidad titular de una concesión cuyo objeto sea el mismo, siempre que ostente una posición dominante en la actividad objeto de la concesión dentro del puerto o cuando como consecuencia de la adquisición pueda adquirirla.

Para la determinación de las situaciones de influencia efectiva en la gestión o control de una entidad y de tenencia de posición dominante en el puerto se estará a lo dispuesto en el artículo 121.1 del TRLPEMM.

Si la sociedad titular de una concesión cambia de denominación social estará obligada a notificarlo a la Autoridad Portuaria.

Cuando la persona jurídica titular de una concesión se fusione con otra o se escinda se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo necesaria la previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria.

Si el adjudicatario de una concesión mediante remate judicial o administrativo, o los herederos de un concesionario, no cumplieren los requisitos establecidos en el artículo 92 del TRLPEMM, los nuevos titulares de la concesión deberán transferirla, en el plazo de 12 meses, a un nuevo concesionario que, a estos efectos, no presente limitación alguna.

Asimismo, en caso de adjudicación de la concesión mediante remate judicial o administrativo, la Autoridad Portuaria podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de tres meses, a contar desde el momento en que la Autoridad Portuaria tenga conocimiento de dicha adjudicación.

En todos los casos el adquirente de la concesión deberá reunir los mismos requisitos que se exigen al concesionario original.

REGLA 30. CESIÓN DE LA CONCESIÓN.

30.1 Cesión parcial

La cesión parcial de la superficie concesionada para actividades como talleres para embarcaciones, marinas secas, instalaciones deportivas, locales comerciales, locales de ocio y/o restauración, oficinas, aparcamiento, suministro de combustibles, u otras permitidas por el pliego de bases del concurso, requerirán de autorización previa particular de cada contrato de cesión.



En todo caso, para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso de la concesión se deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

- Que el cesionario reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de cesión. Para ello deberá encontrarse en posesión de la correspondiente licencia para la prestación de servicios portuarios o, en otro caso, la autorización de actividad. Con carácter previo a la celebración del contrato de cesión, el cesionario deberá estar autorizado expresamente por la Autoridad Portuaria para el desarrollo del servicio portuario o de la actividad de la que se trate, de acuerdo con lo establecido en los artículos 109.2 o 139.2 del TRLPEMM, respectivamente.
- Que se facilite a la Autoridad Portuaria borrador del contrato de cesión con anterioridad a su celebración y por tanto, a su autorización.
- Que el concesionario-cedente se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.
- Que no se originen situaciones de dominio del mercado susceptibles de afectar a la libre competencia dentro del puerto, en la prestación de los servicios portuarios básicos o en las actividades y servicios comerciales directamente relacionados con la actividad portuaria en los términos que establece el artículo 92.4 del TRLPEMM.
- La tasa de actividad que el concesionario deba abonar a la Autoridad Portuaria por la explotación de la terminal se verá incrementada, en el caso de existir cesionarios, de acuerdo con lo indicado en la REGLA 18.

En ningún caso serán autorizadas cesiones del cesionario a favor de terceros.

30.2 Cesión total

Queda prohibida la cesión total de la concesión, a excepción del supuesto contemplado en el artículo 92 del TRLPEMM.

REGLA 31. ASPECTOS REGISTRALES.

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser autorizada previamente por la Autoridad Portuaria, cumpliendo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

No se inscribirá en el registro de la propiedad la transmisión de las concesiones, o la constitución de derechos reales sobre las mismas, sin que se acompañe certificación de la Autoridad Portuaria acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 92 del TRLPEMM, y de las cláusulas de la concesión.

TÍTULO VI. MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN



REGLA 32. RÉGIMEN DE LA MODIFICACIÓN.

La Autoridad Portuaria podrá autorizar, a solicitud del titular, modificaciones de las condiciones de la concesión debiendo someterse a la aceptación del concesionario. Cuando la modificación sea sustancial, la solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del artículo 85 del TRLPEMM. Tendrán carácter de modificación sustancial las definidas en el apartado 2 del artículo 88 del TRLPEMM.

Si la modificación no es sustancial –como en el supuesto de que se reduzca la superficie de la concesión como consecuencia de la no aprobación del estudio de detalle por el órgano competente en relación con la parcela de uso recreativo- requerirá únicamente informe previo del Director de la Autoridad Portuaria, que será elevado por el Presidente al Consejo de Administración para la resolución que proceda.

Será admisible la unificación de dos o más concesiones a petición de su titular previa autorización de la Autoridad Portuaria, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Las concesiones han de ser contiguas o estar unidas por una instalación común.
- b) Las concesiones deben formar una unidad de explotación. A estos efectos, se entenderá que existe unidad de explotación cuando las concesiones desarrollen la misma actividad y dispongan de elementos comunes necesarios para su correcta explotación. Asimismo, habrá unidad de explotación cuando, desarrollando la misma actividad, la explotación conjunta de las concesiones suponga una mejora respecto a la explotación independiente de cada una de ellas.
- c) Las demás condiciones que fije la Autoridad Portuaria.

En estos supuestos de unificación, el plazo que reste será el resultante de la media aritmética de los plazos pendientes de cada una de las concesiones ponderada, a juicio de la Autoridad Portuaria, o por superficie o por volumen de inversión pendiente de amortización con la actualización correspondiente.

REGLA 33. DIVISIÓN DE LA CONCESIÓN.

La concesión podrá dividirse a petición del titular previa autorización de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 90 del TRLPEMM.

TÍTULO VII. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

REGLA 34. CAUSAS Y EFECTOS DE LA EXTINCIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, la concesión se extinguirá por:

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.



- b)** Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre.
- c)** Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.
- d)** Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular de la concesión.
- e)** Disolución o extinción de la sociedad titular de la concesión, salvo en los supuestos de fusión o escisión.
- f)** Revocación.
- g)** Caducidad.
- h)** Rescate.
- i)** Extinción de la autorización o de la licencia de la que el título demanial sea soporte.

En todos los casos de extinción de la concesión, la Autoridad Portuaria decidirá sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones no desmontables, que revertirán gratuitamente y libre de cargas a la Autoridad Portuaria, o decidirá su levantamiento y retirada del dominio público por el concesionario y a sus expensas.

Si la Autoridad Portuaria no se pronuncia expresamente, se entenderá que opta por su mantenimiento, sin perjuicio de que, previamente a la fecha de extinción, pueda decidir su levantamiento y retirada.

La Autoridad Portuaria, sin más trámite, tomará posesión de los bienes e instalaciones, pudiendo solicitar a las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del correspondiente suministro.

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

Si la Autoridad Portuaria decidiese el mantenimiento de las obras e instalaciones, éstas revertirán gratuitamente y libres de cargas a la Autoridad Portuaria en la fecha de extinción, pudiendo el concesionario retirar aquellos elementos instalados con posterioridad al otorgamiento de la concesión, siempre que no estén unidos de manera fija al inmueble y con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo.

De la recepción por la Autoridad Portuaria de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta. En el acta se reseñará el estado de conservación de los bienes revertidos, especificándose, en su caso, los deterioros que presenten. Si existieran deterioros, el acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente, en el que se concretará el importe de las reparaciones necesarias, que se exigirá al concesionario. Si éste no cumpliera esa obligación, responderá la garantía de explotación, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 158.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.



Si la Autoridad Portuaria hubiese decidido el levantamiento de las obras e instalaciones, el concesionario queda obligado a realizarlo a su costa en el plazo de cuatro meses a contar desde el día siguiente al de la extinción de la concesión. Del cumplimiento de esta obligación responderá la garantía de explotación.

De la recepción por la Autoridad Portuaria de los terrenos revertidos se levantará la correspondiente acta, en la que se reseñará si el estado en que quedan los terrenos es el ordenado por la Autoridad Portuaria.

Si el concesionario no hubiese procedido a la retirada de las instalaciones, a satisfacción de la Autoridad Portuaria, ésta ejecutará a costa del concesionario subsidiariamente los trabajos no realizados.

En el caso de que el concesionario no abonase voluntariamente los gastos de la retirada de las instalaciones realizadas subsidiariamente por la Autoridad Portuaria y la garantía de explotación no fuese suficiente, se podrá utilizar el procedimiento de apremio citado en la condición anterior.

REGLA 35. RESCATE DE LA CONCESIÓN.

En el caso de que los bienes de dominio público concedidos fuesen necesarios, total o parcialmente, para la ejecución de obras, la ordenación de terminales o la prestación de servicios portuarios y que para realizar aquellas o prestar éstos, fuera preciso disponer de los bienes otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la Autoridad Portuaria, previa indemnización al titular, podrá proceder al rescate de la concesión.

La valoración de las concesiones, en caso de rescate total o parcial, se calculará de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 99 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. El pago del valor del rescate podrá realizarse en dinero, mediante el otorgamiento de otra concesión o, en caso de rescate parcial, con la modificación de las condiciones de la concesión. En estos dos últimos supuestos se requerirá la conformidad del concesionario.

Realizada la entrega a la Autoridad Portuaria de los bienes rescatados, se devolverá la garantía de explotación, a solicitud del concesionario, con la deducción, en su caso, de las cantidades que el concesionario deba hacer efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir. En el caso de rescate parcial, se devolverá la parte de la garantía de explotación que proporcionalmente corresponda en función de los bienes rescatados.

REGLA 36. CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN.

Serán causas de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:

- a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fija en el título.
- b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de doce meses, en los términos establecidos en el



artículo 98 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

- c) Falta de actividad o de prestación del servicio durante un período de doce meses, a no ser que, a juicio de la Autoridad Portuaria, obedezca a causa justificada.
- d) Ocupación del dominio público no otorgado.
- e) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del diez por ciento sobre el proyecto autorizado.
- f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título, así como el desarrollo de actividades sin el título habilitante para su ejercicio.
- g) Transmisión del título de otorgamiento, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- h) Cesión total a un tercero de la concesión
- i) Cesión parcial a un tercero de la concesión, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- j) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- k) No aportación, reposición o complemento de las garantías de construcción y explotación, en su caso, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- l) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título.

El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 98.2 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

La declaración de caducidad comportará la pérdida de las garantías constituidas. El titular de la misma no tendrá derecho a ninguna indemnización por las obras construidas, una vez declarada la caducidad de la concesión.

TÍTULO VIII. RÉGIMEN SANCIONADOR

REGLA 37. INFRACCIONES Y SANCIONES.

El incumplimiento de las condiciones de la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en el Capítulo I del Título IV del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

El titular de la concesión será sancionado por las infracciones que se establecen en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.



Las infracciones serán sancionadas previa instrucción del oportuno expediente administrativo en la forma establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo.

CONDICIONES PARTICULARES

REGLA 38. TARIFAS E IMPORTES MÁXIMOS

En la explotación de la concesión regirán las tarifas e importes máximos comprometidos por el concesionario en su propuesta para participar en el concurso realizado para la selección del adjudicatario, según lo indicado en la BASE Nº10.6 del pliego de bases del concurso (SOBRE 2).

La tarifa establecida para el suministro de agua y energía eléctrica no superará el 150 % del coste de dichos suministros para el concesionario. En los amarres que no dispongan de un contador individual que permita establecer el consumo particular de cada embarcación podrá establecerse una "tarifa plana". Dicha tarifa plana deberá ser presentada por el concesionario a la APSCT previamente al inicio de la actividad (y siempre que se proponga su modificación), junto con una estimación justificada de que la tarifa planteada cumple con el requisito de no superar el 150 % del coste de los suministros para el concesionario.

El concesionario, en caso de pretender modificar las tarifas de explotación que se encuentran aprobadas por esta Autoridad Portuaria, presentará para su aprobación por esta Administración el correspondiente estudio económico que lo justifique, entrando en vigor, si procede, una vez aprobadas por el Consejo de Administración de la APSCT.

REGLA 39. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES EN LA CONCESIÓN

Las actividades que se desarrollen en el ámbito de la concesión estarán sujetas al cumplimiento de cualquier normativa portuaria, sectorial, municipal o de otro tipo que le sean de aplicación, y a la disposición de las licencias y permisos oportunos en cada caso.

El concesionario colaborará con la APSCT en la aplicación de mejoras del servicio prestado en su concesión, sin estar obligado por ello a desembolsos adicionales a los acordados por los pliegos reguladores del concurso para el otorgamiento de la concesión o por la oferta presentada por el licitador adjudicatario. Asimismo, podrá plantear mejoras en el servicio motu proprio, aun cuando estas no hubiesen estado reflejadas en su oferta, previa aprobación de la APSCT.

El concesionario es responsable de la seguridad y protección continua en el ámbito de la concesión, y deberá disponer de los medios humanos y materiales oportunos para ello, así como de los seguros que cubran los riesgos y responsabilidades existentes. Sin perjuicio de ello, la APSCT ejercerá el servicio de policía en las zonas comunes en el ámbito de sus competencias.



Los servicios serán prestados por personal capacitado para las funciones que tengan asignadas, decorosamente ataviado. Se cumplirá con la legislación vigente en materia laboral, de prevención de riesgos laborales y de Seguridad Social.

La conservación y mantenimiento del ámbito concesionado es responsabilidad del concesionario, que deberá disponer de los medios humanos y materiales oportunos para ello.

El concesionario es responsable también de la limpieza de las instalaciones, y deberá gestionar la recogida y retirada selectiva de los residuos sólidos generados. También dispondrá de acuerdos con empresas especializadas para la recogida y retirada a estaciones de tratamiento o vertederos autorizados de residuos sólidos y líquidos, incluso oleosos, de las embarcaciones, todo ello conforme a la normativa portuaria y cualquier otra de aplicación. Todas estas actividades se justificarán semestralmente con la presentación de informes sobre el cumplimiento de la retirada de residuos. Asimismo, estas actividades deberán garantizarse a través de la presentación ante la APSCT de copias de los contratos con empresas homologadas, antes del inicio de la explotación. Estos contratos, u otros equivalentes aprobados por la APSCT, deberán estar vigentes durante todo el periodo concesional.

En un plazo máximo de CINCO (5) meses desde el otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá presentar ante la APSCT el Reglamento de explotación de las instalaciones, que deberá ser aprobado por la Dirección de la APSCT, pudiendo solicitarse modificaciones a las versiones propuestas inicialmente por el concesionario.

Todos los servicios prestados por el concesionario se ajustarán a lo establecido en el Reglamento de explotación de las instalaciones aprobado. En concreto, los servicios prestados en la concesión deberán adaptarse a los horarios establecidos en dicho Reglamento y sólo podrán interrumpirse por causas excepcionales, debiendo adaptar en tal caso las medidas de emergencia impuestas por la APSCT para la reanudación de los servicios, sin derecho a indemnización por los posibles costes o pérdidas incurridas.

Las tarifas y condiciones de aplicación estarán expuestas al público en todo momento, tanto de forma física en el ámbito de la concesión como en la web del concesionario.

Las zonas que el concesionario establezca como restringidas (aquellas en las que no pueda circular libremente el público general) estarán definidas claramente, con cierres perimetrales, en caso de ser necesario. Esta delimitación de zonas y los medios para ello deberán ser aprobadas por la APSCT. El personal autorizado de la APSCT podrá acceder en todo momento a cualquier área de la superficie objeto de concesión.

Se prohíbe expresamente la ocupación de puestos de amarre con embarcaciones dedicadas a la restauración o discotecas.

REGLA 40. AFECTACIONES A TERCEROS

En el caso en que las obras a ejecutar o el derecho concesional produjeran afectaciones a terceros, requiriesen de la derivación de servicios de la APSCT o requiriesen que se establezcan servidumbres en la zona concesional, el concesionario deberá proceder a



corregir tales afectaciones, a derivar los servicios o a reconocer expresamente las servidumbres en los términos que establezca la APSCT.

REGLA 41. NO SUBSIDIARIEDAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA

Tanto durante el periodo de vigencia de la concesión como a la resolución de la misma, sea cual sea su causa, en ningún caso la APSCT responderá con carácter subsidiario respecto del titular de la concesión, ni se hará cargo de ninguna de las obligaciones económicas, laborales, contractuales o de cualquier clase que tuviera contraídas el titular.

REGLA 42. SEPARACIÓN CONTABLE

La concesionaria vendrá obligada a mantener una estricta separación contable entre las actividades desarrolladas al amparo del Título concesional y cualquier otra que pudiese realizar. En este sentido, deberá reflejar en sus cuentas anuales (Balance de Situación, Memoria, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de flujos de efectivo), por separado, la contabilidad de las diferentes actividades objeto del Título, incluidas la cesión parcial de sus instalaciones, en su caso, a partir de la que poder verificar los datos declarado por la concesionaria, a cuyo efecto, y dentro de los diez días siguientes al depósito de las cuentas anuales en el registro oficial correspondiente, vendrá obligada a aportar copia de aquellas, con el justificante del depósito efectuado, a la APSCT.

No obstante, lo anterior, y de resultar inviable el reflejo por separado en las cuentas anuales de la mercantil de la contabilidad de las actividades objeto del Título, el concesionario vendrá obligado a llevar una contabilidad adicional exclusiva y separada para las actividades desarrolladas en la concesión, que deberá comprender, como mínimo, Balance de Situación, una Memoria, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Estado de flujos de efectivo.

En este caso, y dentro de los diez días siguientes al depósito de las cuentas anuales en el registro oficial correspondiente, la concesionaria vendrá obligada a aportar a la APSCT, tanto copia de aquellas, con el justificante del depósito efectuado, como de la contabilidad adicional de las actividades desarrolladas al amparo del Título concesional, convenientemente firmadas por los integrantes del órgano competente para formular las cuentas anuales, adjuntando, igualmente, certificación del acuerdo de aprobación de aquellas, por parte del órgano de la mercantil competente para aprobar las cuentas anuales.

El incumplimiento de esta obligación podrá ser constitutivo de infracción administrativa conforme a lo dispuesto en los artículos 306.2.a) del TRLPEMM, "incumplimiento de las condiciones de los correspondientes títulos administrativos" y 306.2.c del TRLPEMM, "suministro incorrecto o deficiente de información a la Autoridad Portuaria, por propia iniciativa o a requerimiento de ésta".

El Director,

Javier I. Mora Quintero

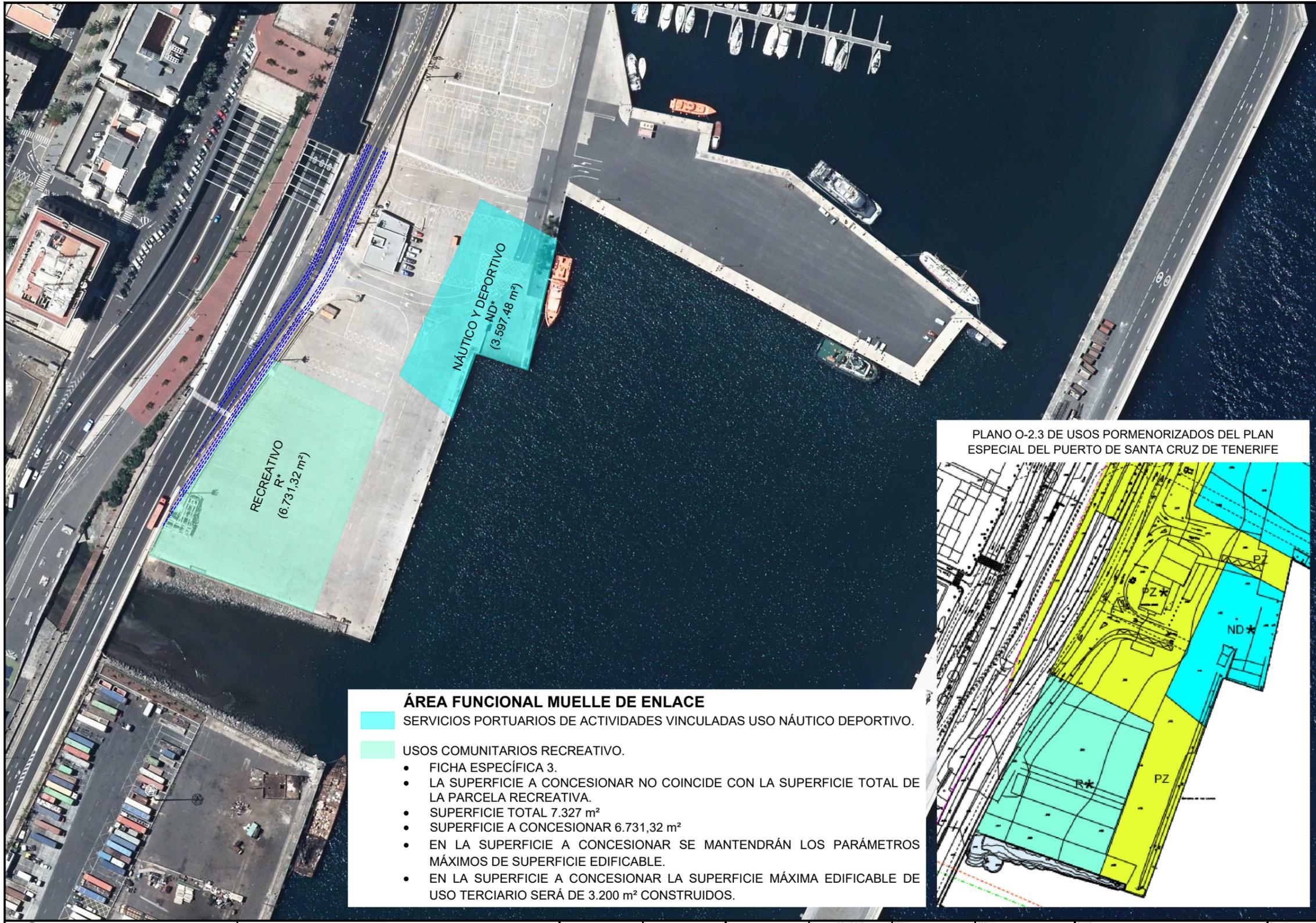
28 de 28

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=d7d6fc59544b0c9eb6b193037371e02704d04199>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 23/11/2022 10:31



28 / 28



ÁREA FUNCIONAL MUELLE DE ENLACE

- SERVICIOS PORTUARIOS DE ACTIVIDADES VINCULADAS USO NÁUTICO DEPORTIVO.
- USOS COMUNITARIOS RECREATIVO.
 - FICHA ESPECÍFICA 3.
 - LA SUPERFICIE A CONCESIONAR NO COINCIDE CON LA SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA RECREATIVA.
 - SUPERFICIE TOTAL 7.327 m²
 - SUPERFICIE A CONCESIONAR 6.731,32 m²
 - EN LA SUPERFICIE A CONCESIONAR SE MANTENDRÁN LOS PARÁMETROS MÁXIMOS DE SUPERFICIE EDIFICABLE.
 - EN LA SUPERFICIE A CONCESIONAR LA SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE DE USO TERCIARIO SERÁ DE 3.200 m² CONSTRUIDOS.

PLANO O-2.3 DE USOS PORMENORIZADOS DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE



<http://sede.puertosdetenerife.gob.es/apscf/signValidation.do?csv=27fa43b5c1495073516a27809627a5650a020cfa>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 23/11/2022 10:40





1/1

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apsct/signValidation.do?csv=d428e46f86564b41484a7c692576a40deda2a39d>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 23/11/2022 10:31



- PASARELA PROVISIONAL SALVANDO LA VÍA DE SERVICIO DE GÁLIBO MÍNIMO 5,40 METROS. PASARELA DE ITINERARIO ACCESIBLE
- RAMPA ACCESIBLE PROVISIONAL DESMONTABLE. LA ZONA RAYADA INDICA LA SUPERFICIE EN PLANTA DONDE PUEDE SER DESARROLLADA LA SOLUCIÓN.
- PROPOSICIÓN DE CERRAMIENTO POR PARTE DEL LICITADOR QUE IMPIDA EL ACCESO PÚBLICO A ZONAS FUERA DE LA ACTUACIÓN DEL CONCURSO (ZONAS CONCESIONADAS Y ZONAS A ACONDICIONAR)
- PLAZAS Y PASEOS. OBLIGACIÓN POR PARTE DEL LICITADOR DE ACONDICIONAR ESTOS ESPACIOS. POSIBILIDAD DE CONCESIÓN SEGÚN PLIEGO Y NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL
- ACCESO LIBRE A LOS ESPACIOS PÚBLICOS PLAZAS Y PASEOS

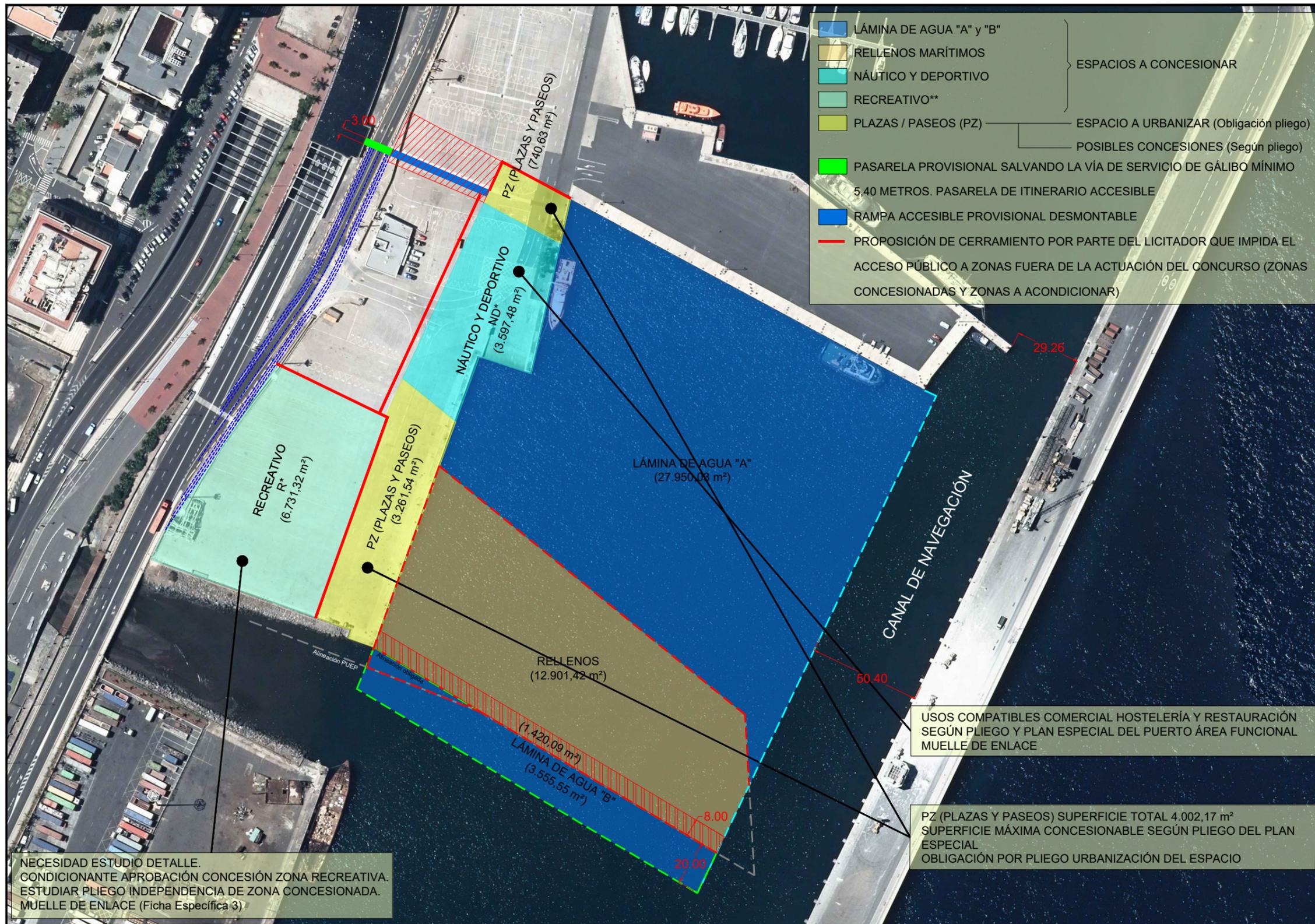


1/1

<http://sede.puertosdetenerife.gob.es/apscf/signValidation.do?csv=5b25d061abd704ba1b3bd525913dd9b864c2e798>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 23/11/2022 10:31

 Puertos de Tenerife <small>MINISTERIO DE FOMENTO Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife</small>	MARINA DEPORTIVA BARRANCO SANTOS DOCUMENTO DE TRABAJO CON EL AYTO. DE S/C. DE TFE.				DIBUJO CAD: <small>JUAN MEDINA MARTÍN</small>	FECHA: NOVIEMBRE 2022	ESCALA: 1/1.500 	PLANO: ZONAS OBLIGADAS A ACONDICIONAR EN LA MARINA	Plano Nº: 3 Hoja: 1 de 1
---	--	--	--	--	--	---------------------------------	------------------------	--	---



- LÁMINA DE AGUA "A" y "B"
 - RELLENOS MARÍTIMOS
 - NÁUTICO Y DEPORTIVO
 - RECREATIVO**
 - PLAZAS / PASEOS (PZ)
 - PASARELA PROVISIONAL SALVANDO LA VÍA DE SERVICIO DE GÁLIBO MÍNIMO 5,40 METROS. PASARELA DE ITINERARIO ACCESIBLE
 - RAMPA ACCESIBLE PROVISIONAL DESMONTABLE
 - PROPOSICIÓN DE CERRAMIENTO POR PARTE DEL LICITADOR QUE IMPIDA EL ACCESO PÚBLICO A ZONAS FUERA DE LA ACTUACIÓN DEL CONCURSO (ZONAS CONCESIONADAS Y ZONAS A ACONDICIONAR)
- } ESPACIOS A CONCESIONAR
 } ESPACIO A URBANIZAR (Obligación pliego)
 } POSIBLES CONCESIONES (Según pliego)

NECESIDAD ESTUDIO DETALLE.
 CONDICIONANTE APROBACIÓN CONCESIÓN ZONA RECREATIVA.
 ESTUDIAR PLIEGO INDEPENDENCIA DE ZONA CONCESIONADA.
 MUELLE DE ENLACE (Ficha Específica 3)

USOS COMPATIBLES COMERCIAL HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN
 SEGÚN PLIEGO Y PLAN ESPECIAL DEL PUERTO ÁREA FUNCIONAL
 MUELLE DE ENLACE

PZ (PLAZAS Y PASEOS) SUPERFICIE TOTAL 4.002,17 m²
 SUPERFICIE MÁXIMA CONCESIONABLE SEGÚN PLIEGO DEL PLAN
 ESPECIAL
 OBLIGACIÓN POR PLIEGO URBANIZACIÓN DEL ESPACIO



1/1

<http://sede.puertostenerife.gob.es/apscf/signValidation.do?csv=4ee61dc0f27ed8c198e7f3d798901257871cd296>

FIRMADO POR: JAVIER IGNACIO MORA QUINTERO - DIRECTOR - 23/11/2022 10:31

 MINISTERIO DE FOMENTO Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife	MARINA DEPORTIVA BARRANCO SANTOS DOCUMENTO DE TRABAJO CON EL AYTO. DE S/C. DE TFE.	DIBUJO CAD	FECHA:	ESCALA:	PLANO:	Folio Nº:
		JUAN MEDINA MARTÍN	NOVIEMBRE 2022	1/1.500 0 10m 20m	DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES	4 1 de 1