

PLIEGO DE BASES

CONCURSO PÚBLICO CON EL OBJETO DE SELECCIONAR LA OFERTA QUE SE TRAMITARÁ PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA “CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA NAVE FRIGORÍFICA EN EL PUERTO DE ALICANTE”.

ÍNDICE

- BASE 1ª.- OBJETO DEL CONCURSO.
- BASE 2ª.- OBRAS E INSTALACIONES A PROPONER POR EL LICITADOR.
- BASE 3ª.- INFORMACIÓN FACILITADA POR LA AUTORIDAD PORTUARIA A LOS POSIBLES LICITADORES.
- BASE 4ª.- REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LOS LICITADORES.
- BASE 5ª.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS.
- BASE 6ª.- APERTURA DE LAS OFERTAS.
- BASE 7ª.- ADJUDICACIÓN.
- BASE 8ª.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA PROVISIONAL.
- BASE 9ª.- IMPUESTOS Y GASTOS.



BASE 1ª. OBJETO DEL CONCURSO

En los últimos años, la Autoridad Portuaria de Alicante ha consolidado la innovación como un pilar estratégico, alineando sus actuaciones con los principios de digitalización y sostenibilidad. Esta orientación se traduce en el desarrollo de infraestructuras y servicios avanzados en el entorno portuario. En este contexto, el impulso a nuevas soluciones logísticas de alto valor añadido vinculadas a la cadena de frío constituye una línea de actuación prioritaria: el Puerto de Alicante apuesta por incorporar instalaciones modernas y eficientes para el almacenamiento y distribución de mercancías a temperatura controlada, reforzando la competitividad del enclave en tráficos perecederos y de alto requerimiento logístico.

Este enfoque innovador se refleja en la apertura a soluciones tecnológicas avanzadas, la colaboración con agentes especializados y el compromiso con modelos de negocio sostenibles. Entre los objetivos prioritarios se encuentra el desarrollo de infraestructuras logísticas eficientes, con alta capacidad operativa y energética optimizada, que contribuyan a reducir impactos ambientales, mejorar la resiliencia de la cadena logística y consolidar al puerto como nodo de referencia en el arco mediterráneo.

La convocatoria de un concurso público para otorgar una concesión destinada a la construcción y explotación de una nave frigorífica refuerza dicho compromiso, elevando los estándares de servicio portuario para mercancía refrigerada y congelada. Esta iniciativa fomenta la concurrencia competitiva y la colaboración con empresas especializadas, facilitando la implantación de soluciones logísticas innovadoras, seguras y sostenibles en el ámbito portuario.

Con este propósito, se convoca concurso público para seleccionar una oferta que será tramitada, en su caso, para el otorgamiento de una concesión administrativa destinada a la **construcción y explotación de una nave frigorífica de frío positivo y/o negativo en el puerto de Alicante**, conforme al artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (TRLPEMM), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, y demás disposiciones aplicables. El ámbito de la concesión es **optativo entre dos parcelas**, debiendo el licitador optar por una única alternativa y definir en su Proyecto Básico la superficie exacta a ocupar dentro de los límites máximos establecidos en el Anexo I.

El concesionario podrá desarrollar, dentro del ámbito de la concesión, actividades relacionadas con la explotación de una nave frigorífica de frío positivo y/o negativo, destinadas al almacenamiento, conservación, manipulación y distribución de mercancías a temperatura controlada (refrigeradas y/o congeladas). Estas actividades incluirán la operativa logística asociada, como recepción y expedición, cross-docking, preparación de pedidos, consolidación y desconsolidación, paletizado, etiquetado y otros servicios logísticos de valor añadido. Asimismo, podrán realizarse aquellas actividades complementarias a la



principal que sean ofertadas y aceptadas por la Autoridad Portuaria, siempre que se encuentren dentro de los usos permitidos por el Plan Especial y el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios.

La concesión y su licitación se registrarán por el TRLPEMM, por el presente Pliego de Bases, por el Pliego de Condiciones Generales y Particulares, así como por los planos y fichas incluidos en el Anexo I.

BASE 2ª. OBRAS E INSTALACIONES.

2.1.- Medios que aporta la Autoridad Portuaria.

La Autoridad Portuaria de Alicante pondrá a disposición del concesionario los siguientes elementos de dominio público portuario:

- **La superficie de terreno correspondiente a la parcela seleccionada por el licitador**, dentro de las dos alternativas definidas en los planos del Anexo I:

— **Opción 1:** parcela situada en la Zona de Actividades Logísticas del puerto, identificada como **ZAL 3.7**, con una **superficie máxima de 8.312 m²**.

— **Opción 2:** parcela situada en el **Muelle 15**, dentro del resguardo fiscal cerca del Puesto de Control Fronterizo, con una **superficie máxima de 5.240 m²**.

- **La superficie de subsuelo necesaria** para la ejecución de las redes de servicios y acometidas que deban discurrir por dominio público portuario, garantizando en todo momento la disponibilidad y el uso del terreno.

Todas estas superficies serán definidas con precisión en el proyecto básico, el cual deberá presentarse junto con la oferta, concretando la **superficie exacta a ocupar en concesión** dentro de los límites máximos señalados para la opción elegida.

2.2.- Proyecto Básico de obras e instalaciones a financiar y ejecutar por el adjudicatario en el ámbito de la concesión.

Con el fin de ejecutar las obras e instalaciones necesarias para la construcción y explotación de una nave frigorífica de frío negativo y/o positivo, así como las redes de servicios y acometidas requeridas para su funcionamiento, los licitadores deberán presentar un **proyecto básico** suscrito por técnico competente, conforme a lo establecido en el artículo 84.c) del TRLPEMM, y compatible con lo especificado



en el presente Pliego de Bases, en el Pliego de Condiciones Generales y Particulares, y en el Plan Especial del puerto de Alicante (véanse fichas del Anexo I).

El proyecto deberá incluir, como mínimo, los siguientes contenidos:

- **Descripción de las actividades a desarrollar:** construcción e implantación de una nave de frío y su explotación para el almacenamiento, conservación, manipulación y distribución de mercancías a temperatura controlada (refrigeradas y/o congeladas), incluyendo la operativa logística asociada. En su caso, podrán contemplarse actividades auxiliares o complementarias ofertadas y aceptadas por la Autoridad Portuaria, siempre que se encuentren dentro de los usos permitidos por el Plan Especial y el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios.

- **Determinación de la superficie de dominio público portuario a ocupar**, conforme a lo indicado en el apartado 2.1 de la Base Segunda, dentro de la **parcela elegida** por el licitador:

- Opción 1 (ZAL 3.7): hasta 8.312 m².
- Opción 2 (M-15, resguardo fiscal): hasta 5.240 m².

- **Características de las obras e instalaciones a ejecutar**, incluyendo:

- **Definición del edificio/nave y de las cámaras frigoríficas**, especificando la solución funcional propuesta (zonificación interna, número y tipología de cámaras, temperaturas de trabajo en frío negativo y/o positivo, capacidad de almacenamiento, sistemas de estanterías, muelles y áreas de carga/descarga, zonas de manipulación y preparación de pedidos, oficinas y servicios).

La solución planteada deberá **ajustarse a las ordenanzas urbanísticas de la parcela seleccionada** y reducir al mínimo el impacto que las edificaciones puedan generar, particularmente en lo que respecta a su integración con el entorno y altura, dentro de los límites permitidos.

- Descripción de los sistemas e **instalaciones frigoríficas**, eléctricas y auxiliares necesarias para la operación (producción y distribución de frío, aislamiento térmico, control y monitorización de temperatura, ventilación, gestión energética, protección contra incendios, etc.), conforme a normativa aplicable.
- Diseño de accesos, pavimentación, señalización, cerramiento perimetral, redes de servicios y acometidas, red de drenaje interior y propuesta de urbanización de la parcela.
- En su caso, propuesta de **instalaciones eléctricas de origen sostenible** vinculadas a la nave (por ejemplo, fotovoltaica en cubierta).



- **Análisis de compatibilidad con el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto**, justificando su cumplimiento.

- **Plazos de ejecución**, incluyendo un cronograma detallado con los hitos principales desde el otorgamiento de la concesión hasta la finalización de las obras y puesta en servicio.

- **Presupuesto estimado de las obras e instalaciones.**

- **Estudio de posibles efectos medioambientales** y, en su caso, estudio de impacto ambiental.

2.3.- Licencias y autorizaciones.

El proyecto presentado por el adjudicatario para la obtención de la concesión correspondiente debe cumplir los requisitos legales exigibles y contar con las licencias necesarias para su ejecución, que serán tramitadas por el propio concesionario ante las autoridades competentes, según el caso.

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

A partir del día siguiente a la inserción del anuncio del concurso público en el Boletín Oficial del Estado, los posibles licitadores tendrán a su disposición en las oficinas de la Autoridad Portuaria de Alicante, durante el horario de oficina, el Pliego de Bases para la adjudicación del concurso, con sus planos y fichas anejos, y el Pliego de Condiciones Generales y Particulares. Asimismo, esa documentación estará a disposición de los interesados en la página web de la APA, www.puertoalicante.com, en el apartado “Sede electrónica-Perfil del Contratante”.

BASE 4ª.- REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LOS LICITADORES.

Podrán participar en el concurso todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o de estados pertenecientes a la Unión Europea que, teniendo plena capacidad de obrar, acrediten su solvencia económica, financiera, técnica y profesional y no se hallen comprendidas en ninguna de las circunstancias prevenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que impidan o prohíban la contratación, que reúnan los requisitos establecidos en el presente Pliego, en el resto de la documentación del concurso y en la legislación aplicable.

En el supuesto de personas jurídicas dominantes de un grupo de sociedades podrá tenerse en cuenta a las sociedades del grupo a efectos de acreditación de la



solvencia económica, financiera, técnica o profesional de la persona jurídica dominante, siempre y cuando ésta acredite que tiene efectivamente a su disposición los medios de dichas sociedades necesarios para la ejecución de la gestión objeto de este concurso.

Cuando dos o más empresas acudan a la licitación constituyendo unión temporal, cada uno de los empresarios que la componen deberá acreditar su personalidad y capacidad, debiendo indicar, en documento privado, los nombres, forma jurídica y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Autoridad Portuaria de Alicante. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la unión.

La justificación de la solvencia económica y financiera de los licitadores deberá acreditarse mediante alguno de los siguientes requisitos:

- Volumen anual de negocios: se aportarán las cuentas anuales presentadas en el registro oficial correspondientes a los tres últimos ejercicios, en su caso. El volumen anual de ventas deberá superar los 100.000 € en el ejercicio con mejor resultado económico.
- Patrimonio neto de la sociedad: se aportarán las cuentas anuales presentadas en el registro oficial correspondientes al último ejercicio, en su caso. El patrimonio neto deberá superar los 50.000 €.

La justificación de la solvencia técnica o profesional de los licitadores deberá acreditarse mediante alguno de los siguientes requisitos:

- Haber explotado o gestionado al menos una instalación frigorífica (frío positivo y/o negativo) destinada al almacenamiento, manipulación o distribución de mercancía refrigerada y/o congelada, en los últimos diez años.
- Haber prestado servicios de logística de frío para terceros (almacenamiento refrigerado y/o congelado, distribución, cross-docking, preparación de pedidos u operaciones equivalentes) de forma acreditada, en los últimos diez años.

La solvencia técnica o profesional se justificará mediante contratos, certificados de clientes públicos o privados, o documentación equivalente, acompañada de declaración responsable del licitador.

A estos efectos, se considerará tanto la experiencia de la sociedad que resulte concesionaria, en su caso, como la de las empresas vinculadas a la misma.



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

- Pertenecer a un país en el que exista reciprocidad para los nacionales españoles.
- Tener domicilio fiscal en España.
- Cumplir las condiciones que la legislación de Contratos del Sector Público requiere para contratar con extranjeros.
- Manifestar su sometimiento a la jurisdicción de los tribunales españoles para todas las incidencias que pudieran derivarse de la concesión que se solicita.

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

BASE 5ª PRESENTACIÓN DE OFERTAS

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

La presentación de la oferta implica la aceptación incondicional de lo regulado en el presente Pliego de Bases y en el de Condiciones Generales y Particulares.

Las proposiciones se presentarán en el Registro General de la Autoridad Portuaria de Alicante, sita en la avenida de Perfecto Palacio de la Fuente nº3, Puerto de Alicante, 03001-Alicante, en el plazo y horario que se establezca en el anuncio de la licitación, o por correo. Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha y hora de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar a la Mesa del Concurso la remisión de la oferta mediante correo electrónico remitido a la Secretaría General (secretaria.apa@puertoalicante.com) en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por la Mesa del Concurso con posterioridad a la fecha y hora de terminación del plazo. Transcurridos, no obstante, diez (10) días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

La oferta constará de dos sobres, con el título y contenido que a continuación se detalla:

SOBRE Nº1:



Título: “SOBRE Nº1 - DOCUMENTACIÓN GENERAL - Concurso público con el objeto de seleccionar la oferta que se tramitará para el otorgamiento de concesión administrativa para la **CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA NAVE FRIGORÍFICA EN EL PUERTO DE ALICANTE.** Nombre o razón social del licitador”.

Contenido:

- a) Tratándose de personas físicas, el documento que acredite su personalidad (Documento Nacional de Identidad o el que legal o reglamentariamente le sustituya, para los españoles; pasaporte o autorización de residencia o permiso de trabajo, para los extranjeros de Estados no comunitarios; Documento que acredite su personalidad, según la legislación del país respectivo, para los extranjeros pertenecientes a alguno de los países comunitarios).
- b) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán poder bastante al efecto y fotocopia legitimada notarialmente de su DNI, o el que legal o reglamentariamente le sustituya, para los españoles; pasaporte o autorización de residencia o permiso de trabajo, para los extranjeros de estados no comunitarios; documento que acredite su personalidad, según la legislación del país respectivo, para los extranjeros pertenecientes a alguno de estos países comunitarios.

Si se trata de 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 artículo 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

- c) Tratándose de personas jurídicas, acreditarán su personalidad mediante la presentación de la escritura de constitución o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuese exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere la acreditación de la capacidad de obrar, se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.
- d) Declaración responsable de no estar incurso la empresa en ninguna de las prohibiciones para contratar recogidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- e) Declaración expresa y responsable de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social. Si resulta



adjudicataria tendrá que justificar dicha declaración, presentando los certificados correspondientes.

- f) Resguardo de la constitución de una **garantía provisional** a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria de Alicante, por un importe del dos (2%) por ciento del presupuesto del proyecto de las obras e instalaciones ofertadas por el licitador, que no será inferior a 3.000,00 €. Esta garantía podrá constituirse en metálico, aval bancario con las formalidades legales pertinentes y las firmas debidamente legitimadas, o mediante cualquier otro procedimiento y forma exigidos en la referida legislación de Contratos del Sector Público.

Esta garantía será de carácter solidario respecto al obligado principal, con inclusión de renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, de naturaleza irrevocable y de ejecución automática por resolución del Presidente. Para hacer efectiva esta garantía, la Autoridad Portuaria tendrán preferencia sobre cualesquiera otros acreedores sea cual fuere la naturaleza de los créditos y el título en que funden su pretensión.

En todo caso el aval o el seguro de caución deberán presentarse en documento bastantado por los Servicios Jurídicos del Estado o intervenido por fedatario público, y de acuerdo con el modelo que se adjunta al presente pliego (Anexo II).

- g) Declaración por la que se obliga al cumplimiento de cuanto previenen las disposiciones sobre contratación de personal.
- h) Documentación que permita conocer y formar criterio tanto sobre la solvencia económica y financiera, como de la capacidad técnica o profesional del licitador, en los términos y por los medios previstos en la Base 4ª de este Pliego.
- i) El licitador deberá facilitar un correo electrónico a los efectos de comunicación con la Autoridad Portuaria.
- j) Relación de todos los documentos incluidos en este sobre.

SOBRE N°2:

Título: “SOBRE N°2 - PROPOSICIÓN - Concurso público con el objeto de seleccionar la oferta que se tramitará para el otorgamiento de concesión administrativa para la **CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA DE UNA NAVE FRIGORÍFICA EN EL PUERTO DE ALICANTE.** Nombre o razón social del licitador”.



Contenido:

- a) Conformidad expresa con los Pliegos de Bases y de Condiciones Generales y Particulares, junto con los planos que se adjuntan en el Anexo I.
- b) **Proyecto básico** de las obras e instalaciones a ejecutar en el ámbito de la concesión, suscrito por técnico competente. Este proyecto deberá elaborarse de conformidad con los criterios establecidos en la Base 2ª, incluyendo la **elección de una única parcela** (Opción ZAL u Opción resguardo fiscal en M-15) y la **definición de la superficie de ocupación solicitada** dentro de los límites máximos previstos.
- c) **Plan de Explotación.**

El licitador deberá describir la **operativa frigorífica y logística** propuesta para la nave, justificando adecuadamente la **tipología de actividad** (almacenamiento refrigerado y/o congelado, consolidación y desconsolidación, cross-docking, preparación de pedidos y servicios asociados), el **modelo de gestión de la cadena de frío** (recepción, manipulación, control de temperatura, expedición), y los **medios humanos y materiales** necesarios para garantizar la seguridad, trazabilidad y calidad del servicio.

Se incluirá la descripción y cuantificación de los **equipos e instalaciones** necesarios (cámaras de frío negativo y/o positivo, antecámaras, muelles, sistemas de refrigeración, control y monitorización, estanterías, sistemas de emergencia, etc.).

Asimismo, se deberá aportar un **plano de distribución de la instalación** que defina la zonificación de la parcela y de la nave: cámaras y áreas de temperatura controlada, muelles y zonas de carga/descarga, flujos de circulación interna y externa, accesos, aparcamientos, oficinas y servicios, áreas de maniobra y espera, así como las zonas de afección por la actividad y condicionantes de seguridad, todo ello debidamente estudiado y justificado.

- d) **Plan Estratégico y Comercial.**

Deberá incluir la **estrategia de negocio y posicionamiento** del centro frigorífico, la tipología de clientes objetivo, y un plan comercial orientado a captar y consolidar tráficos refrigerados y/o congelados en el Puerto de Alicante, justificando la demanda esperada y el valor añadido aportado al sistema logístico-portuario.



e) **Memoria económico-financiera** de la actividad a desarrollar en el ámbito de la concesión, que deberá incluir, como mínimo:

- Estimación de ingresos previstos, debidamente justificados, durante todo el plazo concesional (30 años).
- Relación detallada de gastos, incluyendo los correspondientes a obras e instalaciones, tasas, tarifas y tributos, así como los relativos a conservación, consumos, personal y demás necesarios para la explotación.
- Justificación de la viabilidad económica de la concesión para el plazo de 30 años, mediante el cálculo de la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) y el Valor Actual Neto (VAN).
- Descripción del mecanismo previsto para financiar las inversiones necesarias en infraestructuras y equipamientos, incluyendo fuentes de financiación y cualquier otro aspecto relevante que garantice la viabilidad económica del proyecto.

f) Propuesta concreta de **tasa de actividad anual** (IVA no incluido).

La Tasa de actividad por el ejercicio de actividades relativas a usos auxiliares o complementarios en el dominio público portuario se calculará de la siguiente forma:

Tasa de actividad = Tipo de gravamen (**% ofertado**) aplicado al **volumen de negocio anual** desarrollado al amparo de la concesión.

Para ello, se **deberá cumplimentar** la plantilla incluida como **Anexo III**, que se incorporará al Sobre nº2, desglosada en los siguientes conceptos:

- o Tipo de gravamen: **% a ofertar ($\leq 6\%$)**, que se aplicará sobre el volumen de negocio anual desarrollado al amparo de la concesión.
- o **Volumen de negocio mínimo ofertado** para el primer año natural de explotación, y para los años sucesivos de la concesión.

En caso de no alcanzarse el volumen de negocio mínimo comprometido, la tasa se calculará aplicando el tipo de gravamen (% ofertado) sobre dicho mínimo anual.



No obstante, la cuota íntegra anual de esta tasa se ajustará a los límites establecidos en el artículo 188 del TRLPEMM, tal como se especifica en la Regla 18ª del Pliego de Condiciones Generales y Particulares. En particular, se respetará el límite inferior previsto en el artículo 188.b del TRLPEMM, de modo que dicha cuota no podrá ser inferior al 20 % de la cuota líquida anual correspondiente a la tasa de ocupación de los terrenos afectados.

Esta tasa se actualizará de conformidad con lo establecido en el Pliego de Condiciones Generales y Particulares, y se devengará a partir del inicio de la actividad.

Cada uno de los dos sobres que componen la oferta deberán presentarse cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente y llevar escrito en el anverso su título y el nombre y domicilio del licitador. Los documentos incluidos en la oferta son vinculantes.

BASE 6ª APERTURA DE LAS OFERTAS

La Mesa del Concurso constituida al efecto será la designada por el Presidente la Autoridad Portuaria y estará integrada por un Presidente, cuatro Vocales y un Secretario. El Presidente y los Vocales tendrán voz y voto, a diferencia del Secretario que sólo tendrá voz, pero no voto. En ausencia del Presidente y/o del Secretario o de las personas que los sustituyan la función del Presidente será ejercida por el componente de la Mesa de mayor edad, y la del Secretario por el de menor edad. Entre los vocales deberán figurar obligatoriamente uno que tenga funciones de asesoramiento jurídico y otro que tenga atribuidas las funciones correspondientes al control económico-presupuestario del organismo portuario.

No podrán formar parte de la Mesa, ni emitir informes de valoración de las ofertas, los cargos públicos representativos ni el personal eventual. Tampoco podrá formar parte de la mesa, el personal que haya participado en la redacción de la documentación técnica del contrato de que se trate.

Los miembros de la Mesa podrán delegar, en otros miembros de la misma, por escrito y para cada sesión, su representación y voto.

La Mesa procederá, en primer lugar, al examen de la documentación administrativa presentada por los licitadores en los Sobres Nº1, en tiempo y forma, rechazando aquéllas que no lo hubiesen efectuado en la forma debida, por la no presentación de alguno de los documentos exigidos o la presentación de los mismos en forma distinta a la requerida, concediendo un plazo máximo de 3 días hábiles, en el caso de defectos subsanables, y admitiendo provisionalmente las que reúnan, de un primer examen de la documentación presentada los requisitos exigidos. Dicho acto de examen y calificación previa documental no será público.



De no haberse requerido subsanación en los términos expuestos previamente, al día siguiente de la apertura de los Sobres N^o1, se procederá, en acto público, a la apertura de los Sobres N^o2 que contienen la documentación técnica y proposición económica de los licitadores admitidos. En caso contrario, subsanado el defecto o transcurrido el plazo concedido sin hacerlo, se convocará día y hora para realizar el acto de apertura del Sobre N^o2 que contiene la documentación técnica y proposición económica de los licitadores admitidos.

Las proposiciones presentadas, tanto las admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente, quedando a disposición de los interesados la documentación que acompaña a las proposiciones una vez adjudicado el concurso y transcurridos los plazos para la interposición de recursos.

BASE 7^a ADJUDICACIÓN

Previamente a la adjudicación, las proposiciones deberán ser sometidas al preceptivo informe de la Comisión Técnica que será nombrada por el Presidente de la Autoridad Portuaria. Esta Comisión, estudiará, analizará y valorará, conforme a los criterios más abajo establecidos, los aspectos técnicos y económicos de cada una de las propuestas admitidas, seleccionando la que, a su juicio, pueda optar a la adjudicación.

La Comisión Técnica redactará un Acta en la que recogerá su informe, que elevará a la Mesa del Concurso de la Autoridad Portuaria. Si la Comisión estimara que ninguna de las proposiciones admitidas satisface plenamente los requerimientos técnicos acordes con los intereses públicos, propondrá declaración de concurso desierto.

La Comisión Técnica, en el estudio de las proposiciones admitidas, tendrá en cuenta los siguientes criterios objetivos que se utilizarán para ponderar las proposiciones de los licitadores, no obstante, ésta podrá recabar de aquéllos, cuantas aclaraciones estime oportunas:

Criterios	Puntuación máxima
Proyecto básico de las obras e instalaciones.	20
Plan de Explotación.	20
Plan Estratégico y Comercial.	20



Memoria económico-financiera.	20
Tasa de actividad mínima anual (€/año).	20
TOTAL	100

Se valorarán los siguientes aspectos sobre cada criterio:

- **Proyecto básico de las obras e instalaciones.**

Se otorgará la máxima puntuación aquella propuesta que presente una oferta técnica sobresaliente, valorando especialmente la suficiencia y el **grado de detalle del proyecto técnico presentado**, así como su coherencia con la parcela elegida y las ordenanzas aplicables.

Se valorará de forma específica la **calidad global de la solución técnica para la nave y la parcela**, considerando que el **diseño funcional y constructivo** esté correctamente resuelto (zonificación interna, flujos, accesos y urbanización); que los **sistemas frigoríficos** de frío negativo y/o positivo estén adecuadamente dimensionados y sean robustos en términos de seguridad, control y monitorización de temperatura, trazabilidad y continuidad de la cadena de frío; que la **capacidad de almacenamiento** prevista sea suficiente y flexible para la operativa; que la **edificación minimice impactos**, especialmente en altura e integración visual dentro de lo permitido; y que, en su caso, la propuesta incorpore medidas claras de **eficiencia energética y sostenibilidad**.

Se otorgarán 20 puntos a las propuestas calificadas como *excelentes*, 17 puntos a las *muy buenas*, 14 puntos a las *buenas*, 10 puntos a las *suficientes* y 5 puntos a las *regulares*. Las ofertas calificadas como *insuficientes* recibirán 0 puntos.

- **Plan de Explotación.**

Se valorará principalmente la **ordenación física de la instalación frigorífica y la zonificación de los espacios**, tanto los estrictamente operativos (cámaras de frío negativo y/o positivo, antecámaras, áreas de manipulación y preparación de pedidos, muelles de carga/descarga, zonas de consolidación/desconsolidación, almacenes auxiliares y salas técnicas) como los de apoyo (oficinas, vestuarios/servicios, aparcamiento, áreas de maniobra y espera, etc.).

Se tendrá en cuenta la **distribución eficiente y segura** de los espacios; la correcta **separación funcional de flujos** (mercancía, personal, visitantes y vehículos) y, en su caso, la segregación entre zonas de distinta temperatura



o requerimientos operativos; el diseño adecuado de **accesos, viales internos y operativa de camiones y contenedores**; la identificación precisa de edificaciones, equipos frigoríficos, cerramientos y controles; la ubicación óptima de muelles, áreas de carga, oficinas y aparcamientos; los sistemas de seguridad y protección contra incendios (PCI) conforme a normativa vigente; y las medidas para garantizar la **trazabilidad y continuidad de la cadena de frío** en toda la operativa.

Se otorgarán 20 puntos a las propuestas calificadas como *excelentes*, 17 puntos a las *muy buenas*, 14 puntos a las *buenas*, 10 puntos a las *suficientes* y 5 puntos a las *regulares*. Las ofertas calificadas como *insuficientes* recibirán 0 puntos.

- **Plan Estratégico y Comercial.**

Se valorará la **estrategia de negocio** y la propuesta de valor del centro frigorífico, explicando su función dentro del ecosistema logístico del Puerto de Alicante y su **contribución a mejorar la competitividad portuaria**, con especial atención a su alineación con los objetivos del puerto en sostenibilidad, eficiencia energética y descarbonización de la cadena logística.

Asimismo, se tendrá en cuenta la estrategia comercial, con definición clara de **clientes objetivo** (operadores logísticos, navieras, transitarios, importadores/exportadores, distribuidores, etc.), **análisis de la demanda** actual y potencial, y medidas concretas para captar y fidelizar tráfico de mercancía refrigerada y congelada.

Se otorgarán 20 puntos a las propuestas calificadas como *excelentes*, 17 puntos a las *muy buenas*, 14 puntos a las *buenas*, 10 puntos a las *suficientes* y 5 puntos a las *regulares*. Las ofertas calificadas como *insuficientes* recibirán 0 puntos.

- **Memoria económico-financiera.**

Se valorará con la máxima puntuación aquella propuesta que presente una Memoria económico-financiera sobresaliente, atendiendo especialmente a la **suficiencia y al grado de detalle de los ingresos y gastos a lo largo del periodo concesional, la justificación de la viabilidad económica** mediante el cálculo de la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) y el Valor Actual Neto (VAN), y la forma de **financiación de las inversiones**.

Se otorgarán 20 puntos a las propuestas calificadas como *excelentes*, 17 puntos a las *muy buenas*, 14 puntos a las *buenas*, 10 puntos a las *suficientes* y 5 puntos a las *regulares*. Las ofertas calificadas como *insuficientes* recibirán 0 puntos.



- **Tasa de actividad mínima anual (€/año).**

La **tasa de actividad mínima anual (TA)** se calculará como el **tipo de gravamen ofertado (en porcentaje)** aplicado al **volumen de negocio mínimo anual ofertado para el segundo año de explotación y siguientes** -dado que la oferta para el primer año de explotación corresponde al primer año natural en el que se inicia la actividad sin estar a pleno rendimiento-.

$$T.A. = \% \text{ gravamen} \times \text{volumen min negocio 2º año}$$

La puntuación máxima será de 20 puntos, que se asignará al licitador que presente la mayor tasa de actividad mínima anual ofertada. Para el resto de los licitadores, la puntuación se determinará aplicando el mismo porcentaje de baja respecto a la mejor oferta, conforme a la siguiente fórmula:

$$P = 20 \times TA / T_{\text{Amax}}$$

donde **P** representa la puntuación obtenida, **T_{Amax}** la mejor oferta de tasa de actividad mínima anual, y **TA** la tasa de actividad ofertada por el licitador.

Para que una proposición pueda resultar adjudicataria del concurso deberá obtener una puntuación mínima de 50 puntos.

La adjudicación podrá hacerse, bien de conformidad plena con la propuesta seleccionada como la más ventajosa, bien mediante las modificaciones no sustanciales que la Autoridad Portuaria considere oportuno introducir para la mejor explotación, o para perfeccionar sus condiciones ambientales o el aspecto estético de las obras a ejecutar, siempre que éstas sean aceptadas por el licitador como requisito previo a la adjudicación.

Finalizados los trámites anteriores, la Mesa del Concurso, a la vista del informe emitido por la Comisión Técnica, procederá a elevar la propuesta al Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, que decidirá la adjudicación a la oferta más ventajosa en su conjunto para los intereses generales de la Autoridad Portuaria, o declarará desierto el concurso.

La facultad de acordar la adjudicación o la declaración de concurso desierto corresponde, en todo caso, al Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, que podrá delegarla en el Presidente.



De conformidad con el artículo 86 del mencionado TRLPEMM, la oferta seleccionada por el Consejo de Administración deberá someterse a la tramitación prevista para el otorgamiento de concesiones, de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del artículo 85 de la misma Ley. De no obtener el adjudicatario el otorgamiento de la preceptiva concesión, éste podrá retirar la fianza provisional sin derecho a reclamación alguna por cualquier gasto en el que haya incurrido como consecuencia del concurso público y la posterior tramitación de la concesión.

El resultado de la adjudicación se publicará en el Boletín Oficial del Estado.

BASE 8ª DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA PROVISIONAL

A partir de la notificación del otorgamiento de la concesión, todos los licitadores admitidos, excepto el adjudicatario, podrán retirar la garantía provisional, así como toda la documentación aportada en el Sobre nº1.

El adjudicatario, de obtener el otorgamiento de la concesión correspondiente, podrá retirar la garantía provisional una vez formalizada la garantía definitiva en la cuantía y forma establecidas en el Pliego de Condiciones Generales y Particulares de la concesión. En el caso de que el interesado desistiera injustificadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, de la petición o renunciara al título, perderá la garantía constituida.

BASE 10ª IMPUESTOS Y GASTOS.

Serán de cuenta y cargo del adjudicatario todos los gastos que se ocasionen con motivo de este concurso y de la tramitación para el otorgamiento de la concesión, como inspecciones, licencias, anuncios, pago de impuestos, derechos, asistencias, tasas, arbitrios, precios públicos y, en general, cuantos sean exigibles, así como los que afecten a los terrenos e instalaciones entregadas por la Autoridad Portuaria, y a las obras ejecutadas por el adjudicatario, incluido el impuesto de bienes inmuebles.

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

En Alicante, documento firmado electrónicamente.

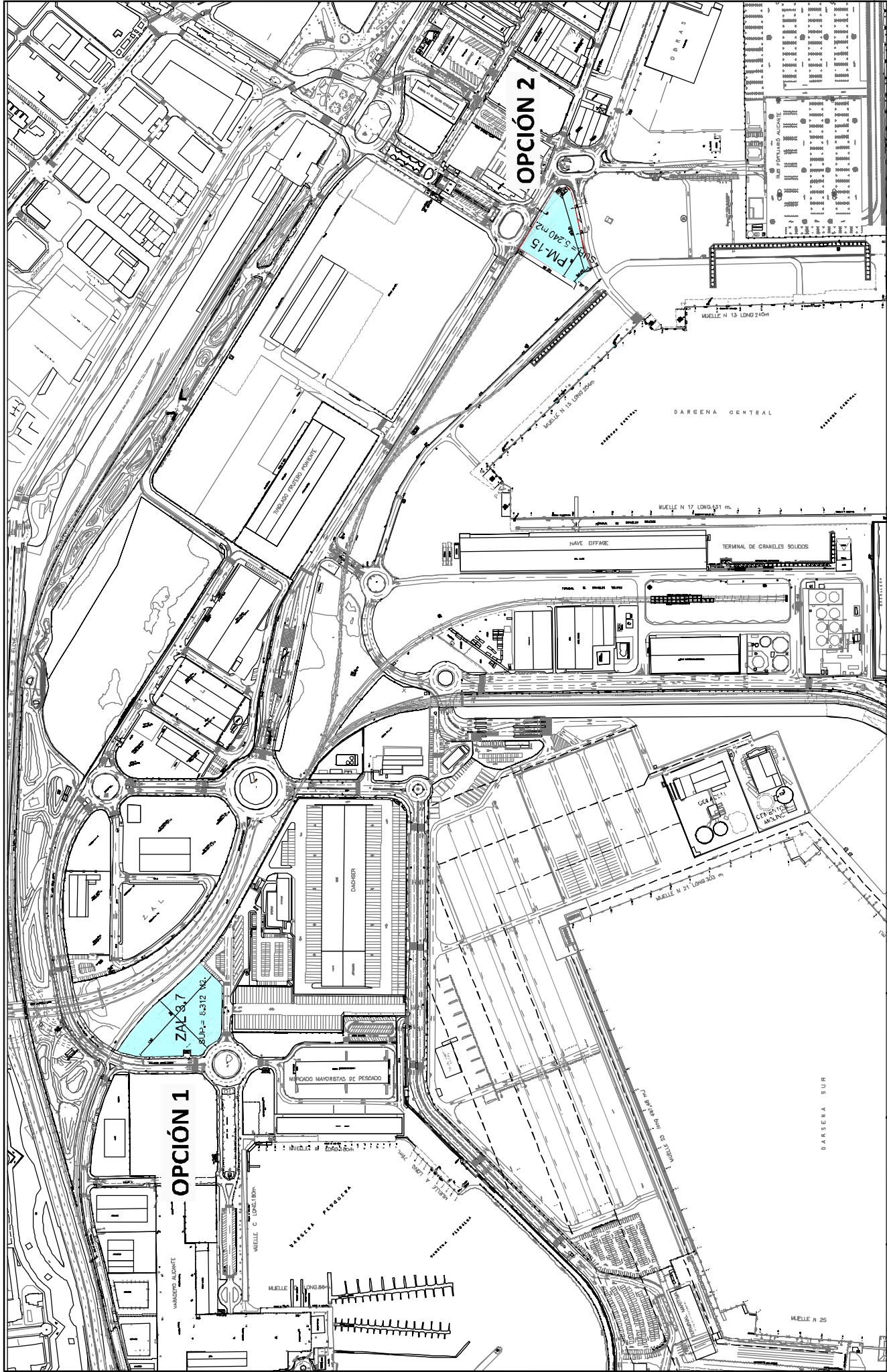
EL JEFE DE DIVISIÓN DE DOMINIO PÚBLICO
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE EXPLOTACIÓN
EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE INNOVACIÓN



ANEXO I

PLANOS





FECHA: DICIEMBRE 2025		PUNTO N°	
CONCURSO PÚBLICO PARA LA "CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE CÁMARAS FRIGORÍFICAS EN EL PUERTO DE ALICANTE"		TÍTULO:	
ESCALA:		1 : 4.000	
CARTOGRAFIA		PUERTO DE ALICANTE	
Cód. Validación: 34HCATJRP2ZKSDP9PMRFF98K		Verificación: https://sedes.puertosalicante.es/	
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona		Página 19 de 23	



ANEXO II

MODELO DE AVAL

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), con NIF nº, con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en la calle/plaza/avenida código postal, localidad, y en su nombre y representación (nombre y apellidos de los apoderados), con facultades suficientes para obligarles en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento (o mediante legitimación ante Notario o Corredor de Comercio),

AVALA

Ante la Autoridad Portuaria de Alicante, CIF Q-0367005-F, con carácter solidario y renuncia expresa al beneficio de orden, división y excusión, de naturaleza irrevocable y de ejecución automática por resolución del Presidente y con compromiso de pago al primer requerimiento de la misma a (nombre y apellidos o razón social del avalado), NIF, en virtud de lo exigido en el artículo 93 del RDL 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 concepto de **garantía provisional** para responder de todas las obligaciones y gastos derivados de los trámites de la concesión solicitada para (detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el garantizado), por importe de (equivalente al 2% del presupuesto global de licitación de las obras como mínimo de 3.000 €, en letra y en cifra).

El presente aval tiene carácter indefinido permaneciendo vigente hasta que el Presidente de la Autoridad Portuaria de Alicante autorice su cancelación o devolución.

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (o legislación vigente), y hará efectiva la Garantía al primer requerimiento del Presidente de la Autoridad Portuaria de Alicante, sin que el afianzado pueda oponerse al pago, y sin que sea preciso justificar el incumplimiento de la empresa avalada.

El presente afianzamiento ha sido inscrito con fecha en el Registro Especial de Avals con el número

(Lugar y fecha)(razón social de la entidad)(firma de los apoderados)

BASTANTEO DE PODERES POR LA ASESORÍA JURIDICA DE LA C.G.D. O POR LA ABOGACÍA DEL ESTADO(Anexo V de R.D.1098/2001) O INTERVENIDO POR FEDATARIO PÚBLICO.



ANEXO III

PROPUESTA DE TASA DE ACTIVIDAD E IMPORTE ADICIONAL A LA TASA DE OCUPACIÓN



**CONCURSO PÚBLICO PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA
DESTINADA A LA "CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA NAVE FRIGORÍFICA EN EL
PUERTO DE ALICANTE".**

**PROPUESTA DE TASA DE ACTIVIDAD A ABONAR A LA AUTORIDAD PORTUARIA DE
ALICANTE, DE CONFORMIDAD CON LA BASE 5ª, SOBRE N°2, APARTADO f).**

(Importes anuales sin I.V.A.)

B) TASA DE ACTIVIDAD

Por el desarrollo de actividades comerciales y prestación de servicios en el dominio público portuario	TIPO DE GRAVAMEN A OFERTAR (≤ 6%)	%	
	VOLUMEN DE NEGOCIO MÍNIMO ANUAL A OFERTAR (€/año)	1er año natural (*)	2º año natural y siguientes (*)
		€	€/año

(*) Durante el primer y el último año natural de la concesión, se aplicará la parte proporcional del volumen mínimo ofertado para el cálculo de la tasa mínima anual de actividad, considerando exclusivamente el periodo del año natural en el que la concesión esté vigente.

Firma:

