



PROYECTO DE:

Pliego de bases del Concurso para el otorgamiento de concesión administrativa de ocupación de dominio público portuario para la implantación de un centro empresarial de tecnología e innovación destinado a emprendimiento, oficinas, formaciones y eventos en la NAVE EFO 16 de la Marina de Valencia

(REF. CONCURSO: CDP: 03/25)

INDICE

SECCIÓN PRIMERA: PREÁMBULO	4
SECCIÓN SEGUNDA: SOBRE ESTE PLIEGO.....	5
PRIMERA.- Fundamento legal.....	5
SEGUNDA.- Objeto.....	5
TERCERA.- Órgano competente para su aprobación.	6
SECCIÓN TERCERA: SOBRE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO	6
CUARTA.- Concesión administrativa para la ocupación de dominio público.	6
QUINTA.- Plazo.....	6
SEXTA.- Otros títulos.....	6
SECCIÓN CUARTA: SOBRE EL OBJETO DEL CONCURSO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA.....	6
SÉPTIMA. - Objeto del concurso.	6
SECCIÓN QUINTA: SOBRE LAS PRESCRIPCIONES A CONSIDERAR POR LOS LICITADORES EN LA ELABORACIÓN DE SU PROPUESTA.....	7
OCTAVA. - Medios que aporta la Autoridad Portuaria.	7
NOVENA. - Requisitos mínimos en materia de superficie, obras e instalaciones a ejecutar por el concesionario.	8
A) Obras e instalaciones. Especificaciones y condiciones de cumplimiento de las obras.....	8
B) Equipamiento.....	8
SECCIÓN SEXTA: SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE CONCURSO PARA LA SELECCIÓN DE UNA OFERTA PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA	8
DECIMA .- Régimen jurídico.....	8
DÉCIMO PRIMERA. - Requisitos para participar en el concurso	9
DÉCIMO SEGUNDA. - Requisitos de solvencia económico-financiera y técnica y/o profesional	10
DÉCIMO TERCERA. - Posibilidad de constituir una sociedad concesionaria o utilizar una sociedad preexistente.	11
DÉCIMO CUARTA. - Procedimiento de concurso para la selección de una oferta para el otorgamiento de la CONCESIÓN	11
DÉCIMO QUINTA. - Valoración de las propuestas admitidas.....	25
DÉCIMO SEXTA.- Clasificación de las ofertas presentadas	28



Autoridad Portuaria de Valencia

Identificador: M3Cp rzGp ydyO +ted LjCw 103Q 9+w=
URL: https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

DÉCIMO SÉPTIMA.- Selección de la oferta y posible retroacción de actuaciones	28
DÉCIMO OCTAVA.- Devolución de la garantía provisional	29
SECCIÓN SÉPTIMA: OTRAS DISPOSICIONES.....	29
DÉCIMO NOVENA. - IMPUESTOS Y GASTOS	29
VIGÉSIMA - RECURSOS	29



Autoridad Portuaria de Valencia

SECCIÓN PRIMERA: PREÁMBULO

La Autoridad Portuaria de Valencia (en adelante, también, la APV) hace público el concurso para la ocupación de bienes de dominio público portuario situados en la Marina de Valencia, concretamente sobre la Base EFO 16, con el fin de otorgar una concesión administrativa destinada a la implantación, gestión y explotación de un centro empresarial de tecnología e innovación, orientado a usos de oficinas, espacios de formación, coworking y eventos vinculados al ecosistema tecnológico y emprendedor.

La Marina de Valencia constituye un entorno portuario singular, en el que confluyen actividades económicas, culturales y tecnológicas, configurando un espacio de interacción puerto-ciudad de relevancia estratégica para Valencia y su área metropolitana.

En los últimos años, la APV ha impulsado la transformación progresiva de este enclave hacia un modelo de desarrollo sostenible, innovador y abierto, que fomente la colaboración público-privada y la atracción de talento. En este contexto, la implantación de un centro de innovación y emprendimiento en la Base EFO 16 contribuirá al fortalecimiento del ecosistema de innovación de Valencia, en coordinación con otros proyectos de referencia ya consolidados en el entorno cercano.

La Base EFO 16 fue construida en 2006, en el marco de las infraestructuras desarrolladas con motivo de la 32^a edición de la America's Cup, y se localiza en el Muelle Estación 2 de la Marina de Valencia. Se trata de una edificación aislada de aproximadamente 3.000 m² de superficie construida, idónea para albergar actividades de carácter empresarial y tecnológico, cuya rehabilitación permitirá dotar a la Marina de un nuevo espacio de referencia para el emprendimiento, la innovación y la formación.

La presente convocatoria se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86 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 también TRLPEMM), al existir intereses por parte de terceros en la ocupación de la citada edificación, circunstancia que determina la obligación de tramitar el procedimiento mediante concurso público.

Con ello, la APV garantiza los principios de publicidad, transparencia, concurrencia e igualdad de oportunidades, asegurando que la adjudicación recaiga en la oferta más ventajosa para los intereses generales del dominio público portuario.



Identificador M3Cp rzGp ydyO +ted LjCw 103Q 9-w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica



Autoridad Portuaria de Valencia



Identificador M3Cp rzGp ydyO +ted LjCw 103Q 9+w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

Por todo lo expuesto, la Autoridad Portuaria de Valencia convoca el presente concurso público para el otorgamiento de una concesión administrativa de ocupación de dominio público portuario sobre la Base EFO 16 de la Marina de Valencia, con destino a la implantación de un centro empresarial de tecnología e innovación destinado a oficinas, formaciones y eventos, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Pliego de Bases y en el Pliego de Condiciones Generales y Particulares que regirá la concesión.

La tramitación del concurso y la posterior explotación de la concesión se regirán por el TRLPEMM, por el presente Pliego de Bases, de los anexos que los acompañan, y el Pliego de Condiciones Generales y Particulares.

SECCIÓN SEGUNDA: SOBRE ESTE PLIEGO

PRIMERA.- Fundamento legal.

El presente Pliego de Bases (en adelante también PLIEGO) se adopta con base a lo dispuesto en el artículo 86.3 del TRLPEMM, por el que se establece la necesidad de que cuando la Autoridad Portuaria convoque un concurso para el otorgamiento de una concesión en el dominio público portuario, el Consejo de Administración apruebe un Pliego de Bases del concurso y un Pliego de Condiciones Generales y Particulares de la concesión para la ocupación de bienes de Dominio público portuario (en adelante, también, indistintamente Pliego de Condiciones o PCGP) que regularán el desarrollo de la concesión.

SEGUNDA.- Objeto.

El objeto de este PLIEGO es la regulación del procedimiento de concurso para el otorgamiento de una CONCESIÓN ADMINISTRATIVA de ocupación de una superficie con destino a la implantación de un centro empresarial de tecnología e innovación destinado a emprendimiento, oficinas, formaciones y eventos en la NAVE EFO 16 de la Marina de Valencia, cuyo ámbito espacial está previsto en la Condición Particular 39^a del PCGP, según lo establecido en el presente Pliego de Bases, en el Pliego de Condiciones y en la oferta del adjudicatario.



Autoridad Portuaria de Valencia



Identificador M3Cp rzGp ydyO +ted LjCW 103Q 9+w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

TERCERA.- Órgano competente para su aprobación.

De acuerdo con el artículo 86.3 del TRLPEMM antes referido corresponde al Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Valencia la aprobación tanto del presente PLIEGO como del PCGP que regularán, ambos, la concesión.

SECCIÓN TERCERA: SOBRE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO

CUARTA.- Concesión administrativa para la ocupación de dominio público.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 81 del TRLPEMM estará sujeta a previa concesión otorgada por la Autoridad Portuaria la ocupación del dominio público portuario con obras o instalaciones no desmontables o usos con plazo superior a tres años.

QUINTA.- Plazo.

La CONCESIÓN se otorgará por un plazo de QUINCE (15) años, en los términos previstos en la condición 40^a del PCGP.

SEXTA.- Otros títulos.

De acuerdo con la condición 38^a del PCGP, el concesionario quedará, con el título de la concesión objeto de este concurso, expresamente autorizado a realizar las actividades que, incluidos en su propuesta, sean autorizados por la APV, y que serán los incluidos en la propuesta de Resolución de otorgamiento de la concesión.

Así mismo, el concesionario deberá poseer la correspondiente licencia de actividad y apertura otorgada por la Administración competente con carácter previo al inicio de la actividad, la cual le habilite para el desarrollo de la misma en el ayuntamiento del municipio correspondiente, en este caso, el Ayuntamiento de Valencia.

SECCIÓN CUARTA: SOBRE EL OBJETO DEL CONCURSO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

SÉPTIMA. - Objeto del concurso.

La APV convoca concurso público con el objeto de seleccionar una oferta que se tramitará posteriormente para otorgar, en su caso, "CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CENTRO EMPRESARIAL DE TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN



Autoridad Portuaria de Valencia

DESTINADO A EMPRENDIMIENTO, OFICINAS, FORMACIONES Y EVENTOS EN LA NAVE EFO 16 DE LA MARINA DE VALENCIA”, en los terrenos definidos en la condición 39^a del PCGP y de conformidad con el Proyecto Básico presentado en su oferta.

SECCIÓN QUINTA: SOBRE LAS PRESCRIPCIONES A CONSIDERAR POR LOS LICITADORES EN LA ELABORACIÓN DE SU PROPUESTA

OCTAVA. - Medios que aporta la Autoridad Portuaria.

La Autoridad Portuaria pondrá a disposición del concesionario la Base EFO 16. La citada Base fue construida en el año 2006, como parte de las obras de adecuación de infraestructuras con motivo de la 32^a edición de la America's Cup, celebrada en el año 2007.

Se trata de una edificación aislada, ubicada en el Muelle Estación 2 de la Marina de Valencia, cuya fachada principal se sitúa paralela a la línea de costa.

La superficie construida total asciende a 3.043,14 m², con la siguiente distribución por plantas:

Planta:	Superficie construida:
Planta baja	1.330,00 m ²
Planta primera	722,64 m ²
Planta segunda	951,50 m ²
Planta cubierta	39,00 m ²

Con respecto a la distribución de superficies según su uso, la superficie construida total destinada a almacén asciende a 1.607,03 m² mientras que la superficie construida total destinada a oficinas asciende a 1.436,11 m².

Por otra parte, la huella del edificio sobre terreno asciende a 1.330,00 m².

Las características de las instalaciones que la Autoridad Portuaria de Valencia pone en disposición del concesionario se describen en el ANEXO V del Pliego de Bases.



Autoridad Portuaria de Valencia

Identificador M3CprzGpydO+tedLJcWf03Q9t-w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

NOVENA. - Requisitos mínimos en materia de superficie, obras e instalaciones a ejecutar por el concesionario.

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

El concesionario deberá ejecutar todas las obras e instalaciones necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.

La Autoridad Portuaria entregará al concesionario el dominio público en su estado actual, y este deberá acometer todas las obras necesarias para su puesta a punto.

Para ello, el licitador deberá redactar un Proyecto Básico de las obras e instalaciones a ejecutar por el concesionario que se recogerán en el sobre número 2 (documentación de carácter técnico-económica) en los términos que se regulan en la BASE DECIMOCUARTA letra E) del presente Pliego de Bases.

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

Toda inversión comprometida que no se ejecute se compensará económicaamente a la APV en la forma establecida en la Cláusula 52^a del PCGP.

B) Equipamiento.

El licitador deberá proveer toda el equipamiento y medios para el desarrollo de la actividad debiendo cumplir tanto los requisitos del PCGP como las características de las BASE DECIMOCUARTA letra E) de este Pliego.

SECCIÓN SEXTA: SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE CONCURSO PARA LA SELECCIÓN DE UNA OFERTA PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

DECIMA -. Régimen jurídico

El concurso para la selección de una oferta para el otorgamiento de la CONCESIÓN ADMINISTRATIVA con el objeto indicado en la Base Segunda viene regulado por:

- El presente PLIEGO DE BASES del concurso para la ocupación, en régimen de concesión administrativa para la implantación de un centro empresarial de tecnología e



Autoridad Portuaria de Valencia



Identificador M3CprzGpydO+tedLJcWf03Q9t-w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

Cargo: SECRETARIO GENERAL
Fecha firma : 30/12/2025 15:17:09 CET

Firmado por : JORGE HERRERO MASCARÓS
Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA

innovación destinado a emprendimiento, oficinas, formaciones y eventos en la NAVE EFO 16 de la Marina de Valencia.

- Lo previsto en el PCGP de la CONCESIÓN en aquellas cuestiones en que exista una remisión del Pliego de Bases a aquél.
- El Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, también, LPAC).
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (en adelante, también LRJSP).

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de cualquier otra normativa, sectorial o general, que resulte de aplicación al procedimiento.

Las referencias normativas contenidas en el presente PLIEGO se entenderán realizadas a las normas vigentes en el momento de publicación del mismo, o aquellas otras que pudieran dictarse en un futuro.

En caso de contradicción entre lo establecido entre el Pliego de Bases y el PCGP prevalecerá lo establecido en el primero.

DÉCIMO PRIMERA. - Requisitos para participar en el concurso

Podrán concurrir al CONCURSO objeto de este PLIEGO, las personas físicas o jurídicas de estados miembros de la Unión Europea o de terceros países que cumplan con las siguientes condiciones de aptitud:

- Tener plena capacidad de obrar.
- No estén incursos en causa de prohibición para contratar con la Administración de conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público por la que se traspone al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2104/24/UE de 26 de febrero de 2014 (en adelante, también, LCSP) o normativa que le sustituya.
- Acrediten los requisitos de solvencia económica y financiera y técnica y/o profesional y los restantes requisitos que, en su caso, se establecen en este PLIEGO.



Autoridad Portuaria de Valencia

Identificador M3Cp rzGp ydyO +ted LjCw 103Q 9+w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

Firmado por : JORGE HERRERO MASCARÓS
Cargo: SECRETARIO GENERAL
Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA Fecha firma : 30/12/2025 15:17:09 CET

- Estén al corriente de pago de las liquidaciones y facturas de la APV, por tasas y tarifas, devengadas por la utilización, gestión y explotación de bienes o servicios portuarios así como de cualquier otra obligación al amparo de título de ocupación de bienes de dominio público portuario.

La participación de personas de terceros países no comunitarios quedará condicionada a prueba de reciprocidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 68 de la LCSP, salvo en los supuestos en los que los compromisos de la Unión Europea con la Organización Mundial del Comercio no exijan dicho requisito.

Se contempla la posibilidad de que varios licitadores concuren al concurso de forma conjunta, debiendo necesariamente en el caso de que su oferta resulte seleccionada constituir una nueva sociedad en los términos previstos en la BASE DÉCIMO TERCERA del presente PLIEGO. Para la presentación de la oferta bastará con un compromiso en el que se indiquen los nombres y características de los empresarios que las suscriben, la participación de cada uno de ellos y que se designe a la persona o entidad que les representará durante el concurso, así como un domicilio/dirección de correo electrónico habilitada para la práctica de notificaciones.

DÉCIMO SEGUNDA. - Requisitos de solvencia económico-financiera y técnica y/o profesional

Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica-financiera y técnica mediante los medios y conforme a los requerimientos mínimos que se señalan a continuación:

A) Solvencia económico-financiera:

El licitador deberá presentar declaración relativa a la cifra de negocios global que deberán superar la cuantía de 200.000 € en el mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en relación con el desarrollo de actividades contempladas en el objeto del presente concurso.

Forma de acreditación:

- Licitadores: Declaración responsable conforme al modelo del ANEXO II, sin perjuicio de que si se suscitan dudas a la mesa de calificación pueda requerir la aportación de la documentación exigible al adjudicatario.
- Posible adjudicatario:

En el caso de personas físicas o de empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil, mediante la declaración del impuesto sobre patrimonio o declaración jurada de bienes, formalizada ante fedatario público.



Autoridad Portuaria de Valencia



Identificador M3Cp rzGp ydyO +ted LjCw 103Q 9+w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

Cargo: SECRETARIO GENERAL
Fecha firma : 30/12/2025 15:17:09 CET

Firmado por : JORGE HERRERO MASCARÓS
Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA

En caso de personas jurídicas: Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el registro oficial correspondiente. Todo ello de los tres últimos ejercicios anuales y declaración responsable de que la cifra de negocios global, desde la fecha de aprobación de las últimas cuentas anuales hasta la fecha en la que se presenta la acreditación, no se ha visto reducido a un valor inferior al mínimo requerido.

B) Solvencia técnica y/o profesional:

Requisitos mínimos:

- Haber gestionado, durante un periodo mínimo de dos (2) años en los últimos cinco (5) años, espacios de emprendimiento y/o centros de innovación tecnológico y,
- Haber participado en, al menos, un (1) proyecto de rehabilitación o puesta en valor de edificios para usos de oficinas, innovación, coworking, entre otros.

Forma de acreditación:

- Licitadores: Declaración responsable conforme al modelo del ANEXO II.
- Licitador seleccionado: Documentos acreditativos correspondientes.

De concurrir varios licitadores de forma conjunta, la solvencia deberá ser acreditada por uno o varios de ellos, debiendo ostentar la suma de aquellos que la acrediten una participación conjunta superior al 30% en el capital de la sociedad (sea de nueva creación o preexistente) que pueda ser titular de la concesión de conformidad con la BASE DECIMO TERCERA.

DÉCIMO TERCERA. - Posibilidad de constituir una sociedad concesionaria o utilizar una sociedad preexistente.

Podrán ser titulares de la concesión tanto sociedades ya existentes como sociedades de nueva creación que cumplan con las condiciones establecidas en la condición 4^a del PCGP. En ambos casos el licitador o licitadores (en este último caso, en el supuesto de actuar conjuntamente) podrán concurrir al concurso con el compromiso, para el caso de que su oferta resulte seleccionada, de constituir una Sociedad o utilizar una sociedad preexistente (en ambos casos denominadas a continuación como Sociedad Concesionaria), que será la titular de la concesión (en adelante, las referencias al licitador se entenderán referidas al licitador individual o licitadores que concurren conjuntamente).

DÉCIMO CUARTA. - Procedimiento de concurso para la selección de una oferta para el otorgamiento de la CONCESIÓN

A) Consideraciones previas:



Autoridad Portuaria de Valencia

La Autoridad Portuaria de Valencia se reserva el derecho, mediante acuerdo adoptado en su caso por el Órgano competente para la aprobación del PLIEGO, de modificar el presente PLIEGO o los términos de su convocatoria, inclusive su revocación, en cualquier momento antes de que finalice el plazo de presentación de propuestas. A los posibles acuerdos que en este sentido se adopten se les dará la debida publicidad mediante su publicación, al menos, en el Tablón de Anuncios de la Autoridad Portuaria de Valencia (sito en su domicilio social y en su Sede Electrónica) y en su Portal web (www.valenciaport.com).

Cada licitador presentará UNA (1) sola proposición, ya sea individual o conjuntamente con otros en relación con el objeto del concurso. Asimismo, empresas vinculadas no podrán presentar proposiciones diferentes. La infracción de esta previsión implicará la exclusión de todas las proposiciones afectadas. A estos efectos se entiende por empresas vinculadas las que forman parte de un mismo grupo, por encontrarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio o ejerzan entre ellas un control o influencia significativa en su toma de decisiones financieras y de explotación, bien sea directa o indirectamente, o a través de pactos de accionistas o partícipes.

La presentación de la proposición implica la aceptación incondicional de lo previsto en el presente Pliego de Bases y en el PCGP, y la declaración responsable de que el licitador reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para licitar con la Autoridad Portuaria y ser titular de una concesión de ocupación de dominio público. Asimismo, se compromete a mantener vigente la documentación requerida para la participación en el concurso notificando a la APV cualquier modificación que se produzca con posterioridad a la presentación de la propuesta, así como durante la vigencia de la concesión de otorgarse la misma.

La presentación de una proposición por parte de un licitador comporta el conocimiento y aceptación de los documentos que rigen el concurso, documentos que considera suficientes tanto para la confección de su proposición como para el posterior desarrollo de la concesión.

Los licitadores indicarán, en su caso, aquellas partes de sus propuestas sujetas al principio de confidencialidad, debiendo estar motivada.

El plazo durante el cual los licitadores mantendrán la validez de sus proposiciones será de OCHO (8) meses contados desde la fecha de apertura de la propuesta técnico – económica. Si transcurrido dicho plazo la APV no ha resuelto el concurso, dicha circunstancia les habilitará para retirar sus propuestas recuperando la garantía provisional constituida y sin derecho a ser indemnizados por la APV por tal motivo.

Las notificaciones se practicarán de conformidad con lo previsto en la LPAC. Cuando se trate de un obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración Pública, de conformidad con el artículo 14 de dicha Ley, se utilizará exclusivamente este medio de notificación. En cualquier caso, y a los efectos previstos en el artículo 41.6, los licitadores facilitarán una dirección de correo



Identificador M3Cp0rzGp ydyO +ted LjCw 103Q 9+w=

URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Firmado por : JORGE HERRERO MASCARÓS
Cargo: SECRETARIO GENERAL

Cargo: SECRETARIO GENERAL
Fecha firma : 30/12/2025 15:17:09 CET

Firmado por : JORGE HERRERO MASCARÓS
Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA



Autoridad Portuaria de Valencia

electrónico a la que se enviará el aviso informándole de la puesta a disposición de la notificación electrónica.

Únicamente se atenderán las aclaraciones a los documentos que rigen el concurso que sean remitidas a través de la Sede Electrónica de la APV. Se establecerá a tal fin, un plazo máximo de recepción de cuestiones, finalizando éste UNA (1) semana antes de la fecha máxima de entrega de ofertas.

Las contestaciones a las aclaraciones que en su caso se emitan serán objeto de publicación en el tablón de anuncios de la Sede Electrónica de la APV, junto con los documentos que rigen el procedimiento.

B) Publicidad de la convocatoria y plazo de presentación de propuestas:

Conforme a lo previsto en el artículo 86.4 del TRLPEMM, la convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial del Estado (BOE), así como en el Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE), por cuanto el valor de las obras a ejecutar por el concesionario podría ser igual o superior al umbral previsto para los contratos de obras en el artículo 1.c) del Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados; de planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales

En dicho anuncio se indicará:

- 1/ La fecha de presentación de las propuestas que, en cualquier caso, no será inferior a TREINTA (30) días.
- 2/ La fecha y hora en el que la Mesa de Calificación de la Autoridad Portuaria de Valencia, en acto no público, procederá al examen y calificación de la documentación para la admisión contenida en el Sobre nº 1.
- 3/ El lugar, fecha y hora en el que, en acto público, la Mesa abrirá el Sobre nº 2 correspondiente a la documentación técnico – económica.

La Autoridad Portuaria de Valencia, en caso de que concurra causa justificada, se reserva el derecho de prolongar el plazo de presentación de propuestas, mediante Resolución de la Dirección General. Ésta será publicada en el portal web de la APV, www.valenciaport.com, en el apartado “Autoridad Portuaria - Concursos de concesiones y autorizaciones” y en el tablón de anuncios de la Sede Electrónica de la APV, así como la consiguiente publicación del anuncio en el BOE y en el DOUE.



Identificador M3Cp rzGp ydyO +ted LjCw 103Q 9+w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

Cargo: SECRETARIO GENERAL
Fecha firma : 30/12/2025 15:17:09 CET

Firmado por : JORGE HERRERO MASCARÓS
Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA



Autoridad Portuaria de Valencia

En el caso de que se modifiquen los Pliegos de manera sustancial la Autoridad Portuaria de Valencia procederá a valorar la incidencia que pudiera tener en la fecha de presentación de las ofertas otorgando un nuevo plazo en caso de que desde la modificación hasta la fecha de presentación no se observe el plazo mínimo de presentación de ofertas establecido en el TRLPEMM.

C) Acceso a los documentos que rigen el concurso:

A partir del día siguiente al de la publicación del anuncio del concurso los posibles licitadores tendrán a su disposición el presente PLIEGO y el PCGP, y toda la documentación necesaria para la preparación de la propuesta en la página Web de la APV, www.valenciaport.com, en el apartado “Autoridad Portuaria” -“Concursos/Concesiones”, y en el tablón de anuncios de la Sede Electrónica de la APV.

La Autoridad Portuaria de Valencia no estará obligada a atender las solicitudes que reciba de envío de dichos documentos, por cuanto los Pliegos estarán disponibles de forma electrónica y gratuita.

D) Lugar y forma de presentación de las propuestas:

Las propuestas para participar en el concurso objeto de este PLIEGO serán entregadas en la Secretaría General de la Autoridad Portuaria de Valencia hasta la fecha y hora máximas de presentación indicadas en el anuncio. No se admitirán las enviadas por cualquier otro medio distinto a los señalados.

E) Contenido de las propuestas de los licitadores:

1) Documentación a presentar:

Las propuestas de los licitadores constarán de dos sobres, de al menos tamaño DIN A-4, cerrados y firmados en su exterior por el licitador o persona que lo represente, y llevar escrito en el anverso su título y el nombre, domicilio y un correo electrónico de contacto del licitador, según se detalla a continuación:

Título: “SOBRE N° 1 - DOCUMENTACIÓN PARA LA ADMISIÓN - Concurso para el otorgamiento de una concesión administrativa de ocupación de dominio público para la implantación de un centro empresarial de tecnología e innovación destinado a emprendimiento, oficinas, formaciones y eventos en la NAVE EFO 16 de la Marina de Valencia. [Nombre o razón social del licitador, domicilio y correo electrónico de contacto]”.

En este sobre deberá incluirse obligatoriamente la documentación que acredite:

1. **Identificación del licitador** que presenta la proposición con indicación, como mínimo, de lo siguiente:



Identificador M3CprzGpyO+tedLjJcWt03Q 9t-w=

URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Firmado por : JORGE HERRERO MASCARÓS
Cargo: SECRETARIO GENERAL
Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA Fecha firma : 30/12/2025 15:17:09 CET



Autoridad Portuaria de Valencia

- 1.1. Nombre o razón social.
- 1.2. Domicilio a efectos de notificaciones.
- 1.3. Correo electrónico a efectos de notificaciones.
- 1.4. En su caso, identificación de la persona física que presenta la propuesta.

De concurrir varios licitadores de forma conjunta dicha información se facilitará respecto de cada uno de ellos y se acompañará del compromiso a que se refiere el apartado 4 siguiente.

2. Documentación acreditativa de la **capacidad de obrar**:

- 2.1. Si se trata de una persona física, documento nacional de identidad (DNI) o documento que, en su caso, legalmente le sustituya; en el supuesto de ciudadanos extranjeros, documento equivalente al DNI.
- 2.2. Las personas jurídicas mediante la presentación de la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que conste su objeto social y 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.

Cuando se trate de empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, la capacidad de obrar se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan en la normativa de desarrollo de la legislación de contratos del sector público.

Los demás empresarios extranjeros, deberán acreditar su capacidad de obrar con informe o certificación 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 persona jurídica, aportando asimismo manifestación de que se da la "condición de reciprocidad", salvo que se trate de personas o empresas de terceros países excepcionados con base a los compromisos de la Unión Europea con la Organización Mundial del Comercio.

3. Documentación acreditativa de la **representación** e identidad, en su caso, de quien presente la propuesta en nombre del licitador.
 - 3.1. Los que comparezcan o firmen presentaciones de propuestas en nombre de otros, aportarán poder bastante al efecto y su DNI o documento que, en su caso, legalmente le sustituya.

3.2. Si el licitador fuera sociedad mercantil, el poder general 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 de dicho Registro.

4. En el caso de propuestas presentadas por varios licitadores de forma conjunta, compromiso de concurrencia **conjunta** que deberá formalizarse por todos ellos— en el que se indicará el porcentaje de participación de cada uno de ellos y los datos de contacto de la persona que actuará en representación de la misma durante la tramitación del concurso.
5. Documentos acreditativos de no estar incursa en las **causas de prohibición para contratar** establecidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y específicamente de que se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias (incluyendo las obligaciones con la Autoridad Portuaria de Valencia) y con la seguridad social, o normativa que le sustituya.
6. Documentos acreditativos de la **solvencia económico-financiera y técnica y/o profesional** conforme a los requerimientos mínimos previstos en la BASE DÉCIMO SEGUNDA.
7. En su caso, y necesariamente cuando la propuesta se presente por varios licitadores de forma conjunta, compromiso de **constitución** de una sociedad **o adaptación** de una sociedad preexistente conforme a lo previsto en la BASE DÉCIMO TERCERA de resultar su oferta seleccionada.
8. **Composición accionarial o de participaciones del licitador** en el momento de presentación de la propuesta con detalle del grupo de empresas del que se es parte integrante y de las empresas vinculadas, de ser el caso, tal como se define en las consideraciones previas de esta BASE DÉCIMO CUARTA.
9. Declaración responsable de cada empresa sola o formando parte de un compromiso de concurrencia conjunta que se presente a la licitación en la que se haga constar, en su caso, su **pertenencia a un grupo de empresas** (entendiéndose, por empresas pertenecientes a un grupo, aquéllas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en el art. 42.1 del Código de Comercio) **o, en caso contrario, su no pertenencia a ningún grupo**. En caso de pertenencia, se indicará en la declaración responsable que ninguna de las empresas del grupo participa en el concurso y cada una de las empresas acompañará una relación de todas las agrupadas con ella.
10. Documento acreditativo de la constitución de la **garantía provisional prevista en el artículo 93.1 del TRLPEMM**.



Autoridad Portuaria de Valencia

Dicha garantía se constituirá por un importe equivalente al dos por ciento (2%) del presupuesto de las obras e instalaciones adscritas a la concesión incluidas en el Modelo de Propuesta de Inversión y Tasas (Anexo IV de este PLIEGO).

La prestación de garantía provisional, por un importe del dos por ciento del presupuesto de las obras e instalaciones adscritas a la concesión, cuya realización se proponga, no podrá ser inferior a 3.000 euros en virtud de lo dispuesto en el artículo 93.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 95 del TRLPEMM se constituirá a disposición de la Presidencia de la APV, con carácter solidario respecto al obligado principal, con inclusión de renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, de naturaleza irrevocable y ejecución automática por resolución del Presidente. Para hacer efectiva esta garantía, la Autoridad Portuaria de Valencia tendrá preferencia sobre cualesquiera otros acreedores sea cual fuere la naturaleza de los créditos y el título en el que funden su pretensión.

Podrá constituirse mediante aval o seguro de caución, debiendo sujetarse a los modelos que se adjuntan como documentos en el ANEXO III al presente PLIEGO y estar bastanteado por los Servicios Jurídicos del Estado o por el asesor jurídico de la entidad.

En el caso de **licitadores que concurren conjuntamente**, la garantía provisional podrá constituirse por uno o varios de ellos, siempre que en conjunto se alcance la cuantía de la misma, y garantice solidariamente la proposición presentada por todos ellos.

El depósito en la Caja de la Autoridad Portuaria de Valencia del documento original correspondiente se hará por la misma tras el acto de apertura de la documentación de admisión.

11. En el supuesto de licitadores extranjeros, declaración de someterse a la **jurisdicción** de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, pudieran surgir de la Concesión o del concurso, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

Título: "SOBRE N° 2 - DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER TÉCNICO-ECONÓMICA - Concurso para el otorgamiento de una concesión administrativa de ocupación de dominio público para la implantación de un centro empresarial de tecnología e innovación destinado a emprendimiento, oficinas, formaciones y eventos en la NAVE EFO 16 de la Marina de Valencia. [Nombre o razón social del licitador, domicilio y correo electrónico de contacto]".

En este sobre deberá incluirse obligatoriamente la siguiente documentación:



Autoridad Portuaria de Valencia

1. Propuesta Técnica

La propuesta técnica será un documento cuya longitud máxima será de 100 páginas y deberá contener los siguientes extremos:

- Concepto del negocio y análisis general del entorno

El licitador describirá:

- La visión global del proyecto y su alineación con la estrategia de la Autoridad Portuaria de Valencia para la Marina como espacio de interacción puerto-ciudad y polo de innovación (1 punto);
- La misión y objetivos del centro: creación de un ecosistema que fomente el emprendimiento, la innovación tecnológica y la colaboración entre empresas de alto tecnológico o de alta intensidad innovadora (1 punto);

A efectos interpretativos, se entiende empresa de alta intensidad innovadora aquellas cuyo objeto principal sea alguno de los siguientes:

- i. La investigación, el desarrollo o la innovación,
 - ii. La realización de pruebas de concepto,
 - iii. La explotación de patentes de invención y, en general, la cesión y explotación de los derechos de la propiedad industrial e intelectual,
 - iv. El uso y el aprovechamiento, industrial o comercial, de las innovaciones, de los conocimientos científicos y de los resultados obtenidos y desarrollados por dichos agentes y
 - v. La prestación de servicios tecnológicos relacionados con los fines anteriores.
- Los principios de sostenibilidad, inclusión y transformación digital que guiarán el proyecto (1 punto).

Se valorará especialmente, con hasta 1 punto, la capacidad de la propuesta para actuar como nodo de generación de talento, ideas y empresas, así como su impacto en la economía del conocimiento de Valencia.

- Plan Técnico / de Inversión

Los licitadores deberán presentar un proyecto básico, suscrito por técnico competente, de conformidad con lo establecido en el artículo 84.c) del TRLPEMM, que defina suficientemente la



Autoridad Portuaria de Valencia

solución técnica de la actuación propuesta, compatible con lo especificado en los Pliegos de Bases y de Condiciones Generales que rigen el concurso.

El proyecto básico incluirá:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras. (0,80 punto)
- Planos. (0,80 punto)
- Presupuesto. (0,80 punto)
- Programa de obras. (0,80 punto)
- Medidas de eficiencia energética, accesibilidad, sostenibilidad y digitalización, equipamiento tecnológico y audiovisual. (0,80 punto)

Se valorará que la propuesta técnica contemple espacios flexibles, colaborativos y multifuncionales que favorezcan la creatividad y el trabajo en red.

Se valorará la incorporación de soluciones tecnológicas avanzadas en materia de gestión inteligente del edificio (*smart building*), control de consumos y conectividad digital.

Para conocimiento de los licitadores, y a los efectos de una correcta definición de las obras e infraestructuras a ejecutar, cabe indicar que en el ámbito espacial no existe red de protección contra incendios.

Sin perjuicio de las prórrogas que pudieran aplicarse conforme a lo dispuesto en el artículo 82.2 del TRLPEMM, resulta fundamental destacar que el licitador deberá asumir el coste de la demolición de la nave una vez extinguida la concesión, ya sea por vencimiento del plazo o por cualquier otra causa que determine la extinción del título concesional.

- Plan explotación y comercialización

El licitador deberá presentar un plan de explotación que describa la gestión del centro y sus actividades, incluyendo:

- Modelo de explotación (impulso del emprendimiento innovador, tecnológico y empresarial, coworking, oficinas, salas de eventos, formación, etc.). (2 puntos)
- Estructura de gobernanza y recursos humanos. (2 puntos)
- Servicios a empresas, emprendedores, startups y scaleups (mentoría, incubación, aceleración, networking, programas formativos, acompañamiento tecnológico, etc.). (2 puntos)



Identificador M3Cp rzGp ydyO +ted LjCW 103Q 9-w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

Cargo: SECRETARIO GENERAL
Fecha firma : 30/12/2025 15:17:09 CET

Firmado por : JORGE HERRERO MASCARÓS
Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA



Autoridad Portuaria de Valencia



Identificador M3CprzGpyO+tedLJcWf03Q9+w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

- Estrategia de atracción de proyectos y alianzas con universidades, corporaciones, administraciones públicas y entidades del ecosistema innovador. (2 puntos)
- Políticas de precios, sostenibilidad económica y ocupación prevista. (2 puntos)

Será requisito indispensable garantizar al menos, un 30% de los espacios generados a emprendimiento, startups, scaleups con el fin de alinear la actividad con el objeto de la concesión.

A efectos interpretativos, se considera Startup una empresa joven e innovadora, con un modelo de negocio escalable, que busca validar su idea en el mercado y crecer rápidamente, enfrentando alta incertidumbre. Una Scaleup es la evolución de una startup exitosa, caracterizada por un crecimiento anual superior al 20% en facturación o empleados durante tres años seguidos, con un producto/servicio validado y un modelo probado que busca consolidarse y expandirse.

Se valorará el impacto de la propuesta en la creación de empleo cualificado, apoyo a nuevas empresas y desarrollo de programas de innovación abierta o tecnológica.

Se valorará especialmente la creación de un HUB de emprendimiento real, entendido como un ecosistema activo que desarrolle programas propios o en colaboración con terceros para la generación de nuevas ideas y empresas.

- Plan financiero

El licitador deberá presentar su plan financiero, sustentado por un modelo financiero en formato MS-Excel, que debe justificar la Memoria Económico-Financiera del licitador y debe acreditar la estrategia de financiación para las inversiones del concesionario si las hubiese.

La estructura del modelo financiero debe incluir una visión general de los supuestos en los que se basan los cálculos y deberá al menos especificar las inversiones a llevar a cabo, en su caso, gastos operativos, tasas portuarias, impuestos, ingresos, financiación, etc.

Se valorará con hasta 4 puntos el grado de compleción, coherencia y detalle del modelo.

- Calidad y Gestión medioambiental

El licitador deberá definir de manera precisa las medidas de calidad medioambiental y sostenibilidad que adoptará en la rehabilitación y explotación de la Base EFO 16, orientadas a minimizar el impacto ambiental, optimizar el consumo de recursos y promover la economía circular.



Autoridad Portuaria de Valencia



Identificador M3Cp rzGp ydyO +ted LjCW 103Q 9+w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

Se valorará especialmente la aplicación de soluciones tecnológicas innovadoras y el cumplimiento de estándares reconocidos en materia de sostenibilidad energética y ambiental.

La propuesta deberá contemplar, al menos, los siguientes aspectos:

a) Eficiencia energética y reducción de emisiones (0,8 puntos)

- Diseño y construcción conforme a los estándares de edificio de consumo casi nulo (nZEB) o equivalente.
- Incorporación de sistemas de climatización y ventilación eficientes, con control inteligente y recuperación de calor.
- Instalación de sistemas de generación fotovoltaica o energía renovable para autoconsumo parcial o total del edificio.
- Estimación de reducción de emisiones de CO₂ respecto al consumo energético del edificio en su estado actual.

b) Gestión sostenible del agua (0,8 puntos)

- Implementación de sistemas de ahorro y control de consumo en griferías y sanitarios.
- Reutilización de aguas grises o pluviales para riego o limpieza.
- Diseño de jardinería, en su caso, con especies autóctonas o de bajo consumo hídrico.

c) Materiales y economía circular (0,8 puntos)

- Utilización de materiales reciclados, reciclables o con declaración ambiental de producto (DAP).
- Priorización de materiales de origen local o bajo impacto de transporte.
- Plan de gestión de residuos de construcción y demolición (RCD), con objetivos de recuperación y valorización superiores al 70 %.
- Medidas para la reutilización o segunda vida útil de mobiliario y equipamientos.



Autoridad Portuaria de Valencia

d) Calidad ambiental interior (0,8 puntos)

- Uso de materiales de baja emisión de compuestos orgánicos volátiles (COV) y pinturas ecológicas.
- Control de la calidad del aire interior mediante ventilación natural o mecánica controlada.
- Estrategias de confort térmico, lumínico y acústico.

e) Movilidad sostenible y entorno (0,8 puntos)

- Previsión de infraestructura de recarga eléctrica para vehículos y bicicletas.
 - Integración paisajística y compatibilidad visual con el entorno portuario y urbano.
- Responsabilidad Social Corporativa

El licitador deberá presentar su plan de Responsabilidad Social Corporativa (RSC) con el siguiente contenido mínimo:

- a. Alcance y ámbito de aplicación. (1 punto)
- b. Principios generales. Normalmente relacionados con (1 punto):
 - La integridad
 - La transparencia
 - La ética
 - La gestión de riesgos
 - La sostenibilidad
 - La creación de valor para los grupos de interés
 - El cumplimiento normativo
- c. Principios de actuación (1 punto)
- d. Modelo de gobierno y supervisión de la política RSC (1 punto)

2.- Propuesta Económica

De acuerdo con la Propuesta Técnica, el licitador recogerá su propuesta económica según el modelo de “*Modelo De Propuesta De Inversión y Tasas*” incorporado a este Pliego como Anexo IV.



Identificador M3Cp rzGp ydO +ted LjCW 103Q 9+w=

URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

Cargado por : SECRETARIO GENERAL
Cargo: SECRETARIO GENERAL
Fecha firma : 30/12/2025 15:17:09 CET

Firmado por : JORGE HERRERO MASCARÓS
Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA



Autoridad Portuaria de Valencia

En cuanto a la inversión mínima el licitador deberá proponer un nivel de inversión de al menos 2 millones de euros.

2) Forma de presentación de la documentación:

El licitador deberá presentar la documentación exigida conforme a lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo vigente. Las distintas declaraciones, así como el documento acreditativo de haber constituido la garantía requerida –en caso de aval o seguro de caución– se presentarán en todo caso en original.

Los licitadores presentarán la totalidad de documentos requeridos en una de las lenguas oficiales de la Comunidad Valenciana; en caso de tratarse de documentos en otra lengua deberá aportarse asimismo traducción jurada de los mismos.

Salvo que conste en el procedimiento oposición expresa o la ley especial aplicable requiera consentimiento expreso, en el supuesto en que un licitador ejercite su derecho a no aportar documentos elaborados por la Administración se entenderá que no se opone a que la APV recabe los mismos o los consulte a través de las plataformas de intermediación en su caso disponibles. En este supuesto indicará expresamente la no aportación de dicho documento a los efectos de que sea la Autoridad Portuaria quien lo recabe.

En el momento del concurso, la presentación de la documentación requerida para la admisión al concurso (Sobre nº 1) puede ser sustituida por una declaración responsable conforme al modelo del Anexo II. De concurrir varios licitadores conjuntamente se presentará una declaración responsable por cada uno de ellos.

Adicionalmente a la declaración responsable se presentará lo siguiente:

- En su caso, el compromiso de concurrencia conjunta con otros licitadores.
- El documento acreditativo de la constitución de la garantía provisional requerida.

De no haberla presentado con anterioridad dicha documentación, será requerida al licitador seleccionado quedando la selección supeditada a su presentación.

F) Mesa de calificación y apertura de las propuestas presentadas:

La composición de la Mesa de Calificación será la misma que la de la Mesa de Contratación APV-CA designada por el Consejo de Administración en los procedimientos abiertos, restringidos, de diálogo competitivo y de asociación para la innovación. Dicha resolución se encuentra publicada en el perfil contratante de la APV (órgano de contratación Consejo de Administración) disponible en la Plataforma de Contratación del Sector Público.



Autoridad Portuaria de Valencia



Identificador M3CprzGpyO+tedLJcW103Q9t-w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

Cargo: SECRETARIO GENERAL
Fecha firma : 30/12/2025 15:17:09 CET

Firmado por : JORGE HERRERO MASCARÓS
Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA

En ausencia del Presidente o de la persona que lo sustituya, la función del Presidente será ejercitada por el componente de la referida Mesa de mayor edad. Se podrán incorporar a la Mesa de Calificación los asesores especializados que resulten necesarios según la naturaleza de los aspectos a tratar, que actuarán con voz pero sin voto.

En el lugar, fecha y hora que señale el anuncio del concurso, la Mesa de Calificación de la Autoridad Portuaria, en acto no público, procederá a comprobar que las propuestas han sido presentadas en el plazo establecido y, de ser así al examen y calificación de la documentación requerida para la admisión contenida en el Sobre nº 1, adoptando los acuerdos que procedan.

Si la Mesa observara defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará al licitador para que en un plazo que será como mínimo de DIEZ (10) días hábiles a contar desde el siguiente a la recepción del correspondiente requerimiento lo subsane, bajo apercibimiento de exclusión del licitador que en el plazo concedido no subsane debidamente los defectos correspondientes.

La comprobación de que el importe de la garantía provisional es correcto se realizará con posterioridad cuando se conozca el presupuesto de inversión ofertado.

Si la Mesa observara defectos u omisiones no subsanables acordará la exclusión del licitador.

Del acto de apertura de los documentos requeridos para la admisión al concurso se levantará la correspondiente acta.

En el lugar, fecha y hora que señale el anuncio correspondiente, en acto público, la Mesa informará del resultado del trámite de admisión al concurso, abrirá el Sobre nº 2 de los licitadores admitidos y dará lectura al documento resumen de la propuesta económica (*Propuesta de Inversión y Tasas*). Terminada la lectura, se dará fin al acto, sin hacer adjudicación de ningún tipo, y se levantará acta del mismo, que suscribirá la Mesa, procediéndose a remitir el contenido del Sobre Nº 2 a la Comisión Técnica.

G) Comisión Técnica:

Previamente a la selección de la oferta, las proposiciones técnico-económicas de los admitidos serán objeto de valoración por la Comisión Técnica. La composición de la Comisión Técnica es la siguiente:

- D. Jose Martin Tur, Jefe de Operaciones, de la Autoridad Portuaria de Valencia.
- Dª. Alicia Gimeno Uribe, Jefa de Apoyo Gestión Económico Financiero de la Autoridad Portuaria de Valencia.
- D. Luis Fernando Sánchez Villena, Jefe de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia.



Autoridad Portuaria de Valencia

Suplentes:

- D. Cristian Monzón Sanjuan. Responsable de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia.
- D. Jose Luis Pérez Amieva Jefe de Seguridad Industrial.

La Comisión Técnica de la APV, estudiará, analizará y valorará, conforme a los criterios establecidos en la siguiente Base, los aspectos técnicos y económicos de cada una de las propuestas admitidas. A tal efecto elaborará un informe que remitirá a la Mesa Calificadora.

La Comisión Técnica, podrá solicitar de los concursantes cuantas aclaraciones considere necesarias para formar un criterio preciso del alcance de la propuesta.

Si la Comisión estimara que ninguna de las proposiciones admitidas satisface plenamente los requisitos técnicos acordes con los intereses públicos, propondrá declaración de concurso desierto.

DÉCIMO QUINTA. - Valoración de las propuestas admitidas

Las propuestas admitidas se evaluarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- (i) Se considerarán técnicamente aceptables las ofertas que cumplan con los requisitos del PLIEGO. En concreto se exigirá que:
- a. Se presente toda la documentación requerida según la BASE DECIMO CUARTA.
 - b. Toda la documentación aportada en su conjunto cumple con lo requerido por el Pliego de Condiciones, con la legislación aplicable y con lo requerido en este mismo PLIEGO.
 - c. La memoria económico-financiera sea fiable y coherente con el resto de la documentación aportada.

Aquellas ofertas que no cumplan las anteriores condiciones se considerarán **técnicamente no aceptables** y serán excluidas por la Mesa de Calificación a propuesta de la Comisión Técnica.

- (ii) Las ofertas técnicamente aceptables según el epígrafe anterior se las puntuará aplicando los siguientes criterios de valoración:

Criterios	Valoración sobre 100 puntos
-----------	-----------------------------



Autoridad Portuaria de Valencia

Identificador M3CprzGpydO+tedLJcW103Q9t-w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

1. Propuesta Técnica	30 puntos
<p>Se valorará con hasta 30 puntos la propuesta técnica del licitador en función de su grado de compleción, coherencia y detalle.</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Concepto del negocio y análisis general del entorno.</u>• <u>Plan Técnico / de Inversión.</u>• <u>Plan explotación y comercialización.</u>• <u>Plan financiero.</u>• <u>Calidad y Gestión medioambiental.</u>• <u>Responsabilidad Social Corporativa.</u>	
2. Propuesta Económica	70 puntos
<p>Tasa de ocupación de terrenos</p> <p>Se valorará el importe adicional de la cuota íntegra unitaria de la tasa de ocupación de terrenos (€/m² y año) prevista en la cláusula 46º del PCGP.</p> <p>Aquel licitador que oferte un importe adicional mayor obtendrá 20 puntos.</p> <p>El resto de los licitadores obtendrá una puntuación según la siguiente fórmula:</p> $\text{Puntuación licitador} = \frac{\text{Importe adicional Licitador}}{\text{Importe adicional máximo}} \times 20$	20 puntos
<p>Tasa de ocupación de obras e instalaciones</p> <p>Se valorará el importe adicional de la cuota íntegra anual de la tasa de ocupación de obras e instalaciones (€/año) prevista en la cláusula 46º del PCGP.</p> <p>Aquel licitador que oferte un importe adicional mayor (medido en porcentaje de incremento) obtendrá 20 puntos.</p> <p>El resto de los licitadores obtendrá una puntuación según la siguiente fórmula:</p> $\text{Puntuación licitador} = \frac{\text{Importe adicional Licitador}}{\text{Importe adicional máximo}} \times 20$	20 puntos
<p>Inversión</p> <p>Se valorará la inversión por el licitador de los dos primeros años.</p> <p>Aquel licitador que presente la mayor inversión obtendrá la mayor puntuación, 10 puntos.</p>	10 puntos



Autoridad Portuaria de Valencia



Identificador M3Cp rzGp ydyO +ted LjCW 103Q 9+w=

URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

El resto de los licitadores obtendrá una puntuación según la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación licitador} = \frac{\text{Suma inversiones licitador}}{\text{Max(Suma inversiones licitador)}} \times 10$$

Compromiso de volumen actividad mínimo y gravamen unitario de la tasa de actividad

20 puntos

Se valorará el compromiso de volumen de actividad mínimo de cada licitador y el gravamen unitario de la tasa de actividad ofertado.

VAN del licitador: valor actualizado neto de la tasa de actividad correspondiente al volumen de actividad mínimo comprometido y el gravamen unitario ofertado en un plazo de 15 años.

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 187, 188 y 189 del TRLPEMM, se establece como criterio para la fijación de la base imponible de la tasa de actividad la del volumen de negocio o facturación desarrollada en las actividades explotadas al amparo de la concesión.

Aquel licitador cuyo VAN sea el máximo, obtendrá la máxima puntuación, 20 puntos.

El resto de los licitadores obtendrá una puntuación según la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación licitador} = \frac{\text{VAN Licitador}}{\text{VAN Máximo}} \times 20$$

El **VAN de cada licitador** se define como el Valor Actualizado Neto a enero del año 2027 de la tasa de actividad que se devengará durante los 15 años de la concesión, considerando que el 1 de enero de 2027 comenzará la concesión, mediante la puesta a disposición por la APV al concesionario de los terrenos del ámbito de la concesión. La comisión técnica calculará a partir de los datos consignados por el licitador en su oferta en la Propuesta de Inversión y Tasas a Abonar (**ANEXO IV** de este PLIEGO) de acuerdo con las siguientes fórmulas y valores:

	CONCEPTO	VALOR
	Tasa de Descuento	3,5%
	Plazo	15 años
Tasa de actividad	Volumen de actividad mínima	Los ofertados por el licitador en su Propuesta de Inversión y Tasas a Abonar.



Autoridad Portuaria de Valencia



Identificador M3Cp r2Gp ydO +ted LjCw 103Q 9+w=

URL https://valenciaport.gob.es/SedeElectronica

volumen x gravamen	Gravamen para el cálculo de la tasa de actividad	La ofertada por el licitador en su Propuesta de Inversión y Tasas a Abonar.
	En todo caso la cuota íntegra anual de la tasa de actividad , según el artículo 188 del TRLPEMM, no podrá ser inferior al 2% del volumen de negocio desarrollado al amparo de la concesión ni superior al 8% .	

DÉCIMO SEXTA.- Clasificación de las ofertas presentadas

Finalizados los trámites anteriores, la Mesa de Calificación, a la vista del informe emitido por la Comisión Técnica, procederá a clasificar a los licitadores en orden decreciente y a elevar al Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Valencia la correspondiente propuesta de selección.

De no haber concurrido licitadores o no resultar ninguno admitido procederá a elevar al Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Valencia propuesta de declaración de concurso desierto.

DÉCIMO SÉPTIMA.- Selección de la oferta y posible retroacción de actuaciones

De acuerdo con lo previsto en el artículo 86.5 del TRLPEMM la resolución del concurso corresponde al Consejo de Administración quien seleccionará la propuesta más ventajosa en su conjunto para los intereses generales de la Autoridad Portuaria, o declarará desierto el concurso.

La selección de la propuesta indicada quedará supeditada a que con posterioridad y en el plazo máximo de DIEZ (10) días hábiles a contar desde el día siguiente a la notificación del correspondiente requerimiento se aporten los documentos necesarios para la admisión exigidos en el procedimiento que no hubieran sido aportados con anterioridad.

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

La propuesta seleccionada por el Consejo de Administración deberá someterse a la tramitación prevista en el artículo 85 del TRLPEMM para el otorgamiento, en su caso, de la correspondiente concesión.

Finalizada la indicada tramitación, el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Valencia dictará resolución por la que otorgará la concesión demanial al licitador seleccionado o declarará definitivamente desierto el concurso, considerándose entonces concluido el mismo.



Autoridad Portuaria de Valencia

En el caso de que no se concluyera el procedimiento de otorgamiento de la concesión con el licitador seleccionado, se comunicará a la Mesa de Calificación a los efectos de que se eleve propuesta de selección respecto del siguiente licitador mejor posicionado, continuándose con éste los trámites indicados anteriormente y así sucesivamente.

El otorgamiento de la concesión se publicará en el Boletín Oficial del Estado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.7. del TRLPEMM.

DÉCIMO OCTAVA.- Devolución de la garantía provisional

A partir de la publicación en el Boletín Oficial del Estado del otorgamiento de la concesión, todos los licitadores admitidos, excepto el concesionario, podrán solicitar la retirada la garantía provisional.

El concesionario podrá retirar la garantía provisional una vez formalizada la garantía definitiva en la cuantía y forma establecidas en la Condición 6^a del PCGP.

En el caso de que el título no llegara a otorgarse por causa imputable, a juicio de la Autoridad Portuaria, al licitador seleccionado, se procederá a la incautación de la garantía provisional constituida.

SECCIÓN SÉPTIMA: OTRAS DISPOSICIONES

DÉCIMO NOVENA. - IMPUESTOS Y GASTOS

Serán de cuenta y cargo del concesionario todos los gastos que se ocasionen con motivo de este concurso y de la tramitación para el otorgamiento de la concesión, tales como inspecciones, licencias, anuncios, pago de impuestos, derechos, asistencias, tasas, arbitrios, precios públicos y, en general, cuantos sean exigibles.

Los permisos, autorizaciones o licencias que, para la consecución de los fines del concurso, se deban otorgar por otras Administraciones, entidades u organismos, habrán de gestionarse por el licitador seleccionado en ramo documental independiente, siendo a su cargo los derechos o tasas correspondientes.

VIGÉSIMA - RECURSOS

Contra el presente Pliego de Bases del concurso, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, con arreglo a lo dispuesto en el



Identificador M3Cp/rzGp ydyO +ted LjCw 103Q 9-w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica



Autoridad Portuaria de Valencia

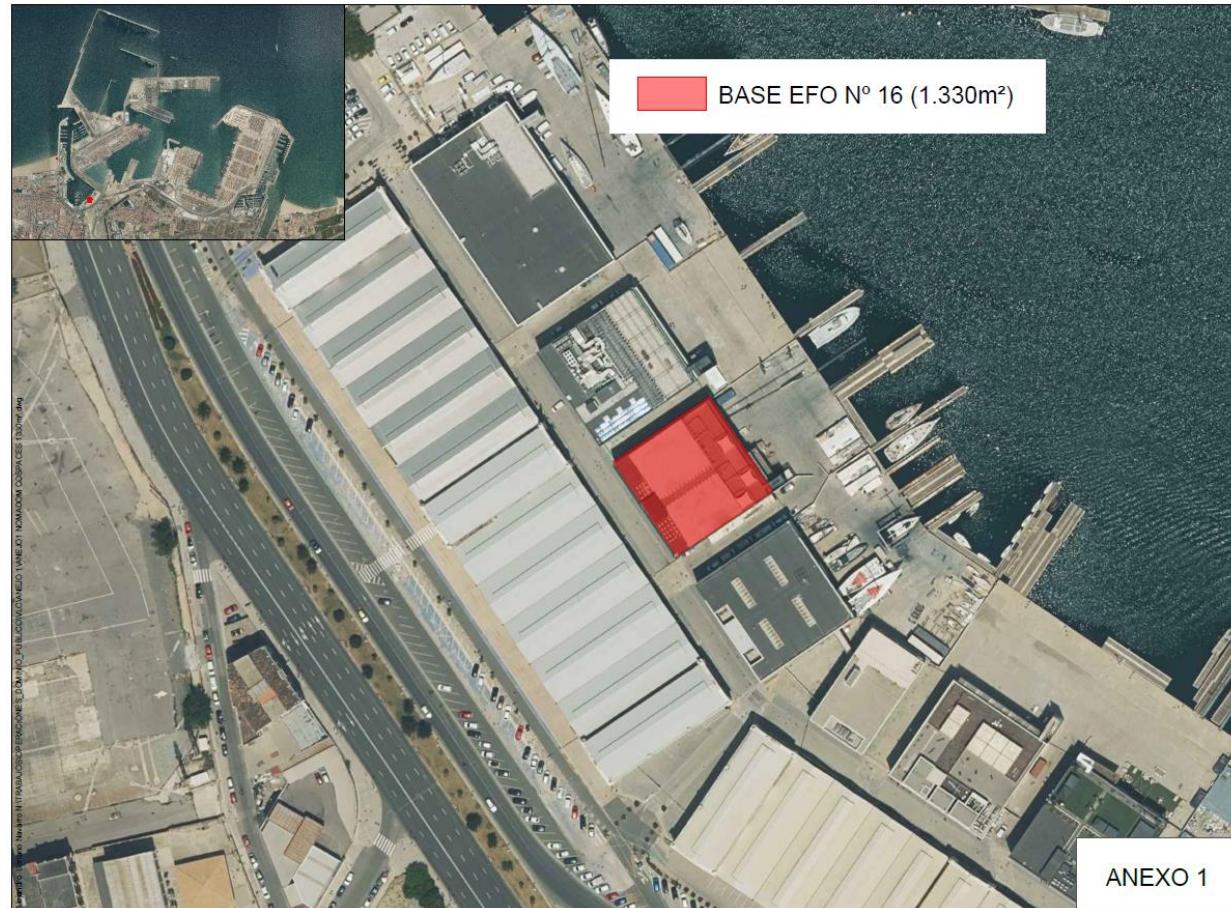
Identificador: M3Cp rzGp ydyO +ted LjCw 103Q 9+w=
URL: https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

artículo 14.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado o, potestativamente y con carácter previo, recurso administrativo de reposición ante el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Valencia, en el plazo de un mes, de acuerdo con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



Autoridad Portuaria de Valencia

Identificador: M3Cp rzGp ydyO +ted LjCw 103Q 9+w=
URL: https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica





ANEXO Nº II

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

[NOMBRE Y APELLIDOS], con [TIPO DE DOCUMENTO IDENTITATIVO] número [NÚMERO DEL DOCUMENTO IDENTIFICATIVO], actuando

- En nombre propio
- En condición de [ADMINISTRADOR/APODERADO SOLIDARIO/APODERADO MANCOMUNADO] representación de [RAZÓN SOCIAL DEL TERCERO], con CIF [CIF], conforme consta en la escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de [INDICAR] con fecha de [INDICAR] y número de protocolo [INDICAR], poder que se declara vigente y suficiente, por comprenderse entre las facultades otorgadas la de [INDICAR].

D E C L A R O

1.- Que conozco y acepto de manera íntegra e incondicionada lo previsto en el Pliego de Bases y en el Pliego de Condiciones que rigen este concurso, documentos que considera suficientes tanto para la confección de su proposición como para el posterior desarrollo del objeto de la concesión. Asimismo, se compromete a:

- (i) Mantener vigente la documentación requerida notificando a la APV cualquier modificación que se produzca con posterioridad a la presentación de la propuesta, así como durante la vigencia de la misma de otorgarse la concesión.
- (ii) Participar en cualquier iniciativa que la APV promueva para la mejora de la calidad de los servicios portuarios y comerciales en general y del servicio objeto de este PLIEGO en particular.

2.- Que, de actuar en representación de tercero, la sociedad a la que represento dispone de plena capacidad de obrar, y que ostento la debida representación para la presentación de la presente proposición

3.- Que concurre a la licitación:

- Individualmente
- Conjuntamente con [TERCEROS CON LOS QUE SE PRESENTA LA PROPUESTA]¹ aportando junto con la presente declaración el preceptivo compromiso.

4.- Que el licitador cumple todas las condiciones exigidas legalmente y en este Pliego, y que no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar con el sector público, relacionadas en el artículo

¹ De concurrir conjuntamente con otros se deberá presentar una declaración responsable por cada uno de ellos.



Autoridad Portuaria de Valencia



Identificador M3Cp r2Gp ydyO +ted LjCw 103Q 9+w=
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

71 de la Ley 9/2017, estando asimismo al corriente de todas sus obligaciones tributarias ((incluyendo las obligaciones con la Autoridad Portuaria de Valencia)) y con la Seguridad Social.

5.- Que cuenta con la solvencia necesaria para ejecutar el contrato por cuanto dispone de los medios mínimos de solvencia requeridos, y en particular:

A) Solvencia económica y financiera:

Cifra anual de negocio:

EJERCICIO	CIFRA ANUAL DE NEGOCIO
[indicar]	[indicar]
[indicar]	[indicar]
[indicar]	[indicar]

B) Solvencia técnica y/o profesional:

- Que el licitador cuenta con experiencia en gestión de espacios empresariales, coworkings, centros de innovación.

Dicha experiencia viene referida a

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	FECHA INICIO Y FECHA FIN
[indicar]	[indicar]

- Que el licitador cuenta con experiencia en participación de los proyectos de rehabilitación o puesta en valor de edificios para usos de oficinas, innovación, coworking, entre otros, que se enumeran a continuación:

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	FECHA



Identificador M3Cp r2Gp ydyO +ted LjCw 103Q 9-t-w=

[indicar]

[indicar]

[indicar]

[indicar]

[indicar]

[indicar]

[indicar]

[indicar]

6.- Que en su caso, y necesariamente de concurrir de forma conjunta con terceros, se compromete a la constitución de una sociedad o adaptación de una sociedad preexistente conforme a lo previsto en la Base Décimo Tercera.

7.- Que la composición accionarial o de participaciones del licitador en el momento de presentación de la propuesta es la siguiente:

INDICAR

8.- Que en relación con los datos relativos a grupo empresarial, el licitador:

- NO** se encuentra en alguno de los supuestos del art.42.1 del Código de Comercio.
 SÍ se encuentra en alguno de los supuestos del art.42.1 del Código de Comercio.

En caso de respuesta afirmativa:

- NO** concurren al concurso, presentando una proposición distinta empresas que, pertenecientes al mismo grupo o en las que concurran alguno de los supuestos alternativos establecidos en el artículo 42.1 del Código de Comercio.

9.- Que de tratarse de una empresa extranjera, se somete expresamente a la jurisdicción española para todos los litigios que pudieran derivarse del contrato con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles.

10.- Que aporta, junto con la presente declaración, el documento acreditativo de la constitución de la garantía provisional prevista en el artículo 93.1 LPREM requerida.

11.- Que conoce que las notificaciones que se practiquen en el concurso se realizaran preferentemente de forma electrónica a través de correo electrónico, sin perjuicio de lo cual manifiesta que los datos para practicar de forma distinta toda clase de requerimientos, comunicaciones y notificaciones con los efectos jurídicos establecidos por la Ley, son los siguientes:

Persona de contacto

[PERSONA DE CONTACTO]
NOTIFICACIONES]

Domicilio social

[DOMICILIO NOTIFICACIONES]

Teléfono

[TELEFONO DE CONTACTO]



Autoridad Portuaria de Valencia

Correo electrónico

[CORREO ELECTRÓNICO DE CONTACTO]

12.- Que todos los datos contenidos en la presente declaración responsable son ciertos y veraces, asumiendo la responsabilidad de la inexactitud, falsedad u omisión de cualquier dato y/o de la falta de la presentación de la documentación acreditativa requerida, así como de su presentación incompleta, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

13.- Que se compromete a aportar los documentos acreditativos de lo declarado, en cualquier momento que así lo solicite la APV y en todo caso, en el supuesto de que su propuesta sea seleccionada los aportará íntegramente en los términos establecidos en este Pliego de Bases, asumiendo plenamente las consecuencias de su incumplimiento o de su cumplimiento defectuoso.

Lugar, fecha y firma



Autoridad Portuaria de Valencia

ANEXO Nº III

MODELO DE AVAL BANCARIO PARA LA GARANTÍA PROVISIONAL

La Entidad NIF, con domicilio en en la calle/plaza/avenida, C. P., y en su nombre con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento,

A V A L A

a NIF, en concepto de garantía provisional, para responder de las obligaciones derivadas de la participación en el "Concurso para el otorgamiento de una concesión administrativa de ocupación de dominio público para la implantación de un centro empresarial de tecnología e innovación destinado a emprendimiento, oficinas, formaciones y eventos en la NAVE EFO 16 de la Marina de Valencia" ante el Presidente de la Autoridad Portuaria de Valencia, por importe de euros (.....€).

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad que cumple con los requisitos exigidos en la normativa vigente.

Este Aval se otorga solidariamente con respecto al obligado principal, con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento del Presidente de la Autoridad Portuaria de Valencia, en los mismos términos y condiciones generales establecidos en el artículo 95 del TRLPEMM.

El presente Aval se establece con carácter indefinido, debiendo considerarse vigente en tanto no se autorice su cancelación o devolución por la Autoridad Portuaria de Valencia.

El presente afianzamiento ha sido inscrito en esta misma fecha en el Registro de Avales con el número

(Lugar y fecha)
(Razón social de la Entidad)
(Firma de los apoderados)

Verificación de la representación por la Abogacía del Estado

Provincia:

Fecha:

Número o Código:



Autoridad Portuaria de Valencia

Identificador M3Cp r2Gp ydyO +ted LjCW 103Q 9+w=

URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

Cargo: SECRETARIO GENERAL

Cargo: SECRETARIO GENERAL

Firmado por : JORGE HERRERO MASCARÓS
Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA Fecha firma : 30/12/2025 15:17:09 CET

MODELO DE SEGURO DE CAUCIÓN PARA CONSTITUIR LA GARANTÍA PROVISIONAL

La Entidad, NIF, con domicilio en, en la calle/plaza/avenida, CP, y en su nombre, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes de la parte inferior de este documento.

ASEGURA

A, NIF, en concepto de tomador del seguro, ante la Autoridad Portuaria de Valencia, en adelante asegurado, en concepto de garantía provisional, para responder de las obligaciones derivadas de la participación en del "Concurso para el otorgamiento de una concesión administrativa de ocupación de dominio público para la implantación de un centro empresarial de tecnología e innovación destinado a emprendimiento, oficinas, formaciones y eventos en la NAVE EFO 16 de la Marina de Valencia" ante el Presidente de la Autoridad Portuaria de Valencia, por importe de euros (.....€).

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

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni este 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 del Presidente de la Autoridad Portuaria, en los mismos términos y condiciones generales establecidos en el artículo 95 del TRLPEMM.

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

(Lugar y fecha)
(Razón social de la Entidad)
(Firma de los apoderados)

Bastanteo de poderes por la Abogacía del Estado

Provincia:	Fecha:	Número o Código:
------------	--------	------------------

ANEXO N° IV

MODELO DE PROPUESTA DE INVERSIÓN Y TASAS

[NOMBRE Y APELLIDOS], con [TIPO DE DOCUMENTO IDENTITATIVO] número [NÚMERO DEL DOCUMENTO IDENTIFICATIVO], actuando

- En nombre propio
- En condición de [ADMINISTRADOR/APODERADO SOLIDARIO/APODERADO MANCOMUNADO] representación de [RAZÓN SOCIAL DEL TERCERO], con CIF [CIF], conforme consta en la escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de [INDICAR] con fecha de [INDICAR] y número de protocolo [INDICAR], poder que se declara vigente y suficiente, por comprenderse entre las facultades otorgadas la de [INDICAR].

De acuerdo con lo establecido en el Pliego de Bases del “Concurso para el otorgamiento de una concesión administrativa de ocupación de dominio público para la implantación de un centro empresarial de tecnología e innovación destinados a oficinas, formaciones y eventos en la NAVE EFO 16 de la Marina de Valencia”, DECLARA:

El licitador se compromete a un volumen de actividad mínimo comprometido de:

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 187, 188 y 189 del TRLPEMM, se establece como criterio para la fijación de la base imponible de la tasa de actividad la del volumen de negocio o facturación desarrollada en las actividades explotadas al amparo de la concesión.

VTMAC = _____ [€]

Gravamen = _____ [%]

- El licitador se compromete a una inversión en materia de obras e instalaciones de:

CAPÍTULOS <i>(naturaleza de la inversión según el Plan Técnico/Inversión)</i>	INVERSIÓN (€)	AÑO

*Nota: Discretizar la inversión por capítulos y según el programa de inversiones (incluir cuantas filas sean necesarias)



- El licitador se compromete a un **importe adicional** de la cuota íntegra unitaria de la tasa de ocupación de terrenos de:

[Importe adicional a la cuota íntegra unitaria de la tasa ocupación de terrenos] (€/m² y año).

- El licitador se compromete a un **importe adicional** de la cuota íntegra anual de la tasa de ocupación de obras e instalaciones de:

[Importe adicional a la cuota íntegra anual de la tasa ocupación de terrenos] (€/año).

A todos los efectos, esta proposición no incluye el Impuesto sobre el Valor Añadido, ni los demás impuestos y tasas que puedan corresponder.

Valencia, _____ de _____ de 2025

Firma:



ANEXO N° V
INFORME DE TASACIÓN

EDIFICACION

ID: 7

BASE COPA AMERICA EFO 16



IDENTIFICACIÓN

Solicitante	AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA	Ciudad	VALENCIA
Proyecto	ASISTENCIA TÉCNICA PARA EL INVENTARIO Y REGULARIZACIÓN DE LAS OBRAS, INSTALACIONES E INMUEBLES INCLUIDAS EN LA MARINA REAL	Dirección	MUELLE ESTACION 2
Expediente	EC21-C02-10930	Denominación	BASE COPA AMERICA - EFO 16 -
Fecha de visita	03-03-2022	Código Postal	46024
Finalidad	Determinar el valor del bien de dominio público, con criterios de mercado, así como el valor de su depreciación anual	Ref. Catastral	03041G9YJ3700G0001JW
Metodología	METODO DEL COSTE DE REPOSICION	Tipo de inmueble	Edificio Aislado
Visitada Interiormente		Si	Ocupado
Año Construcción		2006	Reformado
Año Reforma		No	Estado
			Bueno

DESCRIPCION UBICACIÓN

Ubicada en La Marina Real Juan Carlos I en el puerto de Valencia, la tipología del edificio es de una edificación aislada ya que no comparte medianeras con ninguna otra construcción. Dispone de fachada principal a la calle paralela a la costa (sin nombre) y que sirve de acceso a todas las naves , en el término municipal de Valencia, dentro del dominio público de la Autoridad Portuaria de Valencia. Identificada como Base EFO 16.

SUPERFICIES USOS	CONSTRUIDA	VIDAS UTILES		VIDA UTIL CONSUMIDA	V.UTIL CONSUMIDA ESTIMADA	DEPRECIAZION
		VIDA UTIL	ANTIGÜEDAD			
Almacén	1.607,03 m ²	35 años	16 años	16 años	16 años	46%
Oficinas	1.436,11 m ²	75 años	16 años	16 años	16 años	21%
TOTAL		3.043,14 m²	54 años	TOTALES		16 años
						34%

COSTES CONSTRUCCION USOS	PEM	Gastos	Beneficio	Gastos	COSTE UNITARIO	COSTE TOTAL
		Generales (13%)	Industrial (6%)	Necesarios (15%)		
Almacén	288,00 €/m ²	37,44 €/m ²	17,28 €/m ²	43,20 €/m ²	385,92 €/m ²	620.185,02 €
Oficinas	576,00 €/m ²	74,88 €/m ²	34,56 €/m ²	86,40 €/m ²	771,84 €/m ²	1.108.447,14 €
				TOTALES		568,04 €/m²
						1.728.632,16 €

VALORES ELEMENTO	VALOR DE REPOSICION BRUTO	VIDA UTIL RESTANTE	COEFICIENTE DEPRECIACION	VALOR DE REPOSICION NETO	VALOR UNITARIO REPOSICION NETO
BASE COPA AMERICA EFO 16	1.728.632,16 €	38 años	34%	1.137.293,10 €	373,72 €/m²



INFORME INDIVIDUAL

EDIFICACION

ID: 7

BASE COPA AMERICA EFO 16

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

El inmueble fue construido en el año 2006, para un uso destinado principalmente para taller y cuidado de embarcaciones, inicialmente naves que competían y requerían de una base para operar en la Copa América. En la visita realizada el día 3 de marzo de 2022 se pudo comprobar el estado actual del edificio y de las instalaciones, tanto exteriores como interiores. El edificio se encuentra actualmente operativo, fue ejecutado en 2006 y no aparece haberse realizado obras de intervención significativas posteriores, manteniendo la distribución inicial establecida en planos de proyecto, la cual se destinaba en parte a los trabajos requeridos por las embarcaciones que usaban la sede y en parte a un uso de oficinas y logística del operador de la base. La construcción valorada se limita al edificio de base aprox. 36 ml x 37 ml no estando dentro de una parcela delimitada. Las zonas exteriores de circulación de vehículos y edificio así como los accesos a la edificación se encuentran asfaltadas.

El edificio está formado por un único volumen, compuesto de planta baja, primera, segunda y cubierta general del edificio parcialmente practicable/pisable, con la fachada nordeste orientada hacia la dársena del puerto. Se valora así un edificio al uso de oficinas y servicios complementarios. Existen espacios interiores a doble y triple altura y calidad de acabados inferior al resto, cuyas superficies han sido contempladas como nave-almacén en la presente valoración.

Características:

- Cimentación por losa de hormigón armado de 70 cm de canto y zapatas de hormigón armado de 50 cm de canto.
- Estructura portante: Metálica formada un sistema estructural que se compone de pilares, vigas y viguetas de acero tipo IPE.
- Estructura horizontal: Forjados compuestos por chapa grecada y hormigón armado de 10 cm.
- Cubiertas: Plana en parte transitable, formada por chapa grecada, hormigón armado, aislante térmico, lámina de impermeabilización y baldosas cerámicas.
- Cerramientos exteriores: El cerramiento del edificio está formado principalmente por un muro cortina vertical, apoyado sobre una estructura principal de acero laminado, con perfiles comerciales, y una estructura secundaria de aluminio anodizado de más de 20 micras combinado con zonas acristaladas.
- Carpintería exterior: Carpintería de aluminio realizada con acristalamiento de vidrio incoloro de 6 mm en el interior, cámara de aire deshidratado de 6 mm, sellada perimetralmente, y vidrio exterior templado de 6 mm, coloreado en su masa en tono gris.

Construcción de calidades medias y desarrollada en tres plantas y cubierta computando una superficie construida total de 3.043,14 m².

Vida útil

adoptada : Atendiendo a la inspección visual efectuada, donde se comprobó que el inmueble presenta un buen estado de conservación , acorde a una aparente continua ocupación y con un correcto mantenimiento y conservación del mismo, no detectándose patologías o deficiencias destacables , nos decantamos por estimar una vida útil consumida equivalente a la teórica calculada, adoptando en el presente informe, atendiendo a las consideraciones anteriormente expuestas, una vida útil consumida para la edificación de 16 años para el uso Nave/almacén y 16 años para el uso oficina. Atendiendo al año de construcción inicial de la edificación original de 2006 y su estado actual .

METODOLOGIA Y JUSTIFICACION

Cargo: SECRETARIO GENERAL
Fechafirma: 30/12/2022
Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA
Fechafirma: 15/12/2022
El cálculo del valor unitario de reposición se estimación en base a los datos publicados del Instituto Valenciano de la Edificación, repercutiendo factores de localización, superficie, uso, tipología y calidad de la construcción. Se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación (MBE) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del Edificio de Referencia, ejecutado en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra. El MBE a fecha de Marzo de 2022 según el INSTITUTO VALENCIANO DE LA EDIFICACIÓN es de **720,00 €/m²**. A partir de este Coste Unitario se determina el coste de ejecución material (PEM) aplicando un coeficiente de complejidad que oscila entre 0,80 -1,00 para edificaciones sencillas y de 1,00 - 1,40 para edificaciones complejas. Se aplica para el presente inmueble un coeficiente de 0,80 para el uso almácen y 0,80 para uso oficinas en función de las tipologías constructivas y nivel de complejidad detectado en visita al inmueble.

Almacén 0,80 Oficina 0,80

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo	Marzo	2022	MBE 03/2022 = 720 €/m ²	COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 360,00 €/m²
NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO			<input type="radio"/> FABRICACIÓN EN UNA PLANTA <input type="radio"/> FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS <input checked="" type="radio"/> ALMACENAMIENTO	
GARAJES Y APARCAMIENTOS			<input type="radio"/> GARAJES <input type="radio"/> APARCAMIENTOS	
SERVICIOS DE TRANSPORTE			<input type="radio"/> ESTACIONES DE SERVICIO <input type="radio"/> ESTACIONES	

OFICINAS

Fecha de cálculo	Marzo	2022	MBE 03/2022 = 720 €/m ²	COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 720,00 €/m²
EDIFICIO EXCLUSIVO			<input type="radio"/> OFICINAS MÚLTIPLES <input type="radio"/> OFICINAS UNITARIAS	
EDIFICIO MIXTO			<input type="radio"/> UNIDO A VIVIENDAS <input checked="" type="radio"/> UNIDO A INDUSTRIA	
BANCA Y SEGUROS			<input type="radio"/> EN EDIFICIO EXCLUSIVO <input type="radio"/> EN EDIFICIO MIXTO	



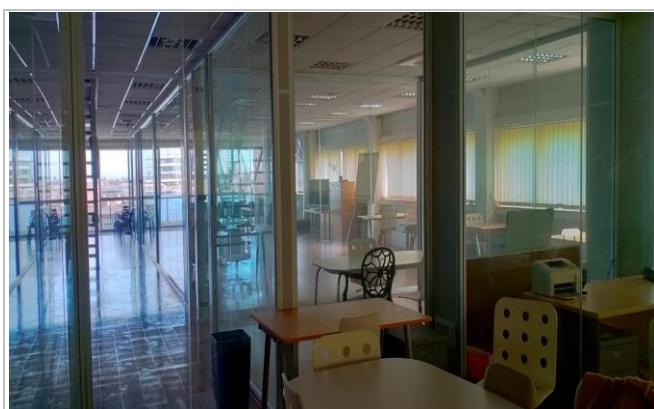
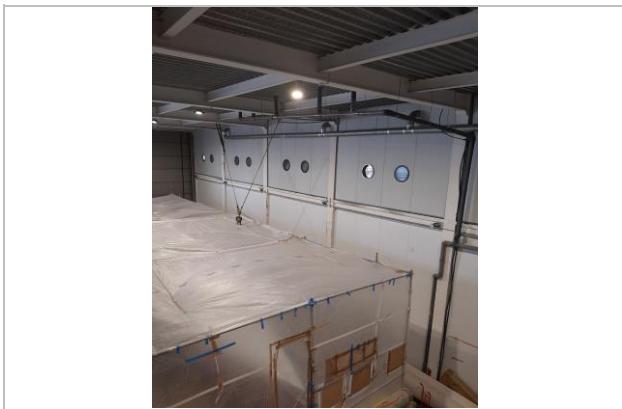
INFORME INDIVIDUAL

EDIFICACION

ID: 7

BASE COPA AMERICA EFO 16

FOTOGRAFIAS





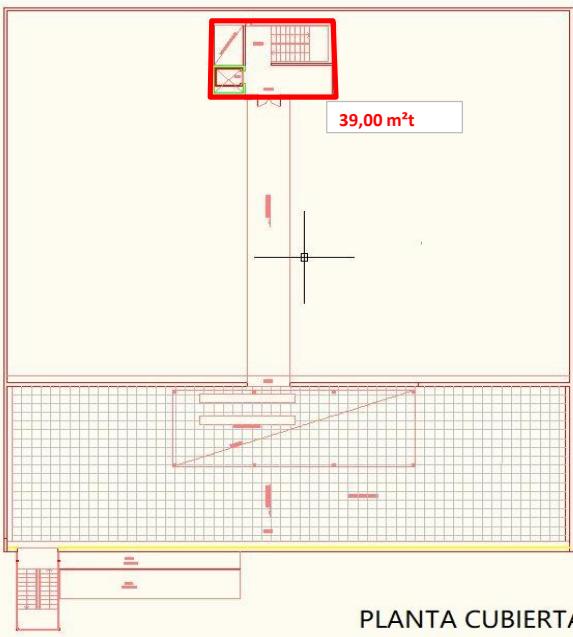
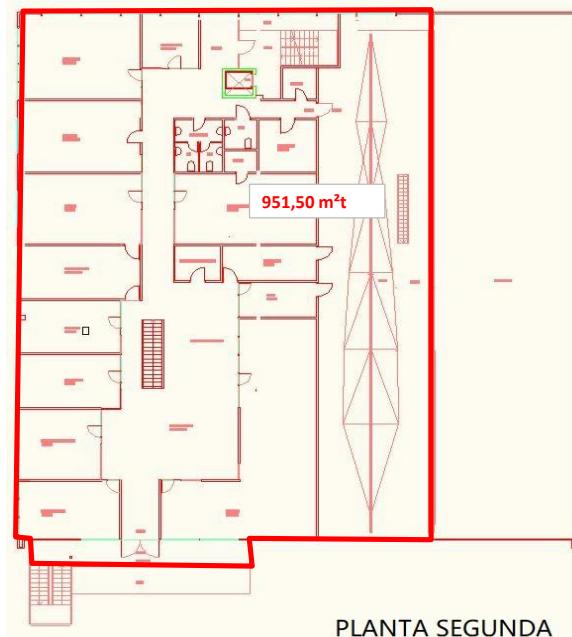
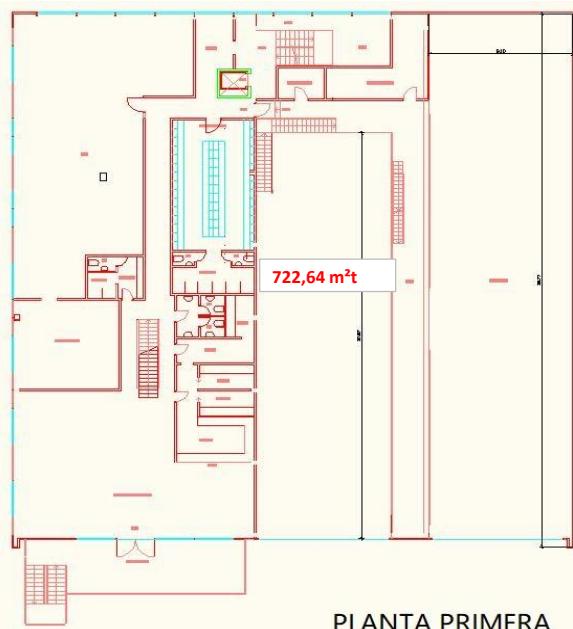
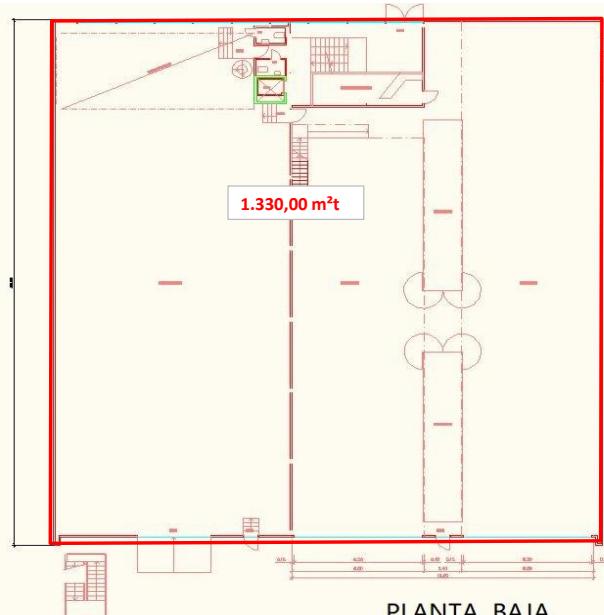
INFORME INDIVIDUAL

ID: 7

BASE COPA AMERICA EFO 16

EDIFICACION

PLANOS



Superficie Construida		
Planta/Uso	Oficinas	Almacen
Planta baja	98,62 m ² t	1.231,38 m ² t
Planta Primera	596,64 m ² t	126,00 m ² t
Planta Segunda	701,85 m ² t	249,65 m ² t
Planta Cubierta	39,00 m ² t	0,00 m ² t
Total	1.436,11 m²t	1.607,03 m²t

Superficie Ocupada en Planta	
Uso	Superficies
Huella Base	1.330,00 m ²
Total	1.330,00 m²

INFORME INDIVIDUAL

EDIFICACION

ID: 7

BASE COPA AMERICA EFO 16

PLANO UBICACIÓN

Cargo: SECRETARIO GENERAL

Firma : 30/12/2025 15:17:09 CET

Firmado por : JORGE HERRERO MASCARÓS
Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA

Identificador M3Cp r2Gp ydyO +ted LjJW 103Q 9-t-w=
URL https://valenciaport.es/SedElectronica



52725143N Firmado
JOSE digitalmente por
52725143N JOSE
ANTONIO ANTONIO LOPEZ
LOPEZ (R: U09717620)
Fecha: 2022.07.26
U09717620) 10:29:50 +02'00'