

**Pliego de bases del concurso público para la  
adjudicación de una concesión administrativa de  
una parcela ubicada en la zona de  
estacionamiento provisional junto a la estación  
de la Fuente de San Luis en Valencia, con  
destino a la explotación de un estacionamiento  
de vehículos pesados**



## INDICE

<b>SECCIÓN PRIMERA: PREÁMBULO .....</b>	<b>3</b>
<b>SECCIÓN SEGUNDA: DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>6</b>
<b>PRIMERA. - Fundamento legal .....</b>	<b>6</b>
<b>SEGUNDA. - Objeto .....</b>	<b>7</b>
<b>TERCERA. - Órgano competente para su aprobación .....</b>	<b>8</b>
<b>SECCIÓN TERCERA: SOBRE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO.....</b>	<b>8</b>
<b>CUARTA. - Concesión administrativa para la ocupación de dominio publico .....</b>	<b>8</b>
<b>QUINTA. - Plazo. ....</b>	<b>9</b>
<b>SEXTA. - Otros títulos. ....</b>	<b>9</b>
<b>SECCIÓN CUARTA: SOBRE EL OBJETO DEL CONCURSO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA.....</b>	<b>9</b>
<b>SÉPTIMA. - Objeto del concurso. ....</b>	<b>9</b>
<b>SECCIÓN QUINTA: SOBRE LAS PRESCRIPCIONES A CONSIDERAR POR LOS LICITADORES EN LA ELABORACIÓN DE SU PROPUESTA .....</b>	<b>9</b>
<b>OCTAVA. - Medios que aporta la Autoridad Portuaria. ....</b>	<b>9</b>
<b>SECCIÓN SEXTA: SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE CONCURSO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA .....</b>	<b>10</b>
<b>NOVENA -. Régimen jurídico.....</b>	<b>10</b>
<b>DÉCIMA. - Requisitos para participar en el concurso .....</b>	<b>11</b>
<b>DÉCIMO PRIMERA. - Requisitos de solvencia económico-financiera y técnica y/o profesional</b>	<b>12</b>
<b>DÉCIMO SEGUNDA. – Subrogación del personal.....</b>	<b>13</b>
<b>DÉCIMO TERCERA. - Procedimiento de concurso para la adjudicación de la CONCESIÓN..</b>	<b>14</b>
<b>DÉCIMO CUARTA. - Valoración de las propuestas admitidas.....</b>	<b>26</b>
<b>DÉCIMO QUINTA. - Clasificación de las ofertas presentadas y requerimiento de la documentación previa a la adjudicación. ....</b>	<b>28</b>
<b>DÉCIMO SEXTA. – Adjudicación de la oferta .....</b>	<b>29</b>
<b>SECCIÓN SÉPTIMA: OTRAS DISPOSICIONES.....</b>	<b>29</b>
<b>DÉCIMO SÉPTIMA. - IMPUESTOS Y GASTOS .....</b>	<b>29</b>
<b>DÉCIMO OCTAVA. - RECURSOS .....</b>	<b>30</b>



## SECCIÓN PRIMERA: PREÁMBULO

El Puerto de València canaliza tráfico de prácticamente cualquier tipo de mercancía de todos los sectores de la economía. Entre sus principales clientes destacan los sectores: mueble y madera, textil, calzado, agroganadero y alimentario (cereales y piensos, vinos y bebidas, conservas, frutas, etc.), energético (gasóleo, gasolina, carbones, etc.), químico, automóvil (Ford, Fiat, Land Rover, Jaguar, etc.), de la construcción (cemento y clinker, azulejos, mármol, etc.), maquinaria, etc.

En este sentido, el tráfico terrestre pesado cobra especial importancia, ya que es fundamental por tratarse de uno de los tráficos más dinámicos y que más volumen de actividad portuaria generan en el Puerto. Es por esto que la Autoridad Portuaria de Valencia (en adelante APV) estructura zonas que reúnen las características para poder atender a este tipo de tráfico con instalaciones caracterizadas por su polivalencia y atención al transportista.

Entre ellas se encuentran las zonas de atención al Transporte de Contenedores, Explanada Oeste (ZE-V-19) y la nueva zona de atención al Transporte en la explanada Turia.

Por otro lado, en noviembre de 2014 se otorgó la gestión de servicio público por la Entidad de infraestructuras de la Generalitat (EIGE) a CONTINENTAL PARKING, S.L. para la explotación de las dos parcelas situadas en la terminal intermodal y logística de Valencia Fuente San Luis.

El 17 de marzo de 2020, la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo aprobó el Pliego de Prescripciones Técnicas para la Explotación del aparcamiento provisional de vehículos pesados junto a la estación de la Fuente de San Luis en València.

En este sentido, en fecha 17 de agosto de 2020 de un lado la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (entidad pública empresarial adscrita a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de la Generalitat Valenciana) y de otra la mercantil CONTINENTAL PARKING S.L, suscribieron un contrato, siendo el objeto del mismo la explotación del aparcamiento provisional de vehículos pesados junto a la estación de la Fuente de San Luis en València. Entre otros aspectos, en dicho contrato se hace referencia a las tarifas a aplicar en la mencionada zona por parte de CONTINENTAL PARKING S.L. a los distintos transportistas que acudan a los terrenos objeto de ocupación.

Dichas tarifas se basan en el informe justificativo de gastos e ingresos que se realiza en el Pliego de Prescripciones Técnicas de la licitación (CSV ABXTUQS7-Z444DQS5-YBZ99SKX<sup>1</sup>) que tuvo lugar y

<sup>1</sup> URL de validació: <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ABXTUQS7-Z444DQS5-YBZ99SKX>



de la que resultó adjudicataria la meritada mercantil.

Con fecha 26 de abril de 2019 se firmó el Convenio entre el entonces Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, Puertos del Estado y la Autoridad Portuaria de Valencia para el desarrollo de la terminal intermodal y logística de Valencia Fuente San Luis.

Entre los compromisos asumidos por la Generalitat Valenciana figuraba la aportación a favor del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif) y la Autoridad Portuaria de Valencia (APV), de los terrenos que fueron expropiados por la Generalitat en el ámbito del Plan Especial para la ejecución del Sistema General GTR-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (Ampliación de las instalaciones de Fuente de San Luis) y sobre los que se desarrollará la Terminal Intermodal y Logística.

Por resolución de fecha 29 de julio de 2022, modificada por resolución de fecha 30 de noviembre de 2022 de la Dirección General del Sector Público y Patrimonio -por delegación de competencias del Conseller de Hacienda y Modelo Económico- se aprobó la mutación demanial externa de los terrenos adquiridos por la Generalitat Valenciana a favor del Adif y de la APV.

Con fecha 13 de noviembre de 2022, ambas entidades han acordado aceptar la mutación demanial aprobada por la Generalitat.

La Comisión de Seguimiento del Convenio para el desarrollo de la Terminal Intermodal y Logística de Fuente de San Luis, en sesión celebrada el 23 de junio de 2022, aprobó la propuesta del Adif y de la APV para la distribución de los terrenos constitutivos de la mutación demanial de la Generalitat Valenciana en favor de ambas entidades.

En el ámbito de Fuente de San Luis -entre la Estación de Fuente de San Luis y el cauce del río Turia, frente a las instalaciones de Merca Valencia- se localiza el aparcamiento provisional de vehículos pesados cuya explotación fue adjudicada inicialmente por la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE) - ahora Entidad Valenciana de Vivienda y suelo (EVHA)- a Continental Parking, S.L. y que ocupa dos parcelas.

Finalizado el contrato y, tras la aprobación de la mutación demanial externa por la Generalitat Valenciana, la APV otorgó sobre estas parcelas una autorización provisional para la explotación del aparcamiento a CONTINENTAL PARKING, S.L., cuyo plazo vence el próximo día 28 de febrero de 2023.

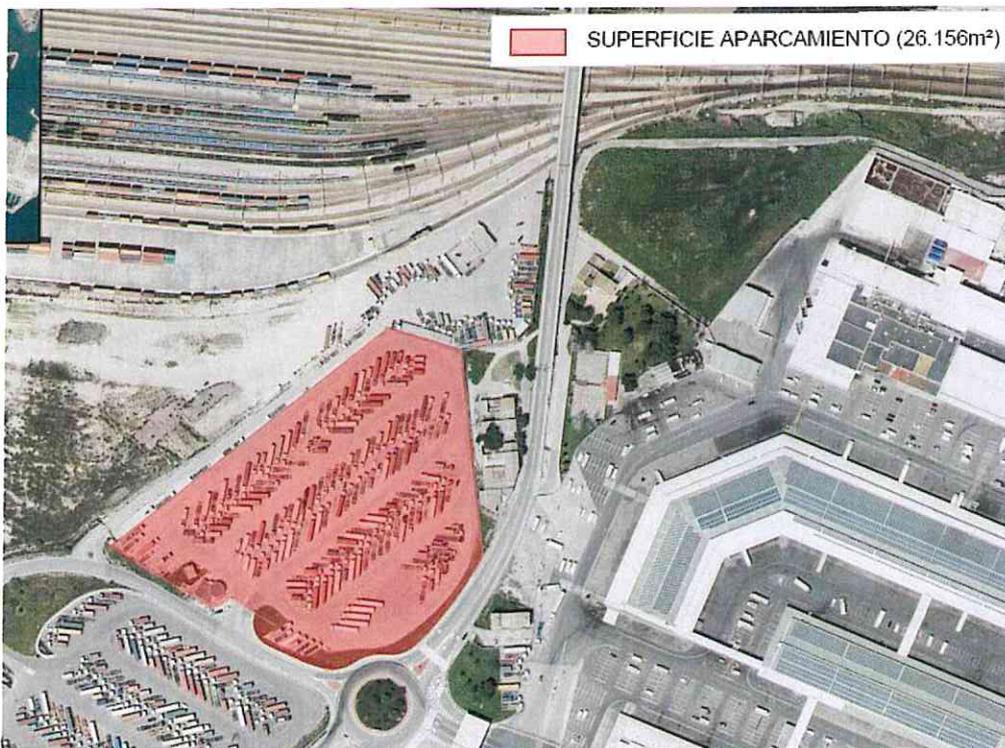
Ante la finalización de dicha autorización, la APV tiene prevista la explotación de dicho aparcamiento a



través de un encargo a la sociedad TRAGSA, medio propio de esta entidad pública, con carácter provisional hasta la adjudicación de la concesión objeto del concurso.

Ante este escenario, la APV, en el ejercicio de su competencia de planificación de las infraestructuras y de las operaciones, ha decidido poner a disposición en régimen de concesión administrativa de ocupación de bienes de dominio público, una zona de estacionamiento junto a la Estación de la Fuente de San Luís, para explotarla como aparcamiento para vehículos pesados, continuando el servicio que se está prestando actualmente.

La ubicación seleccionada donde se ubicará el aparcamiento para vehículos pesados está compuesta por una parcela con capacidad para aparcamiento de 175 camiones y una superficie de aparcamiento de 26.156 m<sup>2</sup>.



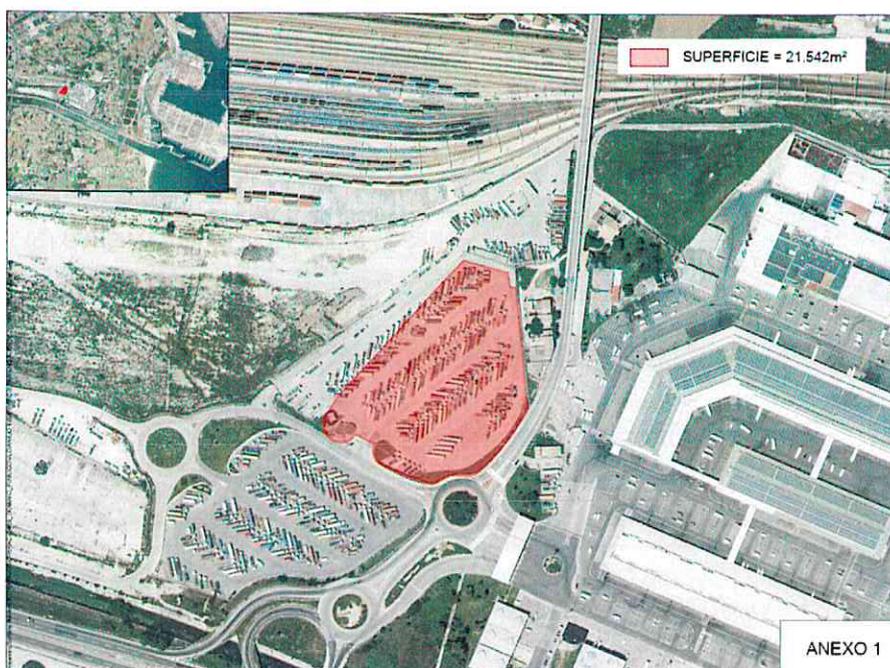
*Ámbito espacial actual*

No obstante, al encontrarse las parcelas afectadas por el desarrollo de las obras que está llevando a cabo ADIF, el alcance de la concesión para la explotación del aparcamiento se ceñirá a la parcela norte, dado que la parcela sur forma parte de los terrenos necesarios para la ejecución de las referidas obras.



De otra parte, dicha parcela sufrirá una minoración de superficie, en su lado Norte, debido a la ejecución de un vial dentro de las obras que prevé realizar ADIF.

Dada la convivencia entre la ejecución de las obras y la explotación del aparcamiento, se deberá tener en cuenta el desarrollo de las obras y la planificación que se acuerde entre ADIF y la APV con el objeto de coordinar los trabajos de ejecución del vial, el nuevo vallado que se tendrá que crear y las situaciones provisionales que puedan afectar al desarrollo de las obras y la explotación del aparcamiento.



*Ámbito espacial tras la Ejecución de las obras de ADIF*

## SECCIÓN SEGUNDA: DISPOSICIONES GENERALES

### PRIMERA. - Fundamento legal

El presente Pliego de Bases se adopta a los efectos previstos en el artículo 84 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante también LPAP) y se estará presente a lo previsto en la siguiente normativa, con sus modificaciones posteriores:

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. (en adelante LPAP)



- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

## SEGUNDA. - Objeto

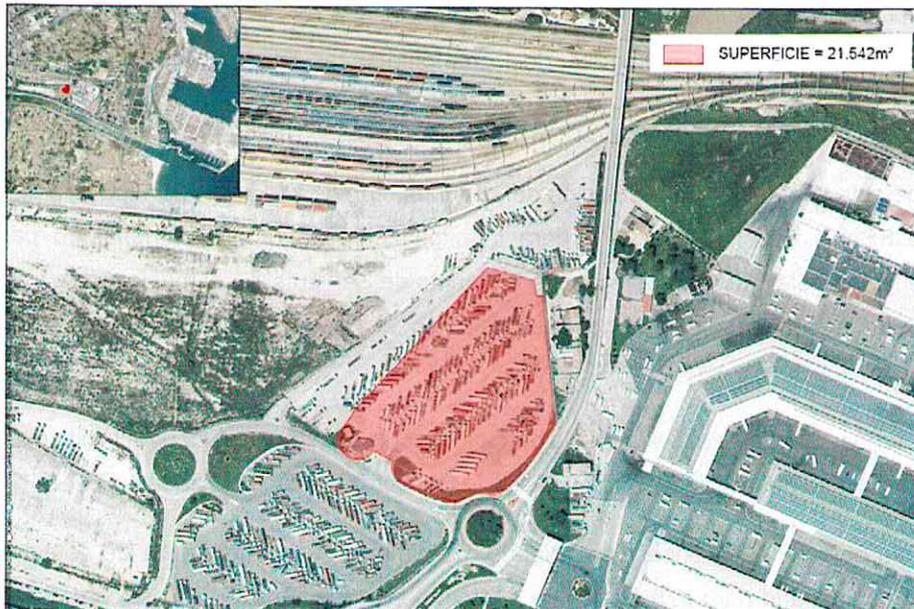
El objeto de este PLIEGO es la regulación del concurso convocado por la APV para la adjudicación de una CONCESIÓN ADMINISTRATIVA para la explotación de un estacionamiento para vehículos pesados en la parcela junto a la estación de la Fuente de San Luís, en el municipio de València, según lo establecido en el presente Pliego de Bases, en el Pliego de Condiciones y en la oferta del adjudicatario.

El adjudicatario realizará su actividad en la parcela descrita, con la absoluta prohibición de la realización de otros fines y/o el desarrollo de otras actividades distintas de las autorizadas.

La superficie objeto de la concesión asciende inicialmente a una superficie de estacionamiento de 26.156 m<sup>2</sup> y capacidad para 175 plazas de aparcamiento. (ver Anexo I), cuyas obras e instalaciones existentes, consisten en una pequeña edificación para oficinas, sala de estar, duchas y lavabos de 167 m<sup>2</sup>, 12 torres de alumbrado con canalizaciones eléctricas y parte proporcional de Circuito Cerrado de Televisión para Vigilancia (CCTV), vallado, puertas y barreras para acceso, así como un pavimento, las cuales se describen en el informe de valoración de fecha 2 de marzo de 2023 y CSV: +m5r qdBS liU3 qIDt /Yng 50ls RDo=.

Está previsto que, tras el inicio de la concesión, ADIF ejecute las obras de un vial y un nuevo vallado para segregación, que determinarán una minoración de la superficie objeto de la concesión, resultando una superficie de estacionamiento de 21.542 m<sup>2</sup> y capacidad para 130 plazas de aparcamiento.





Como consecuencia de lo anterior y una vez ejecutadas las obras por parte de ADIF, en los términos previstos en la condición 22ª del Pliego de Condiciones se tramitará la correspondiente modificación de la concesión por minoración de superficie.

### **TERCERA. - Órgano competente para su aprobación**

De acuerdo con el artículo 30.5. apartados n) y ñ) del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante también TRLPEDM) aprobado por el Real decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, corresponde al Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Valencia la aprobación tanto del presente PLIEGO como del Pliego de Condiciones 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 publico**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84 de la LPAP nadie puede, sin título que lo autorice otorgado por la autoridad competente, ocupar bienes de dominio público o utilizarlos en forma que exceda el derecho de uso que, en su caso, corresponde a todos. En ese sentido, y conforme al artículo 86.2 LPAP cualquier ocupación por un plazo superior a 4 años requerirá el otorgamiento del correspondiente título de ocupación de bienes de dominio público en régimen de concesión administrativa.



#### **QUINTA. - Plazo.**

La CONCESIÓN se otorgará por un plazo de 4 AÑOS prorrogable hasta un máximo de 2 AÑOS en los términos previstos en la condición 3ª del Pliego de Condiciones.

#### **SEXTA. - Otros títulos.**

De acuerdo con la condición 2ª del Pliego de Condiciones, el concesionario quedará, con el título de la concesión, expresamente autorizado a prestar los servicios comerciales incluidos en su propuesta y autorizados por la APV, y que serán los incluidos en dicha condición.

Alternativamente a lo anterior, el concesionario podrá optar por contratar dichos servicios con un tercero, quien deberá poseer la correspondiente autorización de la APV sin perjuicio de otras autorizaciones que resulten preceptivas, todo esto de acuerdo con la mencionada condición 2ª del Pliego de Condiciones.

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

#### **SÉPTIMA. - Objeto del concurso.**

La APV convoca concurso público para la adjudicación de una "CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE UNA PARCELA CON DESTINO A LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS", en los terrenos definidos en la condición 3ª del Pliego de Condiciones (ámbito espacial de la concesión).

### **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 pone a disposición del concesionario una superficie de 26.156 m<sup>2</sup> y capacidad para 175 camiones, grafiada en el ANEXO I. Dicha parcela está situada junto a la Estación de la Fuente San Luís, colindante a la carretera Fuente en Corts, enfrente del centro agroalimentario Mercavalencia.

Está previsto que, tras el inicio de la concesión, ADIF comience a ejecutar las obras, que comportarán la ejecución de un vial y un nuevo vallado para segregación, que minorará la parcela otorgada, quedando la superficie de estacionamiento de 21.542 m<sup>2</sup> y capacidad para 130 plazas de aparcamiento.



La superficie se encuentra pavimentada mediante firme flexible formado por una capa de zahorras artificiales de 25 cm de espesor y una capa de mezcla bituminosa de aglomerado asfáltico en caliente de 5 cm de espesor, con árido calizo.

El valor del bien puesto a disposición del concesionario viene determinado en el informe de valoración de obras e instalaciones de fecha 2 de marzo 2022 elaborado por los servicios técnicos de la APV adjunto como ANEXO VI. Los elementos definidos son los siguientes:

- Pavimento asfáltico
- Oficinas (167 m<sup>2</sup>)
- Alumbrado (12 torres + P.P. Canalización + P.P CCTV)
- Vallado (650 metros incluido PP de Puertas y barreras acceso)

## **SECCIÓN SEXTA: SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE CONCURSO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA**

### **NOVENA -. Régimen jurídico**

El concurso para la adjudicación de la CONCESIÓN ADMINISTRATIVA con el objeto indicado en la Base Segunda viene regulado por:

- El presente PLIEGO DE BASES del concurso para la explotación de un estacionamiento para vehículos pesados, en régimen de concesión administrativa, junto a la Fuente de San Luis en Valencia.
- Lo previsto en el Pliego de Condiciones de la CONCESIÓN en aquellas cuestiones en que exista una remisión del Pliego de Bases a aquel.
- La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto 1373//2009, de 28 de mayo por el que se aprobó el reglamento de la Ley 33/2003.
- 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).



- Ley 25/1998, del 13 de julio, de Modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público.

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 de este, o aquellas otras que pudieran dictarse en un futuro.

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

#### **DÉCIMA. - 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 reúnan las siguientes condiciones de aptitud:

- Tener plena capacidad de obrar.
- No estén incurso 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.
- Estar 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.

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 concurren 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 Cláusula 4ª del Pliego de Condiciones. 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 en la futura sociedad concesionaria 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 PRIMERA. - 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:**

La solvencia económico-financiera de los licitadores se acreditará a través del volumen anual de negocios.

Requisito mínimo:

Volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles por importe igual a superior a 100.000 €.

Forma de acreditación:

- Licitadores: Declaración responsable conforme al modelo del ANEXO II.
- Posible adjudicatario: Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro y, en caso contrario, por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

#### **B) Solvencia técnica y/o profesional:**

##### Requisito mínimo:

Disponer de personal con experiencia en el sector del transporte terrestre, en cuanto a la gestión de flotas de transporte o transportistas autónomos, o a la prestación de servicios a flotas de transporte o transportistas autónomos. Concretamente, deberá disponer de al menos:

- 1 persona con experiencia de 5 años como responsable en la gestión o en la prestación de servicios antes mencionadas.



- 1 persona con experiencia de 3 años de carácter administrativo en la gestión o en la prestación de servicios antes mencionadas.

Dicho personal deberá ser objeto de adscripción al desarrollo de la actividad concesional.

Forma de acreditación:

- Licitadores: Declaración responsable conforme al modelo del ANEXO II.
- Posible adjudicatario: La disposición del personal requerido se acreditará mediante la presentación de los correspondientes certificados acreditativos emitidos por las empresas correspondientes.

Cabrá la integración de la solvencia requerida con medios de terceros que no estén incursos en prohibición para contratar debiendo los licitadores demostrar su disposición mediante la presentación por escrito de compromiso del tercero y siendo exigible, en caso de integración de la solvencia económica, de responsabilidad conjunta y solidaria de ambas entidades.

## DÉCIMO SEGUNDA. – Subrogación del personal

De acuerdo con el artículo 19 "Subrogación de servicios", del I Convenio estatal de empresas de servicios auxiliares de información, recepción, control de accesos y comprobación de instalaciones (Código nº 99100265012021), existe la obligación de subrogación del personal, entre las empresas saliente y entrante, la cual se llevará a cabo conforme a los requisitos y condiciones que se detallan en dicho artículo.

A dichos efectos, y conforme a la información facilitada por el actual prestador, en la tabla siguiente se detalla la información relativa a los trabajadores del encargo de "EXPLOTACIÓN DE APARCAMIENTO PARA VEHÍCULOS PESADOS EN FUENTE SAN LUIS".

Nº	JORNADA	ANTIGÜEDAD	CATEGORÍA	CONTRATO
1	4 h / semana	12/02/2016	Limpiador	209 - indefinido
2	Jornada completa	01/04/2008	Auxiliar Servicios	189 - indefinido
3	Jornada completa	10/04/2013	Auxiliar Servicios	189 - indefinido



4	Jornada completa	14/04/2016	Auxiliar Servicios	139 - indefinido
5	Jornada completa	09/05/2016	Auxiliar Servicios	139 - indefinido
6	Jornada completa	14/06/2016	Auxiliar Servicios	189 - indefinido

Salario y otros pactos:

Nº	Salario Base tabla 2023	Comp. personal	CPT	Plus noct 0,7 por hora	Plus F/S y festivos 0,2 hora	Plus Navidad y Año Nuevo 50 por día	Paga Julio	Paga Diciembre	Paga de marzo	Bruto anual estimado
1	99,49	3,74					103,23	103,23	103,23	1.548,45
2	1.092,69	54,39	0,00	812,70	123,60	100,00	1.147,08	1.147,08		17.095,42
3	1.092,69	20,51	135,00	0,00	5,40	0,00	1.113,20	1.113,20		17.210,20
4	1.092,69	0,00	0,00	743,40	162,00	100,00	1.092,69	1.092,69		16.303,06
5	1.092,69	92,53	0,00	466,20	125,40	0,00	1.185,22	1.185,22		17.184,68
6	1.092,69	30,22	0,00	172,20	125,60	0,00	1.122,91	1.122,91		16.018,54

Las columnas que se denominan "Plus..." obedecen a datos de carácter variable en el caso de las horas que se realicen o de los días que se trabajen. La columna L en función de si trabajan ese día o no.

## DÉCIMO TERCERA. - Procedimiento de concurso para la adjudicación de la CONCESIÓN

### A) Consideraciones previas:

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](http://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 automáticamente 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 Pliego de Condiciones, 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.

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 sin derecho a ser indemnizados por la APV por tal motivo.

Serán válidas las notificaciones que la Autoridad Portuaria de Valencia efectúe en la dirección de correo electrónico requerida a los licitadores a estos efectos, debiendo éstos acusar recibo de la recepción. Lo anterior no excluye la posibilidad de efectuar notificaciones por cualquier otro medio admitido en derecho.

Únicamente se atenderán las aclaraciones a los documentos que rigen el concurso que sean remitidas a través de la cuenta de correo [dominiopublico@valenciaport.com](mailto:dominiopublico@valenciaport.com). 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 Portal web de la APV ([www.valenciaport.com](http://www.valenciaport.com)) y 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 96.3 LPAP, se publicará en el Boletín Oficial del Estado (BOE) la convocatoria del concurso.

En dicho anuncio se indicará:

- 1/ La fecha y hora máximas para la presentación de las propuestas que, en cualquier caso, no será inferior a TREINTA (30) días.
- 2/ El lugar, fecha y hora en el que la Mesa de Licitación 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 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](http://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 oficial en el BOE.

**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 en las oficinas de la Autoridad Portuaria de Valencia (Área de Dominio Público), durante el horario de las mismas (de 08:30 h a 14:30 h), el presente PLIEGO y el Pliego de Condiciones. Asimismo, dichos documentos estarán a disposición de los licitadores en la página Web de la APV, [www.valenciaport.com](http://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.

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 o enviadas por correo 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. El primero de ellos contendrá la documentación acreditativa de los requisitos previos y el segundo incluirá la propuesta técnico-económica correspondiente, según se detalla a continuación:

**Título:** "SOBRE Nº 1 - DOCUMENTACIÓN PARA LA ADMISIÓN - Concurso para la explotación, en régimen de concesión administrativa, de un aparcamiento para vehículos pesados en 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:
  - 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. Declaración responsable de no estar incurso 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 (entendiendo por tales, igualmente, sus obligaciones con la Autoridad Portuaria del Valencia) y con la seguridad social, o normativa que le sustituya, que debe contener al menos el contenido que se recoge en el modelo del ANEXO II al presente PLIEGO.

6. Documentos acreditativos de la **solvencia económico-financiera y técnica y/o profesional** conforme a los requerimientos mínimos previstos en la Base DECIMO PRIMERA. De integrarse la solvencia requerida con la solvencia de un tercero adicionalmente deberá presentarse el compromiso de éste en el que se hará constar la declaración a que se refiere el apartado anterior así como su responsabilidad conjunta y solidaria con el licitador en el cumplimiento del objeto de la concesión.
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 Cláusula 4ª del Pliego de Condiciones 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 DECIMO TERCERA.
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. Compromiso de subrogarse como empleador en determinadas relaciones laborales.



**Título:** "SOBRE Nº 2 - DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER TÉCNICO-ECONÓMICA - Concurso para la explotación, en régimen de concesión administrativa, de un aparcamiento para vehículos pesados en Valencia. [Nombre o razón social del licitador, domicilio y correo electrónico de contacto]".

En este sobre deberá incluirse obligatoriamente la siguiente documentación:

### **1.- Propuesta Técnica**

#### **a) Memoria técnica de mejora de obras e instalaciones desmontables**

Los licitadores **deberán presentar una memoria técnica** que defina suficientemente las actuaciones propuestas en la parcela en materia de obras e instalaciones de carácter desmontable objeto de concesión administrativa, compatible con lo especificado en los Pliegos de Bases y de Condiciones que rigen el concurso.

Deberá incluir:

- **Memoria descriptiva y justificativa de las actuaciones:**
  - Descripción detallada de las actuaciones a llevar a cabo en la parcela.
  - En caso de que el licitador prevea la ejecución en sucesivas fases, deberá detallarlas adecuadamente.
    - Distribución de usos y dimensiones específicas de los espacios.
    - Servicios higiénicos.
    - Salas de espera.
    - Plazas de aparcamiento.
    - Cafetería/restaurante
    - Etc.
  - Características de las obras de acondicionamiento a realizar: urbanización, casetas, señalización.
  - Instalaciones: características, tipo y número de medios materiales. Se incluirá una descripción de los sistemas de comunicaciones a instalar, así como los sistemas de seguridad que se pretenda instalar para la gestión de las instalaciones y superficies.



- Resumen del presupuesto.

- **Planos**

- Plano de situación a escala conveniente.
- Planta general en la que se represente la ordenación del área.
- Planta general en la que se representen las instalaciones y obras de adecuación proyectadas.
- Secciones, características y alzados, cuando resulten necesarios para su definición con la geometría de las obras e instalaciones.
- Definición de los accesos/salidas.
- A estos planos podrán añadirse cuantos se consideren necesarios para la mejor comprensión del proyecto.

- **Presupuesto** de las obras de adecuación de la parcela a llevar a cabo

- **Programa de las actuaciones**

Los plazos propuestos serán compromiso de la oferta y serán incorporados al pliego de condiciones.

Cada licitador podrá proponer en su oferta una distribución y ordenación de los espacios, un diseño y ordenación de los accesos de vehículos y peatonal y medidas de control, una distribución y uso de las edificaciones o casetas existentes, así como en la ampliación de las mismas, para la prestación de los servicios ofertados u otros nuevos, en su caso.

Se valorará positivamente la mejora de las instalaciones existentes conforme a la memoria técnica presentada por el licitador.

**b) Plan de Explotación y modelo de gestión propuesto**

Se presentará un Plan de Organización de la explotación del aparcamiento y el modelo de gestión propuesto que tendrán en cuenta las condiciones de explotación establecidas en el ANEXO IV. Se valorará la adecuación de los medios humanos y materiales propuestos, la conveniencia y oportunidad



de los servicios ofertados y la adaptación de las soluciones previstas al entorno, mejoras sobre los servicios existentes, la calidad del servicio y el respeto al medio ambiente.

Deberá tenerse en cuenta que el actual nivel de servicio del aparcamiento es 24 horas al día, 7 días a la semana, 365 días al año.

En definitiva, se deberá analizar:

- La descripción del sistema de trabajo propuesto, indicando al menos el personal necesario que compromete adscribir para la explotación del aparcamiento y turnos de trabajo previstos, ajustados a los distintos periodos operacionales.
- Previsiones en cuanto a medidas de seguridad para las personas y bienes dentro de la parcela, incluyendo el servicio de vigilancia y de protección, pólizas de seguros y cualquier medio que sea necesario emplear para garantizar, que la actividad de dichas áreas no se vea perturbada en ningún aspecto.
- Contendrá un plan y previsión de los servicios de conservación, mantenimiento y limpieza y de la forma en que se llevará a cabo.

El adjudicatario deberá garantizar la prestación del servicio durante la totalidad del plazo de duración de la concesión y, para ello, deberá ejecutar todas las instalaciones complementarias y proveer los medios necesarios para la explotación del servicio a satisfacción de la APV, así como también introducir las modificaciones que la experiencia aconseje, asumiendo, en ambos casos, la total financiación de los medios e instalaciones mencionadas, y respetando las prescripciones establecidas en la normativa vigente en cuanto a las actuaciones a desarrollar en el ámbito espacial de la concesión.

El nivel de servicio actual del aparcamiento es total, durante 24 horas al día, 7 días a la semana y 365 días al año.

Se deberá presentar un Reglamento del régimen interior y un protocolo de actuación.

Se valorará positivamente la mejora en los servicios a los usuarios transportistas.

### **c) Documentación ambiental.**

El licitador deberá presentar un Documento de Análisis Ambiental que evalúe desde el punto de vista de tramitación de procedimiento ambiental, la actividad principal, así como las instalaciones específicas que se incluyen en el proyecto. Esta memoria resumen deberá estar de acuerdo con:



- a) Tramitación medioambiental a seguir de acuerdo con la normativa aplicable, especialmente conforme a la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana
- b) Cumplimiento del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios estándares para la declaración de suelos contaminados.

El adjudicatario del concurso deberá realizar la tramitación medioambiental exigida por la normativa aplicable.

**d) Tarifas**

Las tarifas tendrán carácter de máximas, pudiendo realizar mejoras a las tarifas incluidas en el cuadro a continuación, las cuales serán valoradas conforme a lo establecido en la BASE DÉCIMO CUARTA del presente Pliego de Bases.

Tarifas Máximas:

	ESTANCIA	HASTA 12 M	HASTA 16,5 M	HASTA 18 M
VEHÍCULOS ABONADOS	ABONO MENSUAL	116,71 €	160,46 €	175,07 €
VEHÍCULOS TRANSEÚNTES	SIN PERNOCTA	- €	7,75 €	- €
	CON PERNOCTA	- €	14,61 €	- €

**e) Memoria económico-financiera de la actividad a desarrollar en la concesión.**

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, impuestos, ingresos, financiación, etc.

**2.- Propuesta Económica**

El licitador recogerá su propuesta económica según el modelo de "Propuesta de Tarifas y Tasas" incorporado a este Pliego como **ANEXO III**.



## 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 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 caso de concurrencia conjunta con otros licitadores el compromiso de constituir una sociedad que será titular de la concesión.
- En su caso, compromiso/s de tercero/s a los que se recurra para la integración de solvencia.

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

## F) Mesa de licitación y apertura de las propuestas presentadas:

La composición de la Mesa de Licitación será la misma que la de la Mesa de Contratación APV-CA designada por el Consejo de Administración mediante resolución de 29 de julio de 2022 para los procedimientos abiertos, restringidos, de diálogo competitivo y de asociación para la innovación. Dicha



resolución se encuentra publicada en el perfil de contratante de la APV (órgano de contratación Consejo de Administración) disponible en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

En ausencia del Presidente o de la persona que lo sustituyen, la función del Presidente será ejercitada por el componente de la referida Mesa de mayor edad. Se podrán incorporar a la Mesa de Licitación 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 Licitación, 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.

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 del concurso, 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 Tarifas y Tasas). Terminada la lectura, se dará fin a la sesión y se levantará acta de la misma, 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 licitadores admitidos serán objeto de valoración por la Comisión Técnica. La composición de la Comisión Técnica es la siguiente:

- D. Aurelio Acedo Aceña, Jefe de Seguridad Operativa de la Autoridad Portuaria de València.



- D. Rubén Marín Gallego, Subdirector General y Jefe de Explotación de la Autoridad Portuaria de València.

- D. Luis Fernando Sánchez Villena, Jefe de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia.

Suplente:

-D. Jose Martín Tur, Jefe de Operaciones del Puerto de Valencia.

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.

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 CUARTA. - 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 TERCERA.
  - 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 Licitación 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																								
1. Propuesta Técnica	30																								
<u>Memoria Técnica</u> Se valorará con 15 puntos la calidad y adecuación al entorno de las actuaciones propuestas.	15																								
<u>Plan de Explotación y modelo de gestión</u> Se valorará con 15 puntos los procedimientos operativos y de organización del aparcamiento para vehículos pesados en función de su eficiencia.	15																								
2. Propuesta Económica	70																								
2.1. <u>Tarifas</u> Se valorará la oferta de baja sobre las tarifas máximas incluidas en el siguiente cuadro: <table border="1" style="margin: 10px auto; width: 80%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>ESTANCIA</th> <th>HASTA 12 M</th> <th>HASTA 16,5 M</th> <th>HASTA 18 M</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VEHÍCULOS ABONADOS</td> <td>ABONO MENSUAL</td> <td style="text-align: center;">116,71</td> <td style="text-align: center;">160,46</td> <td style="text-align: center;">175,07</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">VEHÍCULOS TRANSEÚNTES</td> <td>SIN PERNOCTA</td> <td></td> <td style="text-align: center;">7,75</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CON PERNOCTA</td> <td></td> <td style="text-align: center;">14,61</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 20px;">A estos efectos, se indicará una única baja (en %) que se aplicará al cuadro de tarifas máximas recogido en dicho pliego.</p> <p>Dicha propuesta tendrá carácter de tarifa máxima del aparcamiento.</p> <p>Aquel licitador que oferte unas tarifas máximas inferiores obtendrá 35 puntos.</p>		ESTANCIA	HASTA 12 M	HASTA 16,5 M	HASTA 18 M	VEHÍCULOS ABONADOS	ABONO MENSUAL	116,71	160,46	175,07	VEHÍCULOS TRANSEÚNTES	SIN PERNOCTA		7,75		CON PERNOCTA		14,61							35
	ESTANCIA	HASTA 12 M	HASTA 16,5 M	HASTA 18 M																					
VEHÍCULOS ABONADOS	ABONO MENSUAL	116,71	160,46	175,07																					
VEHÍCULOS TRANSEÚNTES	SIN PERNOCTA		7,75																						
	CON PERNOCTA		14,61																						



<p>El resto de los licitadores obtendrá una puntuación según la siguiente fórmula:</p> $Puntuación\ licitador = BAJA \frac{Licitador}{Máxima} \times 35$	
<p><b>2.2. Tasas</b></p> <p>Se valorará la oferta de incremento sobre el valor del terreno mínimo establecido en 50,33 €/m<sup>2</sup>.</p> <p>A estos efectos, se indicará un único incremento (%).</p> <p>Aquel licitador que oferte un incremento mayor obtendrá 35 puntos.</p> <p>El resto de los licitadores obtendrá una puntuación según la siguiente fórmula:</p> $Puntuación\ licitador = Incremento \frac{Licitador}{Máximo} \times 35$	35

**DÉCIMO QUINTA. - Clasificación de las ofertas presentadas y requerimiento de la documentación previa a la adjudicación.**

Finalizados los trámites anteriores, la Mesa, a la vista del informe emitido por la Comisión Técnica, procederá a clasificar a los licitadores en orden decreciente y solicitará del primero de ellos los documentos necesarios para la adjudicación que no hubieran sido aportados con anterioridad. A dichos efectos le otorgará un plazo DIEZ (10) días a contar desde el día siguiente a la notificación del correspondiente requerimiento.

De apreciarse defectos subsanables en la documentación presentada se dará al licitador un plazo de cinco (5) días para que los corrija. La no presentación de la documentación en el plazo requerido en ningún caso será objeto de subsanación.



De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado o ser la documentación presentada insuficiente, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta lo que se notificará por la Mesa de Licitación al interesado.

En tal supuesto, y de concurrir varios licitadores, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas actuando nuevamente conforme a lo establecido en los apartados anteriores.

Conforme la documentación requerida, la Mesa de Licitación elevará al Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Valencia la correspondiente propuesta de adjudicación.

#### **DÉCIMO SEXTA. – Adjudicación de la oferta**

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. cuando estime, discrecionalmente, que ninguna de las proposiciones presentadas satisface plenamente los intereses públicos.

En caso de resultar adjudicataria una propuesta presentada conjuntamente por varios, la adjudicación tendrá carácter provisional y devendrá definitiva una vez constituida la sociedad concesionaria conforme a lo previsto en la condición 4ª del Pliego de Condiciones. De no constituirse la sociedad en los términos requeridos se tendrá al licitador por desistido y se procederá conforme a lo indicado en la base anterior.

La adjudicación de la concesión se publicará en el Boletín Oficial del Estado.

### **SECCIÓN SÉPTIMA: OTRAS DISPOSICIONES**

#### **DÉCIMO SÉPTIMA. - IMPUESTOS Y GASTOS**

Serán de cuenta y cargo del concesionario todos los gastos que se ocasionen con motivo de este concurso, 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.



## DÉCIMO OCTAVA. - RECURSOS

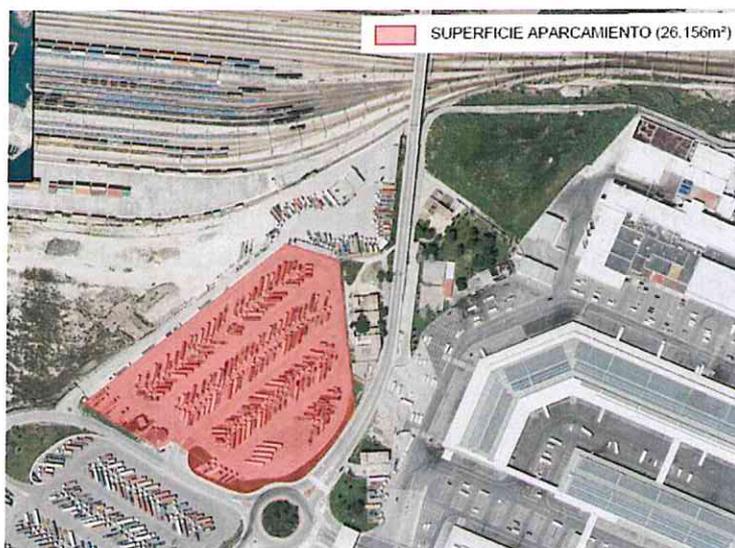
Contra el presente Pliego de Bases del concurso para la construcción y explotación, en régimen de concesión administrativa de una parcela ubicada en la zona de estacionamiento provisional junto a la estación de la Fuente de San Luis en Valencia, con destino a la explotación de un estacionamiento de vehículos pesados, 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 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.



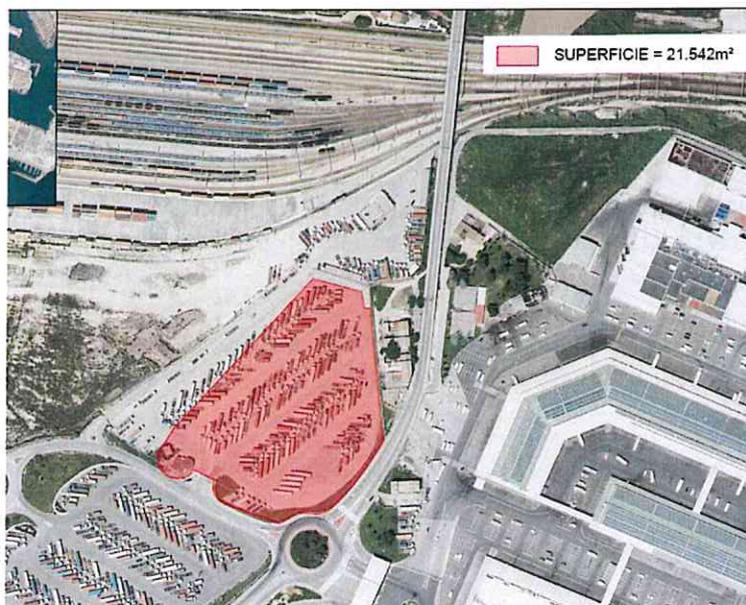
## ANEXO Nº I

### Plano del Ámbito

Este plano podrá ser solicitado a la APV en formato abierto.



*Situación inicial antes de las obras de ADIF*



*Ilustración 1. Ámbito espacial tras la Ejecución de las obras de ADIF*



## ANEXO Nº II

### MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA LA ACREDITACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN REQUERIDA EN EL SOBRE Nº 1

[NOMBRE Y APELLIDOS], con [TIPO DE DOCUMENTO IDENTIFICATIVO] 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].

### DECLARO

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 comprometo 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 del servicio a prestar 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]<sup>2</sup> aportando junto con la presente declaración el preceptivo compromiso de concurrencia conjunta.

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

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/o financiera:

El volumen anual de negocios en los últimos tres ejercicios disponibles es el siguiente:

EJERCICIO	VOLUMEN ANUAL DE NEGOCIOS
[indicar]	[indicar]
[indicar]	[indicar]
[indicar]	[indicar]

B) Solvencia técnica y/o profesional:

Dispone del personal con experiencia en el sector del transporte terrestre, en cuanto a la gestión de flotas de transporte o transportistas autónomos, o a la prestación de servicios a flotas de transporte o transportistas autónomos y en concreto:

- o 1 persona con experiencia de 5 años como responsable en la gestión o en la prestación de servicios antes mencionadas.
- o 1 persona con 3 años de experiencia de carácter administrativo en la gestión o en la prestación de servicios antes mencionadas.

Dicho personal será objeto de adscripción al desarrollo de la actividad concesional.

<sup>2</sup> De concurrir conjuntamente con otros se deberá presentar una declaración responsable por cada uno de ellos.



Que los medios de solvencia indicados:

**NO** son completados con medios de terceros.

**SI** son completados por medios de terceros:

Concurriendo conjuntamente a la licitación con otros licitadores conforme a lo señalado en el apartado 3º de la presente declaración.

Disponiendo de los medios externos que se concretan a continuación y cuya disponibilidad queda acreditada mediante los compromisos suscritos con dicho terceros que se adjuntan junto con la acreditación de los medios de solvencia requeridos por éstos últimos:

[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 condición 4ª del Pliego de Condiciones.

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 concurren alguno de los supuestos alternativos establecidos en el artículo 42.1 del Código de Comercio.

9.- Que se compromete, de resultar adjudicatario, a cumplir con las obligaciones que en materia de subrogación de personal le sean exigibles.



**10.-** 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.

**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]
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



## ANEXO N° III

### MODELO DE PROPUESTA DE TARIFAS Y TASAS

[NOMBRE Y APELLIDOS], con [TIPO DE DOCUMENTO IDENTIFICATIVO] 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 LA EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE UN ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS PESADOS EN LAS PARCELAS JUNTO A LA ESTACIÓN DE LA FUENTE DE SAN LUÍS", DECLARA:

Que su propuesta de baja sobre las tarifas máximas es la siguiente:

El licitador se compromete a unas tarifas máximas iguales a las establecidas en la BASE DÉCIMOTERCERA aplicándoles la siguiente baja:

% de baja = \_\_\_\_\_%

Que su propuesta de incremento sobre el valor del terreno establecido en 50,33 €/m<sup>2</sup> es el siguiente:

% de incremento = \_\_\_\_\_%

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 2023

Firma:



## ANEXO Nº IV

### CONDICIONES DE LA EXPLOTACIÓN Y NORMAS DE USO

Se requerirán las siguientes condiciones en la gestión de las plazas de estacionamiento:

Al menos el 40% de las plazas de estacionamiento deben ser reservadas para transportistas autónomos, en caso de que haya demanda para ello.

La asignación de plazas en caso de que haya más solicitudes de las que se pueden atender debe realizarse en base a los siguientes principios:

- 1.-Mantenimiento del 40% de las plazas para transportistas autónomos.
- 2.-Tiempo de antigüedad abonado en el aparcamiento en el momento del inicio de la concesión.
- 3.-Orden de solicitud

#### NORMAS DE USO:

- *Sólo se permite estacionar a vehículos a motor cuyos ocupantes desarrollen alguna actividad relacionada con servicios portuarios o servicios comerciales que se desarrollan en el Puerto de València.*
- *Cada vehículo debe estacionar dentro de la huella asignada en su abono.*
- *Quedan prohibidas actividades de limpieza de vehículos.*
- *Quedan prohibidas actividades de mantenimiento o reparación de vehículos, salvo por causas imprevistas o sobrevenidas.*
- *Solo está permitido el uso a vehículos pesados que consten del correspondiente abono mensual.*
- *Se respetará en todo momento la señalización vertical y horizontal.*
- *Los vehículos pesados que entran en el aparcamiento no podrán llevar viajeros, salvo personal de la plantilla de las empresas transportistas, bajo la exclusiva responsabilidad de las mismas.*
- *En todo lo que afecte a la entrada, salida y permanencia de los vehículos en el aparcamiento, así como a las maniobras, circulación, etc., se deberá actuar con la máxima precaución y corrección.*
- *Los transportistas serán responsables a todos los efectos de cuantos accidentes ocasionen*



*sus vehículos o personal dentro del aparcamiento. Esta responsabilidad se extiende a los daños causados por los mismos a las personas y a las cosas, bien sean ajenas al aparcamiento o pertenecientes al mismo.*

- *Está prohibido el acceso al aparcamiento de todo tipo de animales, excepto animales domésticos que se porten en cajas o elementos adecuados y destinados a dicho propósito.*
- *En el aparcamiento no podrán realizarse comidas, salvo en los espacios destinados a tal fin, debiendo los usuarios guardar en ellos la debida compostura, pudiendo, en caso contrario, ser obligados a abandonar el aparcamiento.*
- *Sin perjuicio de lo anterior, en los espacios habilitados para el estacionamiento se podrá indicar, mediante la correspondiente señal o señales, las normas de uso específicas que rijan para los mismos atendiendo, entre otros, a aspectos relacionados con la ordenación del tráfico, la seguridad, y el adecuado uso de los espacios habilitados y/o la tipología de vehículos o mercancías. En este caso las normas generales se aplicarán con carácter subsidiario.*

**Información disponible para la continuidad de explotación del parking:**

Debido a que en el momento del otorgamiento de la concesión, se prevé que el parking se encuentre en explotación a través de la gestión directa de la APV, se pondrá a disposición del concesionario un listado de servicios existentes, para que el cambio de titular de los mismos, se haga con la mayor brevedad, facilidad y diligencia posible.



## ANEXO N° V

### VALORACIÓN DEL TERRENO

Con fecha 26 de abril de 2019 se firmó el Convenio entre el entonces Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, Puertos del Estado y la Autoridad Portuaria de Valencia para el desarrollo de la terminal intermodal y logística de Valencia Fuente San Luis.

El mencionado Convenio en su cláusula 3ª Obligaciones de las partes, establece la valoración económica de las aportaciones, a efectos de la participación que cada Administración u Organismo tendría de los resultados de las actividades derivadas de la gestión de la terminal.

La aportación de los terrenos por parte de la Generalitat Valenciana se valoró en 19.341.506,77 € para el total de la superficie de 384.293 m<sup>2</sup>. Dado que los terrenos finalmente incorporados a la Mutación Demanial son 367.582 m<sup>2</sup>, el valor de los terrenos aportados asciende a 18.500.440,39 €. De este modo, se obtiene un valor de terreno por metro cuadrado de 50,33.

Valor del suelo 50,33 €/m<sup>2</sup>



## ANEXO N° VI

**“INFORME DE VALORACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES  
Edificio de oficinas, alumbrado, vallado perimetral y firme flexible explanada parcela adosada a  
MercaValencia, sitas en la Carrera Fuente en Corts  
FASE I.”**

**2 de marzo de 2023 y CSV: +m5r qdBS liU3 qIDt /Yng 50ls RDo=**





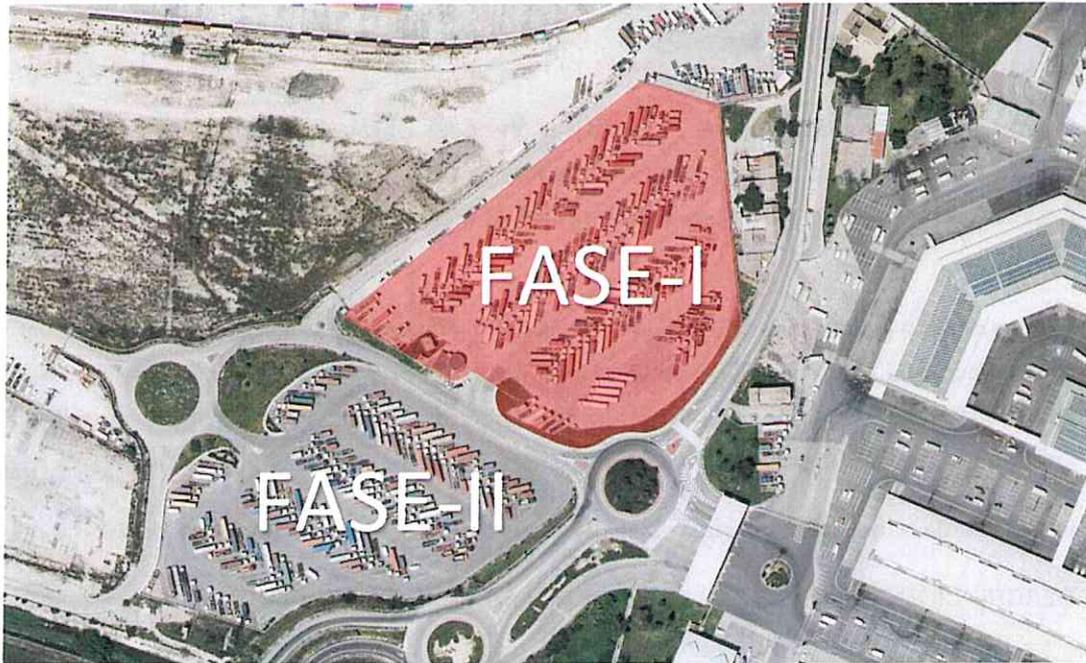
Identificador +m5r qdBS lIU3 qIDt /Yng 50ls RDc=  
 URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
 CET

Firmado por : LUIS FERNANDO  
 SÁNCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD  
 PORTUARIA DE VALENCIA



**INFORME DE VALORACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES**

**Edificio de oficinas, alumbrado, vallado perimetral y firme flexible  
 explanada parcela adosada a Mercavalencia, sitas en la Carrera Fuente en  
 Corts  
 FASE I.**

Autor: D. Luis Fernando Sánchez Villena

Jefe de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia

Fecha valoración: marzo 2022





Identificador +m5r qdBS iIU3 qIDr /Yng 50ls RDo=  
URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

D. Luis Fernando Sánchez Villena, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, colegiado en el Colegio Profesional con el número 28.109, en calidad de Jefe de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia, redacta el presente

**INFORME DE VALORACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES**

(Artículo 175.c. del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre)

El propósito del presente informe es la valoración de las **obras de acondicionamiento** de la parcela sita fuera de la Zona de Servicio del Puerto de Valencia y más concretamente en la Carrera Fuente en Corts frente a la actual entrada de Mercavalencia, en los terrenos del dominio público.

Citadas obras e instalaciones fueron ejecutadas en dos fases: **(i) Fase I parcela situada más al Norte ejecutada aproximadamente en el año 2006 objeto del presente informe** y (ii) Fase II aproximadamente en el año 2008, según desprende de las fotografías aéreas extraídas del Instituto Geográfico Nacional adjuntas al presente informe en el ANEXO III.

Las **obras de acondicionamiento** objeto de este informe abarcan un área total de **26.156 m<sup>2</sup>**.

**DESCRIPCION DE LAS OBRAS E INSTALACIONES**

**FIRME FLEXIBLE**

Las parcelas objeto de este informe ha sido pavimentada con mezcla bituminosa de aglomerado asfáltico en caliente, de sección estructural para tráfico pesado, extendido sobre una sub-base de zahorra artificial.

Características:	Firme flexible con una capa de zahorras artificiales de 25 cm de espesor y una capa de mezcla bituminosa de aglomerado asfáltico en caliente, tipo S-20 de 5cm de espesor, con árido calizo
Año de construcción:	2006/2008
Valor de Reposición Bruto o a nuevo (VRB):	19,01 €/m <sup>2</sup>

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50 CET

Firmado por : LUIS FERNANDO SÁNCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA





Identificador +m5r qdBS lIU3 qID1 /Yng 50ls RDq=  
 URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
 CET

Firmado por : LUJIS FERNANDO SANCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA



Autoridad Portuaria de Valencia

## Informe Valoración

Vida Útil Aplicada:	15 años			
Años transcurridos desde construcción:	12 años			
Coefficiente de Depreciación física y funcional:	0,8			
Estado de Conservación:		Bueno	Regular	Malo
		x		
Coefficiente de conservación:	0,80			
Vida Útil Restante:	10 años			
Valor de Reposición Neto o Actual (VRN):	$19,01 \times (1-0,8) \times 0,8 = 3,04 \text{ €/m}^2$			

El estado actual de conservación del pavimento es **aceptable** para el uso al que se destina.

**VRN = VRB x (1 - Coef. Depreciación) x Coef. Conservación**

La Unidad de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia, en cuanto al Servicio Técnico de la misma, determina un **Valor unitario** de Reposición Neto o Actual de **3,04 €/m<sup>2</sup>** y un **Valor total** de Reposición Neto o Actual de **79.514,24 € (26.156 m<sup>2</sup>)** para el firme flexible (*pavimento*), con una vida útil restante de **10 años**.

### EDIFICIO DE OFICINAS

El edificio objeto de valoración es un edificio exento de uso para oficinas con planta compuesta por dos cuerpos uno rectangular y otro circular enlazados entre sí, que ocupan un ámbito de aproximadamente 14 m. de largo x 16 m de ancho, altura libre interior 2,65 a 2,85 m y altura peto perimetral según zonas de 4,05 y 4,95 m, con una **superficie total de construida de 167 m<sup>2</sup>**, con el siguiente programa: hall acceso, zona office-comedor con zona de vending, vestuarios, aseos y duchas, despacho y zona de control de accesos, el inmueble se encuentra buen estado de conservación.

Firmado por : ALICIA PAZ ANTOLÍN

Cargo: SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA APV

Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA  
 Fecha firma : 09/03/2023 15:12:30 CET



Identificador KZMV XkZX IKL2 V3ig xFyC 1X9B d34=

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



Identificador +m5r qdBS iU3 qIDt Yng 50ls RDo=  
 URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica

El edificio es de estructura de hormigón armado, cerramiento de fachadas con bloque de hormigón visto. Cubierta plana no transitable acabada con lámina autoprottegida. Divisiones interiores mediante tabiquería convencional y mamparas de aluminio, madera y cristal.

Características:	<b>Edificio oficinas</b> de una sola planta, Cimentación superficial por zanjas corridas y zapatas de hormigón armado para apoyo de soportes. Forjado de hormigón armado, con vigueta pretensada y bovedilla de hormigón con capa de compresión, horizontal, y pilares de sección rectangular o cuadrada de hormigón armado, sobre murete de apoyo. Fachadas exteriores de doble hoja con bloque de hormigón visto, en la cara exterior, aislamiento proyectado de 5 cm, cámara de aire y tabique de 7 cm de ladrillo hueco en la cara interior.		
Año de construcción:	2006/2008		
Valor de Reposición Bruto o a nuevo (VRB):	1.671,46 €/m <sup>2</sup> (279.133,15 €)		
Vida Útil Aplicada:	75 años		
Años transcurridos desde construcción:	15 años		
Coefficiente de Depreciación física y funcional:	0,15		
Estado de Conservación:	Bueno	Regular	Malo
	x		
Coefficiente de conservación:	0,80		





Identificador +m5r qdBS lIU3 qIDr / Ng 50ls RDo=  
URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Vida Útil Restante:	60 años
Valor de Reposición Neto o Actual (VRN):	$1.671,46 \times (1 - 0.15) \times 0,8 = 1.136,59 \text{ € / m}^2$ (189.810.54 €)

El estado actual de conservación del pavimento es **aceptable** para el uso al que se destina.

**VRN = VRB x (1 - Coef. Depreciación) x Coef. Conservación**

La Unidad de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia, en cuanto al Servicio Técnico de la misma, determina un **Valor unitario** de Reposición Neto o Actual de **1.136,59 € / m<sup>2</sup>** y un **Valor total** de Reposición Neto o Actual de **189.810.54 €** para el edificio de oficinas, con una vida útil restante de **60 años**.

**VALLADO Y ACCESOS**

La parcela de encuentra cerrada perimetralmente con vallado conformado por muro con pilastras intermedias, de 1 m de altura y de 20 cm de espesor de fábrica 2 caras vistas de bloque 2 CV hueco de hormigón, split con dos caras vistas, gris, 40x20x20 cm, con juntas horizontales y verticales de 10 mm de espesor, junta rehundida, recibida con mortero de cemento industrial, color gris, rematado por paneles de malla electrosoldada, acabado galvanizado, con bastidor de perfil hueco de acero galvanizado mm y postes de perfil hueco de acero galvanizado, de sección cuadrada 1,5 m de altura, separados 2 m entre sí y empotrados en muros de fábrica u hormigón.

El acceso a la parcela se sitúa en el linde oeste, mediante barreras de parking automáticas para control de vehículos o vehiculares, diseñadas como sistemas automáticos de paso para uso en condiciones de alta intensidad de maniobra, a su vez con integración con terceros equipos (expendedores/validadores de tickets, paneles de mensajes variables, etc.)

Características:	<b>Vallado perimetral</b> con muro de bloque rematado por paneles de malla electrosoldada y barreras de parking automáticas para control de vehículos o vehiculares.
------------------	--





Identificador +m5r qdBS iU3 qID/ Y ng 50ls RDo=  
URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
CET

Firmado por : LUIS FERNANDO SÁNCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA



Autoridad Portuaria de Valencia

## Informe Valoración

Año de construcción:	2006/2008		
Valor de Reposición Bruto o a nuevo (VRB):	144,79 €/m (94.113,24 €)		
Vida Útil Aplicada:	17 años		
Años transcurridos desde construcción:	15 años		
Coeficiente de Depreciación física y funcional:	0,15		
Estado de Conservación:	Bueno	Regular	Malo
	x		
Coeficiente de conservación:	0,80		
Vida Útil Restante:	5 años		
<b>Valor de Reposición Neto o Actual (VRN):</b>	<b>144,79 x (1 - 0.15) x 0,8 = 98,46 € / m</b> <b>(63.997,00 €)</b>		

El estado actual de conservación del pavimento es **aceptable** para el uso al que se destina.

**VRN = VRB x (1 - Coef. Depreciación) x Coef. Conservación**

La Unidad de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia, en cuanto al Servicio Técnico de la misma, determina un **Valor unitario** de Reposición Neto o Actual de **98,46 € / m** y un **Valor total** de Reposición Neto o Actual de **63.997,00 €** para el **vallado y accesos**, con una vida útil restante de **5 años**.

### INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN ILUMINACIÓN EXTERIOR E INSTALACIÓN DE CCTV

Instalación de Baja Tensión iluminación exterior e Instalación de CCTV conformada por obra civil correspondiente a canalizaciones, conducciones, circuito de toma de tierras, arquetas, cimentación e instalación de 12 columnas troncocónicas para alumbrado exterior y cámaras de





Identificador +m5r qdBS lIU3 qIDr /Yng 50ls RDe=  
 URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica



Autoridad Portuaria de Valencia

## Informe Valoración

CCTV en cada una de ellas.

Características:	Columna de acero galvanizado de h= 12 m, Toma de tierra Obra civil: cimentación, alimentación y control. Cámaras de CCTV.						
Año de construcción:	2006/2008						
Valor de Reposición Bruto o a nuevo (VRB):	8.280,00 €/ud 99.360,00 € (12 columnas)						
Vida Útil Aplicada:	17 años						
Años transcurridos desde construcción:	15 años						
Coeficiente de Depreciación física y funcional:	0,15						
Estado de Conservación:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bueno</th> <th>Regular</th> <th>Malo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">x</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Bueno	Regular	Malo	x		
Bueno	Regular	Malo					
x							
Coeficiente de conservación:	0,8						
Vida Útil Restante:	5 años						
Valor de Reposición Neto o Actual (VRN):	$8.280,00 \times (1 - 0,15) \times 0,80 = 5.630 \text{ € / ud}$ (67.564,80 € - 12 columnas)						

El estado actual de conservación del pavimento es **aceptable** para el uso al que se destina.

**VRN = VRB x (1 - Coef. Depreciación) x Coef. Conservación**

La Unidad de Dominio Público de la Autoridad Portuaria de Valencia, en cuanto al Servicio





Identificador +m5r qdBS iLU3 qIDt Yng 50ls RDo=  
 URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>



## Informe Valoración

Técnico de la misma, determina un **Valor unitario** de Reposición Neto o Actual de **5.630 € / ud** y un **Valor total** de Reposición Neto o Actual de **67.564,80 €** para **Instalación de Baja Tensión iluminación exterior e Instalación de CCTV**, con una vida útil restante de **5 años**.

*El presente documento ha sido firmado electrónicamente por el **Jefe de Dominio Público** de la Autoridad Portuaria de Valencia, **Luis Fernando Sánchez Villena**, en la fecha que se reflejan en la validación que consta en el mismo y que puede ser verificada mediante el Código Seguro de Verificación (CSV) que asimismo se incluye.*

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
 CET

Firmado por : LUIS FERNANDO  
 SANCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD  
 PORTUARIA DE VALENCIA





Identificador +m5r qdBS lIU3 qID /Yng 50ls RDQ= URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica



Autoridad Portuaria de Valencia

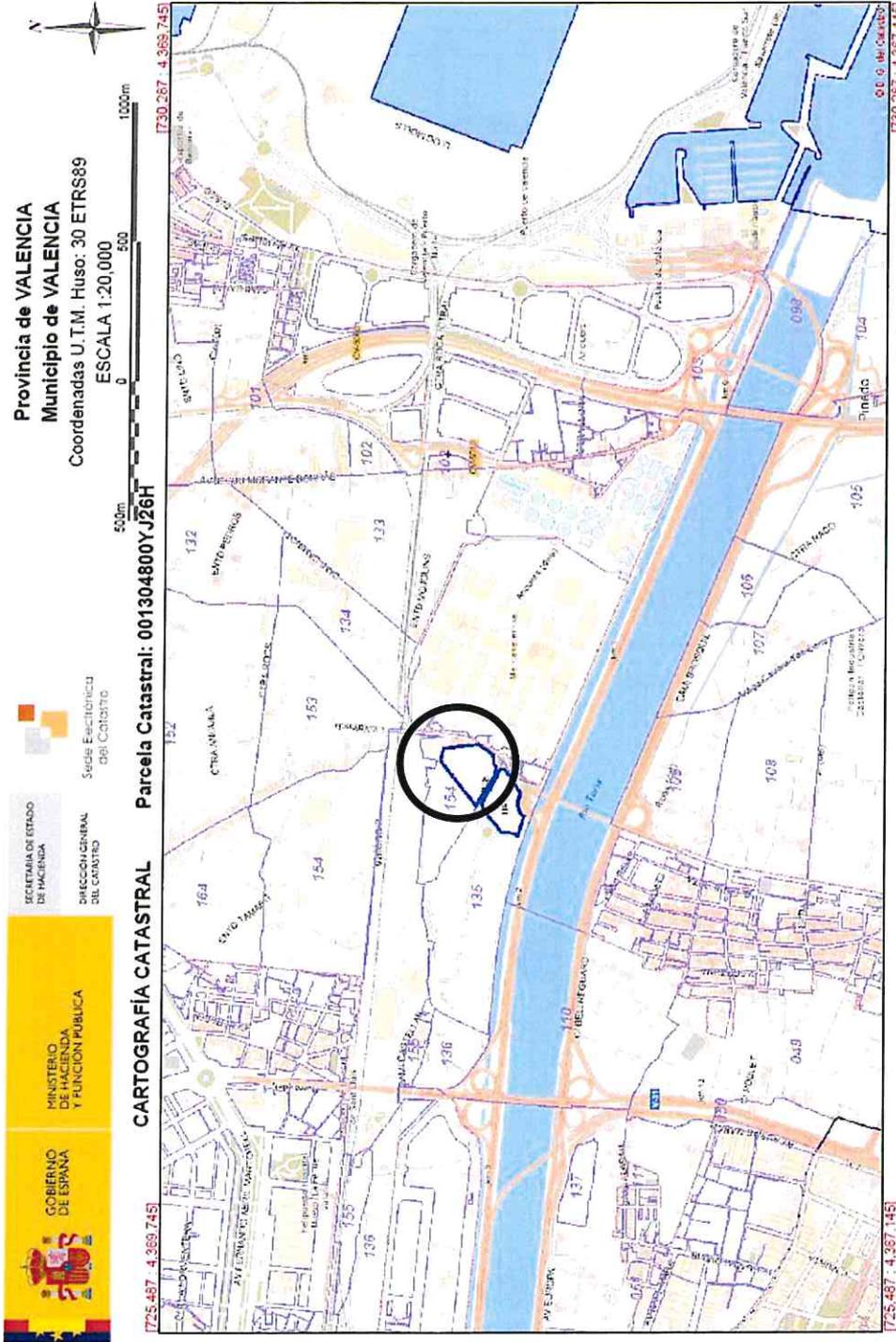
# ANEXO I PLANO DE SITUACIÓN

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
CET

Firmado por : LUIS FERNANDO SANCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA



© Dirección General de Catastro 23/03/23

Este documento no es una certificación catastral

Coordenada del centro: X = 727.887 Y = 4.368.444

Firmado por : ALICIA PAZ ANTOLÍN

Cargo: SECRETARÍA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA APV

Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA Fecha firma : 09/03/2023 15:12:30 CET



Identificador KZMV XkZX IKL2 V3ig xFyC 1X9B d34=

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



Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50

Firmado por : LUIS FERNANDO SANCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA

Identificador +m5r qdBS iU3 qIDr /ng 50Is RDor=

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



Autoridad Portuaria de Valencia

# ANEXO II FICHA CATASTRAL

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 001304800YJ26H0001UH

### PARCELA

Superficie gráfica: 48.807 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
PL NUM 154 RES URB 328[B]  
46013 VALENCIA [VALENCIA A]  
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Oficinas  
**Superficie construida:** 48.807 m2  
**Año construcción:** 2015

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	/00.01	34
ALMACEN	/00.02	42
ALMACEN	/00.03	10
OFICINA	/00.04	167
ALMACEN	/00.05	27
CSR URB INT	/00.06	48.827



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SIC"

Lunes, 8 de Agosto de 2022

Firmado por : ALICIA PAZ ANTOLÍN

Cargo: SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA APV

Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA

Fecha firma : 09/03/2023 15:12:30 CET



Identificador KZMV XkZX IKL2 V3ig xFyC 1X9B d34=

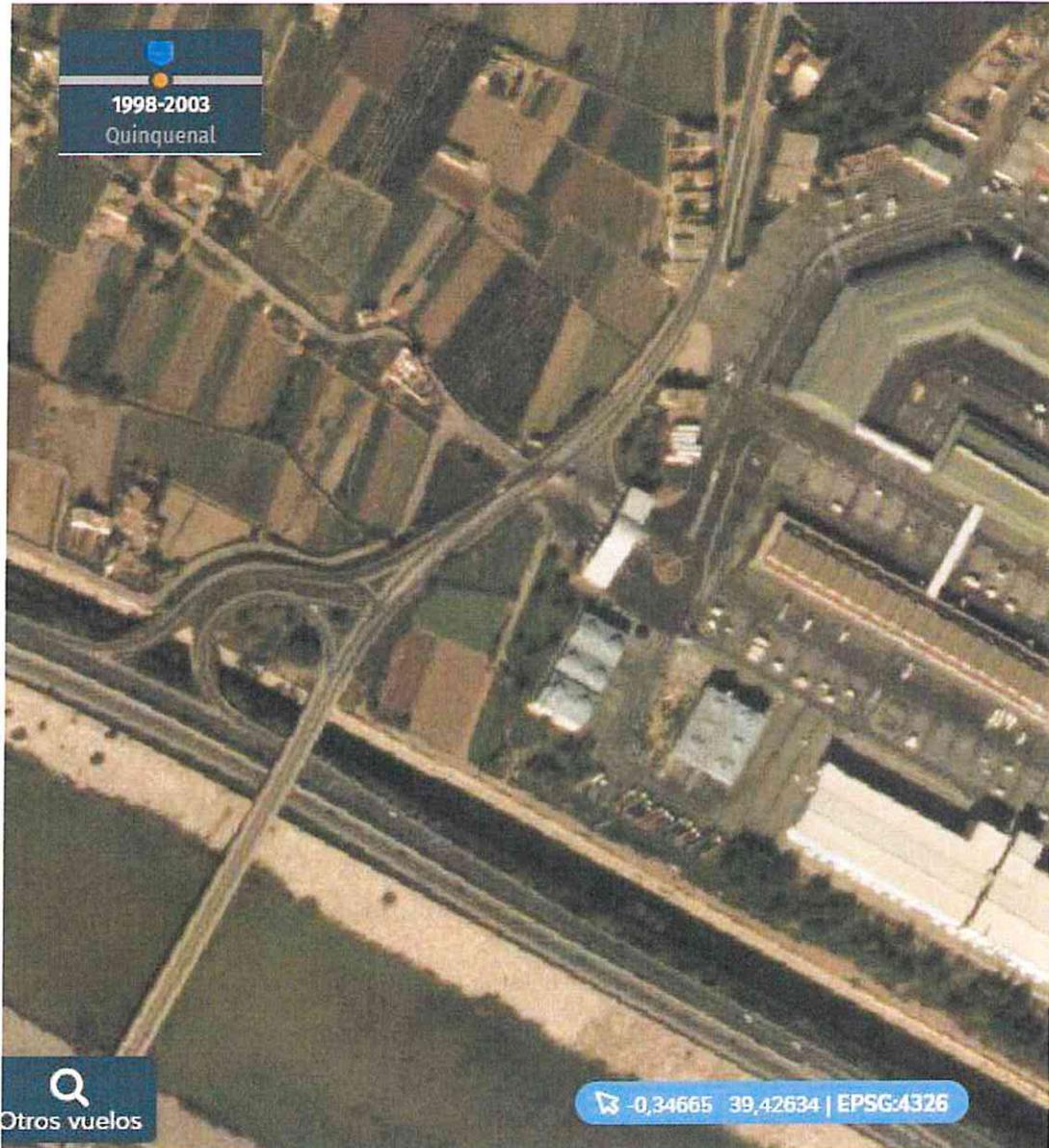
URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica



Identificador +m5r qdBS iIU3 qIDt /Yng 50ls RDQ=  
 URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

## ANEXO III

### DETERMINACIÓN ANTIGUEDAD OBRAS



*Imagen: Foto PNOA año 1998-2003, Fototeca Digital (cnig.es), en el que se aprecia que no se habían ejecutado ningún tipo de obra de urbanización.*

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
 CET

Firmado por : LUIS FERNANDO SANCHEZ VILLEN

Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA





Identificador +m5r qdBS iU3 qDI /ng 50/s RDe=  
 URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO  
 Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
 CET

Firmado por : LUIS FERNANDO  
 SANCHEZ VILLENA  
 Organización: AUTORIDAD  
 PORTUARIA DE VALENCIA

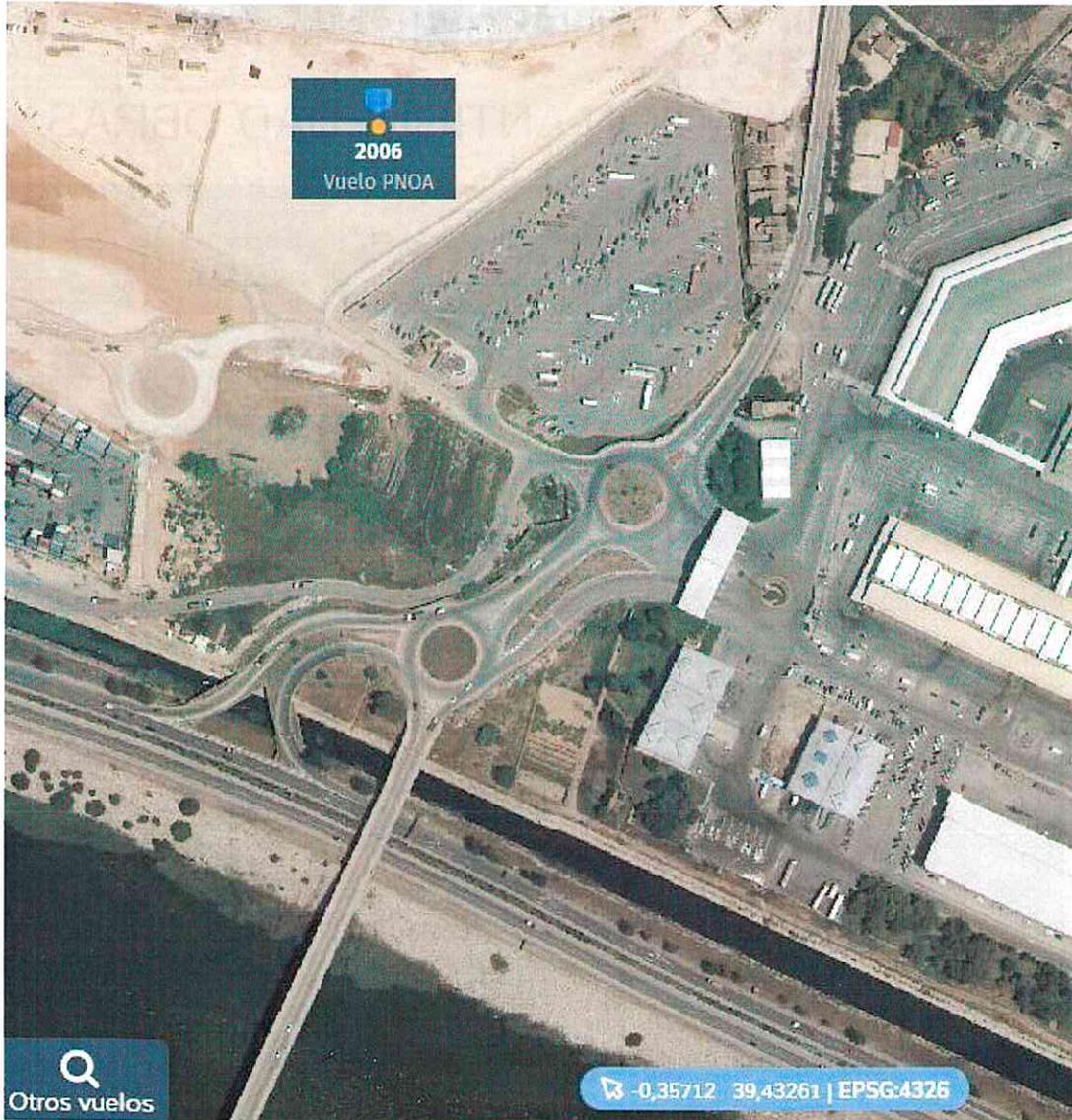


Imagen: Foto PNOA año 2006, Fototeca Digital (cnig.es), en el que se aprecia que no se había ejecutado la Fase I de obra de urbanización.





Identificador +m5r qdBS IU3 qIDr 7ng 50ls RD0=

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

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
CET

Firmado por : LUIS FERNANDO  
SANCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD  
PORTUARIA DE VALENCIA



Autoridad Portuaria de Valencia

## Informe Valoración



Imagen: Foto PNOA año 2008, Fototeca Digital (cnig.es), en el que se aprecia que se había ejecutado la Fase II de obra de urbanización.





Identificador +mfr qdBS iU3 qIDt Yng 50Is RDo=  
 URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

ANEXO IV  
 REPORTAJE FOTOGRÁFICO



PARCELA FASE I



Imagen: vial que separa FASE I y FASE II

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO  
 Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
 CET

Firmado por : LUIS FERNANDO  
 SANCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD  
 PORTUARIA DE VALENCIA





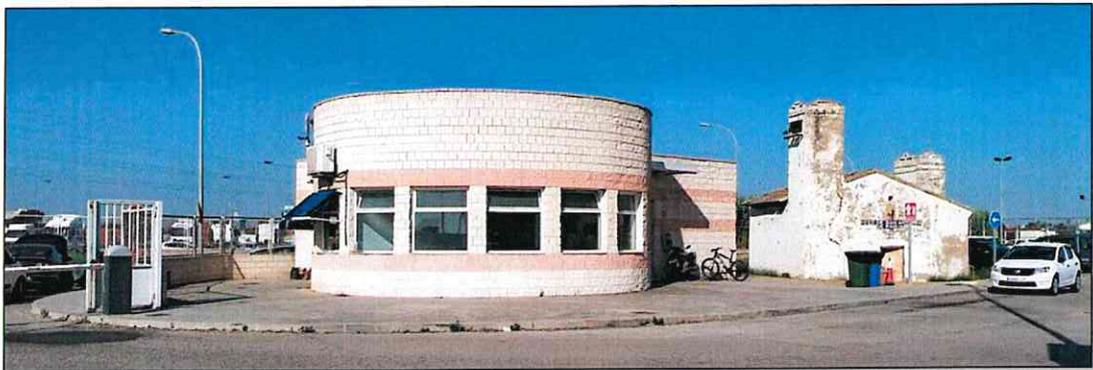
Identificador +m5r qdBS lIU3 qIDt /Yng 50ls RDp=  
 URL https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica



*Imagen: acceso a FASE I*



*Imagen: acceso a FASE I*



*Imagen: Edificio control de accesos a FASE I y antigua construcción de pozo de "San Antonio de Padua", sendas obras e instalaciones no son objeto de este informe.*

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
 CET

Firmado por : LUIS FERNANDO  
 SANCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD  
 PORTUARIA DE VALENCIA





Identificador +m5r qdBS iU3 qIDt 7Yng 50ls RDo=  
 URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>



*Imagen: Torres de iluminación y sistema de protección contraincendios PCI, sendas obras e instalaciones no son objeto de este informe.*

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
 CET

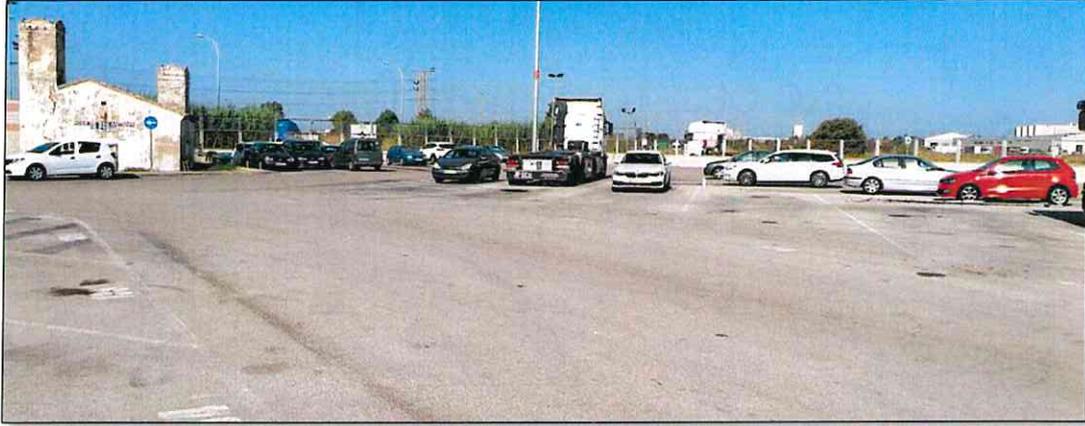
Firmado por : LUIS FERNANDO  
 SANCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD  
 PORTUARIA DE VALENCIA





Identificador +m5r qdBS lIU3 qDt /Yng 50ls RDo=  
 URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>



*Imágenes: estado de conservación general de la parcela*

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
 CET

Firmado por : LUIS FERNANDO  
 SANCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD  
 PORTUARIA DE VALENCIA





Identificador +m5r qdBS iUj3 qIDx /Yng 50ls RDo=  
 URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

**PARCELA FASE II  
 (NO OBJETO DE ESTE INFORME)**



*Imagen: acceso a FASE II*

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
 CET

Firmado por : LUIS FERNANDO  
 SÁNCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD  
 PORTUARIA DE VALENCIA





*Imagen: Torres de iluminación y sistema de protección contraincendios PCI, sendas obras e instalaciones no son objeto de este informe.*

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
CET

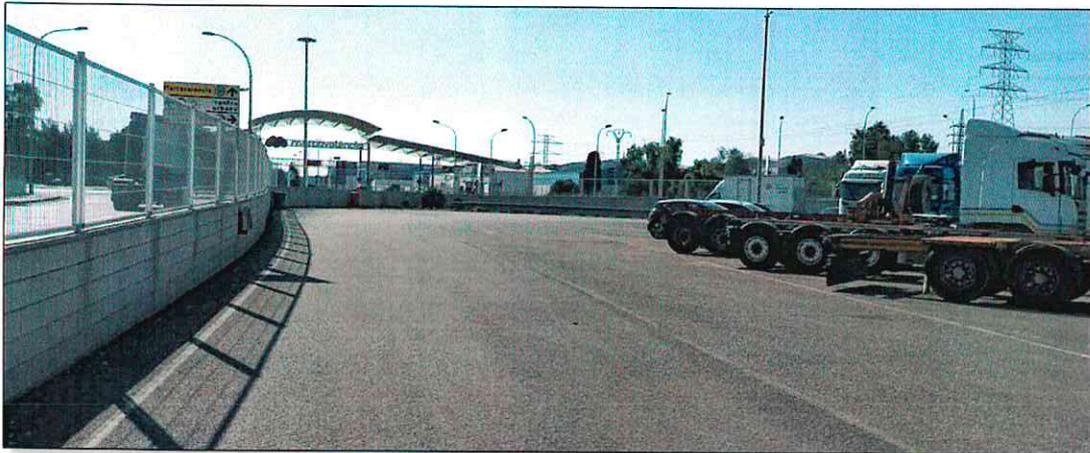
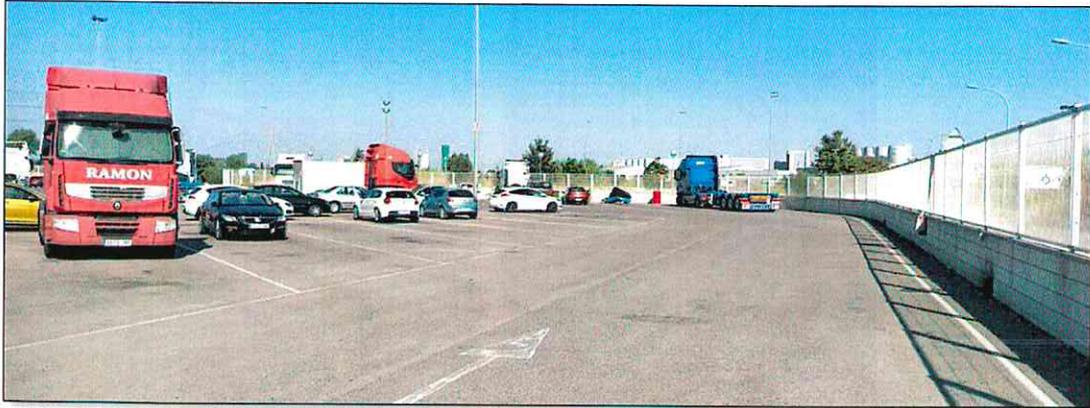
Firmado por : LUIS FERNANDO  
SANCHEZ VILLENNA

Organización: AUTORIDAD  
PORTUARIA DE VALENCIA





Identificador +m5r qdBS iIU3 qIDt /Yng 50ls RD0=  
 URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>



*Imágenes: estado de conservación general de la parcela*

Cargo: JEFE DE DOMINIO PÚBLICO

Fecha firma : 02/03/2023 13:26:50  
 CET

Firmado por : LUIS FERNANDO  
 SANCHEZ VILLENA

Organización: AUTORIDAD  
 PORTUARIA DE VALENCIA

