E.M. 730.1

PLIEGO DE CLÁUSULAS PARA EL CONCURSO PÚBLICO PARA LA GESTIÓN DE PUESTOS DE AMARRE EN LA DÁRSENA DE PONIENTE DEL PUERTO DE EIVISSA

CLÁUSULAS

(Redactadas en virtud de lo dispuesto en los arts. 86 y 139 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre)

ÍNDICE

CLÁUSULA 1ª. ACTUACIONES PREVIAS A REALIZAR POR EL CONCESIONARIO 1

CLÁUSULA 2ª. OBJETO DEL CONCURSO 1

CLÁUSULA 3ª. MEDIOS QUE APORTA LA AUTORIDAD PORTUARIA 4

CLÁUSULA 4ª. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES 4

CLÁUSULA 5ª. LOS GASTOS SON POR CUENTA DEL CONCESIONARIO 4

CLÁUSULA 6ª. INICIO Y DURACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN 4

CLÁUSULA 7ª. EL CONCESIONARIO ASUME LOS RIESGOS DE LA EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES 5

CLÁUSULA 8ª. NORMAS GENERALES DE EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS 6

CLÁUSULA 9ª. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA 8

CLÁUSULA 10ª. TARIFAS QUE DEBEN ABONAR LOS USUARIOS 11

CLÁUSULA 11ª. OBLIGACIONES ESTADÍSTICAS 11

CLÁUSULA 12ª. ACTAS DE INSPECCIÓN 11

CLÁUSULA 13ª. FACULTAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA PARA IMPONER SANCIONES AL CONCESIONARIO 11

CLÁUSULA 14ª. MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN O DE LA EXPLOTACIÓN 12

CLÁUSULA 15ª. GARANTÍAS 12

CLÁUSULA 16ª. DISPOSICIÓN DE LA GARANTÍA POR LA AUTORIDAD PORTUARIA 12

CLÁUSULA 17ª. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN 12

CLÁUSULA 18ª. TASAS A ABONAR 12

CLÁUSULA 19ª. IMPUESTOS, ARBITRIOS O TASAS 14

CLÁUSULA 20ª. CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN 14

CLÁUSULA 21ª. REVERSIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES 15

CLÁUSULA 22ª. RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONCESIONARIO 15

CLÁUSULA 23ª. QUIEBRA O EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DEL TITULAR DE LA CONCESIÓN 16

CLÁUSULA 24ª. MUTUO ACUERDO ENTRE LA AUTORIDAD PORTUARIA Y EL CONCESIONARIO 16

CLÁUSULA 25ª. DESTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES 16
CLÁUSULA 26ª. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN O DE LA EXPLOTACIÓN 17
CLÁUSULA 27ª. LA AUTORIDAD PORTUARIA NO ASUME LAS OBLIGACIONES LABORALES DEL CONCESIONARIO 17
CLÁUSULA 28ª. INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN 17
CLÁUSULA 29ª. TRANSMISIÓN Y CESIÓN DE LA CONCESIÓN. 17
CLÁUSULA 30ª. REVOCACIÓN DE LA CONCESIÓN. 18
CLÁUSULA 31ª. DERECHO SUPLETORIO Y JURISDICCIÓN 18

Ports de Balears
Autoritat Portuària de Balears

E.M. 730.1

PLIEGO DE CLÁUSULAS PARA EL CONCURSO PÚBLICO PARA LA GESTIÓN DE PUESTOS DE AMARRE EN LA DÁRSENA DE PONIENTE DEL PUERTO DE EIVISSA

CLÁUSULA 1ª. ACTUACIONES PREVIAS A REALIZAR POR EL CONCESIONARIO

Los textos de la documentación que se derive de la explotación, deberán presentarse tratados con un procesador de textos compatible con Microsoft Word.

Los planos y cualquier otra documentación gráfica que se derive de la explotación, deberán presentarse, además de en soporte gráfico tradicional, en soporte informático (formatos DWG, DXF o compatible con Autocad). El plano de planta se adaptará a la simbología y a las necesidades del Sistema de Información Geográfica (GIS) seleccionado por la APB.

Previamente la APB facilitará al concesionario el(los) plano(s) de la zona de obras, si las hubiere, en dicho soporte, en el que figurarán los vértices topográficos a tener en cuenta para el levantamiento de dichos planos. El origen de la altimetría coincidirá con el "CERO" del Puerto, que el concesionario debe solicitar a la APB.

Las entregas realizadas serán introducidas en el Sistema de Información Geográfica de la APB, comprobando en él la validez de los datos facilitados. En caso de no cumplir estos requisitos, el concesionario deberá corregir los errores detectados a su costa.

Asimismo, el concesionario deberá presentar un ejemplar de cualquier documento (escrito o gráfico) en la forma tradicional, sobre papel o poliéster (en caso de planos originales).

El concesionario permitirá la entrada al recinto concesionado a personal de la APB, o externos autorizados por ésta, a fin de efectuar las operaciones de conservación y mantenimiento que a juicio de la Dirección de la APB fuera necesario realizar, sin menoscabo de la responsabilidad y del cumplimiento de las obligaciones exigibles al concesionario en estas tareas.

CLÁUSULA 2ª. OBJETO DEL CONCURSO

Es objeto de este concurso la elección de la solución más ventajosa para el otorgamiento de una concesión administrativa para la gestión y explotación, de una zona de dominio público portuario en la dársena de Poniente del Puerto de Eivissa, con una superficie total de 20.493 m^2 de espejo de agua caracterizados por 176 m. de la línea de atraque del Muelle de Interior o de Poniente y 115 m. de la línea de atraque de Poniente del Contramuelle del Puerto de Eivissa, según se detalla en el plano anexo. Además existe una zona de influencia a lo largo del Contramuelle, de 7,70 metros de anchura, en la que se localizan las canalizaciones y torretas de servicios para los amarres del Contramuelle. Se fija el límite de la zona de influencia en el elemento físico correspondiente a la fiola que delimita los dos tipos de pavimento existentes.

La explotación de las instalaciones se hará por medio de concesión administrativa para la ocupación del dominio público y autorización para la prestación de los siguientes servicios comerciales:

1.1.- Gestión de amarres de embarcaciones de recreo.

1.2.- Suministro de agua y energía eléctrica; y opcionalmente **telefonía y transmisión de datos.**

El licitador propondrá en su oferta los recursos humanos y materiales oportunos, para el correcto funcionamiento de la instalación náutico-recreativa.

Conforme se detalla en el plano adjunto, la zona objeto del presente concurso comprende exclusivamente los m² de superficie de espejo de agua en explotación, que se relacionan en las presentes Bases y

que también figura en el plano, junto con la incorporación a la superficie de explotación otorgada en concesión de una serie de instalaciones.

El titular de la concesión deberá hacerse cargo, en la zona otorgada en concesión, de su vigilancia, de acuerdo con las especificaciones al respecto de la normativa que afecta al litoral, de su correcto mantenimiento y conservación, de su limpieza y del mantenimiento de las condiciones de higiene y salubridad, de la retirada de residuos y elementos abandonados sin la debida autorización de la Autoridad Portuaria de Baleares, de las labores de mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad, de la zona de servicio portuaria, incluyendo su espejo de agua.

Las infraestructuras a entregar por la APB en la zona a autorizar se encuentran en buen estado de uso por lo que no será necesario realizar ninguna inversión para la mejora de éstas.

Se mantendrá la distribución de amarres reflejada en el siguiente cuadro:

DISTRIBUCIÓN DE AMARRES				
UNIDADES	ESLORA (m)	MANGA (m)	DIMENSIONES	SUPERFICIE (m^2)
1	6,00	3,00	6 x 3	18,00
1	7,00	3,50	7 x 3,5	24,50
2	7,50	3,50	7,5 x 3,5	52,50
2	8,00	3,50	8 x 3,5	56,00
5	8,50	3,50	8,5 x 3,5	148,75
7	9,00	3,50	9 x 3,5	220,50
3	10,00	3,75	10 x 3,75	112,50
40	12,00	4,00	12 x 4	1.920,00
16	15,00	5,00	15 x 5	1.200,00
1	25,00	6,00	25 x 6	150,00
1	30,00	8,00	30 x 8	240,00
4	35,00	9,00	35 x 9	1.260,00
5	50,00	10,50	50 x 10,5	2.625,00
1	60,00	12,00	60 x 12	720,00
TOTAL				TOTAL
89				8.747,75

Ports de Balears
Autoritat Portuària de Balears

El tramo del Muelle de Interior o de Poniente ubicado entre el pantalán flotante situado al Este y el Contramuelle, será utilizado por la APB para el atraque de embarcaciones por necesidades de explotación, por lo que debe considerarse la servidumbre de paso correspondiente para esas embarcaciones a través de la superficie de espejo de agua que se otorgue en concesión.

Los amarres ubicados en el Muelle Interior o de Poniente (amarres situados en los dos pantalanes), tienen esloras inferiores o iguales a 15 metros y por tratarse de embarcaciones de menor tamaño se entiende que su uso y asignación debería orientarse a amarres de base.

El reparto para estos amarres situados en los pantalanes, será, en todo momento, de un 85% de amarres destinados a amarres de base y un 15% de amarres destinados a amarres transeúntes. Este reparto deberá respetarse tanto en cuanto a número de amarres como en cuanto a superficie.

Para el resto de amarres, situados en el Contramuelle del Puerto de Eivissa (amarres de mayores esloras), el licitador tendrá total libertad a la hora de considerar cuáles destinará a amarres de base y cuáles a transeúntes.

Se reservarán 2 puestos de amarre de entre 10 y 15 metros de eslora para una posible utilización por parte de la APB. La APB podrá utilizar los testeros de ambos pantalanes flotantes para el desembarco de la tripulación de cualquier embarcación si excepcionalmente lo necesitase, debiendo el concesionario respetar la servidumbre de paso a través de los pantalanes.

El conjunto embarcación más tren de fondeo deberá quedar siempre dentro del espejo de agua correspondiente a la zona autorizada, según se recoge en los pliegos y en el plano adjunto.

A los efectos anteriormente indicados, se entenderá por gestión de amarre de embarcaciones de recreo todas las acciones adecuadas para poner a disposición de las embarcaciones de recreo los elementos necesarios para su conexión a la instalación de atraque, y al correspondiente tren de fondeo, de manera que se proporcione el suficiente resguardo frente a los temporales, y que se puedan realizar, con seguridad y calidad de servicio, las operaciones de embarque y desembarque de personas y enseres.

Todos los puestos de amarre dispondrán de la correspondiente dotación de servicios de agua y de energía eléctrica, y opcionalmente de telefonía, comunicaciones y transmisión de datos.

El suministro de agua y de electricidad a la instalación se acomete desde la red del Puerto de Eivissa propiedad de la Autoridad Portuaria, mediante las torretas existentes en el muelle Interior o de Poniente y Contramuelle.

El concesionario deberá mantener en todo momento en buenas condiciones y a su costa, las instalaciones de energía eléctrica y de agua para el suministro a las embarcaciones y otros usuarios en general.

La descripción recogida en los párrafos anteriores sólo pretende ser orientativa y será responsabilidad del licitador recabar la información correspondiente a todos estos elementos.

La superficie de los muelles anexos a la zona otorgada en concesión estará destinada al acceso peatonal. Para el estacionamiento de vehículos, se requerirá autorización expresa de la APB.

Todos los usos de los espacios portuarios objeto del presente concurso se ajustarán a lo señalado en el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por R.D.L. de 2/2011 de 5 de septiembre (en adelante TRLPEMM).

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

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

Al efecto, el titular de la concesión, antes del inicio de la explotación de las superficies e instalaciones objeto del presente concurso, deberá entregar a la Dirección de la APB copia de los contratos, con las correspondientes empresas autorizadas, para la retirada de basuras, la retirada de residuos sólidos y líquidos de las embarcaciones, y la recogida de residuos oleosos, y su transporte a estaciones de tratamiento o vertederos autorizados. Estos contratos deben prolongarse durante todo el plazo de duración de la concesión, y deben abarcar todo su ámbito territorial, todas las embarcaciones que utilicen los amarres, y todos los usuarios del recinto. Se suscribirán con empresas homologadas y especializadas en los trabajos a efectuar, debidamente autorizadas para ello por la Autoridad competente. En todo caso, deberá presentar compromiso suficiente, con uno de los titulares establecidos en el Puerto de Eivissa, con una instalación para la recepción de residuos líquidos y oleosos, la recogida con carácter gratuito de dichos residuos para todas las embarcaciones usuarias objeto del concurso.

Con carácter semestral el titular de la concesión entregará a la Dirección de la APB información relativa al cumplimento de la retirada de los residuos sólidos, líquidos y oleaginosos de las instalaciones objeto del presente concurso.

Los servicios adicionales, no incluidos en la tarifa de amarre, solicitados por los legítimos representantes de estas embarcaciones, se abonarán independientemente de dicha tarifa al titular de la concesión. Desde el momento del otorgamiento de la concesión serán de aplicación las tarifas aprobadas al concesionario.

CLÁUSULA 3ª. MEDIOS QUE APORTA LA AUTORIDAD PORTUARIA

La APB entregará al concesionario, en el estado en que se encuentran actualmente, de conformidad con el plano adjunto y con la Base 1ª del presente pliego, las instalaciones existentes, incluidos los elementos de fondeo de la plazas de amarre, situado todo ello dentro de la zona de dominio público portuario del Puerto de Eivissa.

Quedan excluidas del presente concurso superficies o instalaciones distintas a las indicadas anteriormente. Así pues, sólo forma parte de la concesión la superficie ocupada para el amarre de embarcaciones, según plano anexo, sin que exista derecho alguno del titular de la concesión sobre otros espacios.

Será responsabilidad del licitador recabar la información correspondiente a todos los elementos existentes. Cualquier negligencia o error del licitador en la obtención de información fiable sobre asuntos que afecten o puedan afectar al objeto del Pliego u otros aspectos del concurso no le eximirán de las consecuencias, responsabilidades y obligaciones definidas en el mismo. En tal sentido, el hecho de presentar una proposición indica que ha hecho una valoración económica fundada y suficiente del servicio.

Será por cuenta del concesionario la disposición de los elementos complementarios necesarios para el correcto amarre de las embarcaciones y las mejoras que estime precisas o convenientes.

CLÁUSULA 4ª. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Como se especifica en el Pliego de Cláusulas de Explotación, las instalaciones habrán de cumplir los requisitos legales exigibles, que serán tramitados por el propio titular de la concesión ante las autoridades competentes según el caso. La oferta presentada por el licitador habrá de tener en cuenta estos extremos al objeto de poder cumplir las obligaciones que para el titular de la concesión señala el citado Pliego de Cláusulas.

Asimismo, el concesionario deberá recabar de los organismos competentes cuantas licencias o autorizaciones sean precisas para el ejercicio de las actividades objeto de la concesión. El hecho de no obtener las citadas licencias y autorizaciones en plazo no sólo no eximirá al titular de la concesión del cumplimiento de sus obligaciones, sino que tampoco condicionará el inicio del plazo de la concesión, e incluso podrá implicar, a juicio de la APB, la caducidad de la concesión, sin derecho a indemnización a favor del concesionario.

CLÁUSULA 5ª. LOS GASTOS SON POR CUENTA DEL CONCESIONARIO

5.1. Los gastos que se originen por el replanteo y reconocimiento, así como por la inspección y vigilancia de las instalaciones, serán de cuenta del concesionario.

5.2. Serán asimismo a su cargo cuantos impuestos, tasas, derechos u honorarios procedan para la obtención de las autorizaciones o licencias precisas para la realización y explotación de las obras e instalaciones.

CLÁUSULA 6ª. INICIO Y DURACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

El tiempo de duración de la concesión será de tres (3) años, a contar desde el otorgamiento de la misma.

Si al finalizar dicho plazo, no hubiera sido elegida la solución más ventajosa del Concurso para el otorgamiento de la concesión de estos espacios portuarios, la concesión podrá ser prorrogada, a solicitud del concesionario (con un mes de antelación a su finalización), hasta el momento en que se produzca la elección de la solución más ventajosa de dicho Concurso, y en todo caso por un máximo de un (1) año más. Es decir, el plazo total de la concesión más las prórrogas no podrá superar los cuatro (4) años.

Los retrasos de la puesta en servicio que sean imputables al concesionario serán penalizados con multas de quinientos (500,-) euros diarios. Si el retraso excediera de tres (3) meses sin causa debidamente justificada y aceptada por la Dirección de la APB, se incurrirá en causa de incoación de expediente de caducidad de la concesión, con pérdida por parte del concesionario de las garantías y fianzas por él depositadas, que quedarán a favor de la APB.

CLÁUSULA 7ª. EL CONCESIONARIO ASUME LOS RIESGOS DE LA EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES

El concesionario prestará los servicios a su riesgo y ventura. La APB en ningún caso será responsable de las obligaciones por él contraídas, o de los daños y perjuicios causados por él a terceras personas, así como de los daños a usuarios en el dominio público adscrito al objeto del presente documento.

El concesionario deberá contratar los oportunos seguros que cubran las responsabilidades y riesgos de la explotación y la utilización de las instalaciones objeto de concesión, y, en todo caso, los recogidos en esta cláusula. Antes del inicio de la explotación, el concesionario presentará a la APB documentación acreditativa de la constitución de las necesarias pólizas de seguro, que deberán prolongarse durante todo el plazo de la concesión. Se fija como cuantía mínima de seguro, en los tres tipos relacionados posteriormente, la cantidad de 1.200.000,00 €, independientemente de que el concesionario responda de la totalidad de los riesgos que se exigen en este Pliego.

7.1. Seguro de responsabilidad civil

Las responsabilidades por daños a terceros, o a los bienes de la Autoridad Portuaria, en el ejercicio de las funciones derivadas de la explotación de la concesión corresponden al concesionario, que asimismo deberá proveer los medios necesarios en orden a la seguridad de personas e instalaciones, en el sentido recogido en la Cláusula Segunda.

A los efectos de las responsabilidades antes citadas, el concesionario deberá concertar un seguro de responsabilidad civil con una compañía de seguros de suficiente garantía a juicio de la Dirección de la APB. Dicho seguro cubrirá también cualquier bien de la APB, incluso los que estén adscritos a la prestación de los servicios objeto de la concesión.

El concesionario deberá suscribir un seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos reseñados en los apartados anteriores en su totalidad, de los que será responsable. Con independencia del riesgo cubierto por la póliza de seguro suscrita, el concesionario será responsable de los riesgos antes descritos, aunque su indemnización supere el riesgo cubierto por la póliza.

Se fija como cuantía mínima del seguro la cantidad de 1.200.000,00 €.

7.2. Seguro de incendios

El concesionario queda obligado a asegurar contra el riesgo de incendio todos los bienes de la concesión, incluidos los que se le entreguen para la prestación de los servicios. El seguro cubrirá, como mínimo, el riesgo de colapso total o desaparición de estos bienes.

Se fija como cuantía mínima del seguro la cantidad de 1.200.000,00 €.

7.3. Seguro sobre el contenido

El concesionario deberá asegurar contra el riesgo de pérdida o robo el contenido de los bienes e instalaciones objeto de la concesión (entregados o no por la APB) o ubicados en ella. El seguro, como mínimo, cubrirá el valor del contenido inventariado de los bienes de la concesión, entregados o no por la APB, y los en ella ubicados, declarados por el concesionario o por los usuarios.

Se fija como cuantía mínima del seguro la cantidad de 1.200.000,00 €.

CLÁUSULA 8ª. NORMAS GENERALES DE EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS

Los servicios a prestar estarán de acuerdo con las reglas generalmente aceptadas o contrastadas. El concesionario queda obligado a realizar su actividad con arreglo a lo reseñado en el otorgamiento de la concesión, sobre la base de su propuesta, y a lo especificado en el título que le permite la explotación. No podrá introducirse innovación que no haya sido aprobada por la Dirección de la APB, con la debida justificación y experimentación previa a su puesta en uso.

El concesionario tiene la obligación de colaborar con la APB en el estudio de las mejoras en la prestación, sin que las mismas supongan carga económica adicional justificativa a las establecidas en la concesión. Además puede, por propia iniciativa, proponer cambios que en ningún caso podrán implicar detrimento de la prestación de los servicios.

8.1. El concesionario queda obligado a prestar los servicios propios de la explotación de la concesión con sujeción a los horarios y normas de policía que señale el Reglamento para la Explotación de las Instalaciones que apruebe la Dirección de la APB, a propuesta suya, o que dicte dicha Dirección.

Los servicios se prestarán en condiciones de absoluta normalidad, suprimiendo las causas que originen molestias, inconvenientes o peligrosidad para los usuarios, salvo que la adopción de las medidas obedezca a razones de seguridad, medioambientales o de urgentes reparaciones. Los servicios sólo podrán suspenderse por el concesionario por causas excepcionales debidas a caso fortuito o fuerza mayor, debiendo adoptar en ese caso las medidas de emergencia que la Dirección de la Autoridad Portuaria le imponga para la reanudación inmediata de los servicios, sin derecho a indemnización alguna.

No obstante, el concesionario podrá suspender temporalmente la prestación de los servicios a las entidades deudoras, en función de lo recogido en la vigente normativa.

8.2. Serán de aplicación al concesionario y a los usuarios las disposiciones portuarias de carácter general y el Reglamento de Servicio, Policía y Régimen del Puerto de Eivissa.

8.3. El concesionario llevará un libro foliado y sellado por la APB en el que se reflejarán diariamente los servicios prestados y las tarifas cobradas o devengadas por la prestación de los mismos. Este libro deberá exhibirse a requerimiento del Director de la APB o persona en quien delegue. Se podrán utilizar procedimientos informáticos siguiendo un sistema que se autorice por la Dirección de la APB.

Asimismo, deberá facilitar a la APB cuantos datos se le requieran referentes a la explotación.

8.4. El concesionario tendrá expuesto al público un cuadro de tarifas y condiciones de aplicación debidamente selladas por la APB. Cualquier reclamación podrá ser dirigida por los usuarios a la Dirección de la misma.

8.5. El concesionario dotará los servicios de adecuado personal capacitado que irá decorosamente ataviado y seguirá cuantas normas relativas a higiene, limpieza o policía dicten tanto la APB como las autoridades competentes por razón de la materia.

8.6. El acceso público al recinto del espacio entregado, según se detalla en la Cláusula Tercera, estará limitado a las zonas que se determinen por la Dirección de la APB, debiendo proceder el concesionario a su señalización y vallado de acuerdo con las instrucciones de dicha Dirección.

8.7. El concesionario queda obligado al cumplimiento de las exigencias que le impone la legislación vigente en materia laboral y de Seguridad Social y, en especial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, de 20 de junio de 1994, deberá formalizar con la Mutualidad Laboral correspondiente la protección de las contingencias de accidentes de trabajo y de enfermedad del personal a su servicio.

8.8. Los servicios serán prestados por el concesionario sin que puedan ser arrendados a terceros, sin perjuicio de que para prestaciones accesorias pueda contratar la colaboración de otros empresarios. En ningún caso se admitirá el alquiler de los medios que aporta la APB ni de parte de los mismos.

8.9. Con objeto de garantizar el cobro de los servicios a prestar, el concesionario podrá exigir el depósito previo o pago por adelantado a aquellos usuarios que no hubieran satisfecho puntualmente las tarifas por servicios prestados con anterioridad.

8.10. El concesionario se compromete a efectuar las labores de mantenimiento y limpieza de forma continua durante todo el plazo de la concesión, siguiendo las instrucciones al efecto de la Dirección del Puerto, en los espacios que se indican en la Cláusula Tercera, así como en la zona de influencia, pudiendo contratar las labores de limpieza con empresa especializada. El concesionario facilitará a la Dirección de la Autoridad Portuaria el contrato de limpieza efectuado al efecto, con empresa especializada, donde se especificará el número de horas-hombre por cada operación indicada en la Cláusula Undécima, si procede. La empresa contratista de la limpieza se ajustará en todo momento a las instrucciones de la Dirección de la APB en lo referente a la calidad de los trabajos de limpieza.

El concesionario deberá controlar el estado de conservación de las instalaciones entregadas, según la Cláusula Tercera, y de las superficies en las que se ubican. Si observase alguna anomalía, deberá cursar aviso a la APB, independientemente de adoptar de inmediato las oportunas medidas.

8.11. El concesionario deberá cumplir y hacer cumplir en la de explotación de la autorización, la normativa de prevención de riesgos laborales; en especial, lo establecido por la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales, el Real Decreto 39/1997, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, el Real Decreto 485/1997, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo, el Real Decreto 486/1997, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, el Real Decreto 1627/1997, que fija disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, y el Real Decreto 171/2004, que desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, así como la normativa que los desarrolle, amplíe, sustituya o modifique. Además, el concesionario deberá comunicar a la Dirección de la Autoridad Portuaria de Baleares los nombres, direcciones y teléfonos de contacto de las personas que, en cada momento, ostenten la condición de coordinadores, en función de lo establecido en los artículos 3 del Real Decreto 1627/1997 y 13 del Real Decreto 171/2004.

El concesionario ostentará, durante todo el plazo de la concesión, la condición de promotor, empresario titular o empresario principal, según corresponda en cada caso concreto particular, de acuerdo con las definiciones establecidas en el artículo 2 del Real Decreto1627/1997 y en el artículo 2 del Real Decreto 171/2004, sin que en ninguna ocasión ni circunstancia pueda transmitirse dicha condición a la APB, debiendo obtener las oportunas homologaciones, cuando proceda, de la Oficina de Coordinación de Actividades Empresariales (OCAE), establecida en el Puerto de Eivissa por la Dirección de la APB, colaborando con ella y siguiendo sus instrucciones en relación a sus actividades empresariales, así como las de sus subcontratistas y empresas colaboradoras o concurrentes.

El cumplimiento de dicha normativa de prevención de riesgos laborales será responsabilidad del titular de la concesión tanto a efectos de sus propios trabajadores, como de los trabajadores de las empresas partícipes, o subcontratistas. La APB no asume las obligaciones derivadas del incumplimiento por el titular de lo estipulado en la citada normativa. Serán por cuenta del titular de la concesión todas las obligaciones derivadas del incumplimiento de dicha normativa.

Antes del inicio de la explotación el concesionario presentará, ante la Dirección de la APB, la acreditación de haber realizado la evaluación de riesgos y la organización de los recursos para el desarrollo de la actividad preventiva. Igualmente deberá acreditar que los trabajadores vinculados a la concesión han recibido las informaciones relativas a los riesgos y medios preventivos.

8.12. El concesionario facilitará al personal de la APB el acceso a las instalaciones y dependencias objeto de este concurso en cualquier instante. La Policía Portuaria del Puerto de Eivissa dispondrá en todo momento de dos copias de las llaves de acceso a cualquier dependencia incluida en el ámbito de la concesión.

8.13. El concesionario deberá adoptar las medidas oportunas para prestar los servicios fijados en la concesión durante las veinticuatro (24) horas del día, en cualquier circunstancia, sea éste laborable o festivo.

8.14. Los amarres, los locales, las dependencias, las instalaciones y las superficies objeto de la presente concesión son todos de carácter público, sin que pueda existir ninguna titularidad privada sobre los amarres, instalaciones y superficies, ni sobre su explotación.

La explotación de los amarres, las instalaciones y las superficies en concesión corresponde exclusivamente al concesionario del presente concurso, sin que pueda cederse, arrendarse o alquilarse total o parcialmente, ni la concesión ni la explotación. Los servicios que por acuerdo privado entre las partes supongan la ocupación o utilización del dominio público, o la realización de actividades en el mismo, sólo podrán facturarse por el concesionario a través de las tarifas que la APB le apruebe, no pudiendo éste facturar otras cantidades por estos conceptos en ningún caso.

Otro tipo de servicios que no supongan la ocupación, la utilización o la realización de actividades en el dominio público serán totalmente optativos para el usuario, sin que el concesionario pueda obligarle a su prestación o condicionar a ellos, de una u otra forma, la realización de los servicios ligados al dominio público o su priorización. La facturación de estos servicios no precisará autorización previa de la APB, aunque el concesionario deberá comunicar a la APB el listado de tarifas aplicable y sus modificaciones puntuales, para su conocimiento general.

El otorgamiento al titular de la concesión de los bienes de dominio público que se definen en la Base 2ª del Pliego de Bases del concurso queda vinculado en su eficacia, recíprocamente, con la autorización de explotación de los bienes en concesión por el concesionario. De manera que al cesar, finalizar, paralizarse o modificarse el título de la concesión o la autorización de actividad queda automáticamente corregida en el mismo sentido la otra relación.

De acuerdo con lo dispuesto por el TRLPEMM, el título de otorgamiento de la concesión contemplada en estas cláusulas incorpora la autorización de las actividades previstas en el presente Pliego durante el plazo de la concesión.

8.15. El concesionario dispondrá de los siguientes planes a efectos de emergencias:

- Plan de contingencia para la lucha contra la contaminación del mar por actividades propias de la instalación náutico-deportiva. Se incluirá un inventario de medios de intervención al efecto.
- Plan de protección de las instalaciones náutico deportivas donde se contemplen las medidas de vigilancia y control necesarios, así como los medios precisos en orden a la seguridad de las personas, y las embarcaciones existentes en el espacio de la superficie de espejo de agua, y en las ocupaciones en tierra, objeto del presente Pliego.
- Plan de emergencia interior de las instalaciones, en relación con las actividades propias de las mismas, ajustado a la vigente normativa de aplicación.

CLÁUSULA 9ª. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA

9.1. El titular de la concesión queda obligado a conservar y mantener todas las instalaciones, obras y superficies, con su correspondiente parte vegetal, que utilice en la explotación de la concesión, que se otorgan en perfecto estado de conservación y limpieza, tanto interior como exteriormente, incluso desde el punto de vista estético, realizando a su cargo las sustituciones y reparaciones habituales que sean precisas, y las actuaciones de mantenimiento y conservación habituales.

Antes de realizar cualquier modificación de las instalaciones, el concesionario deberá someter a la aprobación de la Dirección de la APB la oportuna propuesta y presupuesto que a juicio de ésta se requiera, demorando cualquier actuación hasta la aprobación de los mismos.

Todos los materiales a utilizar en las operaciones anteriormente descritas, o en cualquier otra que sea necesaria, deberán ser previamente aprobados por la Dirección de la APB, a fin de mantener la calidad necesaria de acuerdo con las características de las instalaciones.

Del mismo modo se habrán de mantener aquellas instalaciones, obras y superficies que figuran en la zona de influencia que se recoge en el plano que se adjunta.

9.2. Para cumplir con los objetivos arriba señalados, el concesionario deberá disponer los adecuados recipientes y papeleras, para la recogida de residuos sólidos y líquidos, y se responsabilizará de su retirada y traslado a vertedero, o planta de tratamiento debidamente autorizada, de acuerdo con las instrucciones de la Dirección de la APB.

El concesionario se encargará de la limpieza y de la recogida de basuras procedentes de su actividad, tanto en sus instalaciones como en el área de influencia, según el plano que se adjunta. En la eliminación de basuras, líquidos o desechos el concesionario cuidará que se utilicen los adecuados recipientes para recogida de los distintos tipos de basuras, cumpliendo las exigencias de la normativa y de las instrucciones u ordenanzas de aplicación.

Se prohíbe expresa y terminantemente tanto cualquier vertido al mar como la acumulación de basuras en montones o celdas abiertas.

9.3. La Dirección de la APB podrá inspeccionar en todo momento el estado de conservación de las obras e instalaciones y señalar las reparaciones o trabajos que deban realizarse, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas en el plazo que por ella se le imponga.

El titular de la concesión deberá ajustarse a las instrucciones que pueda establecer la Dirección de la APB, en cuanto a las labores de reparación, reposición, mantenimiento y limpieza.

Si el concesionario no realizara las obras de reposición o reparación, así como los trabajos de limpieza y mantenimiento, en los plazos establecidos, la Dirección de la APB podrá encargar las operaciones u obras a terceros, o bien realizarlas con sus propios medios, debiendo satisfacer el concesionario cuantos gastos se produzcan por este motivo, quedando obligado a aceptar las liquidaciones que al efecto se le presenten, con independencia de la imposición de la sanción que corresponda por aplicación del correspondiente régimen sancionador.

En caso de impago por el concesionario de estos gastos, la Dirección de la APB podrá aplicar las cuantías correspondientes con cargo a la garantía constituida, sin menoscabo de cualquier otra acción tendente al cobro de la deuda, de acuerdo con la normativa vigente.

9.4. El aspecto, tanto de la fachada marítima como del entorno motivo de la concesión, no podrá ser alterado mediante la instalación de ningún elemento (letreros, publicidad, aparatos de aire acondicionado, símbolos, etc.), salvo previa autorización expresa de la Dirección de la APB.

9.5. El concesionario deberá presentar a la Dirección de la APB un libro de mantenimiento de la instalación, y obtener su aprobación antes del inicio de la explotación. A título meramente indicativo y no exhaustivo, se describen las principales operaciones que en todo caso deberán obligatoriamente realizarse, y que como mínimo contemplará el mencionado libro de mantenimiento:

OPERACIONES	PERIODICIDAD
Plan de contingencia para la lucha contra la contaminación del mar por actividades propias de la instalación náutico-deportiva	Mantener actualizado periodo
Plan de protección de las instalaciones náutico deportivas donde se contemplen las medidas de vigilancia y control necesarias	Mantener actualizado periodo
Plan de emergencia interior de las instalaciones	Mantener actualizado periodo
Espejo de agua	
Mantenimiento de los calados exigidos	Semestral
Mantenimiento y restitución de los elementos que fueran necesarios cambiar que conforman el tren de fondeo y muertos de los amarres.	Mensual
Limpieza de espejo de agua.	Quincenal
Eliminación, del espejo de agua, de elementos flotantes, manchas, etc.	Diaria
Muelles	
Revisión y puesta a punto de defensas, con sustitución en caso de necesidad	Mensual
Revisión de bolardos, con sustitución en caso de necesidad	Anual

Pintura de elementos metálicos (dos capas imprimación y dos de acabado)	Anual
Reposición de elementos dañados (albañilería, elemento de obra, instalaciones en general, etc…)	Quincenal
Pintura de bolardos (dos capas de imprimación y dos de acabado)	Anual
Eliminación de residuos sólidos y líquidos	Diaria
Instalaciones	
Limpieza interior (suelos, aseo, etc)	Continua/diaria
Limpieza de cristales (por ambos lados)	Quincenal
Limpieza de cubiertas y sumideros	Trimestral
Abrillantado de suelo	Anual
Pintado interior	Anual
Pintado de elementos metálicos (dos capas de imprimación y dos de acabado)	Anual
Pintura exterior (imprimación y acabado)	Anual
Reposición de luminarias fundidas, y mantenimiento de la instalacion eléctrica	Quincenal
Reposición de elementos dañados (albañilería, instalaciones en general, etc.)	Quincenal
Revisión y, en su caso, reparación de la cubierta y sumideros	Semestral
Desratización y desinfectación en todas las edificaciones y canalizaciones subterraneas	Anual
Plan de emergencia interior de las instalaciones	Mantener actualizado
Redes para el suministro de agua potable y evacuación de aguas residuales	
Reparación de fugas en líneas, realizando las pruebas necesarias para la sustitución de tubos, racores o cualquier elemento que provoque la fuga	Según necesidades
Reparación de contadores y reposición en su caso	Anual
Reforma de las redes conforme a las necesidades de los usuarios	Según necesidades
Línea de suministro de energía eléctrica	
Mantenimiento de la línea eléctrica conforme a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y disposiciones adicionales emitidas por el órgano competente al respecto	Trimestral
Reforma de la red eléctrica conforme a las necesidades de los usuarios, adaptando su dimensionado al consumo existente	Según necesidades
Zona de influencia	
Limpieza de viales y explanadas	Quincenal
Limpieza de imbornales y desagües	Anual
Limpieza de espejo de agua	Quincenal
Eliminación, del espejo de agua, de elementos flotantes, manchas, etc.	Diaria
Retirada de basuras y desperdicios	Diaria
Retirada de chatarra	Mensual
Jardinería: podas, siembras, etc.	Anual: según época
Jardinería: operaciones de mantenimiento, riegos, etc.	Semanal
Parcheo y reposición de pavimentos dañados	Anual
Reposición de elementos dañados como aceras, guardacantones, señales, paneles informativos, vallas coronación de cantil, protecciones del alumbrado, etc..	Quincenal
Otras instalaciones	

Mantenimiento de las instalaciones de conformidad con las frecuencias y gamas establecidas en el libro de mantenimiento de la Instalación, que como mínimo serán las contempladas en la Reglamentación del Ministerio de Industria vigente al respecto, y en la normativa que la complemente, corrija, sustituya o desarrolle	Según necesidades
Mantenimiento y conservación de todas las instalaciones y todos los elementos existentes	Semestral

CLÁUSULA 10ª. TARIFAS QUE DEBEN ABONAR LOS USUARIOS

10.1. El concesionario tiene derecho a percibir de los usuarios las tarifas que legalmente se le aprueben por la APB. Dichas tarifas se refieren exclusivamente a la explotación directa de los servicios recogidos en la concesión del concurso, siendo independientes de las que correspondan a prestaciones que puedan realizarse por otros servicios, que no se regulan por este Pliego.

10.2. La cuantía máxima de las tarifas por los servicios a prestar, así como el clausulado particular específico que recoja las condiciones de prestación, serán los que fije el acuerdo de otorgamiento de la concesión, sobre la base de la oferta del concesionario. En cualquier caso, el concesionario podrá contratar con la APB el suministro preciso para satisfacer los consumos de agua y energía eléctrica, si éstos formasen parte de los servicios propuestos por el titular de la concesión.

La exigencia de cobro de las tarifas anteriormente mencionadas se ajustará, en cuanto a plazos y medidas para el cobro, a lo estipulado en 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. De igual modo, en todo lo no recogido en el presente Pliego regirá, en lo que sea de aplicación, la normativa vigente en cada momento relativa a las tarifas por prestación de servicios, por las Autoridades Portuarias, en zona portuaria estatal.

10.3. La revisión de las tarifas por encima de los valores aprobados sólo podrá ser autorizada cuando concurran circunstancias sobrevenidas imprevisibles en el momento de la oferta, que de haberse conocido por el contratista habría optado por cambiar sustancialmente la oferta o por desistir de presentarla, y a través del procedimiento administrativo establecido al efecto.

CLÁUSULA 11ª. OBLIGACIONES ESTADÍSTICAS

El concesionario deberá llevar estadística diaria de los diferentes servicios prestados. También cuenta de resultados de la explotación con expresa determinación de los beneficios. Dentro de los cinco (5) primeros días de cada trimestre natural, presentará el concesionario a la Dirección de la Autoridad Portuaria de Baleares el parte estadístico de los servicios prestados en el trimestre anterior, y antes del 31 de enero la cuenta de resultados de la explotación del año anterior.

CLÁUSULA 12ª. ACTAS DE INSPECCIÓN

Con objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones impuestas al titular de la concesión, la Autoridad Portuaria de Baleares, a través de su Dirección, podrá acordar la práctica de las visitas de inspección que considere pertinentes a sus instalaciones y dependencias, levantándose las oportunas actas en presencia del concesionario, si compareciere, previa citación.

CLÁUSULA 13ª. FACULTAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA PARA IMPONER SANCIONES AL CONCESIONARIO

La negligencia en la prestación de los servicios podrá ser sancionada por la APB de acuerdo con el TRLPEMM, con independencia de la exigencia de la responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar por vía contencioso-administrativa o judicial.

Darán lugar a sanción:

1º. La percepción por el concesionario de tarifas superiores a las aprobadas o en condiciones distintas.

2°. El incumplimiento por el concesionario de las obligaciones impuestas en el presente Pliego de Cláusulas.

3°. La obstrucción del concesionario a las visitas de inspección acordadas por la Administración en ejercicio de las facultades que se reserva en la Cláusula Decimosegunda.

El expediente de imposición de sanciones podrá iniciarse de oficio o en virtud de denuncia de cualquier usuario.

CLÁUSULA 14ª. MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN O DE LA EXPLOTACIÓN

Podrán modificarse la concesión o las condiciones de explotación, de mutuo acuerdo entre el concesionario y la APB, cuando ésta aprecie razones de interés público en llevar a cabo la modificación. La modificación se tramitará de conformidad con el preceptivo procedimiento, de acuerdo con la normativa vigente.

CLÁUSULA 15ª. GARANTÍAS

Para asegurar el exacto cumplimiento de las obligaciones que se imponen en el presente Pliego, el concesionario deberá constituir **una garantía de explotación** en la APB, a disposición del Presidente de la misma, **igual al importe anual correspondiente a la totalidad de las tasas de ocupación y de actividad,** en la cuantía anual establecida.

Además de esta garantía, deberá constituir una **garantía complementaria adicional** igual al importe de la mejora anual ofertada de las tasas referidas en el párrafo anterior, en las mismas condiciones que la anteriormente mencionada.

CLÁUSULA 16ª. DISPOSICIÓN DE LA GARANTÍA POR LA AUTORIDAD PORTUARIA

El incumplimiento por el concesionario de cualquiera de las obligaciones que le son impuestas en el presente Pliego, sin rectificar su conducta al primer aviso recibido, determinará la inmediata procedencia contra las garantías constituida, en virtud de la correspondiente resolución del Presidente de la APB.

CLÁUSULA 17ª. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN

Extinguida la concesión, y efectuada la reversión prevista en la Cláusula 21ª, se devolverá al concesionario, previa su solicitud al efecto, la garantía de explotación, siempre que no se haya acordado la pérdida de la misma, y una vez descontadas de ella todas las obligaciones pendientes del concesionario, frente a la APB o por responsabilidades en que haya podido incurrir.

CLÁUSULA 18ª. TASAS A ABONAR

18.1. Tasa de ocupación

La cuantía anual de la tasa de ocupación será:

- SEISCIENTOS DIECISEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA EUROS Y CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (616.680,42 €). (Esta cantidad no incluye el I.V.A.).

Esta tasa se establece conforme se indica en la sección 2ª del capítulo II (artículos 173 a 182) del título VII del libro primero del TRLPEMM.

Tasa de ocupación				
OCUPACIÓN				
Descripción elementos autorizados	Porcentaje Art. 176 RDL 2/2011	Valor unitario (€/m^2 x año)	Superficie (m^2)	***Total (€/año)***
ZONA X				
Valor espejo de agua	***5,50%***	48,07	20.493,00	54.180,42 €
Valor obras e instalaciones	***3,50%***	7.500.000,00		262.500,00 €
Depreciación (Vida util 25 años)				300.000,00 €
			Total	***616.680,42 €***

El devengo de la tasa, que será exigible por adelantado, por períodos semestrales, se producirá a partir de la fecha de notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión.

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

De conformidad con el artículo 180 del mencionado TRLPEMM, el licitador podrá ofertar importes adicionales al establecido para esta tasa, que carecerán de naturaleza tributaria.

18.2. Tasa de actividad,

La cuantía anual de la tasa de actividad se establece conforme a los Art. 187 y Art. 188 del TRLPEMM, siendo la base imponible el volumen de negocio y el tipo de gravamen que aplique del 4%.

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

En el título de otorgamiento la Autoridad Portuaria de Baleares podrá fijar un volumen mínimo de negocio al que se comprometa el concesionario en función del estudio económico presentado en su oferta.

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

De conformidad con el art. 192 del mencionado TRLPEMM, el licitador podrá ofertar importes adicionales al establecido para esta tasa, que carecerán de naturaleza tributaria.

18.3. Tasas a abonar por las embarcaciones de recreo

18.3.1. Tasa de ayudas a la navegación

Las embarcaciones sitas en las instalaciones objeto del presente concurso están obligadas al abono de la tasa de ayudas a la navegación, de conformidad con 238 del TRLPEMM.

18.3.2. Tasa de las embarcaciones deportivas y de recreo

Las embarcaciones sitas en las instalaciones objeto del presente concurso están obligadas al abono de la tasas de las embarcaciones deportivas y de recreo, de conformidad con el art. 223 del TRLPEMM.

CLÁUSULA 19ª. IMPUESTOS, ARBITRIOS O TASAS

Serán de cuenta y cargo del concesionario los impuestos, derechos, asistencias, arbitrios, precios públicos y tasas que graven tanto la ejecución de las obras e instalaciones como la explotación de los servicios, con arreglo a la legislación fiscal vigente en cada momento y, en general, cuantos sean exigibles, que afecten a las instalaciones, entregadas por la APB o construidas por el concesionario, incluido el impuesto de bienes inmuebles (IBI).

Las licencias que se deban otorgar por otras ramas de la Administración, habrán de gestionarse por el concesionario en ramo documental independiente, siendo a su cargo los derechos o tasas correspondientes.

CLÁUSULA 20ª. CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

La concesión se extinguirá por alguna de las causas señaladas en el artículo 96 del TRLPEMM, que son las siguientes:

a) Vencimiento del plazo de otorgamiento, procediéndose a la reversión de las instalaciones a la APB.

b) Revisión de oficio, en los supuestos establecidos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.

d) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular.

e) Disolución o extinción de la sociedad, salvo en los supuestos de fusión o escisión, cuando el concesionario sea una persona jurídica.

f) Revocación.

g) Caducidad.

h) Extinción de la autorización o de la licencia de la que el título demanial sea soporte.

Provocarán igualmente la extinción de la concesión las siguientes causas:

1ª.- Resolución por incumplimiento del concesionario.

2ª.- Quiebra o extinción de la personalidad jurídica del concesionario.

3ª.- Destrucción de las obras e instalaciones.

En caso de resolución de la concesión por incumplimiento del concesionario, éste no tendrá derecho a indemnización alguna por las obras construidas. Lo que también será de aplicación en cualquier supuesto en el que el concesionario tenga derecho de indemnización por actuaciones, obras y gastos realizados con motivo de la concesión.

Con independencia de ejecutar las garantías depositadas, en todo o en parte, cuando proceda y sea factible, en todo caso, antes de abonar cualquier indemnización al titular de la concesión se deducirá de ella el importe de todos los créditos que tuviera la APB contra él por cualquier causa.

Si la liquidación resultante arrojase un saldo negativo para el concesionario, vendrá éste obligado a satisfacer su importe en el plazo que se le señale; transcurrido ese plazo, la APB podrá hacer efectivo su crédito utilizando el procedimiento de apremio administrativo.

La concesión podrá ser revocada unilateralmente, en cualquier momento y sin derecho a indemnización, cuando resulte incompatible con obras o planes que, aprobados con posterioridad, entorpezcan la explotación portuaria o impidan la utilización del espacio portuario para actividades de mayor interés portuario.

Corresponderá a la APB apreciar las circunstancias anteriores mediante resolución motivada, previa audiencia del titular de la concesión.

Los efectos de la extinción serán aquellos indicados en el artículo 100 del TRLPEMM.

CLÁUSULA 21ª. REVERSIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

21.1. En caso de que la APB decida el mantenimiento de todas sus obras e instalaciones a la finalización de la concesión, revertirán a la APB todos los medios que aportó la misma, así como las obras e instalaciones ejecutadas por el concesionario que sean necesarias para atender a las embarcaciones aquí amarradas.

21.2. De la recepción por la Administración de los bienes revertidos se levantará la correspondiente Acta en presencia del concesionario si compareciese, previa citación.

21.3. En el Acta se reseñará el estado de conservación de los bienes objeto de reversión, especificándose los deterioros que presenten. Si existieran deterioros o las instalaciones estuvieran incompletas, el Acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente en el que se concretará el importe de las reparaciones y de las instalaciones que falten, importe que se exigirá al titular de la concesión, utilizando, en segundo lugar, el procedimiento de apremio administrativo para la parte del débito no cubierta con la garantía, una vez transcurrido el plazo otorgado para la reparación, la reposición o la reconstrucción.

CLÁUSULA 22ª. RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONCESIONARIO

Producirán la caducidad de la concesión los incumplimientos señalados en el artículo 98.1. del TRLPEMM, independientemente de lo enunciado a continuación:

22.1. El incumplimiento de las obligaciones impuestas en el presente Pliego por parte del concesionario podrá determinar la resolución del título de la concesión, adoptada unilateralmente por la APB en el oportuno expediente sancionador, o de caducidad.

Cuando la denegación de un permiso o licencia de los prevenidos en la Cláusula Cuarta del presente Pliego no sea imputable al concesionario del concurso, la resolución se decretará sin pérdida de garantías. En tal caso no cabrá reclamación por parte del concesionario por gastos, perjuicios o cualquier otro concepto, con independencia de los recursos que legalmente pueda entablar.

22.2. Especialmente procederá la declaración de resolución por incumplimiento en los siguientes casos, que se citan solo a título enunciativo y no limitativo:

22.2.1. Por no presentar el concesionario la garantía de explotación dentro del plazo señalado en la Base 11ª del Pliego de Bases , o por no completar alguna garantía (definitiva o de construcción, o de explotación) cuando se haya procedido contra la misma, en el plazo de un (1) mes, contado desde el acto de la disposición.

22.2.2. Por grave deficiencia en la prestación del servicio.

22.2.3. Por grave retraso en el inicio de la prestación de los servicios. Por grave retraso se entenderá la demora superior a tres (3) meses, siempre que sea imputable al titular de la concesión.

22.2.4. Por prestación deficiente o abusiva de los servicios. Especialmente se dará este caso de resolución cuando, en un período de un (1) año, haya sido sancionado el concesionario más de dos (2) veces por aplicación del presente Pliego.

22.2.5. Por grave descuido en el mantenimiento de las obras o de las instalaciones, siempre que tal conducta dé lugar a la realización de obras de reparación u operaciones de conservación por la propia APB en más de dos (2) ocasiones diferentes, y con cargo a la garantía del concesionario.

22.2.6. Por cesión de la concesión, sin haber obtenido el permiso de la APB.

22.2.7. Por arrendamiento de la explotación realizado por el concesionario.

22.2.8. Por impago de las tasas vinculadas a la explotación, con un retraso igual o superior a seis (6) meses desde la fecha de vencimiento, conforme se establece en el TRLPEMM, o de acuerdo con las prescripciones de cualquier otra legislación o reglamentación que la sustituya, modifique, corrija o desarrolle.

22.2.9 Por incumplimiento del derecho preferente en los términos establecidos en la base 1ª del pliego para las embarcaciones de base y para los locales comerciales.

La resolución de la concesión por incumplimiento incumbirá a la APB, que podrá adoptarla potestativamente, sin perjuicio de los recursos que pueda ejercitar el concesionario.

En todos los casos de resolución de la concesión por incumplimiento por parte del concesionario, se decretará la pérdida e incautación de las garantías por él depositadas, que quedarán a favor de la APB, sin perjuicio de la exacción de las multas que se hubieran ya impuesto por incidencia del concesionario en alguno de los supuestos que arrastran penalización, conforme a las normas de este Pliego.

CLÁUSULA 23ª. QUIEBRA O EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DEL TITULAR DE LA CONCESIÓN.

23.1. La quiebra del concesionario, sea persona física o jurídica, extingue la concesión, con pérdida de las garantías prestadas, que quedarán a favor de la APB.

23.2. La extinción de la personalidad jurídica del concesionario, cuando se trate de una persona jurídica, determinará la extinción de la concesión y la pérdida de las garantías constituidas por parte del concesionario, quedando éstas a la libre disposición de la APB.

23.3. En los supuestos de extinción previstos en esta cláusula, cuando se haya decidido el mantenimiento de obras e instalaciones, la Administración se hará cargo del establecimiento y del resto de instalaciones de la concesión, liquidando las inversiones hechas, en la zona de la concesión, por el concesionario en obras e instalaciones con arreglo a lo dispuesto para los casos de resolución por incumplimiento.

CLÁUSULA 24ª. MUTUO ACUERDO ENTRE LA AUTORIDAD PORTUARIA Y EL CONCESIONARIO

El mutuo acuerdo entre la APB y el concesionario extingue la concesión en cualquier tiempo, con arreglo a las condiciones del convenio que se suscriba entre ambas partes.

CLÁUSULA 25ª. DESTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES

25.1. La destrucción total de las instalaciones o la parcial, cuando exceda del 25%, siempre que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al concesionario a optar entre la extinción de la concesión sin indemnización alguna, o la reconstrucción a su costa de las instalaciones en la forma y plazo que señale la APB, sin que en este último supuesto se altere el plazo de la concesión primeramente señalado; cuando el concesionario opte por la extinción de la concesión, tendrá derecho a la devolución de la garantía prestada al efecto, una vez cumplidas sus obligaciones con la APB; si la destrucción ocurriera por dolo o culpa del concesionario o persona que de él dependa, y la decisión de la APB fuera el mantenimiento de las obras e instalaciones de la concesión, quedará además obligado el concesionario a la reconstrucción de las obras afectadas sin perjuicio de las demás responsabilidades que le fueran exigibles.

25.2. Se entenderá que la destrucción parcial excede del 25% cuando los gastos de la reparación de los daños sufridos por el establecimiento, y el resto de instalaciones de la concesión, sean superiores a cinco (5) veces el importe anual de las tasas a abonar, incluidas sus mejoras, vigentes en el momento en que se produjo el siniestro.

25.3. La destrucción parcial del establecimiento, y del resto de las instalaciones de la zona autorizada, por caso fortuito o fuerza mayor, cuando sea inferior a este 25%, no extinguirá la concesión, quedando obligado el concesionario a la oportuna reconstrucción.

CLÁUSULA 26ª. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN O DE LA EXPLOTACIÓN

La extinción de la concesión por cualquiera de las causas enumeradas en el Pliego de Condiciones Generales para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario estatal, acomodado a la concesión de la que trata el presente Pliego, que se adjunta como anexo a la Base 9ª del Pliego de Bases, producirá la automática extinción del título que faculta la explotación.

Análogamente, la extinción, por cualquier causa que establezca la normativa de aplicación, del título que faculta la explotación supondrá la extinción automática de la concesión a ella ligada.

CLÁUSULA 27ª. LA AUTORIDAD PORTUARIA NO ASUME LAS OBLIGACIONES LABORALES DEL CONCESIONARIO

27.1. Extinguida la concesión por cualquiera de las causas enumeradas en el presente Pliego, de conformidad con lo estipulado en el artículo 100 del TRLPEMM, la APB no asumirá los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el concesionario para el ejercicio de su actividad empresarial o por otra causa, sin que, por tanto, pueda en forma alguna entenderse aplicable lo que prevé el artículo 44 del Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, para los supuestos de sucesión de empresa.

27.2. No obstante lo expuesto, si el personal del concesionario procede de la plantilla laboral de la APB, por aplicación de lo recogido en el Convenio Colectivo de Puertos del Estado y de las Autoridades Portuarias, o normativa que lo sustituya, corrija, modifique o amplíe, ésta asumirá las obligaciones correspondientes para este personal.

CLÁUSULA 28ª. INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

28.1. Si del incumplimiento de las obligaciones de la concesión o de explotación por parte del concesionario se derivasen perturbaciones del servicio, y la APB no decidiese la resolución de la concesión o del título que habilita la explotación, podrá el Consejo de Administración de la APB acordar la intervención de las instalaciones, entregadas o construidas, hasta que las causas de perturbación desaparezcan. También podrá el Consejo de Administración de la APB acordar la intervención de la concesión o de la explotación, como medida provisional, cuando se haya iniciado expediente de resolución de cualquiera de los correspondientes títulos, por incumplimiento del concesionario.

28.2. El Consejo de Administración nombrará el personal competente que haya de desempeñar la función interventora, a cuyas decisiones deberá someterse el concesionario durante el periodo de intervención.

28.3. En todo supuesto de intervención, el concesionario deberá abonar a la APB los daños y perjuicios que efectivamente le haya irrogado, previa la tramitación del correspondiente expediente administrativo al efecto.

CLÁUSULA 29ª. TRANSMISIÓN Y CESIÓN DE LA CONCESIÓN.

Tratándose de una concesión, cuyo plazo es de tres años y en todo caso el plazo máximo que se podría alcanzar sería de cuatro años y que además no se exigen inversiones, el concesionario no podrá transmitir la concesión otorgada.

La cesión, total o parcial, de la concesión, por un determinado periodo de tiempo o por todo el plazo concesional, cuando sea factible, si es posible, se regirá por lo estipulado en la Regla 30 del Pliego de Condiciones Generales para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario estatal, acomodado a esta concesión, anexo a la Base 9ª del indicado Pliego de Bases, así como por lo establecido en las cláusulas del presente Pliego. La autorización por parte de la Autoridad Portuaria, en su caso, de la cesión total o parcial de la concesión, supondrá la revisión de la tasa de actividad.

CLÁUSULA 30ª. REVOCACIÓN DE LA CONCESIÓN.

En caso de revocación, tanto de la concesión de ocupación de dominio público como de las autorizaciones que contempla el título para el ejercicio de los servicios contemplados en la Base 1ª del Pliego de Bases del concurso, se actuará de conformidad con lo establecido en el artículo 97 del TRLPEMM.

Como quiera que la autorización de actividad está vinculada unívoca, recíproca e indisolublemente a la concesión de dominio público portuario, ésta podrá ser revocada por la APB sin derecho a indemnización, cuando se hayan alterado los supuestos determinantes del otorgamiento de la concesión que impliquen imposibilidad material o jurídica de la continuación en el disfrute de la concesión de la explotación, y en casos de fuerza mayor, cuando, en ambos supuestos, no sea posible la revisión del título de otorgamiento de la concesión, y, en consecuencia, esta revocación supondrá la automática revocación de la autorización de explotación, según indica la anterior Cláusula 28ª.

Análogamente, la autorización de actividad podrá ser revocada unilateralmente, en cualquier momento y sin derecho a indemnización, cuando resulte incompatible con obras o planes aprobados con posterioridad al otorgamiento de la concesión, entorpezca la explotación portuaria o impida la utilización del espacio portuario para actividades de mayor interés portuario, correspondiendo a la APB apreciar estas circunstancias mediante resolución motivada, previa audiencia del titular de la concesión. La extinción de la autorización de actividad, que faculta la explotación, implica la automática extinción de la concesión a la que se refiere el presente Pliego, tal como se ha indicado en la citada Cláusula 26ª.

CLÁUSULA 31ª. DERECHO SUPLETORIO Y JURISDICCIÓN

En todo lo no previsto en el presente Pliego, se aplicará lo dispuesto en del TRLPEMM, y en todos aquellos postulados vigentes y disposiciones que las amplíen, sustituyan, corrijan, modifiquen o desarrollen.

En lo no contemplado en las presentes cláusulas, referente al otorgamiento, desarrollo y finalización de la concesión, se aplicarán los criterios contenidos en la legislación de contratos del sector del transporte, en la de contratos del Sector Público, en la de Puertos del Estado y en la de Procedimiento Administrativo, así como en la normativa que las desarrolle.

Para la resolución de las cuestiones técnicas, no expresamente contempladas en el presente documento, servirán de pauta las normas técnicas promulgadas por el Ministerio de Fomento en primer lugar, y la costumbre en la actuación de las unidades administrativas de la APB después.

Cualquier discrepancia que, ello no obstante, pueda surgir entre los instructores responsables de los diferentes expedientes administrativos precisos para la consecución de los fines marcados en el presente Pliego, o los responsables administrativos del seguimiento y control de la concesión, y del cumplimiento de sus condiciones y prescripciones, y el concesionario, será resuelta por el Director de la APB. Caso de persistir alguna discrepancia, relativa a la interpretación de los postulados de la concesión, resolverá el Consejo de Administración de la APB, previo informe al efecto de su Director, finalizando así la vía administrativa. En todo caso, y por encima de lo previsto en este Pliego, regirá lo estipulado en la vigente normativa de aplicación.

Ports de Balears Autoritat Portuària de

Superada la vía administrativa, todas las cuestiones litigiosas surgidas de la interpretación o cumplimiento del concurso o del otorgamiento y desarrollo de la concesión serán resueltas por la vía judicial ordinaria en los Tribunales de Justicia de Baleares, a excepción de las cuestiones derivadas de las tasas y de cuantos actos se dicten en ejercicio de las funciones de poder público que a la APB le atribuye el ordenamiento jurídico, en función del mismo, que serán resueltas por vía contencioso-administrativa.

Palma de Mallorca, a 9 de agosto de 2019.

El Jefe del Departamento de Explotación Portuaria,

Armando Parada González

Enterado y conforme:

El Jefe del Área de Gestión,

Fernando Berenguer Reula

Ports de Balears
Autoritat Portuària de Balears

VºBº

El Director,

Juan Carlos Plaza Plaza