E.M. 763

PLIEGO DE CLÁUSULAS PARA EL CONCURSO PÚBLICO PARA LA GESTIÓN DEL EDIFICIO DEL MOLL VELL Nº 3 DEL PUERTO DE PALMA

CLÁUSULAS

(Redactadas en virtud de lo dispuesto en los arts. 79 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)

INDICE

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

CLÁUSULA 2ª. OBJETO DEL CONCURSO 1

CLÁUSULA 3ª. MEDIOS QUE APORTA LA AUTORIDAD PORTUARIA 1

CLÁUSULA 4ª. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES 6

CLÁUSULA 5ª. PENALIZACIÓN POR RETRASOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. 6

CLÁUSULA 6ª. RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES. 7

CLÁUSULA 7ª. LOS GASTOS SON POR CUENTA DEL CONCESIONARIO 7

CLÁUSULA 8ª. INICIO Y DURACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN 7

CLÁUSULA 9ª. EL CONCESIONARIO ASUME LOS RIESGOS DE LA EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES 7

CLÁUSULA 10ª. NORMAS GENERALES DE EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS 8

CLÁUSULA 11ª. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZAS 11

CLÁUSULA 12ª. TARIFAS QUE DEBEN ABONAR LOS USUARIOS 13

CLÁUSULA 13ª. OBLIGACIONES ESTADÍSTICAS 14

CLÁUSULA 14ª. ACTAS DE INSPECCIÓN 14

CLÁUSULA 15ª. FACULTAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA PARA IMPONER SANCIONES AL TITULAR DE LA CONCESIÓN 14

CLÁUSULA 16ª. MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN O DE LA EXPLOTACION 14

CLÁUSULA 17ª. GARANTÍAS 14

CLÁUSULA 18ª. DISPOSICIÓN DE LA GARANTÍA POR LA AUTORIDAD PORTUARIA 15

CLÁUSULA 19ª. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN 15

CLÁUSULA 20ª. TASAS A ABONAR 15

CLÁUSULA 21ª. IMPUESTOS, ARBITRIOS O TASAS 17

CLÁUSULA 22ª. CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN 17

CLÁUSULA 23ª. REVERSIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES 18

CLÁUSULA 24ª. RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONCESIONARIO 18

CLÁUSULA 25ª. QUIEBRA O EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA

Ports de Balears Autoritat Portuària de Balears

DEL CONCESIONARIO 19
CLÁUSULA 26ª. MUTUO ACUERDO ENTRE LA AUTORIDAD PORTUARIA Y EL CONCESIONARIO 20
CLÁUSULA 27ª. DESTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES 20
CLÁUSULA 28ª. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN O DE LA EXPLOTACION 20
CLÁUSULA 29ª. LA AUTORIDAD PORTUARIA NO ASUME LAS OBLIGACIONES LABORALES DEL CONCESIONARIO 20
CLÁUSULA 30ª. INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACION 20
CLÁUSULA 31ª. TRANSMISIÓN Y CESIÓN DE LA CONCESIÓN 21
CLÁUSULA 32ª. REVOCACIÓN DE LA CONCESIÓN 22
CLÁUSULA 33ª. RESCATE DE LA CONCESIÓN 22
CLÁUSULA 34ª. DERECHO SUPLETORIO Y JURISDICCIÓN 22

Ports de Balears
Autoritat Portuària de Balears

E.M. 763

PLIEGO DE CLÁUSULAS PARA EL CONCURSO PÚBLICO PARA LA GESTIÓN DEL EDIFICIO DEL MOLL VELL Nº 3 DEL PUERTO DE PALMA

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 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 titular de la concesión permitirá la entrada al recinto concesionario a personal de la APB, o externos concesionarios 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

En Octubre de 2012 la Autoridad Portuaria de Baleares (en adelante APB) trasladó sus oficinas al nuevo edificio situado en el Moll Vell nº5, liberando así las antiguas dependencias sitas en Moll Vell nº3. Este edificio, sito en Moll Vell, nº 3 tiene una superficie en planta de 922 m^2 y se encuentra ubicado en una parcela que cuenta con una superficie total de 1.314 m2 y que linda por el noreste con el paseo marítimo y por el sureste con el Camino de la Escollera.

Actualmente la Autoridad Portuaria está ejecutando las obras recogidas en el proyecto de remodelación integral de este edificio para darle una utilidad práctica con la creación de un centro de interpretación "puerto-ciudad; lo que comúnmente se conoce como "Port Centre", a semejanza de lo que se viene haciendo en otros puertos tanto del sistema portuario estatal como de otros países.

A continuación y a modo orientativo se puede consultar una serie de links con información conceptual sobre esta idea de "Port Centre" que puede ser del interés de los licitadores:

Guía editada por la AIVP para la creación de un Port Center
http://www.aivp.org/portcenternetwork/how-can-we-assist-you/the-operational-guide/

Información de AIVP sobre los Port Center
http://www.aivp.org/portcenternetwork/port-center-concept/

Ejemplo de Port Center en el puerto de LeHavre
https://www.youtube.com/watch?v=eReZ70NLbKw

Ejemplo de Port Center en el puerto de Barcelona
https://www.portvellbcn.cat/es/esto_es_un_puerto/centro_de_divulgacion

Ejemplo de Port Center en el puerto de Bilbao
https://www.youtube.com/watch?v=dlqMASafJPQ

Ejemplo de Port Center en el puerto de Génova
https://www.youtube.com/watch?v=M7mR-jOXnhM
https://www.youtube.com/watch?v=j1bJsHP8aic

Ejemplo de Port Center en el puerto de Amberes
https://www.portofantwerp.com/en/port-centre-0

Ejemplo de Port Center en el puerto de Livorno
https://www.livornoportcenter.it/

Ejemplo de Port Center en el puerto de Vancouver
https://www.portvancouver.com/discovery-centre/

El proyecto de reforma del edificio, actualmente en ejecución, contempla la habilitación y el acondicionamiento, incluido los acabados, de los espacios que se reservará la APB y que dotará ella misma de contenidos para que formen parte del concepto de "Port Centre". Contempla también las actuaciones y los acabados de aquellos espacios del edificio que también se reservará la APB para usos y necesidades propias, tales como pueden ser hemeroteca y/o biblioteca y una sala de reuniones del Consejo de Administración.

El proyecto contempla, además de lo referido en el párrafo anterior sobre los espacios que ocupará la APB dedicados al Port Centre" y los "Usos administrativos" ambos reservados para la APB, la construcción de una sala polivalente vinculada al "Port Centre", la creación de un espacio en la planta baja, destinado para tienda de venta de artículos vinculada también al centro de interpretación "Puerto-Ciudad": "Port Centre" y la creación de un espacio importante en la segunda planta y sobre la cubierta del edificio, en el que se desarrollará una actividad comercial de bar-cafetería-restaurante.

Es objeto pues, de este concurso, la elección de la solución más ventajosa para el otorgamiento de una concesión administrativa para la gestión integral de la totalidad del edificio situado en el Moll Vell nº 3, conforme a la reserva y distribución de espacios y superficies recogidas en el proyecto de reforma actualmente en ejecución.

El concesionario no podrá disponer de aquellos espacios cuyo uso se reserva la APB, tales como son los espacios destinados a "Usos administrativos": hemeroteca y/o biblioteca, la sala de reuniones del Consejo de Administración ni tampoco de aquellos espacios destinados al "Port Center" a los que la APB dotará de contenido.

Todos estos estos espacios cuyo uso se reserva la APB se entregarán al concesionario completamente acabados y únicamente para que sobre ellos pueda cumplir con el resto de las obligaciones que el pliego le exige.

Sobre los espacios cerrados y cuyo uso se reserva exclusivamente la APB, el concesionario queda eximido únicamente de los costes de la energía y agua. No tienen esta consideración las zonas comunes.

El concesionario sí que dispondrá de los espacios destinados a la tienda de venta de artículos vinculados con el centro de interpretación, "Port Centre", de los espacios ocupados por la sala polivalente vinculada al "Port-Centre" y de los espacios destinados o reservados al bar-cafetería-restaurante. Además el concesionario dispondrá en la planta baja de un local (según planos) para sus usos propios de administración, no pudiendo destinar este local a usos comerciales.

Sobre los espacios relacionados en el párrafo anterior el concesionario, en régimen de exclusividad, llevará a cabo la explotación comercial de la tienda de venta de artículos, la explotación de la sala polivalente vinculada al "Port Centre" y la gestión comercial para la cesión a un tercero del bar-cafetería-restaurante.

La Autoridad Portuaria con la reforma de este edificio tiene como objetivo principal poner en valor el mismo, dándole para ello prioridad a los usos y contenidos culturales vinculados a la actividad "puerto-ciudad", por encima de cualquier otro uso probablemente mucho más lucrativo desde el punto de visto económico, teniendo en cuenta además la excepcional ubicación del edificio.

Siendo por tanto este el objetivo perseguido con la reforma actualmente en ejecución y la concesión objeto de este pliego, se propone que el concesionario explote directamente y con medios propios y en régimen

de exclusividad los espacios destinados a la tienda situada en la planta baja del edificio y la sala polivalente vinculada al "Port Centre", situada en la primera planta, valorando de esta forma la solvencia técnica del futuro concesionario preferentemente en relación a la gestión y la explotación de los espacios vinculados a los usos culturales y del centro de interpretación, sala polivalente y tienda asociada. El concesionario asumirá sobre la totalidad de los espacios, incluidos lo que se reserva la APB, todas las obligaciones propias de una gestión integral del edificio: el mantenimiento de las instalaciones, su conservación, la limpieza, la vigilancia, el control de accesos, su seguridad etc.

Teniendo en cuenta lo recogido en el párrafo anterior, en cuanto a la mencionada valoración preferente de la solvencia de las empresas en relación a la gestión de los espacios expositivos y culturales, y habida cuenta que en muchos casos las empresas que sí tengan la solvencia técnica para una actividad como es la del centro de interpretación no sean especialistas ni tengan experiencia en la gestión de espacios de restauración, el licitador, en cuanto al uso de bar-cafetería-restaurante cuyos espacios son los reservados en la planta segunda y tercera del edificio, podría optar por el siguiente planteamiento: la cesión a un tercero con experiencia en el sector de la restauración, percibiendo por esta cesión, una tarifa mensual en €/m2 y que en su caso, deberá proponer en su oferta, reflejándola por tanto en el Estudio Económico Financiero y que además será aprobada por la APB.

Los ingresos del concesionario serán los que perciba por la explotación comercial directa de la tienda situada en la planta baja, los ingresos que perciba por la gestión y la organización de eventos en la sala polivalente y los ingresos que perciba por la tarifa de cesión a un tercero de las superficies vinculadas al uso de restauración, en el caso de que no lo gestión directamente.

El concesionario podrá establecer una tarifa o ticket para los eventos que se organicen en la sala polivalente.

El acceso de los visitantes a la zona expositiva que se reserva la Autoridad Portuaria vinculada al "Port Center" será gratuita, y es por ello que para contribuir o compensar los gastos de gestión y mantenimiento del concesionario sobre este espacio, la APB abonará al concesionario la cantidad de 1,00 €/visitante.

Este pago al concesionario por parte de la APB se realizará al cierre del ejercicio, una vez contabilizado el número de visitas y se fija un límite máximo anual para el importe que la APB abonará al concesionario. Este límite máximo será igual a la cuantía que el concesionario ofrezca como mejora de tasas.

Se pretende de esta forma potenciar que el concesionario fomente o incentive que la sala expositiva de la APB vinculada al "Port Centre" sea objeto de visita.

El concesionario deberá prestar obligatoriamente todos los servicios incluidos en el objeto de la concesión. Para estos servicios incluidos en el objeto de la concesión además en la Base 5, apartado 4 del Pliego de Bases y Cláusula 12ª del Pliego de Cláusulas se establecen las tarifas máximas que se exige al licitador que las proponga.

Será responsabilidad del licitador recabar la información correspondiente a todos los elementos existentes y actualmente en ejecución.

El titular de la autorización gestionará la explotación de las instalaciones de conformidad con lo indicado en el presente Pliego de Bases. De esta manera, el autorizado deberá realizar las actuaciones y prestar los servicios que a continuación se desarrollan con mayor grado de detalle:

2.1.- Gestión de la actividad cultural del centro de interpretación de la A.P.B.

2.1.1- Organización, programación y ejecución de actividades culturales.

Las actividades culturales serán gestionadas en exclusividad por cuenta del concesionario y se desarrollarán, con carácter general, en los siguientes espacios:

- Sala Polivalente:

El concesionario deberá programar y organizar las diversas manifestaciones artísticas y que estarán orientadas al público en general.

En el espacio habilitado a tal efecto, el concesionario se responsabilizará de dotar al Centro con un circuito permanente de exposiciones con la relevancia adecuada a las características de la Sala y el propio Centro.

La APB asumirá la inversión para dotar a la sala polivalente de un sistema de pantallas que gestionará el concesionario y utilizará para conseguir el fin perseguido en los eventos y actos que organice.

Como contraprestación por la inversión en los medio audiovisuales recogidos en el párrafo anterior y que asumirá la APB, comprometiéndose a licitar por los procedimientos legalmente establecidos en la legislación que le es de aplicación, el concesionario queda obligado durante los días en los que no él no le de contenido a la sala polivalente a proyectos contenidos de acceso libre y relacionados con el "Port Centre" y que la APB le proporcionaría.

El concesionario estará obligado a disponer del personal técnico suficiente para cubrir las necesidades propias que devengan este tipo de actuaciones.

El concesionario podrá percibir ingresos por la venta de entradas o tickets a estos eventos.

El concesionario tendrá que ceder el espacio de la sala polivalente para aquellos eventos o s organizadas por la APB, en el caso de que ésta así lo solicite. Se establecerá un límite máximo anual de 5 eventos y/o un tiempo máximo de 10 días al año. Ejemplo: La APB organiza un Congreso Nacional de Puertos y Costas. La APB podría solicitar al concesionario la utilización de este espacio para su uso, y el concesionario se encargaría de la organización del evento, en lo referente a los actos en la instalación, sin coste alguno para la APB.

2.1.2- Coordinación, información y atención al público.

El adjudicatario deberá encargarse de la coordinación y dirección de todos los servicios que posibiliten el buen funcionamiento del Centro de Interpretación. Asimismo debe facilitar la información necesaria a los usuarios y público en general, sobre las distintas actividades que se desarrollen en el Centro. Igualmente deberá encargarse de proporcionar cualquier otra información cultural de carácter general que se desarrolle en el Distrito

2.2.- Gestión de la tienda asociada al Centro de Interpretación

La tienda será gestionada de forma directa y en exclusividad por cuenta del concesionario, teniendo como objetivos prioritarios la difusión de los contenidos y finalidades del Centro de Interpretación. La variedad y calidad de los productos que se ofrezcan exigirán siempre la aprobación expresa de la A.P.B. para evitar que la tienda se destine a otros usos comerciales más propios de la zona próxima de la ciudad: boutiques, joyerías, etc.

2.3.- Servicio de bar-cafetería-restaurante

La superficie del edificio asignada exclusivamente a servicios de restauración es de aproximadamente 630 m^2, divididos en 330 m^2 en planta tercera (bar/cafetería + terraza) y 300 (restaurante+terraza) m^2 en planta segunda.

Dichos servicios de restauración podrá ser tanto gestionados directamente por el concesionario como puestos a disposición de una empresa especializada en este tipo de servicios de restauración. Dicho servicio lo podrá prestar no sólo en relación con las actividad expositiva y eventos que se desarrollen dentro del Centro de Interpretación, sino que también estará facultado para ofrecerlos al público en general.

El establecimiento podrá ser utilizado para servicios de conformidad a los usos señalados en el artículo 72 del TRLPEMM, cuyos titulares deberán contar con la aprobación de la APB para la actividad comercial que realicen y presentarlos conforme a los horarios autorizados por la Dirección de la APB.

En caso de gestionar la actividad a través de un tercero, el concesionario deberá realizar las negociaciones y gestiones necesarias para comercializar el establecimiento hasta la firma del contrato con la empresa, ofertando en el mercado este espacio cumpliendo siempre la normativa vigente y las instrucciones que se indiquen por parte de la APB. De igual modo, la empresa que desarrolle su actividad en estos locales, por haber suscrito un contrato con el titular de la concesión demanial, deberá ser autorizada previamente por la Autoridad Portuaria para el ejercicio de dicha actividad, dándose de alta en el correspondiente censo de actividades de la APB y estarán sujetas al abono de la correspondiente tasa de actividad que abonarán directamente a la Autoridad Portuaria, conforme se establece en la base 5.6.2.2 del presente pliego.

Las propuesta de comercialización debidamente detallada deberá ser comunica por escrito a la APB para someterla a su aprobación

La A.P.B. se reserva el uso de una serie de estancias del edificio de forma permanente para los usos particulares de su interés, debiendo las mencionadas zonas estar convenientemente señalizadas con pictogramas de prohibición de paso.

La A.P.B. hará entrega del edificio una vez finalizadas las obras de habilitación, actualmente en curso, autorizándose exclusivamente obras de acondicionamiento y adaptación a los usos propuestos, debiéndose tener en cuenta el entorno actual, conservando en todo caso el aspecto primitivo. No se autorizarán obras que incrementen la superficie ni el volumen de la edificación.

El licitador propondrá en su oferta los recursos humanos y materiales oportunos, para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

El titular de la concesión deberá hacerse cargo, respecto a la totalidad del edificio que se oferta en concesión y de su zona de influencia, de su vigilancia, 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. Así deberá disponer de los medios suficientes para el depósito y recogida de los residuos sólidos y líquidos que se puedan producir tanto en la concesión como en su zona de influencia, asegurando la retirada selectiva de la basura mediante la colocación de los contenedores necesarios, ajustados a lo previsto en la normativa de aplicación, si así lo requiere la Dirección de la A.P.B. por consiguiente, deberá tramitar, si así fuera preciso, en ramo documental independiente, ante la A.P.B. la oportuna autorización para colocación de los contenedores y medios para el depósito y recogida de residuos

El suministro de agua y de electricidad a la instalación se acomete desde la red del Puerto de Palma propiedad de la A.P.B.

No se podrán instalar antenas ni ningún aparato, o salidas de humos, que modifiquen el aspecto exterior del edificio, sin previa autorización.

Quedan prohibidas aquellas ocupaciones y utilizaciones del dominio público portuario que se destinen a la publicidad comercial a través de carteles o vallas, medios acústicos o audiovisuales situados en el exterior del edificio. A estos efectos, no se considera publicidad los carteles informativos y rótulos indicadores de los propios establecimientos o empresas titulares de una autorización o concesión administrativa de la A:P.B. Cualquier tipo de cartel o rótulo que haga referencia a los usos complementarios del edificio deberá instalarse sobre una estructura portátil y sólo podrá estar visible en el horario de apertura al público.

El concesionario deberá mantener en todo momento en buenas condiciones y a su costa, las instalaciones de energía eléctrica y de agua del edificio. Realizará por su cuenta todas las inversiones necesarias de adaptación de las citadas redes al consumo existente en cada momento.

El concesionario proveerá los medios necesarios en orden a la seguridad de las personas e instalaciones en la superficie a concesionar, en relación con las operaciones propias de la explotación de la concesión y de la utilización de las superficies a ella adscritas. A tal efecto, deberá disponer, durante todo el plazo concesional, del oportuno seguro que cubra estos riesgos, y las responsabilidades que de ellos se deriven.

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

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).

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, 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 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.

El concesionario se hará cargo del IBI de la totalidad del edificio, es decir tanto de los espacios que gestiona en régimen de exclusividad, como de aquellos espacios cuyo uso se reserva la APB.

CLÁUSULA 3ª. MEDIOS QUE APORTA LA AUTORIDAD PORTUARIA

La APB entregará al titular de la concesión el edificio, una vez finalizadas y recepcionadas las obras de habilitación, de conformidad con el plano adjunto y con la Base 1ª del Pliego de Bases, situado todo ello dentro de la zona de dominio público portuario del Puerto de Palma.

Será por cuenta del titular de la concesión la disposición de las estructuras, instalaciones y demás elementos necesarios para el correcto desarrollo de las actividades objeto del concurso.

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.

CLÁUSULA 4ª. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Tanto el Proyecto a presentar por el concesionario, como las instalaciones, habrán de cumplir los requisitos legales exigibles, que serán tramitados por el propio concesionario ante las autoridades competentes según el caso. El Proyecto – que será realizado por técnico competente- habrá de tener en cuenta estos extremos al objeto de poder cumplir las obligaciones que para el concesionario señala el presente Pliego de Cláusulas.

Asimismo, el titular de la concesión 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. PENALIZACIÓN POR RETRASOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

El concesionario viene obligado a la ejecución de las obras previstas en la adjudicación de acuerdo con el programa de construcción aprobado y, en todo caso, dará comienzo a las mismas en el plazo máximo de quince (15) días a partir de la fecha de notificación de la aprobación del Acta de Replanteo. Los retrasos imputables al titular de la concesión serán penalizados con multa de ciento ochenta (180,-) euros por cada día completo que transcurra desde la expiración del término señalado hasta el inicio de las obras de conformidad con el Proyecto.

Si en la ejecución de las obras e instalaciones se produce un retraso imputable al concesionario superior a tres (3) meses del señalado en el programa de construcción, sin que el concesionario hubiera obtenido

prórroga de la Autoridad Portuaria, el Consejo de Administración de la APB será causa de inicio del expediente de caducidad de la concesión.

CLÁUSULA 6ª. RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.

Terminadas las obras e instalaciones, el concesionario solicitará por escrito, del Jefe de Departamento de Explotación de la APB, el reconocimiento de las mismas, que se practicará con asistencia del Ingeniero de la APB encargado, del concesionario y de su técnico, levantándose Acta a la que se adjuntará una descripción de las obras, un inventario de las instalaciones (entregadas por la APB o no) y el certificado final de obra, correspondiendo su aprobación al Director de la APB en los mismos términos expresados para la aprobación del Acta de Replanteo, y de acuerdo con lo fijado en el Pliego de Condiciones de la concesión, anexo a la Base 9ª del Pliego de Bases del concurso.

CLÁUSULA 7ª. LOS GASTOS SON POR CUENTA DEL CONCESIONARIO

7.1. 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.

7.2. 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 8ª. INICIO Y DURACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

El tiempo de duración de la concesión será de QUINCE (15) años, a contar desde el otorgamiento de la misma.

El concesionario iniciará la prestación de los servicios dentro de los treinta (30) días siguientes al otorgamiento de la concesión.

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 extinción 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 9ª. 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. Dicha cuantía mínima de la póliza de seguro se actualizará, a primeros de enero de cada año natural, en función de la variación interanual del Índice de Precios al Consumo para el conjunto nacional total (IPC) correspondiente al mes de octubre anterior, publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

9.1. 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 €.

9.2. 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 €.

9.3. 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 10ª. 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.

10.1. 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 al concesionario o a la APB, en función de lo recogido en la vigente normativa.

10.2. 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 Palma.

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. 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.

10.7. 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.

10.8. 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.

10.9. 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.

10.10. 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 del contrato 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.

10.11. El concesionario deberá cumplir y hacer cumplir en la de explotación de la concesión, 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 Palma 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.

10.12. 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 Palma dispondrá en todo momento de dos copias de las llaves de acceso a cualquier dependencia incluida en el ámbito de la concesión.

10.13. El titular de la concesión deberá adoptar las medidas oportunas para prestar los servicios fijados en la concesión conforme a las necesidades de los usuarios, en cualquier circunstancia, sea éste laborable o festivo, y en cualquier caso, atenerse a las instrucciones que el Director de la A.P.B. pueda emanar al respecto.

10.14. El concesionario queda obligado a aportar las certificaciones ISO 9001 en cuanto a calidad se refiere y la certificación ISO 14001 en cuanto al desarrollo del sistema de gestión medioambiental. El concesionario deberá presentar a la APB anualmente una auditoría respecto al cumplimiento de las normas ISO 9001 y 14001, respectivamente.

10.15. 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 citados locales, dependencias, instalaciones y superficies, ni sobre su explotación.

La explotación de los locales, las dependencias, 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 concesional.

10.16. El concesionario deberá presentar el reglamento de Explotación y Policía de la instalación en un plazo máximo de tres (3) meses desde la firma del Acta de Reconocimiento. En dicho Reglamento, que habrá de ser aprobado por la Dirección de la APB, se recogerán las reglas de aplicación de las tarifas, en su caso, así como la relación con los usuarios, y lo indicado en la cláusula anterior.

10.17. Existirá un compromiso por el concesionario de prestación de los servicios siguiendo el orden de petición de los mismos, para lo cual se habilitará un Registro de solicitudes que, salvo por razones de urgencia o mayor eficacia en la explotación, no podrá ser alterado.

10.18. El concesionario deberá proponer el calendario de apertura del Centro de Interpretación, así como de los servicios de restauración, antes del inicio de la explotación, teniendo que ser aprobado por la Dirección de la APB.

CLÁUSULA 11ª. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZAS

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. El aspecto del entorno 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.

11.5. 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
Auditoría cumplimiento ISO 9001 control de calidad	Anual
Auditoría cumplimiento ISO 14001 sistema de gestión ambiental	Anual
Plan de emergencia interior de las instalaciones	Mantener actualizado periodo
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 instalación 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 subterráneas	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
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 12ª. TARIFAS QUE DEBEN ABONAR LOS USUARIOS

12.1. 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 adjudicación del concurso, siendo independientes de las que correspondan a prestaciones que puedan realizarse por otros servicios, que no se regulan por este Pliego.

12.2. 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 deberá obligatoriamente contratar con la APB el suministro preciso para satisfacer los consumos de agua y energía eléctrica.

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.

12.3. Anualmente, cada primero de enero desde el año siguiente a al otorgamiento del concurso, la APB podrá autorizar, a solicitud justificada y detallada del concesionario, la actualización de dichas tarifas teniendo en cuenta el incremento interanual de los diferentes elementos que integran el coste de los servicios prestados en el mes de octubre anterior, estableciéndose como límite superior, para cada tarifa en particular, el que resulte de la aplicación del incremento interanual del Índice de Precios al Consumo para el conjunto nacional total (IPC) en el mes de octubre anterior, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, si es inferior a la actualización calculada. El concesionario sólo podrá aplicar las tarifas actualizadas a partir del momento de la recepción de la notificación del acuerdo de su aprobación por parte de la APB, con las cuantías y características establecidas en dicho acuerdo.

12.4. 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 13ª. 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 14ª. 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 15ª. FACULTAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA PARA IMPONER SANCIONES AL TITULAR DE LA CONCESIÓN

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.
2º. El incumplimiento por el concesionario de las obligaciones impuestas en el presente Pliego de Cláusulas.
3º. La obstrucción del concesionario a las visitas de inspección acordadas por la Administración en ejercicio de las facultades que se reserva en la Cláusula Decimocuarta.

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

CLÁUSULA 16ª. MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN O DE LA EXPLOTACION

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 17ª. 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, con las actualizaciones y revisiones que proceda de acuerdo con lo detallado en la Regla 10 del Pliego de Condiciones para el otorgamiento de la concesión, que se adjunta como anexo a la Base 9ª del Pliego de Bases. Además de esta garantía, deberá constituir una garantía complementaria adicional igual al importe de la mejora anual ofertada de las tasas referidas, en las mismas condicionas que la anteriormente mencionada.

Independientemente de las garantías anteriormente mencionadas, el concesionario deberá constituir una garantía definitiva o de construcción por valor del 5% del importe del presupuesto del Proyecto aprobado. Dicha garantía será retenida hasta un mes después de la aprobación por el Director del Acta de Reconocimiento final de las obras y la constitución de la garantía de explotación. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en las Condiciones 5ª y 14ª del Pliego de Condiciones Generales para concesiones, el cual se adjunta como anejo a la Base 9ª del Pliego de Bases del concurso para el otorgamiento de la concesión.

CLÁUSULA 18ª. 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.

Cuando, por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior, quede disminuido los importes de las garantías, el concesionario vendrá obligado a reponerla o completarla en el plazo de un (1) mes, contado desde el acto de la disposición.

CLÁUSULA 19ª. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN

Extinguida la concesión, y efectuada la reversión prevista en la Cláusula 23ª, 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 20ª. TASAS A ABONAR

Tasas

Tasa de ocupación

La cuantía anual de la tasa de ocupación será:

- CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (155.572,37 €). (Esta cantidad no incluye el I.V.A.).

Esta tasa se establece conforme se indica en la sección 2ª del capítulo 2 (artículos 173 a 182) del título VII del TRLPEMM y modificaciones posteriores. Para su cálculo se ha procedido, en primer lugar a calcular la teórica tasa de ocupación correspondiente al edificio si se concesionase su uso completo como privativo

4.) CÁLCULO DE TASA APLICANDO EL TRLPEMM

Tasa de ocupación (edificio completo)

Descripción elementos autorizados	Zona	Porcentaje Art. 89 Ley 22/2013	Valor unitario (€/m² x año)	Desde	Hasta	Periodo ocupación (meses)	Superficie (m²)	Exenciones o Bonificaciones	Total (€/año)
Valor terrenos	IX	7,50%	557,84			12	922		38.574,64 €
Valor de obras e instalaciones		7,50%	5.052.630,87						378.947,32 €
Depreciación anual o amortización					50				101.052,62 €
							Total		518.574,58 €

Una vez obtenida la cuantía de la mencionada tasa teórica de ocupación por el edificio completo, se ha procedido a diferenciar los espacios que dentro del mismo se les va a dar un uso privativo por parte del concesionario, representando estos espacios un 30% con respecto a la superficie total del edificio. Así pues, análogamente, la tasa de ocupación que deberá asumir el titular de la concesión se calcula como un 30% de la citada tasa de ocupación teórica

Tasa de ocupación (espacios cedidos para uso privativo objeto de lucro para el concesionario)		
Tasa de ocupación edificio completo	Porcentaje espacios de uso privativo	Tasa de ocupación concesión (€/año)
518.574,58 €	**30,00%**	**155.572,37 €**

Las cuota de la tasa de ocupación será revisada conforme lo dispuesto por la legislación vigente en cada momento.

En ningún caso el concesionario podrá repercutir a los usuarios de los servicios, la tasa por ocupación privativa del dominio público portuario.

En este caso y teniendo en cuenta que las obras de rehabilitación se están ejecutando actualmente, en el caso de que las superficies variasen sensiblemente, se procedería al ajuste de las tasas en función de los metros cuadrados destinados a cada uno de los usos.

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.

Tasa de actividad,

Tasa de actividad del concesionario

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 2%.

El devengo de la tasa, que será exigible por adelantado, se producirá a partir del inicio de la actividad.

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.

Tasa de actividad de los espacios de hostelería

Además las empresas que desarrollen su actividad en estos espacios, por haber formalizado un contrato para su ocupación con el concesionario y haber sido autorizadas previamente por la Autoridad Portuaria para el ejercicio de su actividad, dándose de alta en el correspondiente censo de actividades, estarán sujetas al abono de una tasa pro su actividad, siendo la base imponible su volumen de negocio y el tipo de gravamen que aplique el 2%

Esta tasa de actividad la abonará directamente el usuario del local a la Autoridad Portuaria, por el ejercicio de actividades comerciales y quedará reflejada en las condiciones de su alta en el censo de actividades comerciales.

Esta tasa es independiente de la tasa de actividad que abona el concesionario por el volumen de negocio como consecuencia de la facturación que tiene su origen en el cobro de la tarifa autorizada para la puesta a disposición de terceros de los locales.

- Mejora de los importes de la tasa por el licitador:
De conformidad con el artículo 192 del mencionado TRLPEMM, el licitador podrá ofertar importes adicionales al establecido para esta tasa, que carecerán de naturaleza tributaria.

Autoritat Portuària de Ports de Balears

La oferta de mejora de las tasas (tasa de ocupación y tasa de actividad) se presentará conforme al cuadro siguiente:

OFERTA DE MEJORA DE LAS TASAS	
	MEJORA DE LA TASA
Tasa de ocupación	B) = Importe a ofertar
Tasa de actividad	D) = Importe a ofertar
SUMA	B) + D)
En todas las cantidades indicadas anteriormente no se incluye el I.V.A.	

Se utilizará el adjunto Modelo 1.

CLÁUSULA 21ª. 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 22ª. 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) Rescate de la concesión, en su caso

i) Extinción de la concesión 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.

En caso de extinción por rescate de la concesión, será de aplicación lo determinado en el artículo 99 del TRLPEMM. 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.

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

CLÁUSULA 23ª. REVERSIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

23.1. Terminado el plazo contractual señalado, revertirán a la APB todos los medios que aportó la misma, así como las obras e instalaciones ejecutadas por el titular de la concesión que no sean susceptibles de traslado sin deterioro del inmueble al que sean unidas.

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

23.3. 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 24ª. 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:

24.1. El incumplimiento de las obligaciones impuestas en el presente Pliego por parte del concesionario podrá determinar la resolución del título concesional, 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.

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

24.2.1. Por no prestar el concesionario la garantía de explotación dentro del plazo señalado en la Cláusula Decimoséptima, 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.

24.2.2. Por grave deficiencia en la prestación del servicio.

24.2.3. 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.

24.2.4. 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.

24.2.5. 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.

24.2.6. Por cesión de la concesión.

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

24.2.8. 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.

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.

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

24.4. En todos los casos de resolución de la concesión por incumplimiento por parte del titular de la concesión, se decretará la pérdida e incautación de las garantías, 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 25ª. QUIEBRA O EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DEL CONCESIONARIO

25.1. 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.

25.2. 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.

25.3. En los supuestos de extinción previstos en esta cláusula, 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 26ª. 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 27ª. DESTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES

27.1. 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.

27.2. 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.

27.3. 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 28ª. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN O DE LA EXPLOTACION

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 29ª. LA AUTORIDAD PORTUARIA NO ASUME LAS OBLIGACIONES LABORALES DEL CONCESIONARIO

29.1. 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.

29.2. 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 30ª. INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACION

30.1. 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.

30.2. 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.

30.3. 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 31ª. TRANSMISIÓN Y CESIÓN DE LA CONCESIÓN

31.1. El titular de la concesión, una vez transcurridos dos (2) años desde la fecha de notificación del otorgamiento de la concesión, y siempre que se hayan ejecutado en su totalidad las obras previstas aprobadas por la APB, y se cumplan el resto de requisitos recogidos en el artículo 92 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, con los matices reseñados en los pliegos que rigen el concurso para el otorgamiento de la citada concesión, y demás normativa de aplicación, podrá transmitir la concesión otorgada a personas físicas o jurídicas, que cumplan las condiciones exigidas por la Base 4ª y presenten en la APB la documentación relacionada en la Base 6ª (excepto la relativa a las garantías) del Pliego de Bases del citado concurso, ajustadamente a lo previsto en el mencionado artículo 92 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, previa concesión expresa de la APB, quien podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto, entendiéndose que quien se subroga en sus derechos asumirá también las obligaciones que se imponen en las cláusulas concesionales.

La transmisión de la concesión queda supeditada a la obtención simultánea del título habilitante para la explotación prevista en este Pliego de Cláusulas por parte del receptor de la transmisión. Será, en todo caso y en todo momento, de aplicación, además de lo establecido en el artículo 92 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, lo señalado en la Regla 29 del Pliego de Condiciones Generales para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario estatal, acomodado a la presente concesión, anexo a la Base 9ª del reiterado Pliego de Bases del concurso.

Excepcionalmente, la Autoridad Portuaria podrá autorizar la transmisión de la concesión antes de que transcurra dicho plazo (dos -2- años), por resolución de su Consejo de Administración, siempre que se hayan ejecutado al menos un 50 por ciento de las obras que, en su caso, hayan sido aprobadas por la APB, tal como estipula el subapartado c) del apartado 3 del artículo 92 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, siempre que se cumplan los requisitos indicados en el resto de subapartados de dicho epígrafe y en los demás apartados del mencionado artículo 92.

31.2. Autorizada la transmisión por la APB, el nuevo titular vendrá obligado a constituir, en cualquiera de las formas legalmente establecidas, la garantía de explotación, en sustitución de la que tuviese prestada el titular saliente, y por su mismo importe. Mientras no se constituya esa garantía carecerá de eficacia la transmisión.

31.3. Realizada la transmisión, titular saliente y nuevo titular quedarán obligados solidariamente frente a la APB por las obligaciones y responsabilidades derivadas de hechos ocurridos antes de la transmisión. De las obligaciones y responsabilidades surgidas por hechos posteriores a la transmisión, sólo será responsable el nuevo titular.

31.4. Cuando el concesionario sea una persona jurídica cuya actividad consista en el disfrute de la concesión, se considerará transmisión cualquier cambio en la titularidad de las acciones o participaciones que suponga sustitución de los socios o accionistas, que lo fueren al tiempo de otorgamiento de la concesión, en porcentaje igual o superior al 50 % del capital social. De tal forma que deberá ser autorizado este cambio, considerado transmisión, como se indica anteriormente.

31.5. Cualquier cambio en la titularidad de las acciones o participaciones que suponga alguna sustitución, modificación, ampliación, restricción o variación en la participación de los socios o accionistas que

lo fueren al tiempo de la finalización del plazo de presentación de ofertas al concurso para el otorgamiento de la concesión, de acuerdo con lo estipulado en la Base 7ª del Pliego de Bases de dicho concurso, deberá ser comunicado a la Autoridad Portuaria de Baleares por el correspondiente licitador o por el titular de la concesión, independientemente de lo indicado en el apartado anterior. El incumplimiento del presente condicionado podrá ser causa de eliminación del concurso, o de extinción de la concesión o del título que faculta la explotación.

31.6. La cesión, total o parcial, del uso 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 Pliego de Bases.

31.7. La explotación de los locales que contempla esta concesión se realizará conforme establecen los artículos 138 y 139 del TRLPEMM; es decir, se prestarán los servicios detallados en la resolución de otorgamiento de la concesión.

CLÁUSULA 32ª. 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 concesional, se actuará de conformidad con lo establecido en el artículo 97 del TRLPEMM.

Como quiera que la concesión 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 o 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 concesión de explotación, según indica la anterior Cláusula Vigesimoctava.

Análogamente, la concesión 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 concesión 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 28ª.

CLÁUSULA 33ª. RESCATE DE LA CONCESIÓN

En el caso de que el dominio público otorgado fuera necesario, total o parcialmente, por razones de interés general vinculadas a la seguridad, a la protección contra actos antisociales o a la protección del medio ambiente, así como para la ejecución de obras, para la ordenación de terminales o para la prestación de servicios portuarios y que, para realizar aquéllas o prestar éstos, fuera preciso disponer de los bienes otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la Autoridad Portuaria, previa indemnización del titular, podrá proceder al rescate de la concesión. Asimismo, se podrá proceder al rescate de una concesión cuando no sea posible alcanzar un acuerdo con el titular de la concesión en un procedimiento de revisión de concesiones.

El rescate de la concesión se ajustará a las previsiones recogidas en el artículo 99 del TRLPEMM.

CLÁUSULA 34ª. 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.

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, a 16 de octubre de 2019.

El Jefe del Departamento de Explotación Portuaria,

Armando Parada González

Enterado y conforme:

El Jefe del Área de Gestión,

Fernando Berenguer Reula

V°B°

El Director,

Juan Carlos Plaza Plaza

Ports de Balears
Autoritat Portuària de Balears