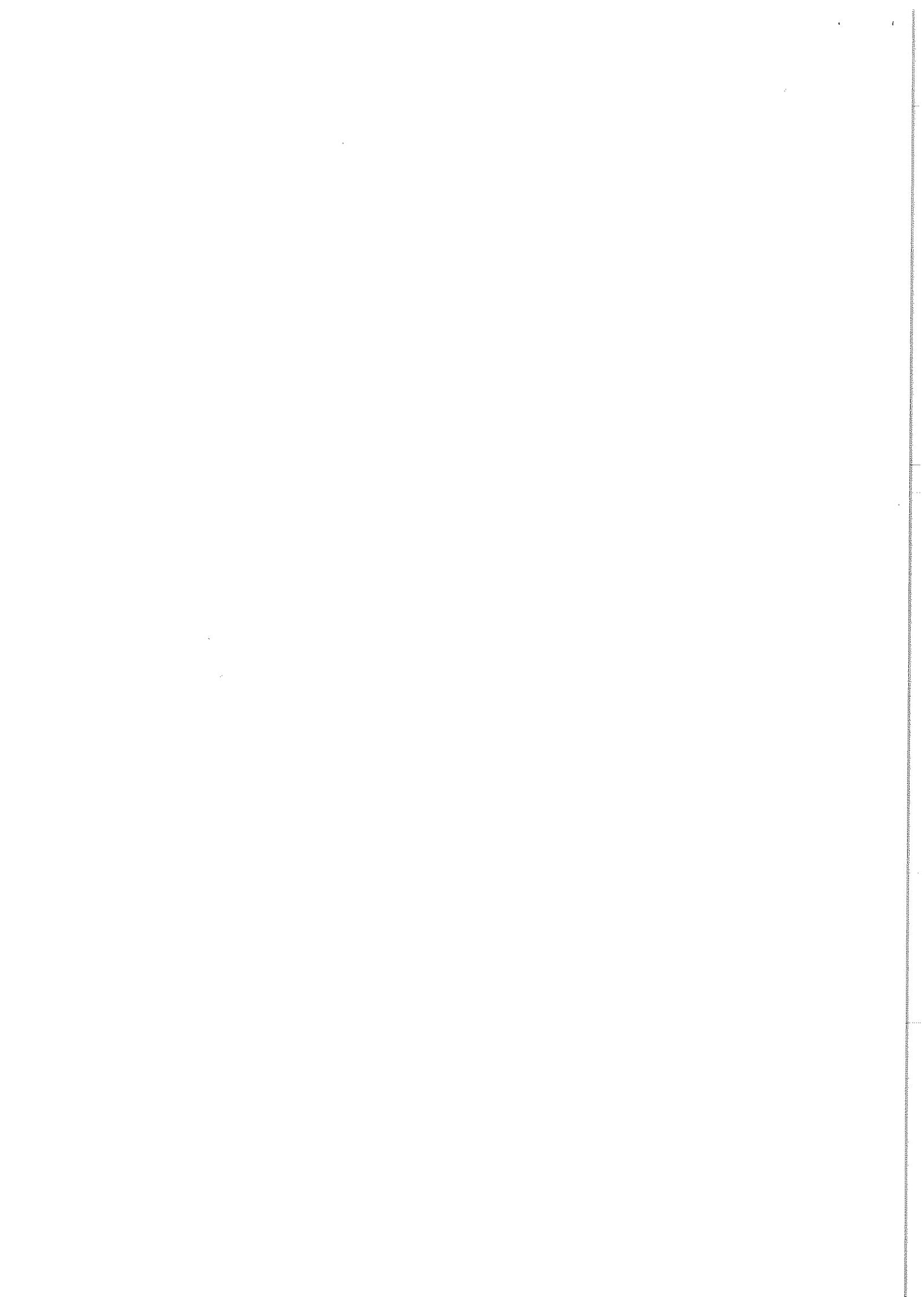


E.M. 689.1

ANEXO AL PLIEGO

**DE CONDICIONES GENERALES PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIONES EN
EL DOMINIO PÚBLICO ESTATAL, APROBADO POR ORDEN FOM/938/2008,
ACOMODADO AL CONCURSO PÚBLICO DE EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE
CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE TIENDAS CON RÉGIMEN "LIBRE DE
IMPUESTOS" DEL PUERTO DE PALMA DE MALLORCA. (E.M. 689.1)**



PLIEGO DE CLÁUSULAS PARA EL CONCURSO PUBLICO DE EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE TIENDAS CON RÉGIMEN "LIBRE DE IMPUESTOS" DEL PUERTO DE PALMA DE MALLORCA

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	2
CLÁUSULA 3ª.	MEDIOS QUE APORTA LA AUTORIDAD PORTUARIA	3
CLÁUSULA 4ª.	LICENCIAS Y AUTORIZACIONES	3
CLÁUSULA 5ª.	PENALIZACIÓN POR RETRASOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. 3	3
CLÁUSULA 6ª.	RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.	4
CLÁUSULA 7ª.	LOS GASTOS SON POR CUENTA DEL CONCESIONARIO	4
CLÁUSULA 8ª.	INICIO Y DURACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN	4
CLÁUSULA 9ª.	EL CONCESIONARIO ASUME LOS RIESGOS DE LA EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES	4
CLÁUSULA 10ª.	NORMAS GENERALES DE EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS.....	5
CLÁUSULA 11ª.	CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA	8
CLÁUSULA 12ª.	OBLIGACIONES ESTADÍSTICAS	9
CLÁUSULA 13ª.	ACTAS DE INSPECCIÓN	9
CLÁUSULA 14ª.	FACULTAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA PARA IMPONER SANCIONES AL CONCESIONARIO	10
CLÁUSULA 15ª.	MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN O DE LA EXPLOTACIÓN.....	10
CLÁUSULA 16ª.	GARANTÍAS	10
CLÁUSULA 17ª.	DISPOSICIÓN DE LA GARANTÍA POR LA AUTORIDAD PORTUARIA 10	10
CLÁUSULA 18ª.	DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN.....	11
CLÁUSULA 19ª.	TASAS A ABONAR	11
CLÁUSULA 20ª.	IMPUESTOS, ARBITRIOS O TASAS	12
CLÁUSULA 21ª.	CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN	12
CLÁUSULA 22ª.	REVERSIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES	13
CLÁUSULA 23ª.	RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONCESIONARIO	13
CLÁUSULA 24ª.	QUIEBRA O EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DEL TITULAR DE LA CONCESIÓN.....	14

CLÁUSULA 25ª.	MUTUO ACUERDO ENTRE LA AUTORIDAD PORTUARIA Y EL CONCESIONARIO.....	15
CLÁUSULA 26ª.	DESTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES.....	15
CLÁUSULA 27ª.	EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN O DE LA EXPLOTACIÓN.....	15
CLÁUSULA 28ª.	LA AUTORIDAD PORTUARIA NO ASUME LAS OBLIGACIONES LABORALES DEL CONCESIONARIO.....	15
CLÁUSULA 29ª.	INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN.....	16
CLÁUSULA 30ª.	TRANSMISIÓN Y CESIÓN DE LA CONCESIÓN.....	16
CLÁUSULA 31ª.	REVOCACIÓN DE LA CONCESIÓN.....	16
CLÁUSULA 32ª.	DERECHO SUPLETORIO Y JURISDICCIÓN.....	17

PLIEGO DE CLÁUSULAS PARA EL CONCURSO PUBLICO DE EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE TIENDAS CON RÉGIMEN "LIBRE DE IMPUESTOS" DEL PUERTO DE PALMA DE MALLORCA

CLÁUSULA 1ª. ACTUACIONES PREVIAS A REALIZAR POR EL CONCESIONARIO

En el plazo de un (1) mes a partir del otorgamiento de la concesión, el adjudicatario presentará, ante la Dirección de la Autoridad Portuaria de Baleares (en lo sucesivo APB), el Proyecto -o Proyectos- que desarrollen el Proyecto Básico -debiendo estar suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente-, que contendrá los documentos que se señalan en la vigente Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, para su aprobación, si procede, quedando obligado a la ejecución de las obras, instalaciones y actuaciones previstas de conformidad con dicho Proyecto.

En el mismo plazo presentará el Proyecto de Implantación de Calidad y de Gestión Medioambiental, adaptando la explotación a la ISO 9002, en cuanto a calidad se refiere, y a la ISO 14001, en cuanto a implantación del sistema de gestión medioambiental.

Los textos del Proyecto de ejecución y cualquier otra 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 adjudicatario solicitará, de la Dirección de la APB, el replanteo de las obras, dentro del plazo de quince (15) días a contar desde la fecha de notificación de la aprobación del Proyecto, debiendo empezar las obras dentro del plazo de otros quince (15) días a contar desde la fecha de aprobación del Acta de Replanteo, y realizarlas en el plazo que figure en el Proyecto aprobado.

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

El objeto del presente concurso es la explotación de varios locales situados, en las Estaciones Marítimas nº1, nº2, nº4 y nº6 del Puerto de Palma de Mallorca, que ocupan una superficie total de 263.88 m², distribuidos de forma irregular, según se define en el plano adjunto, para la prestación de los servicios correspondientes a comercio de venta al por menor, que incluye ventas en régimen "libre de impuestos" ("duty free").

La actividad de los locales deberá cumplir con toda la normativa vigente al respecto en lo referente a las exigencias propias de las tiendas "libre de impuestos", y reguladas a tal fin por el Ministerio de Hacienda, y por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, y toda aquella legislación y normativa que la desarrolle o sustituya. El licitador deberá disponer con carácter previo al inicio de la actividad del correspondiente permiso de los organismos competentes en materia de Aduanas para el ejercicio de la actividad contemplada en el presente documento, sin perjuicio de que deba disponer de todas aquellas autorizaciones precisas para el ejercicio de la actividad exigibles por el Ayuntamiento de Palma, o el organismo correspondiente de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. Se prohíbe expresamente el ejercicio en estos locales de cualquier otro tipo de actividades distintas a las definidas en el presente Pliego, durante el periodo concesional, o destinadas a usuarios distintos a los que debe dirigirse cada una de estas actividades.

Se entiende que los usuarios que hagan uso de las instalaciones formarán parte del pasaje de entre los diferentes buques que hagan uso de los posibles atraques de entre los disponibles en el Puerto de Palma. El criterio de asignación de los atraques es, en todo caso, potestad de la APB y no estará, en ningún caso, condicionado por la explotación de las instalaciones por el adjudicatario, que realizará en todo caso, al margen del posicionamiento de las embarcaciones usuarias del conjunto de todas las infraestructuras de atraque existentes o que pudieran existir, que la APB realice en el Puerto de Palma.

El adjudicatario proveerá los medios necesarios en orden a la seguridad de las personas e instalaciones en las ocupaciones en tierra, objeto del presente Pliego, 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.

El adjudicatario deberá encargarse de la limpieza, mantenimiento y conservación de los locales cedidos en concesión y de la zona de influencia que se indica en el plano anexo, así como de disponer de los medios suficientes para el depósito y recogida de los residuos sólidos y líquidos que se puedan producir en dichas áreas, tramitando, si fuera preciso, en ramo documental independiente, ante la Autoridad Portuaria de Baleares la oportuna autorización para la colocación de los contenedores y medios para el depósito y recogida de residuos.

Al efecto el adjudicatario, antes del inicio de la explotación de las superficies e instalaciones objeto del presente concurso, deberá entregar a la Dirección de la Autoridad Portuaria de Baleares (en lo sucesivo APB) copia de los contratos para la retirada de basuras y la recogida de los diferentes residuos que se puedan generar, 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 (incluida la zona de influencia), y a 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 adjudicatario deberá establecer los medios oportunos para asegurar la retirada selectiva de la basura, colocando los contenedores necesarios, ajustados a lo previsto en la normativa de aplicación.

Con carácter semestral el adjudicatario entregará a la Dirección de la APB información relativa al cumplimiento de la retirada de los diferentes residuos de las instalaciones objeto del presente concurso, y su zona de influencia (según detalle reflejado en el plano adjunto).

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 Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

CLÁUSULA 3ª. MEDIOS QUE APORTA LA AUTORIDAD PORTUARIA

La APB entregará al adjudicatario, los espacios delimitados en las presentes bases y de conformidad con el plano adjunto, en las condiciones en las que se encuentran actualmente, compuesta por los cerramientos exteriores de los que constan, así como pavimentos y techos, además de todas las instalaciones existentes empotradas, sus correspondientes redes y elementos presentes hasta los diferentes paramentos, sin perjuicio de los diferentes elementos exteriores de las referidas instalaciones que sean de utilización imprescindible y conjunta con ellas, para un adecuado funcionamiento de las mismas (tales como elementos de climatización, iluminación y mecanismos eléctricos,...); de los siguientes espacios, con la superficie en planta construida indicada:

LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE
Estación Marítima Nº1 Primera Planta	16.84 m2
Estación Marítima Nº2 Primera Planta	34.10 m2
Estación Marítima Nº4 Planta Baja	58.29 m2
Estación Marítima Nº6 Planta Baja	154.65 m2
TOTAL	263.88 m2

Quedan excluidas del presente concurso superficies o instalaciones distintas a las indicadas anteriormente.

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 adjudicatario, como 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. 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 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. 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 adjudicatario superior a tres (3) meses del señalado en el programa de construcción, sin que el adjudicatario hubiera obtenido prórroga de la Autoridad Portuaria, el Consejo de Administración de la APB podrá declarar extinguida la concesión, quedando a su favor la garantía definitiva y la provisional de explotación.

CLÁUSULA 6ª. RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.

Terminadas las obras e instalaciones, el concesionario solicitará por escrito, del Departamento de Explotación de la APB, el reconocimiento de las mismas, que se practicará con asistencia del Ingeniero de la APB encargado, del adjudicatario 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 por el que se otorgó la concesión señalada en la Cláusula Segunda.

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 **SEIS (6) años**, a contar desde el otorgamiento de la misma.

A partir de la fecha de la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, el adjudicatario mantendrá la prestación de los servicios existentes acorde con los debidos niveles de calidad y Seguridad hasta entonces exigibles, y dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de aprobación del Acta de Reconocimiento final de las obras e instalaciones, iniciará la prestación de los servicios de conformidad con la oferta aprobada.

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 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 200.000,00 €, independientemente de que el concesionario responda de la totalidad de los riesgos que se exigen en este Pliego.

Con independencia de los riesgos cubiertos por la/s póliza/s de seguro suscrita/s, el concesionario será responsable de los riesgos descritos, aunque su indemnización supere el riesgo cubierto por la póliza.

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.

Se fija como cuantía mínima del seguro la cantidad de 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 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 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, 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 de Mallorca.

10.3. El concesionario, deberá facilitar a la APB cuantos datos se le requieran referentes a la explotación.

10.4. 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.

10.5. 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.

10.6. 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 Mutuality Laboral correspondiente la protección de las contingencias de accidentes de trabajo y de enfermedad del personal a su servicio.

10.7. 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.

10.8. 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 Segunda y 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.

10.9. El concesionario deberá cumplir y hacer cumplir en la 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 Decreto 1627/1997 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 de Mallorca 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.

10.10. El recinto portuario objeto de la presente concesión debe ser de acceso restringido, limitándose el mismo a los usuarios de las Estaciones Marítimas del Puerto de Palma de Mallorca, y a las personas debidamente autorizadas.

El concesionario facilitará al personal de la APB el acceso a las instalaciones y dependencias objeto de este concurso en cualquier instante.

10.11. 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. El concesionario podrá ajustar el horario a las necesidades del servicio, previa autorización expresa de la Dirección de la APB, siempre que se asegure el servicio de los pasajeros y tripulantes de los buques a los que deban dar servicio las tiendas "libre de impuestos".

10.12. El adjudicatario queda obligado a aportar las certificaciones ISO 9.002 en cuanto a calidad se refiere y la certificación ISO 14.001 en cuanto al desarrollo del sistema de gestión medioambiental. El adjudicatario deberá presentar a la APB anualmente una auditoria respecto al cumplimiento de las normas ISO 9.002 y 14.001, respectivamente.

10.13. La explotación de los espacios dentro de dominio público, objeto del presente concurso, se realizará ajustadamente a lo que establece el artículo 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, y los pliegos que rigen la concesión y respetando las condiciones allí fijadas. La explotación para la prestación de los servicios en las superficies en concesión corresponde exclusivamente al adjudicatario del presente concurso, sin que pueda cederse, arrendarse o alquilarse, total o parcialmente, ni la concesión ni la explotación, sin menoscabo de acogerse a alguno de los procedimientos especificados en este Pliego de Cláusulas.

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 los artículos 139 y 183 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, 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.

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

- Plan de emergencia interior de las instalaciones, en relación con las actividades propias de las mismas, ajustado a la vigente normativa de aplicación.

CLÁUSULA 11ª. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA

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 se refieren.

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 motivo 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
Auditoria cumplimiento ISO 9002 control de calidad	Anual
Auditoria cumplimiento ISO 14001 sistema de gestión medioambiental	Anual
Locales	
Limpieza interior (aseos, oficinas, vestuarios, etc...)	Diaria
Limpieza de cristales (por ambos lados)	Mensual
Abrillantado del suelo	Anual
Limpieza de cubiertas y sumideros	Trimestral
Pintura interior	Anual
Pintura de elementos metálicos (dos capas imprimación y dos de acabado)	Anual
Pintura exterior (imprimación y acabado, según sistema aprobado por la Dirección de la APB)	Anual
Reposición de elementos dañados (albañilería, elemento de obra, instalaciones en general, etc...)	Quincenal
Reposición de lámparas fundidas, y mantenimiento de instalación eléctrica	Quincenal
Revisión y, en su caso, reparación de la cubierta y sumideros	Semestral
Desratización y desinsectación en todos los locales y canalizaciones subterráneas	Anual
Plan de emergencia interior de las instalaciones	Mantener actualizado

CLÁUSULA 12ª. 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, o de que se cumpla un mes desde la finalización de la concesión, la cuenta de resultados de la explotación del año anterior.

CLÁUSULA 13ª. 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 14ª. 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 las previsiones del 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. El incumplimiento por el concesionario de las obligaciones impuestas en el presente Pliego de Cláusulas.
- 2º. La obstrucción del concesionario a las visitas de inspección acordadas por la Administración en ejercicio de las facultades que se reserva en la Cláusula Décimotercera.

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

CLÁUSULA 15ª. 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 16ª. GARANTÍAS

17.1.- Para asegurar el exacto cumplimiento de las obligaciones que se imponen en el presente Pliego, el adjudicatario deberá constituir una **garantía de explotación igual a la totalidad del importe anual acumulado correspondiente a la totalidad de las tasas de ocupación y de actividad.**

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.**

17.2.- Independientemente de la garantía de explotación, el adjudicatario 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 Reglas 6 y 15 del Pliego de Condiciones Generales para el otorgamiento de la concesión, el cual se adjunta como anejo a la Base 9a del Pliego de Bases del concurso para dicho otorgamiento de la concesión.

CLÁUSULA 17ª. 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 el importe de la garantía, el adjudicatario vendrá obligado a reponerla o completarla en el plazo de un (1) mes, contado desde el acto de la disposición.

CLÁUSULA 18ª. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN

Extinguida la concesión, y efectuada la reversión prevista en la Cláusula 22ª, 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 19ª. TASAS A ABONAR

19.1. Tasa de ocupación

La cuantía anual de la tasa de ocupación será:

- TREINTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS Y VEINTINUEVE CÉNTIMOS (33.852,29 €). (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 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.

TASA DE OCUPACIÓN				
Descripción elementos autorizados	Porcentaje Art.176 RDL 2/2011	Valor unitario (€/m2xaño)	Superficie (m2)	Total (€/año)
<i>Valor suelo local EM.1-2-4</i>	6,50%	559,50	109,23	3.972,42
<i>Valor suelo local EM.6</i>	6,50%	559,50	154,65	5.624,23
<i>Valor obras e instalaciones local EM.1-2-4</i>	3,50%	1068,97	109,23	4.086,73
<i>Valor obras e instalaciones local EM.6</i>	3,50%	1336,21	154,65	7.232,57
	<i>vida útil</i>			
<i>Depreciación anual local EM.1-2-4</i>	25	1068,97	109,23	4.670,54
<i>Depreciación anual local EM.6</i>	25	1336,21	154,65	8.265,80
			Total	33.852,29

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 lo dispuesto por el artículo 180 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el licitador podrá ofertar importes adicionales al establecido para esta tasa, que carecerán de naturaleza tributaria.

El devengo de estos importes adicionales ofertados, que serán exigibles por adelantado, por períodos semestrales, se producirá a partir de la fecha de notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión.

19.2. 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 a aplicar el 4%.

El devengo de la tasa, que será exigible por adelantado, por periodos semestrales, se producirá a partir de la fecha de inicio de la actividad, con respeto al plazo máximo para el inicio de la actividad establecido en el título concesional, salvo causas justificadas, a juicio de la Dirección de la APB.

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

El devengo de la tasa, que será exigible por adelantado, por periodos semestrales, se producirá a partir de la fecha de inicio de la actividad, con respeto al plazo máximo para el inicio de la actividad establecido en el título concesional, salvo causas justificadas, a juicio de la Dirección de la APB.

CLÁUSULA 20ª. 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 21ª. 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 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 arroja 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 22ª. REVERSIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

22.1. 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 descritas en el Proyecto de Construcción, y así recogidas en su oferta, y en el Acta de reconocimiento de las obras. Se incluirán todas las instalaciones, y, en general, cuantos elementos integren la explotación de la concesión derivada del concurso objeto del Pliego de Bases.

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

22.3. 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 23ª. 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:

23.1. 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.

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

23.2.1. Por no prestar el adjudicatario la garantía de explotación dentro del plazo señalado en la cláusula Decimoséptima, o por no completar alguna garantía (definitiva o de construcción, y de explotación) cuando se haya procedido contra la misma, en el plazo de un (1) mes, contado desde el acto de la disposición.

23.2.2. Por grave deficiencia en la prestación del servicio.

23.2.3. 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.

23.2.4. 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.

23.2.5. 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.

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

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

23.2.8. 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.

23.2.9. Impago de una liquidación por cualquiera de las mejoras de tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de doce (12) meses, de modo análogo a los términos establecidos en el artículo 98.1.b) 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.

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 24ª. QUIEBRA O EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DEL TITULAR DE LA CONCESIÓN.

24.1. 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.

24.2. 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.

24.3. 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 25ª. 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 26ª. DESTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES

26.1. 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.

26.2. 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.

26.3. 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 27ª. 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 28ª. LA AUTORIDAD PORTUARIA NO ASUME LAS OBLIGACIONES LABORALES DEL CONCESIONARIO

28.1. 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.

28.2. 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 29ª. INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

29.1. 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.

29.2. 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.

29.3. 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 30ª. TRANSMISIÓN Y CESIÓN DE LA CONCESIÓN.

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 31ª. 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 27ª.

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 27ª.

CLÁUSULA 32ª. DERECHO SUPLETORIO Y JURISDICCIÓN

En todo lo no previsto en el presente Pliego, se aplicará lo dispuesto en el 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 de Mallorca, a 8 de Noviembre de 2019.

El Jefe del Departamento de Explotación Portuaria,

Armando Parada González

**Enterado y conforme:
El Jefe del Área de Gestión,**

Fernando Berénguer Reula

VºBº

El Director,

Juan Carlos Plaza Plaza

