

**E.M. 758**

**ANEXO AL PLIEGO**

**DE CONDICIONES GENERALES PARA EL OTORGAMIENTO DE  
CONCESIONES DEMANIALES EN EL DOMINIO PÚBLICO ESTATAL,  
APROBADO POR ORDEN FOM/938/2008, DE 27 DE MARZO (B.O.E. DE 05.04.2008),  
ACOMODADO AL CONCURSO PÚBLICO DE EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE  
CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE BAR-CAFETERÍA-RESTAURANTE EN LA  
PARCELA DEL FARO DE LA MOLA EN LA ISLA DE FORMENTERA**

**(EM. 758)**



E.M.758

**PLIEGO DE CLÁUSULAS PARA EL CONCURSO PÚBLICO DE EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE BAR-CAFETERÍA-RESTAURANTE EN LA PARCELA DEL FARO DE LA MOLA EN LA ISLA DE FORMENTERA (E.M. 758)**

**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)

**INDICE**

PRIMERA.- ACTUACIONES PREVIAS A REALIZAR POR EL TITULAR DE LA CONCESIÓN.

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONCURSO.

TERCERA.- MEDIOS QUE APORTA LA AUTORIDAD PORTUARIA.

CUARTA.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

QUINTA.- PENALIZACIÓN POR RETRASOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

SEXTA.- RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.

SÉPTIMA.- LOS GASTOS SON POR CUENTA DEL TITULAR DE LA CONCESIÓN.

OCTAVA.- INICIO Y DURACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN.

NOVENA.- EL TITULAR DE LA CONCESIÓN ASUME LOS RIESGOS DE LA EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES:

9.1.- Seguro de responsabilidad civil.

9.2.- Seguro de incendios.

9.3.- Seguro sobre el contenido.

DÉCIMA.- NORMAS GENERALES DE EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO.

DECIMOPRIMERA.- CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA.

DÉCIMOSEGUNDA.- OBLIGACIONES ESTADÍSTICAS.

DÉCIMOTERCERA.- ACTAS DE INSPECCIÓN.

DÉCIMOCUARTA.- FACULTAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA PARA IMPONER SANCIONES AL TITULAR DE LA CONCESIÓN.

DECIMOQUINTA.- MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN O DE LA EXPLOTACION.

DECIMOSEXTA.- GARANTÍAS.



DECIMOSÉPTIMA.- DISPOSICIÓN DE LA GARANTÍA POR LA AUTORIDAD PORTUARIA.

DECIMO OCTAVA.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN.

DECIMONOVENA.- TASAS A ABONAR.

VIGESIMOPRIMERA.- IMPUESTOS, ARBITRIOS O TASAS.

VIGESIMA.- CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LA CONCESION.

VIGESIMOSEGUNDA.- REVERSIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES.

VIGESIMOTERCERA.- RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL TITULAR DE LA CONCESIÓN.

VIGESIMOCUARTA.- QUIEBRA O EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DEL TITULAR DE LA CONCESIÓN.

VIGESIMOQUINTA.- MUTUO ACUERDO ENTRE LA AUTORIDAD PORTUARIA Y EL TITULAR DE LA CONCESIÓN.

VIGESIMOSEXTA.- DESTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES.

VIGESIMOSÉPTIMA.- EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN O DE LA EXPLOTACION.

VIGESIMO OCTAVA.- LA AUTORIDAD PORTUARIA NO ASUME LAS OBLIGACIONES LABORALES DEL TITULAR DE LA CONCESIÓN.

VIGÉSIMONOVENA.- INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACION.

TRIGESIMA.- TRANSMISIÓN Y CESIÓN DE LA CONCESIÓN.

TRIGÉSIMOPRIMERA.- REVOCACIÓN DE AUTORIZACIONES Y CONCESIONES.

TRIGESIMOSEGUNDA.- RESCATE DE LA CONCESIÓN.

TRIGESIMOTERCERA.- DERECHO SUPLETORIO Y JURISDICCIÓN.



Handwritten signature in blue ink.

E.M.758

**PLIEGO DE CLÁUSULAS PARA EL CONCURSO PÚBLICO DE EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE BAR-CAFETERÍA-RESTAURANTE EN LA PARCELA DEL FARO DE LA MOLA EN LA ISLA DE FORMENTERA**

**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)

**PRIMERA.- ACTUACIONES PREVIAS A REALIZAR POR EL TITULAR DE LA CONCESIÓN.**

En el plazo de un (1) mes a partir del otorgamiento de la concesión, el concesionario 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 señala el artículo 233 del de Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, 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 del Proyecto de ejecución y cualquier otra documentación gráfica que se derive 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 necesidades del Sistema de Información Geográfica seleccionado por la APB.

Previamente la APB facilitará al concesionario el (los) plano(s) de la zona de obras 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.

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

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

El concesionario 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 a personal de la Autoridad Portuaria de Baleares, o externos autorizados por la Dirección de la APB, a fin de efectuar las operaciones de conservación y mantenimiento que a juicio de dicha Dirección de la APB fuera necesario realizar.

## **SEGUNDA.- OBJETO DE LA CONCESIÓN.-**

Es objeto de este concurso la elección de la solución más ventajosa para el otorgamiento de una concesión administrativa para la explotación de una parcela de dominio público portuario, ubicada en el faro de La Mola en la isla de Formentera, de 872,00 m<sup>2</sup> de superficie.

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

- 1.1. Servicio de bar-cafetería-restaurante.
- 1.2. Otros servicios, optativos, a proponer por el licitador, además del recogido en el punto 1.1 que es de prestación obligatoria, y que sean autorizados por la Autoridad Portuaria (en adelante APB).

La superficie a concesionar se distribuye del siguiente modo, según se define en los planos adjuntos:

- 117,1 m2 correspondientes a las dos edificaciones.
- 755,00 m2 correspondientes a la superficie de la parcela libre de edificaciones en donde se permitirá la colocación de instalaciones desmontables complementarias o terrazas y zonas verdes. La proporción de superficie que se deberá destinar a jardines o zonas verdes no podrá ser inferior al 30% del total del terreno (755,00 x 0.3 = 226,50 m2).

La superficie objeto de la concesión de 872,00 m2, se corresponde con la parcela dentro de la cual se encuentra la proyección horizontal de las dos edificaciones.

Dentro de los límites de la parcela a concesionar el licitador propondrá el acondicionamiento de las edificaciones allí ubicadas, así como la eventual colocación de instalaciones desmontables complementarias a las edificaciones existentes, terrazas y zonas verdes, correspondiéndole en todo caso, al concesionario, la limpieza tanto de esta zona como del mobiliario aquí instalado.

La APB hará entrega de los inmuebles al titular de la autorización en el estado en el que se encuentran actualmente, autorizándose exclusivamente obras de acondicionamiento y mejora de los mismos. No se autorizarán obras fijas que incrementen la superficie ni el volumen de las edificaciones existentes.

El licitador presentará en el Proyecto Básico una propuesta de diseño de los diferentes espacios dentro de la concesión en donde definirá los usos correspondientes, debiendo destinar el 30% de la superficie total a jardines y zonas verdes (226,50 m2). En los espacios interiores de las dos edificaciones, la empresa adjudicataria no podrá realizar actividades distintas a las propias de un bar-cafetería-restaurante y sus complementarias, salvo autorización expresa de la APB.



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

El licitador propondrá en su oferta establecer los recursos humanos y materiales oportunos, para el correcto funcionamiento del bar-restaurante-cafetería.

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

El 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.

El concesionario deberá encargarse también tanto de la limpieza diaria (durante todo el año) como del mantenimiento y de la conservación de la zona concesional que se indica en planos anexos y de la limpieza de la zona de influencia, si la hubiera, 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 zonas, 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 Autoridad Portuaria de Baleares (en lo sucesivo APB). Por consiguiente, deberá tramitar, si así fuera preciso, en ramo documental independiente, ante la Autoridad Portuaria de Baleares la oportuna autorización para colocación de los contenedores y medios para el depósito y recogida de residuos.

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. Se suscribirán con empresas homologadas y especializadas en los trabajos a efectuar, debidamente autorizadas para ello por la Autoridad competente.

Con carácter semestral el concesionario entregará a la Dirección de la APB información relativa al cumplimiento de la retirada de todos los residuos de las instalaciones objeto del presente concurso.

### **TERCERA.- MEDIOS QUE APORTA LA AUTORIDAD PORTUARIA.**

Para la prestación de los servicios definidos en la Base 1ª, la APB entregará al concesionario en el estado en que se encuentra actualmente, de conformidad con los planos anexos, una parcela de 872,00 m2, que incluye los dos edificios (total superficie edificios de 117,1 m2), en el Faro de La Mola en Formentera.

La APB hará entrega de los inmuebles al titular de la concesión en el estado en el que se encuentran actualmente, autorizándose exclusivamente obras de acondicionamiento y mejora de los mismos. No se autorizarán obras que incrementen la superficie ni el volumen de las edificaciones existentes.



Será por cuenta del concesionario, la disposición de las estructuras e instalaciones desmontables y demás elementos necesarios para el correcto desarrollo de las actividades objeto del contrato

#### **CUARTA.- 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 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 un plazo en un plazo de 6 meses desde el otorgamiento de la concesión, no sólo no eximirá al concesionario del cumplimiento de sus obligaciones, sino que tampoco condicionará el inicio del plazo concesional, e incluso podrá implicar, a juicio de la APB, la extinción de la concesión, con pérdida de las garantías constituidas, y sin derecho a indemnización a favor del contratista.

#### **QUINTA.- PENALIZACIÓN POR RETRASOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

El titular de la concesión 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, será causa de inicio de expediente de caducidad de la concesión, quedando a su favor la garantía definitiva y la provisional de explotación.

#### **SEXTA.- RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.**

Terminadas las obras e instalaciones, el titular de la concesión 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 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.



## **SÉPTIMA.- LOS GASTOS SON POR CUENTA DEL TITULAR DE LA CONCESIÓN.**

7.1.- Los gastos que se originen por el replanteo y reconocimiento, así como por la inspección y vigilancia de las obras e instalaciones, serán de cuenta del titular de la concesión.

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.

## **OCTAVA.- INICIO Y DURACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN.**

El plazo de duración de la concesión será el que determine el acuerdo de su otorgamiento, sin que en ningún caso pueda exceder de DOCE (12) años.

A partir de la fecha de la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, el concesionario 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 titular de la concesión serán penalizados con multas de quinientos (180) euros diarios. Si el retraso excediera de tres (3) meses, se incurrirá en causa de extinción de la concesión.

## **NOVENA.- EL TITULAR DE LA CONCESIÓN ASUME LOS RIESGOS DE LA EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES.**

El titular de la concesión prestará los servicios a su riesgo y ventura. La APB en ningún caso será responsable de las obligaciones contraídas por el titular de la concesión, o de los daños y perjuicios causados por éste 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 titular de la concesión 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 a continuación, la cantidad de 300.000,00 €, independientemente que el concesionario responda de la totalidad de los riesgos que se exigen en este Pliego.

### **9.1.- Seguro de responsabilidad civil.**

Las responsabilidades por daños a terceros o a los bienes de la APB en ejercicio de las funciones derivadas de la explotación corresponden al titular de la concesión, que asimismo deberá proveer los medios necesarios en orden a la seguridad de personas, instalaciones, en el sentido recogido en la Cláusula 2ª.

A los efectos de la responsabilidad antes citada el titular de la concesión 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 del servicio 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 300.000,00 €.

#### 9.2.- Seguro de incendios.

El titular de la concesión queda obligado a asegurar contra el riesgo de incendio todos los bienes que se le entregan 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 300.000,00 €.

#### 9.3.- Seguro sobre el contenido.

El titular de la concesión 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). El seguro, como mínimo, cubrirá el valor del contenido inventariado de los bienes entregados por la APB o declarados por los usuarios.

Se fija como cuantía mínima del seguro la cantidad de 300.000,00 €.

### **DÉCIMA.- 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 la adjudicación de la concesión, en base a su propuesta, o a lo especificado en el título que le permite la explotación. No podrá introducirse innovación que no haya sido aprobada por la Autoridad Portuaria de Baleares, con la debida justificación y experimentación previa a su puesta en uso.

El titular de la concesión 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 a las establecidas en la adjudicación. Además puede, por propia iniciativa, proponer cambios que en ningún caso podrán implicar detrimento de la prestación del servicio.

10.1.- El titular de la concesión 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 o de urgentes reparaciones. Los servicios sólo podrán suspenderse por el titular de la concesión por causas excepcionales debidas a caso fortuito o fuerza mayor, debiendo adoptar en ese caso las medidas de emergencia que la Autoridad Portuaria le imponga para la reanudación inmediata de los servicios, sin derecho a indemnización alguna.



No obstante, el titular de la concesión podrá suspender temporalmente la prestación del servicio a las entidades deudoras al titular de la concesión o a la Autoridad Portuaria, en función de lo recogido en la vigente normativa.

10.2.- El titular de la concesión llevará un libro foliado y sellado por la Autoridad Portuaria en el que se reflejara diariamente los servicios prestados y las tarifas cobradas o devengadas por la prestación de los mismos. Este libro deberá exhibirse a requerimiento del director o persona en que delegue. Podrá utilizar procedimientos informáticos siguiendo un sistema que se autorice por la dirección de la Autoridad Portuaria.

Así mismo deberá facilitar a la Autoridad Portuaria cuantos datos se le requieran referentes a la explotación.

10.3.- El titular de la concesión tendrá expuesto al público un cuadro de tarifas y condiciones de aplicación. Cualquier reclamación podrá ser dirigida por los usuarios a la Dirección de la APB.

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 dicte 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 APB, debiendo proceder el titular de la concesión a su señalización y vallado de acuerdo con las instrucciones de la Dirección de la APB.

10.6.- El titular de la concesión 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.

10.7.- Los servicios serán prestados por el titular de la concesión 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 Autoridad Portuaria ni de parte de los mismos.

10.8.- 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.

10.9.- El concesionario se compromete a efectuar las labores de mantenimiento y limpieza en los espacios que se indican en la Cláusula Segunda y Tercera, así como en la zona de influencia, si la hubiera, pudiendo contratar las labores de limpieza con empresa especializada. El concesionario facilitará a 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 Decimoprimer, si procede. La empresa titular de la concesión 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.

10.10.- El concesionario deberá cumplir y hacer cumplir, tanto en la fase de ejecución de las obras como 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 o modifique. Además, el concesionario deberá comprometerse a 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 3º del Real Decreto 1627/1997 y 13 del Real Decreto 171/2004.

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 subtitular de la concesiones. La APB no asume las obligaciones derivadas del incumplimiento por el titular de lo estipulado en la citada normativa. Serán por cuenta del titular 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.

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

10.12.- 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 Autoridad portuaria pueda emanar al respecto.

10.13.- El concesionario queda obligado a aportar las certificaciones ISO 9002 en cuanto a calidad se refiere y la certificación ISO 14.001 en cuanto al desarrollo del sistema de gestión medioambiental. El concesionario deberá presentar a la APB, anualmente una auditoria respecto al cumplimiento de las normas ISO 9002 y 14001, respectivamente.

10.14.- Los locales, dependencias, instalaciones y superficies objeto de la presente concesión son todos de carácter publico, sin que pueda existir ninguna titularidad privada sobre los citado locales, dependencias, instalaciones y superficies, ni sobre su explotación.

La explotación de los locales, dependencias, instalaciones y 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 ocupación, utilización o realización de actividades en el dominio público solo podrán facturarse por el adjudicatario a través de las tarifas que la APB apruebe al concesionario, no pudiendo este 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 la realización de los servicios ligados al dominio público o su priorización. La facturación de estos servicios no precisara 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 las instalaciones por el titular de la concesión. De manera que al cesar, finalizar, paralizarse o modificarse el título concesional 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, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre, 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.

10.15.-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 de relación con los usuarios, y lo indicado en la cláusula anterior.

10.16.-El concesionario deberá proponer el horario de apertura del servicio de bar-cafetería antes del inicio de la explotación, teniendo que ser aprobado por la Dirección de la APB.

#### **DECIMOPRIMERA.- CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA.**

11.1.- El concesionario queda obligado a conservar y mantener todas las instalaciones, obras y superficies con su correspondiente parte vegetal, que utilice en la explotación contratada, 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 las mismas.

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 a las características de la instalación.

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 en sus instalaciones según el plano que se adjunta. En la eliminación de basuras, líquidos o desechos el titular de la concesión cuidará que se utilicen los adecuados recipientes para recogida de los distintos tipos de basuras.

Se prohíbe expresa y terminantemente tanto el 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 se le imponga.

El concesionario deberá ajustarse a las instrucciones que a tal fin pueda dictaminar la Dirección de la APB, en cuanto a las labores de mantenimiento y limpieza se refieren.

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

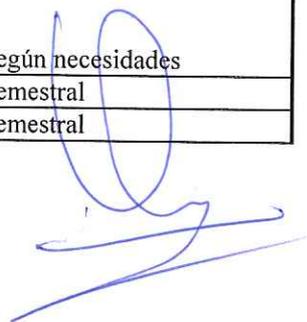
En caso de impago por el concesionario de estos gastos, la Dirección de la APB podrá aplicar las cuantías correspondientes, con cargo a la garantía constituida, sin menoscabo de cualquier otra acción tendente al cobro de la deuda, de acuerdo con la normativa vigente.

11.4.- El aspecto del entorno no podrá ser alterado mediante la instalación de ningún elemento (letreros, publicidad, etc.), salvo previa autorización expresa de la APB. Se deberá prestar especial atención y cuidado a las actividades que puedan desarrollarse en los espacios exteriores, durante la noche, evitando efectos de aumento de la luminancia de fondo y posibles limitaciones en la identificación del faro por contaminación lumínica del entorno.

11.5.- El concesionario deberá presentar para la aprobación por la Autoridad Portuaria de Baleares un Libro de Mantenimiento de la instalación. 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 9001 control de calidad	Anual
Auditoria cumplimiento ISO 14001 sistema de gestión medioambiental.	Anual
Plan de Emergencia Interior de las instalaciones	Mantener actualizado periodo
<b>Instalaciones</b>	
Limpieza interior (suelos, aseos, etc.)	Continua/diaria
Limpieza de cristales (por ambos lados)	Quincenal
Limpieza de cubiertas y sumideros	Trimestral
Abrillantado del 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 periodo
<b>Redes para el suministro de agua potable y evacuación de aguas residuales.</b>	
Reparación de fugas en líneas, realizando las pruebas necesarias para la sustitución de tubos, racores 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
<b>Línea de suministro de energía eléctrica</b>	
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
<b>Parcela</b>	
Limpieza de viales y explanadas	Quincenal
Limpieza de imbornales y desagües	mensual
Retirada de basuras y desperdicios	Diaria
Pintura de elementos metálicos	Anual
Jardinería: podas, siembras, etc.	Anual: según época
Jardinería: operaciones de mantenimiento, riegos, etc.	Semanal
Parqueo y reposición de pavimentos dañados	Anual
Reposición de elementos dañados como aceras, guardacantones, señales, paneles informativos, vallas coronación de cantil, protecciones del alumbrado, mobiliario urbano etc.	Como máximo una semana después de causarse el daño
<b>Otras instalaciones</b>	
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 complementa, corrija, sustituya o desarrolle	Según necesidades
Mantenimiento y conservación de todos los elementos existentes	Semestral
Mantenimiento y conservación de todas las instalaciones existentes	Semestral



## **DECIMOSEGUNDA.- OBLIGACIONES ESTADÍSTICAS.**

El titular de la concesión 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 titular de la concesión a la Dirección de la Autoridad Portuaria 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 o periodo anterior.

## **DECIMOTERCERA.- ACTAS DE INSPECCIÓN.**

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

## **DECIMOCUARTA.- 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 las previsiones 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 independencia de la responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar.

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.

## **DECIMOQUINTA.- MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN O DE LA EXPLOTACION.**

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

## **DECIMOSEXTA.- GARANTÍAS.**

16.1.- Para asegurar el exacto cumplimiento de las obligaciones que se imponen en el presente Pliego, el concesionario deberá constituir **una garantía de explotación igual al**



**importe anual correspondiente de la totalidad de las tasas de ocupación y de actividad, con las actualizaciones y revisiones que proceda**, en cualquier modalidad de las legalmente existentes, en la APB, a disposición del Presidente de la misma, de acuerdo con la Condición 19ª del Pliego de Condiciones Generales para concesiones, que se adjunta como anejo a la Base 9ª del Pliego de Bases.

16.2.- Esta garantía será actualizada en función de lo indicado en la Regla 21 del citado Pliego de Condiciones Generales de la concesión, anexo a la Base 9ª del Pliego de Bases del concurso para su otorgamiento.

16.3.- Independientemente de la garantía de explotación, 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.

16.4.- Se exigirá una garantía de explotación complementaria por un importe igual a la mejora de las tasas propuesta.

#### **DECIMOSEPTIMA.- 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 determinará la inmediata procedencia contra la garantía 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 concesionario vendrá obligado a reponerla o completarla en el plazo de un (1) mes, contado desde el acto de la disposición.

#### **DECIMOCTAVA.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN.**

Extinguida la concesión, y, efectuada la reversión prevista en la Cláusula Vigésimotercera, 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, tal como prescribe la Condición 31ª del Pliego de Condiciones Generales para concesiones, anejo a la Base 9ª del reseñado Pliego de Bases del concurso.

#### **DÉCIMONOVENA.- TASAS A ABONAR**

Las tasas a abonar por el licitador, sin que en ningún caso puedan repercutirse a los usuarios de los servicios, por ocupación del dominio público portuario y por el aprovechamiento especial del dominio público en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios, serán las siguientes:

Tasas a abonar por el licitador, sin que en ningún caso puedan repercutirse a los usuarios de los servicios, por ocupación del dominio público portuario y por el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios en el mismo:



**TASA DE OCUPACIÓN**, cuya cuantía anual será:

DIECISIETE MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (17.219,58 €). (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.

Tasa de ocupación									
OCUPACIÓN									
Descripción elementos autorizados	% art. 176 R.D.L. 2/2011	Vida útil (años)	Valor unitario (€/m2x año)	Desde	Hasta	Periodo de ocupación (meses)	Superficie (m2)	Total (€/año)	
Valor terreno	7,5%		197,08	01-01-18	31-12-18	12	755	11.159,66	
Valor obras e instalaciones	7,5%		450,00	01-01-18	31-12-18	12	117,1	3.952,13	
Valor de amortización	100,0%	25	18,00	01-01-18	31-12-18	12	117,1	2.107,80	
							Total	17.219,58	

La cuantía de la tasa de ocupación se corresponde con el valor de los terrenos y el valor de las obras e instalaciones.

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

**5.2.- TASA DE ACTIVIDAD**, cuya cuantía anual será:

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

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

En cuanto al límite inferior de la tasa de actividad se es estará a lo dispuesto en el Art. 188 b) 2º del TRLPEMM. En el título de otorgamiento la Autoridad Portuaria de Baleares podrá fijar un volumen mínimo de negocio al que se comprometa el concesionario en función del estudio económico presentado en su oferta.

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

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



La oferta de mejora de las tasas se presentará conforme el cuadro siguiente:

<b>OFERTA DE MEJORA DE LAS TASAS</b>	
<b>MEJORA DE LA TASA</b>	
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.

#### **VIGESIMA.- 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 titular de la concesión en ramo documental independiente, siendo a su cargo los derechos o tasas correspondientes.

#### **VIGESIMOPRIMERA.- CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.**

La concesión se extinguirá por alguna de las causas señaladas en el artículo 96 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, 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.
- 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 titular de la concesión.
- 2ª.- Quiebra o extinción de la personalidad jurídica del titular de la concesión.
- 3ª.- Destrucción de las obras e instalaciones.

En caso de resolución de la concesión por incumplimiento del titular de la concesión, 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 Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. Lo que también será de aplicación en cualquier supuesto en el que el titular de la concesión tenga derecho de indemnización por actuaciones, obras y gastos realizados con motivo de la concesión.

En todo caso, antes de abonar cualquier indemnización al titular de la concesión se deducirá 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 titular de la concesión, 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 mencionado el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

## **VIGESIMOSEGUNDA.- REVERSIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES.**

22.1.- 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.

22.2.- De la recepción por la Administración de los bienes revertidos se levantará la correspondiente Acta en presencia del titular de la concesión si compareciese, previa citación.

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, y el titular de la concesión no hubiera efectuado los arreglos, reparaciones o acabados pertinentes en el plazo que se le haya impuesto, 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.

## **VIGESIMOTERCERA.- RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL TITULAR DE LA CONCESIÓN.**

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

23.1.- El incumplimiento de las obligaciones impuestas en el presente Pliego por parte del concesionario ser causa de incoación por la APB en del oportuno expediente sancionador, o causa 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 garantía. 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 concesionario 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 dos (2) años, haya sido sancionado el concesionario más de tres 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 ocasiones diferentes, y con cargo a la garantía del titular de la concesión.

23.2.6.- Por cesión de la concesión sin haberse obtenido la previa autorización de la APB.

24.2.7.- Por arrendamiento de la explotación realizado por el titular de la concesión.

23.2.8.- Por impago de las tasas vinculadas a la explotación, con un retraso igual o superior a un (1) año desde la fecha de vencimiento, conforme se establece en el artículo 98.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

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

23.4.- 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.



#### **VIGESIMOCUARTA.-**

#### **QUIEBRA O EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DEL TITULAR DE LA CONCESIÓN.**

24.1.- La quiebra del titular de la concesión, sea persona física o jurídica, extingue la concesión, con pérdida de las garantías prestadas.

24.2.- La extinción de la personalidad jurídica del titular de la concesión, 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, la Administración se hará cargo del establecimiento, liquidando las inversiones hechas en él por el titular de la concesión en obras e instalaciones con arreglo a lo dispuesto para los casos de resolución por incumplimiento.

24.4.- No se extinguirá la concesión por muerte del concesionario cuando éste sea una persona física. Los herederos del concesionario fallecido se subrogan en todos los derechos y obligaciones derivados del título concesional, si bien habrán de designar, en el caso de ser varios, a uno sólo de ellos para que los represente en sus relaciones con la APB. En caso de que en el plazo de un (1) año del fallecimiento del concesionario, sus herederos, mancomunadamente, no hubieran hecho efectiva esta subrogación, la concesión quedará automáticamente extinguida, con pérdida de garantías constituidas por parte del concesionario, quedando éstas a la libre disposición de la APB.

#### **VIGESIMOQUINTA.-**

#### **MUTUO ACUERDO ENTRE LA AUTORIDAD PORTUARIA Y EL TITULAR DE LA CONCESIÓN.**

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

#### **VIGESIMOSEXTA.- 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 para 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 contractual primeramente señalado; cuando el concesionario opte por la extinción de la concesión, tendrá derecho a la devolución de la garantía prestada, una vez cumplidas sus obligaciones con la APB; si la destrucción ocurriera por dolo o culpa del concesionario o persona que de él dependa, quedará además obligado el concesionario a la reconstrucción de las obras 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 sean superiores a cinco veces el importe anual del canon vigente en el momento en que se produjo el siniestro.



27.3.- La destrucción parcial del establecimiento por caso fortuito o fuerza mayor, cuando sea inferior a este 25%, no extinguirá la concesión, quedando obligado el concesionario a la reconstrucción

#### **VIGESIMOSÉPTIMA.- 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 concesiones, que se adjunta como anexo a la Base 9ª del Pliego de Bases del concurso para el otorgamiento de la concesión, 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.

#### **VIGESIMOCTAVA.- LA AUTORIDAD PORTUARIA NO ASUME LAS OBLIGACIONES LABORALES DEL TITULAR DE LA CONCESIÓN.**

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 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, anteriormente mencionado, la APB no asumirá los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el concesionario para el ejercicio de su actividad empresarial, sin que, por tanto, pueda en forma alguna entenderse aplicable lo que prevé el artículo 44 de la vigente Ley 8/1980, de 10 de marzo, del Estatuto de los Trabajadores, para los supuestos de sucesión de empresa.

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

#### **VIGESIMONOVENA.- INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN**

29.1.- Si del incumplimiento de las obligaciones concesionales 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 titular de la concesión.

29.2.- El Consejo de Administración nombrará el personal competente que haya de desempeñar la función interventora, y 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.

### **TRIGÉSIMA.- TRANSMISIÓN Y CESIÓN DE LA CONCESIÓN.**

30.1.- 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.

30.2.- Autorizada la transmisión por la APB, el nuevo titular vendrá obligado a constituir, en cualquiera de las formas legalmente establecidas, la garantía de explotación, o la definitiva o de construcción, según proceda, en sustitución de la que tuviese prestada el titular saliente, y por su mismo importe debidamente actualizado. Mientras no se constituya esa garantía carecerá de eficacia la transmisión.

30.3.- 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.

30.4.- Cuando el titular de la concesión sea una persona jurídica cuya actividad principal consista en el disfrute de la concesión, se considerará transmisión cualquier cambio en la titularidad de las acciones o participaciones que, de una sola vez o de forma acumulada en diversas transacciones, 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 previamente autorizado este cambio, considerado transmisión, como se indica anteriormente.

30.5.- 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

30.6.- 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 registrará 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.

30.7.- La explotación de los locales que contempla esta concesión se realizará conforme establecen los artículos 138 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; es decir, se prestarán los servicios detallados en la resolución de otorgamiento de la concesión.

#### **TRIGESIMOPRIMERA.- REVOCACIÓN DE AUTORIZACIONES Y CONCESIONES.**

En caso de revocación, tanto de la concesión como de las autorizaciones que contempla el título concesional, se actuará de conformidad con lo establecido en el artículo 97 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.

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 autorización 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 autorización de explotación, según indica la anterior Cláusula Vigésimoctava.

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 Vigésimoctava.



## **TRIGESIMOSEGUNDA.- 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 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 al procedimiento administrativo en él establecido.

## **TRIGESIMOTERCERA.- DERECHO SUPLETORIO Y JURISDICCIÓN.**

En todo lo no previsto en el presente Pliego se aplicará lo dispuesto 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, y disposiciones que lo 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 de 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, modifique o sustituya.

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 titular de la concesión, 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 21 de marzo de 2018.

**El Jefe de Explotación Portuaria,**

*Armando Parada González*



**VºBº**

**El Director,**

*Juan Carlos Plaza Plaza*

**El Jefe de Área de Gestión,**

*Fernando Berenguer Reula*