



GENERALIDAD VALENCIANA

**Consellería de Infraestructuras,
Territorio y Medio Ambiente**

**PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA
ADJUDICACIÓN DE CONCESIÓN DEMANIAL PARA
LA EXPLOTACIÓN DE ZONA DE VARADA EN EL
PUERTO DE SANTA POLA (ALICANTE)**

PLIEGOS DE CONDICIONES

ÍNDICE

- 1 – Características del procedimiento abierto.
- 2 - Pliego de cláusulas administrativas particulares de la concesión demanial.
- 3 - Pliego de prescripciones técnicas de la concesión demanial.

1 – CARACTERÍSTICAS DEL PROCEDIMIENTO ABIERTO

ÍNDICE:

- 1ª - OBJETO, ÁMBITO Y SITUACIÓN DE LA CONCESIÓN
- 2º – GARANTÍA PROVISIONAL
- 3º – PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES
- 4º – IDENTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS
- 5º – DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR EN EL SOBRE 2
- 6º – DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA A PRESENTAR EN EL SOBRE 3
- 7º – CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
- 8º – PLAZO DE LA CONCESIÓN

1ª - OBJETO, ÁMBITO Y SITUACIÓN DE LA CONCESIÓN

Es objeto de la concesión la explotación de zona de varada en el puerto de Santa Pola (Alicante), donde se sitúa en su parte central, recayente a la dársena interior, con una superficie pavimentada de 1.795, metros cuadrados, de planta sensiblemente trapezoidal, con acceso al mar mediante una rampa, que forman parte del dominio público portuario. La rampa de varada forma parte de la concesión, tanto en su parte emergida como en su parte sumergida, ocupando un total de 152,77 metros cuadrados. La parcela esta vallada de forma provisional en su lado tierra adyacente al paseo peatonal y en el otro lado tierra contiguo a la concesión de Marina Miramar. El lateral sur es un cantil que con un ancho de 3 m. se excluye de la concesión para paso y acceso a las embarcaciones en él atracadas, y finalmente el lateral este es en el que se sitúa la rampa de varada. Se incluye en la concesión el punto verde, cuyo mantenimiento y explotación ha de realizar el concesionario.

En cualquier caso se excluyen de la planta a concesionar las dependencias ocupadas por la Asociación de Amarristas.

Se recoge la delimitación de dicha zona en plano adjunto.

La configuración, pavimentación y ubicación de esta explanada hacen que tenga unas especiales posibilidades de uso portuario, en concreto la varada y botadura de embarcaciones ligeras, particularmente de vela, lo que aconseja su puesta en valor, para su uso en las debidas condiciones, lo que ahora se licita.

Los usos se regulan en el Pliego de Prescripciones Técnicas adjunto que incluye las relativas a la Explotación, y por el Proyecto de Explotación desarrollado en su concordancia.

La codificación correspondiente a la nomenclatura de la Clasificación de Productos por Actividades 2008, Reglamento (CE) No 451/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de abril de 2008, es la 331510, servicios de reparación y mantenimiento de embarcaciones.

2º – GARANTÍA PROVISIONAL

La garantía provisional para optar a la adjudicación de la concesión se establece en un importe de DOS MIL EUROS (2.000,00 €).

3º – PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las proposiciones para participar en el procedimiento abierto se presentarán en el plazo de **DOS MESES** contado a partir del siguiente al de la inserción del anuncio correspondiente en el D.O.C.V.

4º – IDENTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS

Las ofertas constarán de tres sobres en cada uno de los cuales se hará constar en la cubierta el respectivo contenido y la inscripción: “Oferta para participar en el procedimiento abierto para la adjudicación de concesión demanial para explotación de zona de varada en el puerto de Santa Pola (Alicante)”.

5º – DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR EN EL SOBRE 2

Como contenido del sobre 2 – Documentación técnica, se establece:

Memoria valorada de actuaciones a ejecutar en la parcela y memoria de explotación

El peticionario presentará una **Memoria valorada** de actuaciones a ejecutar en la parcela y su entorno inmediato de manera que dé soporte a la actividad pretendida en las mejores condiciones posibles. Esta memoria contendrá las determinaciones precisas para su ejecución debidamente definidas y valoradas en sus costes económicos.

El peticionario presentará una **Memoria de Explotación**, que se sujetará en su contenido a las directrices establecidas en el Pliego de Prescripciones

Técnicas particulares, en su apartado de Prescripciones Relativas a la Explotación.

Se detallarán los servicios que prevé ofrecer el licitador, colectivos a los que se dirige, etc. con indicación del horario de los mismos

6º – DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA A PRESENTAR EN EL SOBRE 3

Como contenido del sobre 3 – Documentación económica, se establece:

Modelo de proposición económica de canon, debidamente cumplimentado, que adjunto se acompaña como anexo.

7º – CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios que servirán de base para la adjudicación a la proposición económicamente más ventajosa se recogen a continuación, siendo la puntuación máxima que se podrá obtener en función de los distintos aspectos que se contemplan en la baremación de 100 puntos, con el siguiente reparto:

ASPECTO	PUNTUACIÓN MÁXIMA
ECONÓMICO:	60
ORDENACIÓN Y DISEÑO	30
SERVICIOS OFERTADOS	10
TOTAL MÁXIMO	100

ASPECTO ECONÓMICO:

Canon: el canon se ofertará de acuerdo al anexo “Modelo de proposición económica de canon”.

La oferta en la mejora sobre la partida alzada base por rendimiento de actividad que suponga mayor cuantía se valorará con 60 puntos. Las restantes

ofertas se valoraran con una puntuación directamente proporcional a lo que supongan con relación al máximo ofertado por este concepto.

ORDENACIÓN Y DISEÑO:

Se puntuará con 30 puntos la mejor ordenación sobre el terreno de los distintos elementos previstos por el licitador, así como el diseño, características e inversión que supongan dichos elementos.

SERVICIOS OFERTADOS:

Se valorará con 10 puntos la oferta que, en conjunto, suponga mejores servicios se exponga en la memoria de explotación presentada.

8º – PLAZO DE LA CONCESIÓN

Esta concesión se otorga por plazo de 5 (cinco) años, prorrogable a la tacita por años sucesivos hasta un máximo de 10 (diez) años, incluido el lustro inicial.

El plazo comienza a contar desde la fecha de puesta a disposición de los bienes y terrenos concedidos, de la que se dejará constancia en la correspondiente Acta de entrega.

ANEXO: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA DE CANON

PROPOSICIÓN ECONÓMICA DE CANON

Don.....	Con D. N. I.
Domiciliado en calle Nº....., provincia de	
Actuando en nombre*	

*propio o de la empresa que representa. En el caso de que el firmante actúe como Director, Apoderado, etc., de una empresa o de un tercero, hará constar claramente el apoderamiento o representación presentando la documentación correspondiente.

Enterado de la convocatoria de procedimiento abierto publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana del día de de 2013 de concesión para explotación de zona de varada en el puerto de Santa Pola (Alicante) y de las condiciones y requisitos que se exigen para su adjudicación.

Formula como oferta de canon anual concesional las siguientes cantidades:

El canon se establece como suma de tres componentes, debiendo el licitador ofertar una mejora sobre la partida alzada base actividad industrial:

⇒(1) por aprovechamiento de superficies: 6.199,81 €/año, cantidad obtenida por aplicación a la superficie de explotación de la cuantía unitaria de 3,3825 €/m2/año correspondiente a 1.795, m2 de relleno sin urbanizar, y 0,8393 €/m2/año a 152,77 m2 de agua de la rampa de varada durante el período ofertado de actividad.

⇒(2) partida alzada base por rendimiento de actividad: 3.000,- euros/año (tres mil euros al año).

⇒ (3) mejora sobre la partida alzada base por rendimiento de actividad, con importe a ofertar por el licitador: euros/año.

Que no incluyen el correspondiente impuesto sobre el valor añadido que se calculará al tipo vigente en el momento del devengo.

Y así mismo renuncia, caso de que se planteara controversia jurisdiccional, a su propio fuero, sometiéndose expresamente al de los Juzgados y Tribunales de Valencia.

....., de de201_

(Fecha y firma del proponente)

2 - PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DE LA CONCESIÓN DEMANIAL.

ÍNDICE:

I.- PRESCRIPCIONES RELATIVAS AL PROCEDIMIENTO

- 1ª - OBJETO
- 2ª - DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR A LOS LICITADORES
- 3ª - PROCEDIMIENTO
- 4ª - CAPACIDAD PARA PRESENTAR OFERTAS
- 5ª - GARANTÍAS
- 6ª - PRESENTACIÓN DE OFERTAS
- 7ª - CONTENIDO DE LAS OFERTAS
- 8ª - PUBLICIDAD
- 9ª – MESA DE CONTRATACIÓN
- 10º - CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
- 11ª - ADJUDICACIÓN

II.- PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LOS PACTOS Y CONDICIONES DEFINITORIAS DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

- 1ª - ÁMBITO DE LA CONCESIÓN
- 2ª - RÉGIMEN JURÍDICO
- 3ª - PLAZO
- 4ª - CANON Y SU REVISIÓN
- 5ª –GARANTÍAS DEFINITIVAS
- 6ª - USO Y EXPLOTACIÓN

- 7ª - TRANSMISIBILIDAD (CESIÓN) Y SEGREGACIÓN
- 8ª - SUBCONTRATACIÓN
- 9ª - GRAVAMEN
- 10ª - ENTREGA DE LA SUPERFICIE EN CONCESIÓN
- 11ª - PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
- 12ª - RESCATE POR OBRAS
- 13ª - OTRAS AUTORIZACIONES
- 14ª - OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO
- 15ª - OTRAS OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO
- 16ª – MODIFICACIÓN Y REVISIÓN
- 17ª – INCUMPLIMIENTOS DEL CONCESIONARIO
- 18ª - SANCIONES
- 19ª - CAUSAS DE RESOLUCIÓN
- 20ª - CADUCIDAD
- 21ª - GASTOS
- 22ª - RENUNCIA
- 23ª - DESTRUCCIÓN DE LAS OBRAS AUTORIZADAS
- 24ª - EFECTOS DE LA REVERSIÓN
- 25ª - ACTA DE REVERSIÓN
- 26ª - INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
- 27ª - EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

I.- PRESCRIPCIONES RELATIVAS AL PROCEDIMIENTO

1ª - OBJETO

La Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente convoca el presente procedimiento abierto para la adjudicación de concesión demanial, cuyo objeto se refiere en el documento 1 – Características del procedimiento abierto.

El ámbito funcional y territorial se establece en los presentes Pliegos de Cláusulas Administrativas y de prescripciones Técnicas, así como en el documento de características del procedimiento abierto.

Las presentes prescripciones tienen por objeto fijar las cláusulas administrativas que regirán el procedimiento a seguir.

La adjudicación comporta el otorgamiento de la correspondiente concesión del dominio público portuario en el que se asentará la explotación

El adjudicatario deberá de proceder a la ejecución de los trabajos e instalaciones que se estipulen, en su caso, en los terrenos objeto de concesión.

2ª - DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR A LOS LICITADORES

Los licitadores recibirán la siguiente documentación, sobre la base de la cual elaborarán sus ofertas:

-Los presentes pliegos de condiciones integrados por el de cláusulas administrativas y el de prescripciones técnicas, así como el documento de características del procedimiento abierto.

-Plano de planta comprensivo de la zona objeto de concesión.

3ª - PROCEDIMIENTO

El procedimiento de aplicación se recoge en la normativa sectorial específica y, subsidiariamente, en la normativa general patrimonial de las Administraciones

Públicas. Como normativa sectorial específica se estará, por remisión de la Ley de Puertos de 1992, a lo establecido en la Ley de Costas y en los artículos 129 y siguientes del R. D. 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Igualmente, y con carácter subsidiario, se estará a lo preceptuado por la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, y, subsidiariamente, por el Reglamento de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por R. D. 1373/2009, de 28 de agosto.

En lo no regulado en la normativa citada, en cuanto a preparación y adjudicación de la concesión, se estará a lo prescrito en el TRLCSP.

El Reglamento para la ejecución de la Ley de Costas, aplicable a la tramitación de concesiones y autorizaciones por remisión expresa de la Ley de Puertos, dispone en su artículo 152.1 que la Administración podrá convocar licitaciones para el otorgamiento de concesiones y autorizaciones.

La finalidad es el otorgamiento de una concesión demanial que se adjudicará mediante procedimiento abierto con adjudicación a la oferta económicamente más ventajosa regulado en los artículos 138, 146 y 157 a 161 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (en adelante TRLCSP).

4ª - CAPACIDAD PARA PRESENTAR OFERTAS

Podrán optar al otorgamiento de la concesión las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, y en las que no concurra alguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 60 del TRLCSP.

Las personas físicas y Jurídicas no pertenecientes a la Unión Europea, además, deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 55 del TRLCSP.

Cuando dos o más licitadores presenten una oferta conjunta, quedarán obligados solidariamente frente a la Administración, y deberán cumplir lo dispuesto en el art. 59 del TRLCSP, debiendo cada uno acreditar su capacidad de obrar conforme a la ley.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 54 a 64 del TRLCSP en cuanto a capacidad, solvencia y prohibiciones de contratar de los empresarios, los que concurren, individual o conjuntamente con otros, a la licitación de la concesión podrán hacerlo con el compromiso de constituir una sociedad, que será titular de la concesión, sin que le sean de aplicación los límites establecidos en el artículo 405 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y en el artículo 185 del Código de Comercio.

La sociedad deberá quedar constituida de conformidad con lo dispuesto en el citado Texto Refundido, con anterioridad a la formalización del contrato, es decir, en el plazo de treinta días naturales contados desde el siguiente a la fecha de recepción de la notificación de adjudicación.

El objeto social será precisamente la explotación de la concesión.

Los componentes de la futura sociedad deberán acreditar su personalidad y capacidad, debiendo indicar en documento privado los nombres y la participación de los componentes y la persona o personas que durante la vigencia del contrato ostentará la representación de todas ellas frente a la Administración.

La justificación de la solvencia económica y financiera de los licitadores deberá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

- a) Declaraciones apropiadas de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
- b) Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros oficiales podrán aportar, como medio alternativo de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados.

c) Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

La solvencia técnica o profesional de los licitadores se apreciará teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad, lo que deberá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes:

a) Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años que incluya importe, fechas y el destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

b) Las titulaciones académicas y profesionales del empresario y del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable de la ejecución del contrato.

c) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.

d) Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

La Mesa de Contratación apreciará la solvencia económica, financiera y técnica o profesional a la vista de la documentación en su conjunto presentada por los licitadores.

5ª - GARANTÍAS

1.- PROVISIONAL

Para optar a la adjudicación de la concesión, los solicitantes deberán acreditar la previa consignación de una garantía provisional por el importe señalado en en el documento 1 – Características del procedimiento abierto.

La garantía provisional se constituirá en alguna de las formas establecidas en el artículo 96 del TRLCSP, con los requisitos previstos en los artículos 55, 56 y 57 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LCAP.

Las garantías en metálico o valores deberán constituirse a disposición del Hnble. Sr. Conseller de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente ante las dependencias de la Tesorería de la Generalitat ubicadas en los Servicios Territoriales de Castellón, Alicante o Valencia según proceda.

No obstante, será admitida como garantía provisional la prestada mediante aval o seguro de caución ante el órgano de contratación, en la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, que se incorporará directamente al expediente.

En el caso de uniones temporales de empresarios, las garantías provisionales podrán constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en conjunto, se alcance la cuantía requerida, y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal.

La constitución de garantías se ajustará, en su caso, a los modelos que se indican en los anexos III, IV y V del Real Decreto 1098/2001.

La garantía provisional será devuelta a los interesados tras la adjudicación de la concesión, excepto la presentada por el adjudicatario que quedará retenida hasta que se deposite la garantía definitiva o complementaria en su caso.

Se procederá a la ejecución de la garantía provisional en el caso de que algún licitador retirara su proposición injustificadamente antes de la adjudicación.

2.- DEFINITIVAS

El que resulte adjudicatario provisional deberá constituir en el plazo de quince días hábiles las garantías definitivas de ejecución de obras y de explotación por el importe que se indica en este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares dentro de las prescripciones relativas a los pactos y condiciones definitorias de los derechos y obligaciones.

Las garantías podrán constituirse en alguna de las formas establecidas en el artículo 96 del TRLCSP, desarrollados por los artículos 55 y ss. del Real Decreto 1098/2001.

En todo caso, estas garantías deberán constituirse en las dependencias de la Tesorería de la Generalitat ubicadas en los Servicios Territoriales de Castellón, Alicante o Valencia según proceda.

En caso de amortización o sustitución total o parcial de los valores que constituyen las garantías, el adjudicatario está obligado a reponerlos en la cuantía necesaria para que su importe no se merme por este motivo, debiendo quedar constancia de dicha reposición.

6ª - PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Lugar de presentación:

Los sobres conteniendo la documentación y la proposición económica, se presentarán cerrados y firmados por el licitador o persona que le represente, en los lugares, días y hora señalados en el anuncio de licitación.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, deberán dirigirse a la Dirección General de Transportes y Logística, Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Castan Tobeñas, 77, Edificio 1, de Valencia (46018), y cumplirán los requisitos señalados en el artículo 80.4 del Real Decreto 1098/2001, debiendo justificarse la fecha y hora de imposición del envío en la oficina de Correos, y anunciar en el mismo día al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante telegrama o fax, en el que se consignará el número de expediente, título completo del expediente y nombre del licitador.

El telegrama o fax también deberá haberse impuesto dentro del plazo fijado en el apartado siguiente. Se exigirá como prueba de la presentación dentro de plazo el número de certificado del envío hecho por correo.

Plazo:

Las proposiciones para participar en el procedimiento abierto se presentarán en el plazo de presentación de proposiciones señalado en el documento 1 – Características del procedimiento abierto.

La presentación de ofertas implica, por parte del licitador, la aceptación incondicionada de las cláusulas de los Pliegos de Condiciones Generales y Particulares.

7ª - CONTENIDO DE LAS OFERTAS

Las ofertas constarán de tres sobres en cada uno de los cuales se incluirá la documentación que a continuación se indica, haciendo constar en la cubierta el respectivo contenido y la inscripción que se indica en el documento 1 – Características del procedimiento abierto.

Los sobres que contienen la documentación y proposición económica se presentarán, cerrados y firmados por el oferente o persona que le represente, en el lugar, días y horario arriba indicados.

SOBRE (1)

I.- TÍTULO.- Documentación Administrativa para la calificación previa

II.- CONTENIDO

1.- Documentos comunes para todos los licitadores:

a) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán poder bastanteado al efecto por la Abogacía de la Generalitat Valenciana y fotocopia autenticada de su D.N.I. o del documento que le sustituya reglamentariamente.

Si la empresa fuera persona jurídica, el poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, salvo que se trate de poder para acto concreto, en cuyo caso no será necesaria la inscripción, de acuerdo con el artículo 94.5 del Reglamento de dicho Registro.

b) Compromiso de constitución de Unión Temporal de Empresas, en su caso.

Cuando dos o más empresas acudan a la licitación constituyendo una unión temporal, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad y capacidad, debiendo indicar en documento privado los nombres y la participación de los componentes y la persona o entidad que durante la vigencia de la concesión ostentará la representación de todas ellas frente a la Administración.

c) Documentos que acrediten la solvencia económica, financiera y técnica, en los términos y por los medios que se especifican en la Base 4ª de este Pliego.

d) Testimonio judicial, certificación administrativa, o cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado, de su plena capacidad de obrar y de no hallarse incurso en ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 60 del TRLCSP y de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

e) Autorización al Servicio de Administración de Puertos, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, para solicitar ante los organismos competentes, el hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes, o la presentación de dicha documentación.

f) Declaración sobre el grupo empresarial al que pertenezcan las empresas con indicación de las empresas que lo componen (artículo 86.3 del [R.G.L.C.A.P.](#)). En dicha declaración deberá hacerse mención expresa de si alguna de las empresas del mismo grupo empresarial concurren o no a la presente licitación.

g) Documento justificativo de haber constituido la garantía provisional.

h) En su caso, documentación acreditativa en materia de igualdad, discapacitados y cooperativas para el supuesto de empate previsto en la cláusula décima.

2.- Documentos para los empresarios españoles:

Además de los documentos indicados anteriormente, los empresarios españoles deberán presentar los siguientes:

a) Si la empresa fuese persona jurídica, la escritura de constitución y la de modificación, en su caso, debidamente inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible por la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

3.- Documentos específicos para los empresarios extranjeros de Estados Miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo.

Además de los documentos comunes, estos empresarios deberán aportar los siguientes:

a) Acreditación de su inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el anexo I del Real Decreto 1098/2001.

b) Declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

Las empresas extranjeras presentarán sus documentos constitutivos traducidos de forma oficial al castellano o valenciano.

4.- Documentos específicos para los restantes empresarios extranjeros.

Además de los documentos comunes referidos en el punto 1, deberán aportar:

a) Informe expedido por la respectiva misión diplomática permanente española, o de la Oficina Consular de España en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, en la que se haga constar que figuran inscritas en el correspondiente Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a que se extiende el objeto del contrato a que se refiere el presente Pliego.

b) Informe de la misión diplomática permanente española o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Economía sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio o en caso contrario, de reciprocidad, en el que se acredite que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración, en forma sustancialmente análoga.

c) Declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

Los documentos constitutivos de estas empresas se presentarán traducidos de forma oficial al castellano o valenciano.

Todos los documentos citados podrán presentarse en original o mediante copias auténticas, conforme a la legislación vigente. En ningún caso se admiten documentos escaneados.

SOBRE (2)

I.- TÍTULO.- Documentación técnica

II.- CONTENIDO

Para la elaboración de esta documentación se estará a las determinaciones de las prescripciones técnicas relativas a las obras contenidas en este pliego, y en particular a las obras mínimas exigidas y documentación técnica a presentar que se determine en el documento 1 – Características del procedimiento abierto.

SOBRE (3)

I.- TÍTULO.- Documentación económica

II.- CONTENIDO

1.- Proposición económica de mejora del canon.

Se presentará la proposición señalada en el documento 1 – Características del procedimiento abierto.

Las determinaciones sobre el devengo del canon y las bases para su cálculo se hallan contenidas en la prescripción cuarta de las relativas a los pactos y condiciones definitorias de los derechos y obligaciones.

La propuesta se presentará correctamente, según **Modelo** de propuesta que figura en el documento 1 – Características del procedimiento abierto y no se aceptarán aquellas que tengan omisiones, errores o tachaduras, que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta.

Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición, aún cuando fueran varias las dependencias en las que pudiera hacerse. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en agrupación temporal con otras, si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La contravención de este precepto producirá la desestimación de todas las propuestas que por él hayan sido presentadas.

Las proposiciones presentadas por uniones temporales de empresas deberán estar firmadas por los representantes de cada una de las empresas componentes de la citada unión.

8ª - PUBLICIDAD

La convocatoria de procedimiento abierto para la adjudicación a la oferta económicamente más ventajosa se anunciará en un diario de ámbito provincial, de Castellón, Alicante, y Valencia y además en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.

Los gastos originados por los anuncios públicos que fueran necesarios, como los de licitación, adjudicación, etc., serán a cuenta del concesionario, salvo que la total cuantía supere el 0'5% del presupuesto de licitación, en cuyo caso el adjudicatario se hará cargo sólo hasta dicho límite del 0'5%.

9ª- MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de Contratación estará compuesta por los siguientes miembros:

Presidente:

Titular: Secretario Autonómico de Infraestructuras y Transporte

Suplente: Director General de Transportes y Logística

Suplente: Subdirector General de Puertos, Aeropuertos y Costas

Vocales:

1º Titular: Director General de Transportes y Logística

Suplente: Subdirector General de Puertos, Aeropuertos y Costas

2º Titular: un representante de la Abogacía General de la Generalitat

3º Titular: un representante de la Intervención Delegada

4º Titular: Jefe del Servicio de Explotación de Puertos

Suplente: un técnico del Servicio de Explotación de Puertos

5º Titular: Jefe del Servicio de Administración de Puertos

Suplente: un técnico de Servicio de Administración de Puertos

Secretario: Jefe de Sección de Patrimonio y Recaudación del Servicio de Administración de Puertos.

Suplente: Un técnico del Servicio de Administración de Puertos

10ª - CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios que servirán de base para la adjudicación a la proposición económicamente más ventajosa se recogen en el documento 1 – Características del procedimiento abierto.

Resolución de empate:

En el caso de igualdad entre dos o más licitadores, será preferida la proposición de mayor puntuación en el apartado de proposición económica; si dicha puntuación fuere igual, se considerará la propuesta con mayor puntuación en memoria valorada de mejoras a ejecutar en el local y memoria de explotación y, en caso de igualdad de puntuación técnica, será preferida, con el siguiente orden de prelación, la proposición presentada por aquella empresa que en el momento de acreditar la solvencia técnica, cumpla con lo dispuesto en las siguientes normas autonómicas:

1º) Presente el Plan de Igualdad a que se refiere el artículo 46.1 de la Ley 9/2003, de 1 de abril.

2º) Tenga en la plantilla el mayor número de trabajadores minusválidos(Decreto 279/2004, de 17 de diciembre, del Consell, en relación con la Disposición Adicional Sexta de la LCSP)

3º) Las sociedades cooperativas(Ley 8/2003, de 24 de marzo)

11ª - ADJUDICACIÓN

La Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma y si observase defectos u omisiones subsanables los comunicará por fax a los interesados a los efectos de que en el plazo de tres días hábiles sean corregidos.

En el plazo no superior a siete días a contar desde la calificación del sobre nº 1 se procederá a la apertura pública del sobre nº 2 de las proposiciones que hayan sido admitidas a licitación para la elaboración del correspondiente

informe técnico. Posteriormente, en fecha que no excederá de un mes, contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar ofertas, se procederá en acto público a la apertura de las proposiciones económicas dando cuenta del resultado de la puntuación técnica.

Adjudicación. La Administración otorgará la concesión a la proposición económicamente más ventajosa, mediante la aplicación de los criterios establecidos en la cláusula 10ª, o declarará desierto el procedimiento, motivando su resolución con referencia a los citados criterios.

El órgano de contratación adjudicará el contrato dentro del plazo de seis meses, a contar desde el día siguiente al de la apertura de las proposiciones económicas. De no acordarse la adjudicación en dicho plazo, los licitadores tendrán derecho a retirar su proposición.

La adjudicación se acordará por el órgano de contratación y se notificará a los licitadores, publicándose en el perfil de contratante del órgano de contratación.

La Administración requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que dentro del plazo de 10 días hábiles a contar desde el día siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social o autorice al órgano de contratación para atender de forma directa la acreditación de ello, de disponer efectivamente de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al art. 64.2 del TRLCSP y de haber constituido la **garantía defin itiva y la de explotaci ón** que sea procedente, de haber abonado todos los anuncios de licitación, los documentos probatorios de su personalidad y capacidad para contratar con la Administración que no hayan sido presentados en el acto de licitación, pólizas de seguro referidas en la cláusula 14 de este pliego, en el caso de que el contrato se adjudique a una unión temporal de empresas, la constitución de la misma en escritura

pública. Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

De no aportarse adecuadamente la citada documentación en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en este caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un nuevo plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado en el párrafo anterior.

El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los 5 días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

II.- PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LOS PACTOS Y CONDICIONES DEFINITORIAS DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

1ª - ÁMBITO DE LA CONCESIÓN.

El ámbito de la concesión se refiere en el cuadro de características el procedimiento abierto.

2ª - RÉGIMEN JURÍDICO

- 1) Características del procedimiento abierto.
- 2) Prescripciones contenidas en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- 3) Prescripciones contenidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas de la concesión, que se adjunta al presente.
- 4) Mejoras que proponga el adjudicatario en su oferta con respecto a las condiciones establecidas en los anteriores documentos.

Normativa aplicable:

- 1) Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, R. D.1098/2001, de 12 de octubre por el que se aprueba el R.G.L.C.A.P. y demás disposiciones vigentes en materia de contratación.
- 2) Ley 27/1992, de 24 de Noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificada por Ley 62/1.997, de 26 de Diciembre.
- 3) Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988 d Costas, en cuanto sea de aplicación por remisión de la ley de Puertos y su Reglamento.
- 4) La Ley 1/1999, de 31 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de Tarifas Portuarias.

- 5) En cuanto a la fijación del canon concesional, la Ley 12/2004, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat Valenciana.
- 6) La ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat
- 7) La ley estatal 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento, aprobado por R. D. 1373/2009, de 28 de agosto, en su contenido básico.
- 8) Con carácter supletorio el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por R. D. L. 3/2011, de 14 de noviembre, y preceptos concordantes del R.D: 817/2009, de 8 de mayo, de desarrollo parcial, así como el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por R. D. 1098/2001, de 12 de octubre, en lo que no se oponga a la referida Ley.

En todo caso, serán de aplicación las disposiciones que en lo sucesivo se dicten al respecto por la Generalitat.

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en el TRLCSP, el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar la concesión administrativa, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarla por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta.

3ª - PLAZO

Esta concesión se otorga por el plazo señalado en el documento 1 – Características del procedimiento abierto, dejando a salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de tercero, sin cesión del dominio público ni de las facultades dominicales de la Administración.

4ª - CANON Y SU REVISIÓN

El canon que regirá en la concesión será el propuesto por el concesionario en su oferta presentada para otorgamiento de esta concesión.

La cuantía del canon estará sujeta a actualización conforme a las disposiciones legales que al respecto se dicten con carácter general por la Generalitat. Dicha actualización será automática.

El otorgamiento de autorizaciones dentro del ámbito de la concesión que supongan una nueva actividad por la que el concesionario perciba ingresos, según lo dispuesto en la cláusula 6ª, supondrá necesariamente el establecimiento de una partida independiente de canon por rendimiento de actividad, que se fijará de acuerdo con las normas vigentes o los criterios aplicables en cada momento, y que se devengará junto con el canon anual.

El canon se abonará por semestres adelantados, mediante transferencia bancaria a la cuenta que se le indique en cada liquidación que se le practique por la Administración, a partir de la fecha de puesta a disposición de los bienes y terrenos concedidos.

A tal efecto, deberá aportar domiciliación bancaria para el abono del canon, debidamente cumplimentado, con anterioridad al otorgamiento de la concesión.

El período de pago voluntario será de un mes desde la notificación de la liquidación correspondiente.

De no hacer efectivo el pago en período voluntario podrá procederse a su cobro por la vía de apremio en la forma reglamentariamente establecida.

El impago del canon durante dos semestres consecutivos será causa de caducidad de la concesión.

5ª - GARANTÍAS DEFINITIVAS:

GARANTÍA DEFINITIVA DE EJECUCIÓN DE OBRAS: responde, en su caso, de la ejecución de las obras, y se establece en el 5 % (cinco por ciento) del presupuesto global de licitación correspondiente a las obras e instalaciones recogidas en la memoria valorada presentada en la licitación. Una vez aprobado por la Administración el proyecto de construcción el importe de la garantía definitiva se ajustará al 5 % (cinco por ciento) del presupuesto global

de licitación correspondiente a las obras e instalaciones recogidas en dicho proyecto.

La garantía se devolverá al concesionario a instancia de éste, si procede, una vez haya transcurrido un año desde que haya sido aprobada el acta de reconocimiento final de las obras.

GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN: por importe del canon anual total ofertado por el concesionario, IVA incluido.

La garantía de explotación responderá de todas las obligaciones derivadas de esta concesión, de la reposición a su estado anterior de las superficies explotadas, de las sanciones que por incumplimiento de las condiciones de la misma se puedan imponer al titular de la concesión y de los daños y perjuicios que tales incumplimientos pueda ocasionar.

Si la Administración ejecutase parcial o totalmente la garantía, el concesionario queda obligado a completarla o reponerla en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe. El incumplimiento de esta obligación será causa de caducidad de la concesión.

La garantía de explotación será devuelta al término del plazo concesional si no existiera responsabilidad por incumplimiento de las obligaciones de que responde.

6ª - USO Y EXPLOTACIÓN

La concesión se destinará a la actividad definida en la resolución de otorgamiento, sin que el concesionario pueda destinar el dominio público concedido, ni las obras en él ejecutadas a usos distintos de los allí expresados. La explotación de la superficie objeto de concesión podrá comenzar el mismo día de la entrega de la superficie e instalaciones al concesionario si cumple para ello los requisitos de todo orden precisos.

7ª - TRANSMISIBILIDAD (CESIÓN) Y SEGREGACIÓN

La presente concesión es transmisible por actos "inter vivos" y "mortis causa".

La transmisión inter vivos solo será válida si con carácter previo la Administración reconoce el cumplimiento, por parte del adquirente, de las condiciones establecidas en la concesión, entendiéndose que quién se subroga en sus derechos asumirá también las obligaciones que se imponen en esta concesión.

En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o de legado, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones de aquel, siempre que en el plazo de cuatro años comuniquen expresamente a la Administración el fallecimiento y la voluntad de subrogarse. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiera hecho la comunicación, la concesión quedará extinguida.

Para que se autorice la transmisión será necesario:

- Que el concesionario se halle al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.
- Que el nuevo titular reúna los requisitos exigidos para contratar con la Administración, y para ejercer la actividad y prestar el servicio objeto de la concesión.

La Administración podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en los términos legalmente previstos.

Cuando la persona jurídica titular de una concesión se transforme, se fusione con otra o se escinda, se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo por tanto necesario la autorización expresa a que se refiere el párrafo anterior.

Cuando el concesionario sea una persona jurídica, cuya actividad principal consista en el disfrute de la concesión, se considerará transmisión cualquier cambio de titularidad de las acciones o participaciones que suponga sustitución de los socios o accionistas que lo fueren al tiempo del otorgamiento de la concesión, en porcentaje igual o superior al 50% del capital social.

Si la sociedad titular cambia únicamente de denominación social, solamente estará obligado a notificarlo a la Autoridad competente.

8ª - SUBCONTRATACIÓN

Podrá subcontratarse o cederse cualquier servicio que vaya a ser prestado dentro del ámbito de la concesión. De estos contratos se dará previamente conocimiento a la Administración, entendiéndose que ésta otorga su aprobación si en 2 meses no se opone expresamente.

La Administración se reserva el derecho a prohibir, por causas justificadas, la celebración de determinados subcontratos.

En todo caso, la total responsabilidad del cumplimiento de lo dispuesto en los Pliegos frente a la Administración corresponde al concesionario.

9ª - GRAVAMEN

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre la concesión deberá ser autorizada por la Administración Portuaria.

10ª - ENTREGA DE LA SUPERFICIE EN CONCESIÓN.

La Administración fijará la fecha de entrega al concesionario de la superficie e instalaciones en concesión.

De la entrega se levantará Acta y plano que suscribirán el Concesionario y la Administración otorgante en la persona en que delegue, en los que se detallará la ubicación, forma y superficie de la parcela, el estado de las instalaciones y cualquier otro extremo que pueda interesar.

11ª - PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

En el plazo de dos meses, a contar desde el otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá presentar el proyecto de construcción.

Si el concesionario incumple el plazo de entrega del proyecto, la Administración podrá otorgarle una prórroga por un plazo máximo de dos meses.

Este proyecto de construcción será examinado por los servicios técnicos de la Administración para comprobar que es suficientemente completo y no altera el

proyecto tramitado. Si dichos servicios estiman que el proyecto es incompleto, el concesionario deberá completarlo debidamente en el plazo que al efecto se le conceda.

En el caso de que el proyecto de construcción difiera sustancialmente del proyecto básico la Administración podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones:

- a) Obligar al concesionario a que adapte el proyecto de construcción, otorgando un plazo para ello.
- b) Iniciar los trámites pertinentes para la modificación de la concesión conforme al proyecto de construcción así admitido.

Si el concesionario incumpliera cualquiera de los plazos anteriores -entrega del proyecto de construcción o plazo para su modificación- será potestativo de la Administración el concederle una nueva prórroga extraordinaria (por un máximo de dos meses) de dicho plazo, imponiéndose una sanción de hasta el 1% del presupuesto total de las obras, o archivar el expediente.

EJECUCIÓN DE LAS OBRAS - Una vez aprobado por la Administración el Proyecto de construcción, el concesionario deberá dar inicio a la ejecución de las obras en el plazo máximo de un mes contado desde la notificación de dicha aprobación.

El plazo de ejecución de las obras será el que se establezca en la resolución de aprobación del proyecto de construcción que al efecto dicte la Administración.

En cualquier caso, la ejecución de las obras se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario que deberá designar como Director de las Obras a un Técnico competente, extremo que se acreditará ante la Administración mediante contrato visado por el respectivo Colegio Profesional. Igualmente el concesionario designará a un profesional competente en materia de Seguridad y Salud de acuerdo a lo dispuesto en el Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, sobre disposiciones de seguridad y salud en las obras de construcción.

Si el concesionario incumpliera el plazo de inicio o de ejecución de las obras, será potestativo de la Administración, siempre que existan razones que justifiquen su demora, el concederle una prórroga (por un máximo de seis meses) de dicho plazo, pudiendo imponerse una sanción de hasta el 5% del presupuesto de ejecución por contrata, o incoar el expediente de caducidad de la concesión, con pérdida de la garantía definitiva de construcción depositada. En el caso de que el concesionario incumpliera el nuevo plazo prorrogado, la Administración podrá:

- Declarar la caducidad de la concesión.
- Concederle una última prórroga con imposición de una sanción de hasta el 5% del presupuesto de ejecución por contrata. Un nuevo incumplimiento del plazo llevará la incoación del expediente de caducidad de la concesión, con pérdida de la garantía.

En el supuesto en que el concesionario acredite que no ha iniciado las obras en el plazo establecido porque se le han denegado, por parte de otros organismos públicos, las licencias, permisos y otras autorizaciones necesarias, podrá renunciar a la concesión, en cuyo caso se le devolverá la garantía de construcción.

Durante la vigencia de la concesión el titular de ésta no podrá realizar ninguna modificación o ampliación de las obras sin previa autorización. El incumplimiento de esta condición podrá ser causa de la caducidad de la concesión.

Finalizadas las obras, el concesionario solicitará de la administración su reconocimiento final, de cuyo resultado se levantará acta y plano, que se elevará para su aprobación si procede. Sin esta aprobación, no podrán entenderse terminadas las obras, con los efectos correspondientes.

12ª - RESCATE POR OBRAS:

En el caso de que el dominio público sea necesario total o parcialmente para la realización de actividades o ejecución de obras declaradas de utilidad pública y para realizarlas fuera preciso utilizar o destruir en todo o en parte las obras de

la concesión, la Administración podrá proceder al rescate de la misma antes de su vencimiento.

A tal efecto se incoará expediente de rescate de la concesión, en el que se dará audiencia al concesionario, sin que el concesionario tenga otro derecho que el de ser indemnizado por las obras no amortizadas, valoradas en los términos establecidos en la Ley de Puertos.

En esta valoración no se tendrán en cuenta las obras realizadas por el concesionario sin previa autorización, las cuales pasarán igualmente a la Administración sin derecho a indemnización. El concesionario podrá, además, retirar libremente aquellos elementos existentes en la concesión que no hubieran sido relacionados en el acta de reconocimiento final y no estén unidos de manera fija al inmueble, siempre que con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo, salvo que la Administración decida también su rescate.

Si las obras se encontrasen deterioradas, se determinará por la Administración el presupuesto de los gastos necesarios para dejarlas en buen estado, el cual se notificará al concesionario antes de ser aprobado. Su importe se rebajará de la tasación, y la diferencia que resulte será la cantidad que se abone al concesionario.

Realizada la entrega a la Autoridad competente de los bienes rescatados se devolverá la garantía de explotación, a solicitud del concesionario, con la deducción, en su caso, de las cantidades que el concesionario deba hacer efectivas por las responsabilidades en que haya incurrido.

13ª - OTRAS AUTORIZACIONES:

El otorgamiento de esta concesión no exime a su titular de la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que sean legalmente exigibles, ni del pago de los impuestos que le sean de aplicación, incluyendo el impuesto sobre bienes inmuebles, o el que legalmente le sustituya.

La realización de actividades dentro del ámbito de la concesión no previstas en la Memoria de Explotación conforme a la que se otorga la concesión, requerirá

la previa y preceptiva autorización de la Administración, y se estará en su caso a lo dispuesto en la cláusula cuarta sobre el canon concesional.

14ª - OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

El concesionario queda obligado a conservar y mantener las obras y terrenos concedidos en perfecto estado de utilización, incluso desde los puntos de vista de limpieza, de higiene y de estética, realizando a su cargo los trabajos de conservación y mantenimiento y cuantas reparaciones sean precisas para ello.

La Administración podrá inspeccionar en todo momento el estado de conservación y mantenimiento de los bienes adscritos al servicio y señalar las reparaciones y otras acciones que deban realizarse a fin de que los bienes se encuentren en perfecto estado de conservación para el correcto funcionamiento del servicio así como para su reversión al final del plazo concesional.

Queda obligado el concesionario a cumplir las órdenes que la Administración le dicte a los anteriores fines dentro del plazo prudencial que se le señale.

El concesionario deberá, cuando las obras de conservación a realizar tengan el carácter de gran reparación, presentar previamente, para su aceptación en su caso por la Administración, el proyecto correspondiente.

15ª - OTRAS OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.

El concesionario está asimismo obligado a:

1. Explotar las instalaciones de la concesión a su riesgo y ventura, no siendo en ningún caso la Administración responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario ni de los daños o perjuicios causados por éste a terceros.
2. Organizar el desarrollo de las actividades autorizadas con estricta sujeción a las características establecidas en la oferta presentada al procedimiento abierto y al Pliego y Memoria de Explotación.
3. Desarrollar las actividades autorizadas con la continuidad convenida y garantizar a los particulares el derecho a su acceso en las condiciones que hayan sido establecidas en el Pliego correspondiente.

4. Cuidar del buen orden del desarrollo de las actividades autorizadas, pudiendo dictar las oportunas instrucciones, si bien la Administración conservará los poderes de policía necesarios para asegurar la buena marcha de los servicios de que se trate.

5. Adoptar las medidas requeridas por la administración de adaptación a la subida del nivel del mar, los cambios en la dirección del oleaje u otros efectos del cambio climático.

6. Indemnizar los daños que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera el desarrollo de las actividades, excepto cuando el daño sea producido por causas imputables a la Administración.

Todo el personal necesario para la explotación de la concesión será por cuenta y a cargo del concesionario. También serán a su cargo los gastos de electricidad, agua, teléfono, limpieza, jardinería, recogida de basuras, etc., necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta ocasione, así como la contratación de aquéllos, las acometidas y el pago de los derechos correspondientes.

En el primer semestre de cada año natural, e inmediatamente a su presentación en el Registro Mercantil, el concesionario entregará a la Administración una copia registrada de su declaración anual de cuentas, que incluirá la cuenta de resultados y el balance de situación de la sociedad.

A los efectos de lo prevenido en el art. 159 apartado I del Reglamento de Costas y por venir asociada a la solvencia económica de la entidad explotadora, se establece como motivo de caducidad de la concesión su devenimiento a una situación patrimonial que legalmente fuere causa de disolución de la empresa.

Conocida la misma, la Administración requerirá que sea subsanada en el plazo de 2 meses realizando las pertinentes operaciones de capital, si transcurrido el plazo no acreditara haber subsanado la situación, se declarará la caducidad de oficio, y tras el trámite de audiencia al interesado, sin que la misma pueda ser revocada por la posterior capitalización de la entidad. El ocultamiento de la

situación por el mismo plazo de 2 meses desde que fuera conocida por la entidad será también causa de caducidad.

16ª - MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

MODIFICACIÓN.- La Administración podrá autorizar a solicitud del interesado modificaciones de la concesión, que cuando sean sustanciales deberán someterse a información pública. Tendrán el carácter de modificación sustancial las siguientes:

- 1) Ampliación de la superficie de la concesión en más de un 10 % de las fijadas en las actas de replanteo y reconocimiento. A estos efectos, únicamente será admisible la ampliación de la superficie con bienes colindantes a los concedidos.
- 2) Ampliación del volumen o superficie construida e inicialmente autorizada en más de un 10%.
- 3) Modificación de la ubicación de la concesión.

REVISIÓN.- La Administración revisará las condiciones de la concesión, modificándolas de oficio o a instancia de parte, cuando se den las siguientes circunstancias:

- 1) Cuando se hayan alterado los supuestos determinantes de su otorgamiento, de tal forma que las circunstancias objetivas que sirvieron de base para la adjudicación hayan variado de modo que no sea posible alcanzar sustancialmente la finalidad de la concesión.
- 2) En caso de fuerza mayor
- 3) Cuando lo exija su adecuación al plan de utilización de espacios portuarios, o instrumento de planeamiento equivalente.

17ª - INCUMPLIMIENTOS DEL CONCESIONARIO

Si del incumplimiento por parte del concesionario se derivase perturbación grave y no reparable por otros medios en el desarrollo de las actividades autorizadas y la Administración no decidiese la resolución de la concesión,

podrá acordar la intervención de la misma hasta que aquélla desaparezca. En todo caso, el concesionario deberá abonar a la Administración los daños y perjuicios que efectivamente le haya irrogado.

18ª - SANCIONES

El incumplimiento total o parcial de las condiciones y prescripciones impuestas en la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador, con arreglo a lo establecido a la Ley de Puertos o legislación que en su momento sea de aplicación, sin perjuicio de que, cuando a juicio de la Administración, la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta, ésta pasará el tanto de culpa a la jurisdicción competente.

19ª - CAUSAS DE RESOLUCIÓN

Además de las establecidas con carácter general en la legislación aplicable y en los pliegos de esta concesión, son causas de resolución de la concesión:

- 1.-La muerte o incapacidad sobrevenida del concesionario individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad concesionaria. En el primer caso la Administración podrá acordar la continuación de la concesión con sus herederos o sucesores, salvo disposición expresa en contrario de la legislación específica del servicio.
- 2.- La incursión del titular de la concesión en alguna de las prohibiciones de *contratar previstas en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el TRLCSP.*
- 3.-La declaración de procedimiento abierto o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento. En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de la fase de liquidación, no se producirá la extinción de la concesión, si su titular prestare las garantías suficientes, a juicio de la Administración, para continuar con la ocupación en los términos previstos en el título concesional.
- 4.-El mutuo acuerdo entre la Administración y el concesionario

- 5.-La falta de aportación por el concesionario de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no aceptación de las condiciones en plazo.
- 6.-La imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados o la posibilidad cierta de una lesión grave al interés público de continuarse ejecutando la prestación en esos términos, cuando no sea posible modificar el contrato.
- 7.-La demora superior a seis meses por parte de la Administración en la entrega al contratista de la contraprestación o de los medios auxiliares a los que se obligó según contrato.
- 8.- El rescate del servicio por la Administración.
- 9.-La supresión del servicio por razones de interés público.
- 10.- La imposibilidad de la explotación del servicio como consecuencia de acuerdos adoptados por la Administración con posterioridad al contrato.
- 11.-La no constitución de sociedad o U.T.E. en los casos en que haya habido compromiso según se indica en la prescripción tercera de las relativas al concurso.
- 12 .- El incumplimiento por el concesionario de su obligación de adoptar las medidas requeridas por la administración de adaptación a la subida del nivel del mar, los cambios en la dirección del oleaje u otros efectos del cambio climático.
- 13.- Revocación de la concesión cuando las obras e instalaciones soporten un riesgo cierto de ser alcanzadas por el mar. En este caso se procederá, en todo caso, al levantamiento y retirada de las obras e instalaciones del dominio público y de su zona de servidumbre de protección.
- 14.- La revisión de oficio en los casos previstos en la Ley de Procedimiento Administrativo.

15 .- El incumplimiento de las obligaciones contenidas en este Pliego y en los demás que regulan la concesión, y en general el incumplimiento de las restantes obligaciones concesionales esenciales.

20ª - CADUCIDAD

Será causa de declaración de caducidad de esta concesión, además de las previstas legalmente, el incumplimiento de las obligaciones descritas en los Pliegos de la concesión, en particular, el impago del canon concesional durante dos semestres consecutivos.

La declaración de caducidad supondrá la pérdida de la garantía o garantías constituidas, pudiendo llevar aparejada, a criterio de la Administración, la demolición, retirada de las obras e instalaciones, parcial o total, a cargo del concesionario, incluso con reposición del terreno a su anterior estado, en el plazo que se le señale y sin derecho a indemnización alguna.

La tramitación del expediente de caducidad se realizará con independencia de la incoación del procedimiento sancionador que proceda, de acuerdo con lo dispuesto en la anterior condición.

21ª - GASTOS

Los gastos originados por los anuncios de la información pública y de la resolución de otorgamiento de la concesión serán de cuenta del concesionario.

Los gastos que se originen por el replanteo, la inspección y el reconocimiento de las obras, serán de cuenta del concesionario.

22ª - RENUNCIA

Si el interesado desistiera de la petición o renunciara al título, perderá la garantía o garantías constituidas. Además, salvo decisión contraria de la Administración, quedará obligado a levantar las obras e instalaciones a su costa, dejando el terreno de la concesión libre de toda ocupación, en el plazo que se le señale.

23ª - DESTRUCCIÓN DE LAS OBRAS AUTORIZADAS

La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la presente concesión, 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 de las obras en la forma y plazo que se le señale sin que, en este último supuesto, se altere el plazo concesional primeramente señalado.

Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del concesionario o personas que de él dependan, la opción anteriormente establecida corresponderá a la Administración otorgante, que podrá, en todo caso, obligar al concesionario a la reconstrucción de las obras sin perjuicio de las demás responsabilidades que le fueran exigibles.

24ª - EFECTOS DE LA REVERSIÓN

Cuando por vencimiento del plazo concesional se produzca la reversión, quedarán extinguidos automáticamente, sin necesidad de declaración expresa, los derechos reales o personales que pudieran ostentar terceras personas sobre el dominio público concedido y las obras e instalaciones objeto de la concesión. Tampoco asumirá la Administración los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el concesionario para el ejercicio de su actividad empresarial, sin que, por lo tanto, pueda en forma alguna entenderse que la reversión implica la sucesión de empresa prevista en el artículo 44 del texto refundido de Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, ni que la Autoridad Portuaria sea el empresario principal de la actividad realizada por el concesionario, a los efectos del artículo 42 de dicho texto refundido.

Con una antelación de al menos seis meses respecto al fin del plazo concesional, la Administración notificará al concesionario la resolución relativa al mantenimiento o no de las obras e instalaciones, e igualmente comunicará al concesionario las disposiciones encaminadas a que la entrega de los bienes se verifique en las condiciones de buen uso y conservación aquí estipuladas.

Terminado el plazo concesional, revertirán al dominio público los terrenos, obras e instalaciones objeto de la concesión, que habrán de encontrarse en todo caso en perfectas condiciones de buen uso y conservación, estando obligado el concesionario, a sus expensas, a la demolición y retirada de dichas obras e instalaciones, parcial o totalmente, incluso con reposición del terreno a su anterior estado, en el plazo que se le señale y sin derecho a indemnización alguna, excepto en el caso de que la Administración, de propia iniciativa o a petición del concesionario, declare que, dado que se mantiene el interés público de las obras e instalaciones, procede su mantenimiento para continuar su explotación en la forma que se determine.

El concesionario podrá retirar aquellos elementos que no figuren en el acta de reconocimiento final levantada al efecto, siempre que no estén unidos de manera fija al inmueble y con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo, si la Administración no decide también su adquisición.

25ª - ACTA DE REVERSIÓN

De la recepción por la Administración de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta en presencia del concesionario, si compareciere. En el acta se reseñará el cumplimiento por el concesionario de la obligación de reponer el terreno a su anterior estado o, en el caso de que la Administración hubiera optado por el mantenimiento de las obras e instalaciones, el estado de conservación de las mismas, especificándose los deterioros que presenten. En este último caso, el acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente, en el que se indicará al concesionario el conjunto de reparaciones necesarias a ejecutar a su cargo en el plazo que se le señale.

26ª - INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Si el concesionario inscribiera la concesión en el Registro de la Propiedad, deberá facilitar a la Administración certificación acreditativa de dicha inscripción.

No se inscribirá en el Registro de la Propiedad la transmisión de las concesiones o la constitución de derechos reales sobre las mismas sin que se acompañe certificación acreditativa de este extremo, con inserción de las cláusulas de la concesión.

Extinguida la concesión el concesionario solicitará la cancelación de la inscripción y dará cuanta de ello a la Administración concedente.

27ª - EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

Cuando el concesionario obligado a ello no lleve a cabo las acciones que se le ordenen por la Administración, en aplicación de las condiciones correspondientes, ésta, de conformidad con la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, podrá proceder a su ejecución subsidiaria, siendo el importe de los gastos, así como de los daños y perjuicios a cargo del concesionario.

2 - PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN DEMANIAL.

ÍNDICE

I.- PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LAS OBRAS

- 1ª - OBJETO
- 2ª - SITUACIÓN DEL DOMINIO A CONCESIONAR.
- 3ª - CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
- 4ª - OBRAS E INSTALACIONES MÍNIMAS EXIGIDAS
- 5ª - DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR
- 6ª - REPLANTEO E INICIO DE LAS OBRAS
- 7ª - VIGILANCIA DE LAS OBRAS
- 8ª - INSPECCIÓN DE LA EJECUCIÓN
- 9ª - RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS

II.- PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LA EXPLOTACIÓN

- 1ª - USOS Y ACTIVIDADES
- 2ª - PROYECTO DE EXPLOTACIÓN
- 3ª - SERVICIOS A PRESTAR
- 4ª - SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL
- 5ª: SISTEMA DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTAL
- 6ª: PLAN DE EMERGENCIA Y AUTOPROTECCIÓN

I.- PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LAS OBRAS

1ª - OBJETO.

El objeto del presente documento es definir las prescripciones técnicas que deben seguirse para la realización de las obras, en su caso, a ejecutar por el adjudicatario del procedimiento abierto.

Las obras e instalaciones a ejecutar en la zona objeto de concesión se definirán por los licitadores en su oferta con el carácter señalado en el documento 1 – Características el procedimiento abierto. Cualquier duda o incidencia que suscite la interpretación y ejecución de este proyecto será resuelta por lo que determine la Administración.

2ª - SITUACIÓN DEL DOMINIO A CONCESIONAR.

La situación del dominio a concesionar se recoge en el documento 1 – Características el procedimiento abierto.

3ª - CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

El licitador podrá disponer la superficie objeto de la concesión con la disposición interior que mejor entienda satisfaga el desarrollo de la actividad propuesta. Deberá contemplar para ello la ejecución de las obras precisas. En todo caso no podrá suponer menoscabo de los espacios colindantes.

Se estará en todo caso a las restricciones señaladas en el documento características del procedimiento abierto, en su apartado objeto, ámbito y situación de la concesión.

Se dará cumplimiento a las disposiciones que les sean aplicables con carácter general por tratarse de instalaciones portuarias, y las específicas reguladoras de su actividad.

Los materiales a emplear tendrán en cuenta su situación cercana al medio marino, por lo que serán duraderos y con pocas necesidades de mantenimiento.

Los accesos a realizar, en su caso, evitaran barreras arquitectónicas para los minusválidos.

El diseño conjugará las necesidades existentes para el desarrollo de la actividad y la estética para su ubicación en un lugar de marcado carácter turístico.

4ª - OBRAS E INSTALACIONES MÍNIMAS EXIGIDAS

Serán obras mínimas exigidas las precisas para el correcto desarrollo de la actividad propuesta desde todos los aspectos a contemplar.

En particular habrá que construir una valla de cerramiento de la parcela en su linde con el paseo peatonal contiguo y en la linde con el acceso a los pantalanés públicos, así como las instalaciones necesarias para la recogida de aguas residuales y cuantos residuos pueda generar la actividad a desarrollar. Se incluye en la concesión el punto verde, cuyo mantenimiento y explotación ha de realizar el concesionario.

No se permite la edificación de obra, debiendo ser todos los elementos fácilmente desmontables.

5ª - DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A PRESENTAR

Los proyectos y obras se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

Igualmente los proyectos y obras se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 22/1988 de Costas en su Capítulo II Artículos 42 a 44, y a lo regulado en el R. D. 1471/1989 por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas y modificaciones sucesivas, especialmente en lo prescrito en el Capítulo II Artículos 85 a 100.

Asimismo, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y Ley 62/1997, de 26 de diciembre, de modificación de la anterior, con especial incidencia de los artículos 18 y 19, y artículos 53 a 65.

***Contenido mínimo de la Memoria valorada de actuaciones a ejecutar en la parcela :**

1.- Memoria, en la que se incluirán las características generales que describan las obras e instalaciones a ejecutar, aprovechamientos, así como otros diversos aspectos que se considere de interés, como podría ser la cuenta de explotación de la instalación, etc.

2.- Planos

- ⇒Plano de planta general.
- ⇒Planos de ordenación y usos.
- ⇒Plano de situación de instalaciones, itinerarios, etc.
- ⇒Plano de alzados y plantas.
- ⇒Planos de Instalaciones y servicios

3.- Presupuesto

- ⇒Mediciones
- ⇒Cuadros de precios
- ⇒Presupuesto de ejecución material obtenido por aplicación de los precios unitarios a las mediciones, sin aplicación de gastos generales, beneficio industrial e Impuesto sobre el Valor Añadido. Este presupuesto debe desglosarse en los capítulos precisos para mayor claridad.
- ⇒Presupuesto de ejecución, obtenido por aplicación al presupuesto de ejecución material de los gastos generales y beneficio industrial
- ⇒Presupuesto base de licitación, obtenido por aplicación al presupuesto de ejecución por contrata del correspondiente impuesto sobre el valor añadido.

*** Sistema de Gestión Medioambiental:**

En el plazo de seis meses, a contar desde el otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá presentar un Sistema de Gestión Medioambiental a implantar en su concesión.

Este Sistema de Gestión Medioambiental será examinado por los servicios técnicos de la Administración para comprobar que es suficientemente completo. Si dichos servicios estiman que el Sistema de Gestión Medioambiental es incompleto, el concesionario deberá completarlo y modificarlo debidamente en el plazo que al efecto se le conceda.

No será aprobada el acta de reconocimiento final hasta que esta Administración dé su conformidad al Sistema de Gestión Medioambiental.

Si el concesionario incumpliera el plazo de entrega del Sistema de Gestión Medioambiental o de su modificación, será potestativo de la Administración el concederle una prórroga de dicho plazo, pudiendo imponerse una sanción de hasta el 10% del presupuesto de ejecución por contrata, o incoar el expediente de caducidad de la concesión, con pérdida de la garantía definitiva de construcción depositada. En el caso de que el concesionario incumpliera el nuevo plazo prorrogado, la Administración podrá:

a) Declarar la caducidad de la concesión.

b) Concederle una última prórroga con imposición de una sanción de hasta el 1 % del presupuesto de ejecución por contrata. Un nuevo incumplimiento del plazo llevará la incoación del expediente de caducidad de la concesión, con pérdida de la garantía.

*** Plan de Emergencia y Autoprotección:**

En el plazo de seis meses, a contar desde el otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá presentar un Plan de Emergencia y Autoprotección a implantar en su concesión.

Este Plan de Emergencia y Autoprotección deberá ser elaborado por un técnico cualificado para ello y será examinado por los servicios técnicos de la

Administración para comprobar que es suficientemente completo. Si dichos servicios estiman que el Plan de Emergencia y Autoprotección es incompleto, el concesionario deberá completarlo y modificarlo debidamente en el plazo que al efecto se le conceda.

No será aprobada el Acta de Reconocimiento Final hasta que esta Administración dé su conformidad al Plan de Emergencia y Autoprotección.

Si el concesionario incumpliera el plazo de entrega del Plan de Emergencia y Autoprotección o de su modificación sin haber obtenido prórroga, será potestativo de la Administración el concederle una prórroga de dicho plazo, pudiendo imponerse una sanción de hasta el 10% del presupuesto de ejecución por contrata, o incoar el expediente de caducidad de la concesión, con pérdida de la garantía definitiva de construcción depositada. En el caso de que el concesionario incumpliera el nuevo plazo prorrogado, la Administración podrá:

a) Declarar la caducidad de la concesión.

b) Concederle una última prórroga con imposición de una sanción de hasta el 1 % del presupuesto de ejecución por contrata. Un nuevo incumplimiento del plazo llevará la incoación del expediente de caducidad de la concesión, con pérdida de la garantía.

6ª - REPLANTEO E INICIO DE LAS OBRAS

Las obras se ejecutarán con arreglo al proyecto de construcción que se apruebe por la Administración, siendo su plazo de ejecución el que se establezca en la resolución aprobatoria del mismo.

El concesionario solicitará por escrito, con la suficiente antelación para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo, el replanteo de las mismas, que se practicará por el Ingeniero Director del Puerto y personal auxiliar a sus órdenes, con asistencia del interesado, levantándose Acta y Plano en los que se consignará la superficie ocupada, que será sometida a la Administración para su aprobación, si procede.

Si transcurrido el plazo de un mes para el comienzo de las obras, a contar desde la notificación de la aprobación del proyecto de construcción, éstas no se hubiesen iniciado por causas no justificadas, a juicio de la Administración,

ésta podrá declarar la caducidad de la concesión, quedando a su favor la garantía de construcción, u optar por el otorgamiento de prórroga, conforme a lo estipulado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. En el supuesto en que el concesionario acredite que no ha iniciado las obras en el plazo establecido porque se le han denegado, por parte de otros organismos públicos, las licencias, permisos y otras autorizaciones necesarias, podrá renunciar a la concesión, en cuyo caso se le devolverá la garantía de construcción.

7ª.- VIGILANCIA DE LAS OBRAS:

Las obras quedarán bajo la inspección y vigilancia del Director Técnico del Puerto y no serán obstáculo al paso para el ejercicio de la vigilancia litoral, quedando obligado el concesionario o conservarlas en buen estado y no pudiendo, lo mismo que el terreno, arrendarlas ni destinarlas a usos distintos que los expresados.

8ª.- INSPECCIÓN DE LA EJECUCIÓN:

La Administración podrá inspeccionar en todo momento la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto con base en el que se ha otorgado la concesión. Si apreciara la existencia de desviaciones en relación con el mismo, podrá aprobar el reconocimiento de las obras cuando estime que la modificación no altera sustancialmente la concesión, ni requiere una nueva información pública, o tramitar su legalización mediante el procedimiento correspondiente, o disponer que las obras se ajusten al proyecto autorizado. En este último supuesto, si el concesionario no lo hiciese en el plazo que se le indique, se procederá a la incoación de expediente de declaración de caducidad de la concesión.

9ª - RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS:

Terminadas las obras el concesionario solicitará por escrito de la Dirección Técnica del Puerto el reconocimiento de las mismas, que se practicará con asistencia de éste y del interesado, levantándose acta que será propuesta para su aprobación, si procede.

En el acta se recogerá la superficie exacta ocupada por la concesión.

II.- PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LA EXPLOTACIÓN

1ª.- USOS Y ACTIVIDADES

La concesión se destinará a los usos y actividades permitidos por las bases y prescripciones del procedimiento abierto, pliegos de la Concesión y el título concesional. El concesionario no podrá destinar los terrenos de dominio público concedidos, ni las obras e instalaciones en ellos ejecutadas, a usos distintos de los expresados en cada una de las parcelas y edificios de los relacionados en el proyecto aprobado.

Los **usos permitidos** son los propios de un varadero, y en particular:

- 1.Varada y botadura de embarcaciones ligeras
- 2.Estancia de embarcaciones en estanterías.
- 3.Cualquier otro terciario que expresamente se autorice.

Se considerarán **usos prohibidos** los siguientes:

- Residencia o habitación aún con carácter ocasional.
- Cualquier tipo de actividad comercial y/o industrial no contemplada en el presente pliego.

La explotación de la instalación se atenderá a lo establecido en el proyecto de explotación, y que podrá ser modificado unilateralmente por la Administración por razones de legalidad o de interés público, previa audiencia del concesionario.

El uso de la superficie podrá ser público y tarifado, de libre acceso a sus servicios, sin más requisito que el abono de los precios estipulados, o bien de uso restringido para la flota propia del concesionario o terceros con que éste así lo acuerde.

2ª.-PROYECTO DE EXPLOTACIÓN

****Contenido mínimo:**

- 1.-actividad a desarrollar: servicios y tarifas.
- 2.-horario y calendario de apertura
- 3.-personal de servicio

De acuerdo a las estipulaciones del presente Pliego, los licitadores elaborarán un Proyecto de Explotación de su concesión. La Administración podrá introducir modificaciones en el Proyecto de Explotación del adjudicatario con arreglo a las disposiciones de los pliegos del procedimiento abierto y a las regulaciones legales de aplicación.

El Proyecto de Explotación estará a disposición de cualquier usuario de las instalaciones de la concesión que lo solicite para su consulta.

***Contenido mínimo del Proyecto de Explotación:**

Activos. Se relacionarán los activos que conforme a los planos de ordenación y usos puedan ser objeto de explotación. Estos activos se describirán por sus características físicas y en especial y cuando sea procedente por las superficies destinadas.

Servicios. Se enumerarán los servicios que el licitador ofrece prestar en la instalación.

El licitador describirá de qué forma prestará los servicios con indicación de horarios, calendario y el personal que destina para ello.

Estudio económico financiero. En este estudio se valorarán las necesidades de inversión, el origen y la aplicación de fondos, las cargas financieras, las necesidades y ritmos de amortización y los costes de explotación, en fase de construcción y explotación, deduciendo de ellos las necesidades de ingresos, y su imputación a cada una de las actividades de la instalación, justificando la viabilidad económica de la inversión por explotación de los activos que se han relacionado. El estudio proporcionará la Tasa Interna de Retorno de la Inversión.

El período del estudio se extenderá toda la duración de la concesión e incluirá los puntos antes reseñados dentro del siguiente esquema:

1.- Inversiones previstas.

2.- Financiación.

- fondos propios.
- créditos bancarios u otros fondos ajenos.

3.- Cuenta de resultados y análisis financiero:

A) Ingresos operacionales.

B) Gastos operacionales.

- Aprovisionamiento.
- Coste de personal.
- Gastos generales.
- Beneficio de explotación.
- Amortización técnica.
- Provisiones.
- Intereses préstamo.
- Resultados antes de impuestos.
- Impuestos.

C) Resultado Ejercicio.

D) Análisis Financiero.

- Cash flow explotación.
- Amortización préstamos.
- Cash flow proyecto.
- Umbral de rentabilidad.

3ª.-SERVICIOS A PRESTAR

Será vinculante para el concesionario el mantenimiento y prestación de todos los servicios que han sido ofertados en su plica, debiendo destinar el personal comprometido en las distintas jornadas y temporadas.

La prestación de los servicios se hará de acuerdo al proyecto de Explotación vigente.

Caso de ser un servicio público y tarifado, cualquier usuario podrá solicitar la prestación de cualquier servicio, sin más exigencia que el pago de los precios correspondientes, y la prestación de cualquier servicio se realizará en igualdad de condiciones a cualquier usuario que lo solicite.

4ª.-SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

El concesionario deberá suscribir un seguro de responsabilidad civil para hacer frente a las responsabilidades en que pueda incurrir con sus usuarios o las instalaciones como resultado del desarrollo de sus actividades.

5ª.-SISTEMA DE GESTIÓN MEDIO AMBIENTAL

El concesionario deberá presentar un Sistema de Gestión Medioambiental a implantar en la concesión.

***Contenido mínimo del Sistema de Gestión Medioambiental:**

A - Información y análisis básico:

x- Obtención y Análisis de la información de partida:

Estudio de las actividades que se desarrollan en la instalación.

Análisis de la cultura y prácticas de gestión medioambiental desarrolladas hasta el momento en otras instalaciones similares.

x- Revisión del cumplimiento de los requisitos legales aplicables a este tipo de instalaciones:

Recopilación de la información legal local, regional, nacional e internacional.

Identificación y análisis de la normativa aplicable.

Extracción de los requerimientos legales a cumplir y comprobación de los mismos en el estado actual o previsto a corto plazo.

x- Valoración de los aspectos ambientales.

Identificación de los aspectos ambientales derivados de cada actividad.

Elaboración de un Sistema de Valoración de efectos ambientales.

Valoración de los aspectos ambientales identificados.

B - Elaboración de la Política Medioambiental

x- Establecimiento de objetivos y metas medioambientales para cada una de las funciones y niveles relevantes. Se prestará especial atención a la gestión de residuos y desechos generados y por el normal desarrollo de la actividad en las instalaciones, y a la eficiencia energética del conjunto de las instalaciones.

x- Elaboración de un Programa de Gestión Medioambiental para la consecución de los objetivos y metas.

x- Elaboración de un Manual de Gestión Medioambiental que recoja todas las actuaciones que se deben realizar para implantar, mantener y auditar el SGMA.

x- Elaboración de un Manual de Procedimientos Medioambientales que recoja el conjunto de documentos que tienen por objeto definir cómo han de realizarse, paso a paso, las tareas necesarias, desde el punto de vista medioambiental, para controlar tanto el SGMA, como las actividades, los procesos y los productos de la instalación.

x- Elaboración de una serie de Instrucciones Técnicas Medioambientales que definan el modo de llevar a cabo las operaciones diarias que tienen una incidencia medioambiental (directa o indirecta).

C – Programa de implantación

x- Medios materiales y humanos precisos con valoración económica.

x- Plan de etapas para su puesta en marcha

x- Hitos sucesivos

6ª.PLAN DE EMERGENCIA Y AUTOPROTECCIÓN

El concesionario deberá presentar un Plan de Emergencia y Autoprotección a implantar en la concesión.

***Contenido mínimo del Plan de Emergencia y Autoprotección:**

A - Inventario de riesgos

Identificación de los riesgos que en materia de seguridad se da en la instalación con carácter general, para las distintas actividades.

B - Medidas preventivas a adoptar

Determinación de las posibles medidas de carácter preventivo que se pueden adoptar para evitar la ocurrencia de los diferentes riesgos identificados, incluyendo medidas materiales, formación necesaria, etc.

C - Planes de acción frente a la ocurrencia de riesgos

Establecimiento de los medios materiales y procedimientos de actuación necesarios para hacer frente a la ocurrencia de riesgos.

x- medios materiales: infraestructuras y medios precisos tales como red de hidrantes, extintores, protecciones personales, señalización de vías de escape,

x- procedimientos a seguir que determinen las actuaciones a realizar, avisos, comunicación a entidades relacionadas (policía, bomberos, cruz roja, Capitanía marítima, etc.)

Se prestará especial atención a las posibles contingencias por contaminación tanto terrestre como marina.

D - Plan de etapas para su puesta en marcha

E – Medios materiales y humanos precisos con valoración económica.