

**PROCEDIMIENTO DE PÚBLICA CONCURRENCIA PARA LA
ADJUDICACIÓN DE CONCESIÓN DEMANIAL PARA LA
CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN VARADERO EN EL
PUERTO DE TORREVIEJA (T. M. DE TORREVIEJA).**

PLIEGO DE BASES

**PLIEGO DE CONDICIONES DE OTORGAMIENTO DE LA
CONCESIÓN**



GENERALITAT VALENCIANA

**Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y
Vertebración del Territorio**

ÍNDICE GENERAL

I – Pliego de bases

II – Pliego de condiciones de otorgamiento de la concesión

1 - Prescripciones relativas a los pactos y condiciones definitorias de los derechos y obligaciones.

2 - Prescripciones técnicas de la concesión demanial.

ÍNDICE DETALLADO

I - PLIEGO DE BASES

0º - INTRODUCCIÓN

1º - OBJETO DEL PROCEDIMIENTO ABIERTO

2º - ÁMBITO Y SITUACIÓN DE LA CONCESIÓN

3º – PLAZO DE LA CONCESIÓN

4ª – PROCEDIMIENTO

5ª – PUBLICIDAD

6ª - CAPACIDAD PARA PRESENTAR OFERTAS

7º – DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR A LOS LICITADORES

8º – PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

9º – IDENTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS

10º – VALOR ESTIMADO DE LAS OBRAS A EJECUTAR. VALORACIÓN DE LA CONCESIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

11º – GARANTÍA PROVISIONAL

12º – GARANTÍAS DEFINITIVAS

13º - CONTENIDO DE LAS OFERTAS

14º – CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

15º – MESA DE SELECCIÓN DE OFERTAS

16º – ADJUDICACIÓN

ANEXO I – MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

ANEXO II – MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA DE TASA

II - PLIEGO DE CONDICIONES DE OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN

II.1 - PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LOS PACTOS Y CONDICIONES DEFINITORIAS DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

1ª - ÁMBITO DE LA CONCESIÓN

2ª - RÉGIMEN JURÍDICO

3ª – PLAZO DE LA CONCESIÓN

4ª - TASA Y SU REVISIÓN

5ª – GARANTÍAS DEFINITIVAS

6ª - USO Y EXPLOTACIÓN

7ª - RETRIBUCIÓN AL CONCESIONARIO

8ª – INFORMACIÓN Y REGISTRO DE EMBARCACIONES

9ª - TRANSMISIBILIDAD (CESIÓN) Y SEGREGACIÓN

10ª - SUBCONTRATACIÓN

11ª - GRAVAMEN

12ª - ENTREGA DE LA SUPERFICIE EN CONCESIÓN

13ª - PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

14ª - RESCATE POR OBRAS

15ª - OTRAS AUTORIZACIONES

16ª - OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

17ª - OTRAS OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

18ª – MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

19ª – INCUMPLIMIENTOS DEL CONCESIONARIO

20ª - SANCIONES

21ª - CAUSAS DE RESOLUCIÓN

22ª - CADUCIDAD

23ª - GASTOS

24ª - RENUNCIA

25ª - DESTRUCCIÓN DE LAS OBRAS AUTORIZADAS

26ª - EFECTOS DE LA REVERSIÓN

27ª - ACTA DE REVERSIÓN

28ª - INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

29 - EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

II.2 - PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN DEMANIAL.

A.- PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LAS OBRAS

1ª - OBJETO

2ª - SITUACIÓN DEL DOMINIO A CONCESIONAR.

3ª - CRITERIOS URBANÍSTICOS Y 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

B.- PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LA EXPLOTACIÓN

1ª - USOS Y ACTIVIDADES

2ª – MEDIOS QUE APORTA LA ADMINISTRACIÓN

3ª - PROYECTO DE EXPLOTACIÓN

4ª – ACTIVIDADES A DESARROLLAR

5ª - SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

6ª- SISTEMA DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL

7ª – PLAN DE EMERGENCIA Y AUTOPROTECCIÓN

I - PLIEGO DE BASES

0º - INTRODUCCIÓN

1º - OBJETO DEL PROCEDIMIENTO

2º - ÁMBITO Y SITUACIÓN DE LA CONCESIÓN

3º – PLAZO DE LA CONCESIÓN

4ª – PROCEDIMIENTO

5ª – PUBLICIDAD

6ª - CAPACIDAD PARA PRESENTAR OFERTAS

7º – DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR A LOS LICITADORES

8º – PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

9º – IDENTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS

10º – VALOR ESTIMADO DE LAS OBRAS A EJECUTAR. VALORACIÓN DE LA
CONCESIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

11º – GARANTÍA PROVISIONAL

12º – GARANTÍAS DEFINITIVAS

13º - CONTENIDO DE LAS OFERTAS

14º – CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

15º – MESA DE SELECCIÓN DE OFERTAS

16º – ADJUDICACIÓN

ANEXO I – MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

ANEXO II – MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA DE TASA

PLIEGO DE BASES

0º – INTRODUCCIÓN

La Generalitat Valenciana asumió las competencias del puerto de Torrevieja en el año 2000, en que se transfirió por la Administración del Estado mediante Real Decreto 281/2000 de 25 de febrero.

Esta administración portuaria persigue dotar al conjunto de los puertos de gestión autonómica de unos niveles mínimos en infraestructuras, servicios y calidad. En este sentido la actuación planteada pretende garantizar la existencia de instalaciones adecuadas, mejorando el nivel de actividades y favoreciendo la interacción puerto-territorio circundante.

Las condiciones de la parcela y dársena, objeto de este procedimiento, permiten acoger un sector de actividad que se considera estructurante para el sistema portuario valenciano como es la construcción, reparación y mantenimiento de flota pesquera y deportiva, que se encuentra plenamente consolidada. Dichos sectores náuticos en el puerto de Torrevieja suman unos 2.400 amarres deportivos y más de 10 embarcaciones de pesca, como flota propia de Torrevieja, además de la que se encuentra presente en otros puertos.

El otorgamiento de la nueva concesión incluye como obligaciones del concesionario la ejecución de una serie de obras mínimas, tanto de urbanización, como de infraestructuras.

1ª - OBJETO DEL PROCEDIMIENTO ABIERTO

La Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio convoca el presente procedimiento abierto para la adjudicación de una concesión demanial para la construcción y explotación de un varadero en el puerto de Torrevieja, en el término municipal del mismo nombre, cuyo ámbito funcional y físico se establece en el Pliego de Condiciones de Otorgamiento de la Concesión que igualmente acompaña al presente Pliego.

La finalidad es el otorgamiento de una concesión demanial que se adjudicará mediante procedimiento de pública concurrencia, según se establece en el artículo 38 de la vigente ley 2/2014, de 13 de junio, de Puertos de la Generalitat.

La instalación resultante de la construcción, será una instalación para dar soporte a actividades de construcción, reparación y mantenimiento de embarcaciones deportivas y pesqueras, estando reguladas por el Pliego de Prescripciones Técnicas adjunto que

incluye las prescripciones relativas a la explotación.

La codificación correspondiente a la nomenclatura de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009, aprobada por Real Decreto 475/2007, de 13 de abril, es la 3315 “Reparación y mantenimiento naval” y la 301 “Construcción naval”.

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

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

2º - ÁMBITO Y SITUACIÓN DE LA CONCESIÓN

El ámbito territorial de la concesión está integrado por el dominio público portuario del puerto de Torrevieja, situado en el término municipal de Torrevieja, ubicado en las proximidades del dique de poniente, de acuerdo con plano 1, ocupando una superficie aproximada de:

Tierra: 23.884, m2

Agua: 20.263, m2

Las superficies definitivas se ajustaran y recogerán en el acta de reconocimiento final.

3º - PLAZO DE LA CONCESIÓN

Esta concesión se otorgará por el plazo de **treinta y cinco años (35 años)**, dejando a salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de tercero, sin cesión del dominio público ni de las facultades dominicales de la Administración.

El plazo comenzará 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.

4ª - 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 2/2014, de 13 de junio, de Puertos de la Generalitat, a lo establecido en la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas y en los artículos 131 y siguientes del RD 876/2014, de 10 octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Costas.

En lo no regulado en la normativa citada, en cuanto a preparación y adjudicación de la concesión, se estará a lo prescrito en la 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 (en lo sucesivo LCSP).

La Ley 2/2014, de 13 de junio, de Puertos de la Generalitat, dispone en su artículo 38 que la Administración podrá convocar procedimientos de pública concurrencia para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario.

5ª - PUBLICIDAD

La convocatoria de procedimiento abierto se anunciará en el Diari Oficial de la Generalitat y en la página Web: "<http://www.habitatge.gva.es/es/web/puertos/concesion>" de la Conselleria de Vivienda, Obras Pública y Vertebración del Territorio.

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%.

6ª - 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 71 de la 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 (en adelante LCSP).

Las personas físicas y Jurídicas no pertenecientes a la Unión Europea, además, deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 68 de la LCSP.

Cuando dos o más licitadores presenten una oferta conjunta, quedarán obligados solidariamente frente a la Administración, y deberán cumplir lo dispuesto en el art. 69 de la LCSP, debiendo cada uno acreditar su capacidad de obrar conforme a la ley.

La sociedad deberá quedar constituida de conformidad con lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, con anterioridad a la formalización de la concesión, 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 de la concesión ostentará la representación de todas ellas frente a la Administración.

La justificación de la **solvencia económica y financiera** de los licitadores se deberá acreditar por alguno de los medios siguientes:

- a) Declaración de institución financiera relativo a la solvencia económica y financiera del licitador para hacer frente, caso de resultar adjudicatario, a la ejecución de obras por la cuantía que figure en el presupuesto global de licitación del proyecto básico presentado para la licitación, y a la explotación posterior de las instalaciones.
- b) Declaración sobre el volumen anual de negocios o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera la concesión, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario. Tratándose de personas jurídicas, se hará mediante la presentación de las cuentas anuales o extractos de las mismas (documentación contable, con su balance, cuenta de explotación y memoria, relativa a los tres últimos ejercicios), en el supuesto de que la publicación de éstas sea obligatoria en los Estados donde aquéllas se encuentren establecidas.

Se apreciará como solvente a estos efectos el licitador que acredite un volumen anual de negocios de al menos de 200.000, €.

La **solvencia técnica y profesional** de los licitadores en la gestión de instalaciones de construcción, reparación, mantenimiento, varada y botadura de embarcaciones se apreciará teniendo en cuenta sus conocimientos técnicos, eficacia, experiencia y fiabilidad, lo que deberá acreditarse por los medios siguientes:

- a) Una relación de los principales trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto de la concesión en el curso de, como máximo los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos. Los trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación; en su caso, estos certificados serán comunicados directamente al órgano de contratación por la autoridad competente.

b) Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de la concesión así como de los técnicos encargados directamente de la misma. Se entenderán por válidos a los efectos de entender solvente técnicamente al licitador los títulos de:

Grado en ciencias económicas

Grado en administración y dirección de empresas

Grado en derecho

Grado en ingeniería

c) Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente. Entendiéndose como suficiente y solvente una plantilla media anual de 5 miembros.

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

7º – DOCUMENTACIÓN A ENTREGAR A LOS LICITADORES

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

- a) Los presentes pliegos de bases y de condiciones de otorgamiento de la concesión.
- b) A título indicativo: plano de conjunto tierra-agua.

8º – PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Plazo de presentación:

Las proposiciones para participar en el procedimiento de pública concurrencia se presentarán en el plazo de UN MES contado a partir del siguiente al de la inserción del anuncio correspondiente en el DOGV.

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

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 Puertos, Aeropuertos y Costas, Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas, C/ Democracia 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, en el que se consignará el número de expediente, título completo del expediente y nombre del licitador.

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

Asimismo, a efectos de presentación de las ofertas se deberá estar a lo previsto en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en cuanto a la presentación por los interesados de documentos que dirijan a las Administraciones Públicas.

9º – IDENTIFICACIÓN DE LAS OFERTAS

Las ofertas constarán de dos 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 de pública concurrencia para la adjudicación de concesión demanial para la construcción y explotación de varadero en el puerto de Torre Vieja”**.

10º – VALOR ESTIMADO DE LAS OBRAS A EJECUTAR. VALORACIÓN DE LA CONCESIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

El valor estimado de las obras a ejecutar y la valoración de la concesión son los que figuran a continuación. No obstante, y una vez adjudicado la concesión, estos valores podrán ser objeto de revisión de acuerdo a la oferta que haya formulado el licitador.

Valor estimado de las obras a ejecutar: 2.000.000 € (no incluye GG, ni BI; no incluye IVA)

Los licitadores presentarán un estudio económico-financiero de la concesión que incluirá, entre los aspectos que le son propios, el sistema de precios, la inversión y los costes de explotación y obligaciones de pago y gastos financieros, directos o indirectos, estimados.

11º – GARANTÍA PROVISIONAL

Los licitadores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 2/2014, de 13

de junio, de Puertos de la Generalitat, tendrán que acreditar, en el momento de presentación de la solicitud la constitución de una garantía provisional en cuantía del dos por cien de su valoración, lo que supone 40.000 €.

La garantía provisional podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en la LCSP.

La garantía provisional podrá ser objeto de ejecución por acuerdo del órgano competente en los supuestos que legalmente proceda, entre ellos cuando se produzca una retirada injustificada de la oferta.

La retirada injustificada de ofertas se producirá en los siguientes casos:

- 1º.- La retirada injustificada de la oferta o proposición antes de la adjudicación.
- 2º.- El reconocimiento por parte del licitador de que su proposición adolece de error, o inconsistencia que la hagan inviable de conformidad con el artículo 84 del Reglamento General de la LCSP.
- 3º.- La no constitución de la garantía definitiva, por el adjudicatario.
- 4º.- La no formalización de la concesión por causas imputables al adjudicatario.

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.

12ª – GARANTÍAS DEFINITIVAS

El licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación 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 el Pliego de Condiciones de Otorgamiento de la Concesión, 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 108 de la LCSP, desarrollados por el artículo 55 y siguientes 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.

13ª - CONTENIDO DE LAS OFERTAS

Las ofertas constarán de dos 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 apartado “Identificación de las ofertas”.

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

Los licitadores aportarán una declaración responsable donde se indicará que cumplen con las condiciones establecidas en el presente pliego.

Esta declaración responsable seguirá el modelo establecido en el Anexo I del presente pliego. En el caso de presentarse bajo la forma jurídica de una UTE se deberá presentar también el compromiso de constitución de una UTE.

a) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o en representación de una persona jurídica, acreditarán la representación en los términos establecidos en el artículo 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público en cuanto a capacidad, solvencia y prohibiciones de contratar de los empresarios, los que concurren, individual o conjuntamente con otros, a la licitación la concesión podrán hacerlo con el compromiso de constituir una sociedad, que será titular de la concesión.

La sociedad deberá quedar constituida de conformidad con lo dispuesto en el citado Texto Refundido, con anterioridad a la formalización de la concesión, 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 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 6ª de este Pliego de Bases.

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, de no hallarse incurso en ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 71 de la LCSP y de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones legales vigentes.

e) Autorización a la Administración para comprobar ante los organismos competentes, que el solicitante se halla 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 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre). 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) En su caso, documentación acreditativa en materia de igualdad, discapacitados y cooperativas para el supuesto de empate.

h) Dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones, en su caso.

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 RD 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 de la concesión, 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 representación 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 de la concesión 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 de la concesión, con expresa renuncia al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

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

El licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación, deberá acreditar ante el órgano de contratación, previamente a la adjudicación de la concesión, la posesión y validez de los documentos exigidos.

En todo caso el órgano que otorga la concesión, en orden a garantizar el buen fin del procedimiento podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que los licitadores aporten la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario de la concesión.

El momento decisivo para apreciar la concurrencia de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos para contratar con la Administración será el de finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

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

SOBRE (2)

I.- TÍTULO.- Documentación técnica

II.- CONTENIDO

1.- Proyecto básico de obras e instalaciones a ejecutar

Se estará para su elaboración a las determinaciones de las prescripciones técnicas relativas a las obras contenidas en este pliego, y en particular las obras e instalaciones mínimas exigidas y documentación técnica a presentar.

El contenido de este proyecto servirá para la comprobación del cumplimiento de las obras exigidas en este pliego

2.- Proyecto de explotación

Se estará para su elaboración a las determinaciones de las prescripciones técnicas de la concesión demanial, y en particular las obras e instalaciones mínimas exigidas y documentación técnica a presentar.

El petionario presentará un Proyecto 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. Recogerá la organización que se pretende establecer y el personal afecto a la instalación. Se detallarán las actividades que prevé desarrollar el licitador, con indicación de su horario y calendario con los mínimos, en su caso, establecidos en las prescripciones relativas a la explotación.

SOBRE (3)

I.- TÍTULO.- Documentación económica

II.- CONTENIDO

1.- Proposición económica de mejora de la tasa.

La tasa tipo de salida, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo II de la ley 2/2014, de 13 de junio, de puertos de la Generalitat, y la estimación del valor de los activos de la concesión, será de **ciento once mil euros (111.000,00 euros)** al año, cantidad a la que habrá que añadir el correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido.

La propuesta se presentará correctamente, según Modelo Anexo 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.

Las determinaciones sobre el devengo de la tasa 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.

2.- Estudio económico financiero:

En particular recogerá la propuesta de ingresos posibles y los gastos, configurando una cuenta de explotación con base a las previsiones del licitador.

Incluirá las inversiones en:

- Obras marítimas y portuarias
- Obras de urbanización
- Obras de edificación

14º – CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios objetivos que servirán de base para la adjudicación se recogen en el cuadro siguiente, 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:

E	ASPECTO	PUNTUACIÓN MÁXIMA	DESGLOSE
	ECONÓMICO	80	
	Mejora de la tasa anual		50
	Inversión en obras e instalaciones:		30
	-Obras portuarias y marítimas		10
	-Obras de urbanización		10
	-Obras de edificación		10
	CALIDAD TÉCNICA PORTUARIA	20	
	Proyecto básico obras/instalaciones ejecutar		15
	Proyecto de explotación		5
	TOTAL MÁXIMO	100	

ECONÓMICO:

A) Aspecto económico:

Se valorará con hasta un total de ochenta (80) puntos el aspecto económico con el desglose siguiente:

A.1 Mejora de la tasa anual

Se valorará con cincuenta (50) puntos la oferta que suponga la mayor mejora sobre el importe económico en concepto de tasa establecida como tipo de partida. Las restantes ofertas se valorarán proporcionalmente al monto que la mejora ofertada sobre el mismo importe en concepto de tasa anual suponga con relación a la máxima mejora ofertada.

Se considerará en este aspecto como oferta desproporcionada aquella que en concepto de mejora sobre el importe económico de la tasa establecida como tipo de partida suponga una reducción o aumento superior al 30% con relación a la mejora media. Las ofertas así consideradas podrán ser requeridas para su justificación a fin de determinarse su admisión o exclusión.

A.2.- Inversión en obras e instalaciones

Se valorará con hasta un total de cincuenta (30) puntos el aspecto económico con el desglose siguiente:

A.2.1. Obras portuarias y marítimas:

Se valorará con un total de hasta diez puntos (10 puntos): Se valorará con diez (10) puntos la oferta que suponga la mayor inversión. Las restantes ofertas se valorarán proporcionalmente al monto de su oferta con relación a la máxima oferta realizada.

El presupuesto figurará en el anteproyecto de obras e instalaciones a ejecutar.

A.2.2. Obras de urbanización

Se valorará con un total de hasta diez puntos (10 puntos): Se valorará con diez (10) puntos la oferta que suponga la mayor inversión. Las restantes ofertas se valorarán proporcionalmente al monto de su oferta con relación a la máxima oferta realizada.

El presupuesto figurará en el anteproyecto de obras e instalaciones a ejecutar.

A.2.3. Obras de edificación

Se valorará con un total de hasta diez puntos (10 puntos): Se valorará con diez (10) puntos la oferta que suponga la mayor inversión. Las restantes ofertas se valorarán proporcionalmente al monto de su oferta con relación a la máxima oferta realizada.

El presupuesto figurará en el anteproyecto de obras e instalaciones a ejecutar.

B) Calidad técnica portuaria:

Se valorará con hasta un total de veinte (20) puntos la calidad técnica portuaria de las ofertas de los licitadores con el desglose siguiente:

B.1.- Proyecto básico de obras e instalaciones:

Se valorará con hasta un máximo de quince (15) puntos el diseño, ordenación, idoneidad técnica, y accesibilidad, corrección en la valoración económica y grado de definición del proyecto técnico presentado.

B.2.- Proyecto de explotación:

Se valorará con hasta un máximo de cinco (5) puntos el contenido, coherencia con las restantes determinaciones de la oferta presentada, y personal previsto.

Las valoraciones se realizarán con redondeo al primer decimal.

RESOLUCIÓN DE EMPATE:

En el caso de igualdad entre dos o más licitadores 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 2 de abril, de la Generalitat, para la Igualdad entre Mujeres y Hombres.

2º) Tenga en la plantilla el mayor número de trabajadores con discapacidad (Decreto 279/2004, de 17 de diciembre, del Consell, en relación con el artículo 147 de la LCSP.

3º) Las sociedades cooperativas (Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo, del Consell, por el que aprueba el texto refundido de la ley de cooperativas de la Comunitat Valenciana).

De persistir el empate, se resolverá a favor de quien haya obtenido mayor puntuación en el apartado de aspecto económico; si dicha puntuación fuera también igual, se considerara la obtenida en calidad portuaria y urbanística. De seguir persistiendo el empate, se resolvería a favor, por este orden, de quién haya obtenido mayor puntuación en diseño, ordenación, idoneidad técnica, calidad, y accesibilidad. Si aún así persiste el empate, se adjudicará por sorteo.

15ª – MESA DE SELECCIÓN DE OFERTAS

La persona titular de la Conselleria competente en materia de puertos, ejerce todas las competencias recogidas en el artículo 28 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell y demás leyes competentes en la materia, así como las establecidas en el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

La Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio ostenta todas las

prerrogativas recogidas en la Ley 2/2014, de 13 de junio, y demás normativa de aplicación supletoria en cuanto a la interpretación de las cláusulas recogidas en la concesión demanial, así como la de resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.

La Mesa de Selección de Ofertas estará compuesta por un Presidente/a, 3 vocales y un Secretario/a, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la 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.

La composición de la mesa se publicará en la página Web “<http://www.habitatge.gva.es/es/web/puertos/concesion>” de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad.

Sus miembros serán nombrados por el órgano de contratación, conforme a los siguientes criterios:

- Presidente:

Titular: Director General de Puertos, Aeropuertos y Costas.

Suplente: Subdirectora General de Puertos, Aeropuertos y Costas.

- Vocales:

1º Titular: Un miembro del grupo Técnico de la Generalitat Valenciana adscrito a la Dirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas.

2º Titular: Un miembro representante de la Abogacía General de la Generalitat.

3º Titular: Un miembro representante de la Intervención Delegada.

- Secretario: Un miembro del grupo Técnico Superior de la Generalitat Valenciana adscrito a la Dirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas.

Para los casos en que se produzca la ausencia de algún miembro titular se nombrará un miembro suplente, por cada uno de los miembros vocales titulares y del secretario titular, pertenecientes a los mismos cuerpos o grupos que los miembros titulares.

16ª - ADJUDICACIÓN

La Mesa de Selección de Ofertas calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma y si observase defectos u omisiones subsanables los comunicará por correo electrónico 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 hábiles 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.

La Mesa de Selección de Ofertas, que podrá solicitar los informes técnicos que considere oportunos, procederá, en acto público, a la apertura de las propuestas presentadas por los licitadores, analizará si contiene la documentación requerida, efectuará la valoración que sea automática, y remitirá la documentación a los órganos técnicos competentes para que emitan informe sobre el resto de la documentación.

Una vez recibido el informe técnico, la mesa valorará su contenido y relacionará las propuestas por orden de la puntuación global obtenida y elevará la propuesta que estime pertinente para que se efectúe la adjudicación de la concesión.

Adjudicación. La Administración otorgará la concesión a la proposición que presente la mejor relación calidad-precio, mediante la aplicación de los criterios establecidos en la cláusula 14ª, o declarará desierto el procedimiento, motivando su resolución con referencia a los citados criterios.

La Administración adjudicará la concesión dentro del plazo de 15 días, a contar desde el siguiente al de la apertura de las proposiciones. De no acordarse la adjudicación en dicho plazo, los licitadores tendrán derecho a retirar su proposición.

La adjudicación se acordará por la Administración y se notificará a los licitadores.

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 concesión conforme al artículo 76.2 de la LCSP, de haber constituido la garantía definitiva y la de explotación que sea procedente, y 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, en su caso, y en el supuesto de que la concesión 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 este un nuevo plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado en el párrafo anterior.

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

ANEXO I

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PLIEGO DE BASES QUE RIGE LA LICITACIÓN PARA ADJUDICAR LA CONCESIÓN DEMANIAL para la **CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE VARADERO EN EL PUERTO DE TORREVIEJA (T. M. DE TORREVIEJA)**. (DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA- SOBRE 1)

En la ciudad de Valencia, a de de 201..

Don/Dña

con DNI

En nombre propio o en representación de la empresa

MANIFIESTA que en el plazo de finalización de presentación de proposiciones del procedimiento referido a “.....”, CUMPLE las condiciones establecidas legalmente para contratar enumeradas en las cláusulas del pliego de cláusulas administrativas particulares aplicable a la presente concesión. Contenido Sobre 1 (documentación administrativa para la calificación previa) .

Igualmente, declara no haber participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios de la concesión en los términos del artículo 70.1 de la Ley de Contratos del Sector Público.

☐ Que a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 139 de la Ley de Contratos del Sector Público y de la presente licitación (Indique lo que corresponda):

☐ La empresa licitadora representada no pertenece a ningún grupo empresarial.

☐ No concurren empresas pertenecientes al mismo grupo empresarial de la empresa que represento, entendiéndose por tales las que se encuentran en cualquiera de los supuestos del art. 42.1 del Código de Comercio. Concurren las siguientes empresas pertenecientes al mismo grupo empresarial de la empresa que represento, entendiéndose por tales las que se encuentran en cualquiera de los supuestos del art. 42.1 del Código de Comercio:.-

.-

EL/LA COMPARECIENTE

ANEXO II

ANEXO: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA DE TASA PROPOSICIÓN ECONÓMICA DE TASA

Don.....	Con D. N. I.
Domiciliado en calle provincia de	Nº.....
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 de pública concurrencia publicada en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana del día de de 201... de concesión para la **CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE VARADERO EN EL PUERTO DE TORREVIEJA (T. M. DE TORREVIEJA)**. y de las condiciones y requisitos que se exigen para su adjudicación.

Formula como oferta de tasa anual concesional las siguientes cantidades: La tasa se establece como suma de dos componentes, debiendo el licitador ofertar una mejora sobre el tipo de partida: (1) tipo de partida: 111.000, €/año, (ciento once mil euros) al año. (2) mejora sobre el tipo de partida, con importe a ofertar por el licitador: €/año (importe en letra y número) Que no incluyen el correspondiente impuesto sobre el valor añadido que se calculará al tipo vigente en el momento del devengo.
--

Ello en cumplimiento de lo estipulado en la base 13ª como contenido del sobre (B), proposición económica de mejora de la tasa.

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)

II - PLIEGO DE CONDICIONES DE OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN

II.1 - PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LOS PACTOS Y CONDICIONES DEFINITORIAS DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

- 1ª - ÁMBITO DE LA CONCESIÓN
- 2ª - RÉGIMEN JURÍDICO
- 3ª - PLAZO
- 4ª - TASA Y SU REVISIÓN
- 5ª –GARANTÍA DEFINITIVA
- 6ª - USO Y EXPLOTACIÓN
- 7ª - RETRIBUCIÓN AL CONCESIONARIO
- 8ª - TRANSMISIBILIDAD (CESIÓN) Y SEGREGACIÓN
- 9ª - SUBCONTRATACIÓN
- 10ª - GRAVAMEN
- 11ª - ENTREGA DE LA SUPERFICIE EN CONCESIÓN
- 12ª - PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
- 13ª - RESCATE POR OBRAS
- 14ª - OTRAS AUTORIZACIONES
- 15ª - OBLIGACIÓN DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO
- 16ª - OTRAS OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO
- 17ª – MODIFICACIÓN Y REVISIÓN
- 18ª – INCUMPLIMIENTOS DEL CONCESIONARIO
- 19ª - SANCIONES
- 20ª - CAUSAS DE RESOLUCIÓN
- 21ª - CADUCIDAD
- 22ª - GASTOS
- 23ª - RENUNCIA
- 24ª - DESTRUCCIÓN DE LAS OBRAS AUTORIZADAS
- 25ª - EFECTOS DE LA REVERSIÓN
- 26ª - ACTA DE REVERSIÓN
- 27ª - INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
- 28ª - EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

II - PLIEGO DE CONDICIONES DE OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN

II.1 - PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LOS PACTOS Y CONDICIONES DEFINITORIAS DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

1ª - ÁMBITO DE LA CONCESIÓN

El ámbito territorial de la concesión está integrado por el dominio público portuario del puerto de Torrevieja, situado en el término municipal de Torrevieja, ubicado en las proximidades del dique de poniente, de acuerdo con plano 1, ocupando una superficie aproximada de:

Tierra: 23.884, m2

Agua: 20.263, m2

Las superficies definitivas se ajustaran y recogerán en el acta de reconocimiento final.

2. La concesión adjudicada es de dominio público portuario en el ámbito del puerto de Torrevieja.

2ª - RÉGIMEN JURÍDICO

La concesión se registrá por :

- 1) Pliego de Bases.
- 2) Pliego de condiciones de otorgamiento de la concesión.
- 3) Oferta del adjudicatario.

Normativa aplicable:

- 1) Ley 2/2014, de 13 de junio, de Puertos de la Generalitat.
- 2) La ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat.
- 3) La Ley 1/1999, de 31 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de Tarifas Portuarias
- 3) La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento, aprobado por R.D. 1373/2009, de 28 de agosto, en su contenido básico.
- 4) Con carácter supletorio la Ley 22/1988 de Costas, en la redacción dada por la Ley 2/2013 de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, y el Reglamento General de Costas, aprobado por R.D. 876/2014, de 10 de octubre. Igualmente con carácter supletorio el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el R.D.L. 2/2011, de 5 septiembre y en cuanto a la preparación y adjudicación de la concesión demanial la Ley 9/2017, de 8 de noviembre (LCSP), así como el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por RD 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 la (LCSP), el órgano de selección ostenta la prerrogativa de interpretar la concesión administrativa, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de esta.

3ª - PLAZO DE LA CONCESIÓN

Esta concesión se otorga por el plazo de TREINTA Y CINCO AÑOS (35 años), 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 - TASA Y SU REVISIÓN

La tasa que regirá en la concesión será la propuesta por el concesionario en su oferta para el otorgamiento de esta concesión, siendo el mínimo de **111.000,00 € (CIENTO ONCE MIL EUROS)**, cantidad a la que habrá que añadir el correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido, y afectada por un coeficiente de proporcionalidad a la ocupación definido como sigue:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 2/2014, de 13 de junio, y el artículo 4 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, excepcionalmente la actualización de la tasa se producirá con efectos de 1 de enero de cada año, con arreglo a la variación interanual experimentada por el Índice General de Precios de Consumo para el conjunto nacional (IPC) en el mes de octubre inmediato anterior.

Igualmente la cuantía de la tasa estará sujeta a actualización conforme a las disposiciones legales que al respecto se dicten con carácter general por la Generalitat Valenciana para instalaciones náutico deportivas.

El otorgamiento de autorizaciones dentro del ámbito de la concesión que supongan una actividad no contemplada en el título concesional por la que el concesionario perciba ingresos, supondrá necesariamente el establecimiento de una partida independiente de tasa 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 la tasa anual.

La tasa 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 de la tasa, debidamente

cumplimentado, con anterioridad a la formalización del contrato.

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 de la tasa durante dos semestres consecutivos, o por la cantidad equivalente a dos semestres, será causa de resolución del contrato de la concesión.

5ª - GARANTÍAS DEFINITIVAS:

GARANTÍA DEFINITIVA DE EJECUCIÓN DE OBRAS: responde 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 el proyecto de construcción que se apruebe por la Administración.

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

GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN: Ascenderá al importe de la tasa anual total ofertada 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 - RETRIBUCIÓN AL CONCESIONARIO

RETRIBUCIÓN AL CONCESIONARIO.

El concesionario tendrá derecho al abono de los correspondientes precios, que serán satisfechos por los usuarios de las citadas instalaciones.

La Administración de la Generalitat ostenta la potestad de fiscalizar la explotación y actuación realizada por el concesionario, a cuyo efecto podrá inspeccionar las actividades, sus obras, instalaciones y locales y la documentación relacionada con el objeto de la concesión.

El concesionario está sometido al régimen de policía y servicios vigentes en los puertos dependientes de la Generalitat.

RÉGIMEN DE LOS AMARRES EN LA INSTALACIÓN

Sólo se permitirá el amarre de embarcaciones que vayan a ser objeto de las actividades propias del varadero.

8ª - INFORMACIÓN Y REGISTRO DE EMBARCACIONES

El concesionario tiene la obligación de informar puntualmente a la Administración Portuaria del movimiento de embarcaciones, según los modelos establecidos al efecto por la Administración, facilitando además el acceso de esta Administración a su base de datos o registros de embarcaciones.

En este sentido es obligación del concesionario comunicar a la Administración de Puertos las altas, bajas, variaciones, cambios de titularidad e incidencias relativas a las embarcaciones con base en las instalaciones por él explotadas y sus titulares, en el plazo máximo de diez días desde que hayan tenido lugar. Esta documentación debe ir acompañada por los documentos que se detalla en la Orden de 18 de septiembre de 2003, del Conseller de Infraestructuras y Transporte, por la que se aprueban modelos de uso obligatorio para la liquidación de tarifas portuarias y para el mantenimiento actualizado de las correspondientes bases de datos, que incluye la copia del rol o de la licencia de navegación de la embarcación.

El concesionario deberá disponer de un registro de las embarcaciones, que albergue en sus instalaciones, individual o combinado con el de amarres, en el que aparezca detallada la siguiente información:

- Datos identificativos del usuario
- Datos identificativos de la embarcación
- Atraque ocupado
- Clase de amarre que ocupa
- Duración, en su caso, del alquiler o cesión de derechos de amarre de que disfruta el usuario
- Duración de la estancia prevista

La Administración está facultada para conocer el contenido de este registro en cualquier momento.

El incumplimiento de esta prescripción podrá ser causa de caducidad de la concesión, sin perjuicio de las sanciones que procedan según la legislación aplicable.

9ª - TRANSMISIBILIDAD (CESIÓN) Y SEGREGACIÓN

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

La transmisión “inter vivos” requerirá previa autorización de la Administración Portuaria, subrogándose el nuevo titular en los derechos y obligaciones derivados de la concesión. La transmisión 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 un año comuniquen expresamente a la Administración el fallecimiento y la voluntad de subrogarse.

Transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa a la Administración portuaria, se entenderá que renuncian a la concesión.

Si hubiere varios herederos, estos deberán constituir una persona jurídica para subrogarse en la concesión o bien designar a uno de ellos a todos los efectos.

Para que se autorice la transmisión será necesario que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 40.3 de la Ley 2/2014, de 13 de junio, de Puertos de la Generalitat:

- Que el concesionario se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.
- Que el nuevo titular reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad

objeto de la concesión.

- Que haya transcurrido al menos un plazo de dos años, contados desde la fecha de otorgamiento de la concesión, siempre que se hayan ejecutado al menos un 50 % de las obras que, en su caso, hayan sido aprobadas.

La Administración podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en los términos previstos en el artículo 40.2 de la Ley 2/2014, de 13 de junio, de Puertos de la Generalitat.

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.

10ª - SUBCONTRATACIÓN

Se prohíbe expresamente la subcontratación o cesión de las prestaciones básicas.

El resto de las prestaciones, podrá subcontratarse o cederse, de cuyos 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.

11ª - GRAVAMEN

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre la concesión deberá ser autorizada por la Administración Portuaria. No se admitirá la hipoteca de la concesión en garantía de deudas que no guarden relación con la concesión.

12ª - ENTREGA DE LA SUPERFICIE EN CONCESIÓN.

La Administración establecerá al otorgamiento de la concesión, y para llevarla a efecto en el plazo máximo de dos meses desde dicho otorgamiento, la fecha de entrega al concesionario de la superficie e instalaciones en concesión.

De la entrega se levantará acta, a la cual se adjuntará un 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.

13ª - 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, en su caso, 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 presentado a la licitación, la Administración podrá adoptar alguna de las siguientes

decisiones:

a) Obligar al concesionario a que adapte el proyecto de construcción, otorgando un plazo de 1 mes para ello.

b) Iniciar los trámites pertinentes para la modificación de la concesión conforme al proyecto de construcción así admitido.

Se entenderá como diferencia sustancial a estos efectos, la reducción del presupuesto total en más de un 20% (veinte por ciento), o la modificación del importe de cualquiera de los capítulos del presupuesto en un 10% (diez por ciento) al alza o a la baja.

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, con pérdida de la garantía definitiva.

La concesión no surtirá efectos hasta que esta Administración dé su conformidad al proyecto de construcción.

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, no pudiendo ser superior a dieciocho meses.

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 esta 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 si supone un aumento de la superficie ocupada, del volumen o de la altura construidos superior a un 10 por ciento sobre el proyecto autorizado.

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

14ª - RESCATE POR OBRAS

1. En el caso de que el dominio público otorgado fuera necesario, total o parcialmente, para la ejecución de obras o la prestación de servicios portuarios y que para realizar aquéllas o prestar estos, fuera preciso disponer de los bienes otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la Administración portuaria, mediante la correspondiente indemnización al titular, podrá proceder al rescate de la concesión.
2. El rescate de la concesión exigirá la previa declaración de utilidad pública de la concesión y el acuerdo de necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados. Corresponde al Consell la declaración de utilidad pública y de necesidad de ocupación, así como la declaración de urgencia de la ocupación, cuando proceda.
3. Cuando el rescate implique la necesidad de ocupación de solo una parte de la concesión, de tal modo que a consecuencia de aquél resulte antieconómica la explotación de la parte no rescatada, el concesionario podrá solicitar de la Administración portuaria su rescate total.
4. La valoración y pago de las concesiones se realizará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 2/2014, de 13 de junio, de Puertos de la Generalitat.

15ª - 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.

De igual modo, el titular de la concesión estará sujeto a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el catastro inmobiliario de los inmuebles objeto de concesión y sus alteraciones de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario.

La realización de actividades dentro del ámbito de la concesión distintas a las previstas en el objeto de 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 la tasa concesional.

16ª - 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 a la concesión 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 de la concesión 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.

17ª - OTRAS OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

El concesionario está asimismo obligado a:

1. Ejecutar las obras con arreglo a lo dispuesto en los presentes pliegos.
2. Organizar el desarrollo de las actividades autorizadas con estricta sujeción a las características establecidas en la oferta presentada al procedimiento de pública concurrencia y a los pliegos.

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 regulatorios necesarios para asegurar la buena marcha de la concesión.
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.
7. 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 este a terceros.
8. Admitir el acceso de todo usuario, en las condiciones que hayan sido establecidas de acuerdo con los principios de igualdad, universalidad y no discriminación, mediante el abono, en su caso, del correspondiente precio, y atendiendo asimismo a razones de seguridad y oportunidad.
9. Proteger el dominio público que quede vinculado a la concesión, en especial, preservando los valores ecológicos y ambientales del mismo.
10. 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. Se incluye la conservación, actualización, y consumos de los elementos de balizamiento y ayuda a la navegación. 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.
11. Facilitar la información técnica o económica que le solicite la Administración. En concreto, el concesionario tiene la obligación de informar puntualmente a la Administración Portuaria del movimiento de embarcaciones de base y transeúntes, altas y bajas, según los modelos establecidos al efecto por la administración, que podrán ser exigidos en soporte magnético, facilitando además el acceso de esta Administración a su base de datos o registros de embarcaciones.
12. Prestar ayuda a las administraciones y a los particulares en caso de situaciones de peligro o emergencia (contaminación por hidrocarburos, acogimiento de embarcaciones

en situación de riesgo, etc.), poniendo a disposición cuantos medios cuente con independencia del resarcimiento económico a que hubiese lugar, en su caso. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el pliego de prescripciones técnicas de la concesión demanial, relativo a la necesidad de implantar un Plan de Autoprotección para las instalaciones de la concesión.

13. Cualesquiera otra que le sea reconocida por este pliego o la legislación vigente.

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, los necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que esta 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.

DERECHOS:

El concesionario ostentará los siguientes derechos:

- a) El derecho a explotar las obras y percibir la retribución económica prevista en el presente pliego y título concesional durante el tiempo de explotación de la concesión.
- b) El derecho a utilizar los bienes de dominio público de la Administración concedente necesarios para la construcción, modificación, conservación y explotación de la obra pública. Dicho derecho incluirá el de utilizar, exclusivamente para la construcción de la obra, las aguas que afloren o los materiales que aparezcan durante su ejecución, previa autorización de la Administración competente, en cada caso, para la gestión del dominio público correspondiente.
- c) El derecho a ceder la concesión y a hipotecar la misma en las condiciones establecidas en este pliego, en la Ley 2/2014, de 13 de junio, y en la LCSP, previa autorización del órgano de contratación en ambos casos.
- d) El derecho a titularizar sus derechos de crédito, en los términos previstos en el LCSP.
- e) Cualesquiera otros que le sean reconocidos por este pliego o la legislación vigente.

GASTOS EXIGIBLES:

Se establece como obligación de la concesión demanial esencial del adjudicatario hacerse cargo del pago de todos los gastos de formalización del título concesional y de los anuncios de prensa, publicaciones oficiales, tasas, licencias y cualquier otro generado por la concesión demanial, excluidos los anuncios de corrección de errores.

Los gastos derivados de la inserción de los anuncios de la licitación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, se facturarán con arreglo a las tarifas oficiales vigentes en el momento de la publicación del anuncio.

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.

18ª - MODIFICACIÓN Y REVISIÓN

MODIFICACIÓN.- La Administración Portuaria podrá, de oficio o a solicitud del interesado, autorizar la modificación de las condiciones de la concesión.

Cuando la modificación sea sustancial, la solicitud se tramitará como si del otorgamiento de una nueva concesión se tratara.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se consideran modificaciones sustanciales las siguientes:

- a) La modificación del objeto de la concesión.
- b) La ampliación de la superficie de la concesión en más de un 20 por ciento respecto a la fijada en el acta de reconocimiento inicial.
- c) La ampliación de la superficie o del volumen construidos e inicialmente autorizados en más de un 20 por ciento.
- d) La modificación de la ubicación de la concesión.

En el cómputo de los límites establecidos se tendrán en cuenta los valores acumulados de modificaciones anteriores.

REVISIÓN.- La Administración Portuaria 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.

19ª - 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 aquella desaparezca. En todo caso, el concesionario deberá abonar a la Administración los daños y perjuicios que efectivamente le haya irrogado.

20ª - SANCIONES

El incumplimiento total o parcial de las condiciones y prescripciones impuestas en la concesión podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador, con arreglo a lo establecido en la Ley 2/2014, de 13 de junio, 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, esta pasará el tanto de culpa a la jurisdicción competente.

21ª - 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.- Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- 2.- Nulidad de pleno derecho, en los supuestos prevenidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones.
- 3.- Renuncia del titular, que deberá ser aceptada por la Administración portuaria.
- 4.- 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, en los términos establecidos en el artículo 40 de la Ley 2/2014 y cláusula décima del presente pliego.
- 5.-La declaración de concurso 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.
- 6.-El mutuo acuerdo entre la Administración y el concesionario
- 7.-La imposibilidad de desarrollar la concesión en los términos inicialmente pactados o la posibilidad cierta de una lesión grave al interés público de continuarse desarrollando la concesión en esos términos, cuando no sea posible modificar la concesión.
- 8.-La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del concesionario.
- 9.- La no 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.
- 10.- El rescate de la concesión por la Administración.
- 11.-La supresión de la concesión por razones de interés público.
- 12.- La imposibilidad de la explotación de la concesión como consecuencia de acuerdos adoptados por la Administración con posterioridad a su otorgamiento.

13.-La no constitución de sociedad o UTE en los casos en que haya habido compromiso según se indica en la prescripción tercera de las relativas al concurso.

14.-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.

15.- 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.

16.- La incursión por el titular de la concesión en alguna de las prohibiciones establecidas en el artículo 71 de la LCSP.

17.-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.

18.- Caducidad de la concesión.

22ª - 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 de la tasa 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.

A los efectos de lo prevenido en el art. 165 y 166 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, y por venir asociada a la solvencia económica de la entidad explotadora, se establece como motivo de caducidad de la concesión su devenir 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.

23ª - 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.

24ª - 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.

25ª - 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.

26ª - 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 2/2015, de 23 de octubre, 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.

27ª - 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.

28ª - 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 cuenta de ello a la Administración concedente.

29ª - 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, esta, de conformidad con la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá proceder a su ejecución subsidiaria, siendo el importe de los gastos, así como de los daños y perjuicios a cargo del concesionario.

II.2 - PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LA CONCESIÓN DEMANIAL.

ÍNDICE

A.- 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

B.- PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LA EXPLOTACIÓN

- 1ª - USOS Y ACTIVIDADES
- 2ª - PROYECTO DE EXPLOTACIÓN
- 3ª – ACTIVIDADES A DESARROLLAR
- 4ª - SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL
- 5ª- SISTEMA DE GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL
- 6ª – PLAN DE EMERGENCIA Y AUTOPROTECCIÓN

A.- 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, a ejecutar por el adjudicatario del procedimiento de pública concurrencia.

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 pliego de bases del procedimiento de pública concurrencia. Cualquier duda o incidencia que suscite la interpretación y ejecución de este proyecto será resuelta por lo que determine la Administración.

El objeto del presente documento es definir las prescripciones técnicas que deben seguirse para la realización de las obras a ejecutar por el adjudicatario de la concesión en una zona del puerto de Torrevieja, junto al dique de Poniente, para su configuración como un área de actividades propias de varadero que preste servicios al público en general.

2ª - SITUACIÓN DEL DOMINIO A CONCESIONAR.

La situación del dominio a concesionar se recoge en la condición administrativa “ámbito de la concesión”.

3ª - CRITERIOS URBANÍSTICOS Y DE ORDENACIÓN

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

Se estará en todo caso a las restricciones señaladas en el pliego de bases del procedimiento de pública concurrencia y el pliego de condiciones de otorgamiento 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, evitaren 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.

- Criterios de Ordenación en Planta.

La edificación a construir en la concesión objeto de concurso deberá cumplir los siguientes límites:

Ocupación máxima en planta 2.88 m² (10 %)

Edificabilidad máxima 4.777 m²t/m2s. (20 %)

A modo indicativo se acompaña plano del puerto en el que se señala la zona de concesión, que incluye la superficie de espejo de agua, así como la superficie de tierra.

Las obras a ejecutar dentro de la zona de concesión se describen en el apartado siguiente de “obras e instalaciones mínimas exigidas”..

El otorgamiento de la concesión llevará implícita la obligación de ejecutar las labores de mantenimiento y conservación de todas las obras citadas.

Deberá, asimismo, redactarse un Plan de Emergencia y Autoprotección tras la supervisión por el Organismo competente en la materia.

- Criterios de diseño de las edificaciones.

La altura máxima de los edificios que se proyecten será de dos plantas y no sobrepasará los 7,50 m, medidos desde la rasante del terreno hasta el punto más alto de la edificación, quedando libres de toda ocupación, incluso temporal, que se destinarán al paso de personas y los servicios a las embarcaciones en su caso.

La estética de los edificios a diseñar deberá ser compatible con la existente en el entorno del puerto y con el medio marino, procurando emplear al máximo paramentos transparentes, en los sitios en que esto facilite la contemplación del entorno. Deberá cuidarse tanto el diseño como la disposición en planta de las edificaciones de manera que se evite el efecto barrera.

4ª - OBRAS E INSTALACIONES MÍNIMAS EXIGIDAS

Serán obras mínimas exigidas las precisas para el correcto desarrollo de las actividades propuestas desde todos los aspectos a contemplar, y aun cuando no se recojan en los presentes pliegos y documentación que los acompañe.

A modo indicativo se acompaña plano de la parte del puerto a otorgar en concesión en su totalidad, que está situado en el término municipal de Torrevieja. Las obras cuya ejecución dentro de la zona de concesión se consideran precisas son las siguientes:

Obras portuarias y marítimas

- 1.- Adecuación y consolidación de la superficie de tierra.
- 2.- Pantalanes flotantes de 2,50 m de anchura como mínimo con anclaje a pilotes, con pasarelas de acceso para embarcaciones que requieran del servicio de varadero
- 3.- Torres de suministro de agua y energía eléctrica para las embarcaciones en agua.

Obras de urbanización

- 1.- Construcción de nuevo de firmes y pavimentos. Las superficies para tráfico rodado serán preferentemente de pavimento asfáltico. Debe ser capaz de soportar las cargas de tráfico. Se incluye el vial de acceso al puerto.
- 2.- Redes de suministro y evacuación, incluidas agua potable, e industrial, alcantarillado de residuales y pluviales, baja o alta tensión, telefonía, datos elementos de control y seguridad.
- 3.- Adecuación de torre de suministro de M.T. en aérea y transformación a subterránea para conexión a C.T. prefabricado para suministro a la totalidad de las instalaciones.
- 4.- Red de alumbrado público.
- 5.- Instalación de protección c/incendios.
- 6.- Todas las demás obras necesarias para la completa funcionalidad de las instalaciones.

Obras de edificación: Se ajustarán a lo presentado en el Proyecto Básico, aprobado por esta Administración.

Actuaciones medio-ambientales

Se realizarán las obras necesarias para evitar tanto la contaminación marina como ambiental.

Presupuesto estimado

(únicamente a título indicativo)

ESTIMACIÓN DE LA VALORACIÓN POR CAPÍTULOS

CAPÍTULO 1: Abastecimientos	250.000
CAPÍTULO 2: Pavimentaciones	800.000
CAPÍTULO 3: Cerramientos	120.000
CAPÍTULO 4: Obras marítimas	280.000
CAPÍTULO 5: Edificaciones	550.000
TOTAL	2.000.000

Las dimensiones de los distintos elementos serán aprobados por esta Administración.

El presupuesto de ejecución material se obtiene por aplicación de precios unitarios a las mediciones determinadas, no incluyendo los gastos de seguridad y salud ni de dirección de obra, los cuales se recogerán igualmente y sufragarán por el concesionario.

Todas estas obras e instalaciones se recogerán en un anteproyecto que, a tal fin, se aportará en la fase de concurso para su valoración, adquiriendo carácter obligacional para el concesionario que resulte seleccionado.

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 28 de julio, de Costas en sus artículos 42 a 44, y a lo regulado en el R.D. 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Asimismo, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

***Contenido mínimo del Proyecto Básico:**

1.- Memoria, en la que se incluirán las características generales de la explotación prevista, cuadro de amarres necesarios para la explotación

2.- Planos

Planta General.
Ordenación, y Usos. Cuadros de superficies
Distribución de Amarres
Situación de Edificios, Viales, Aparcamientos
Alzados y plantas de los edificios
Instalaciones y servicios

3.- Presupuesto

Mediciones
Cuadro 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 siguientes conceptos: - obra portuaria y marítima - urbanización
Presupuesto de ejecución por contrata , obtenido por aplicación al presupuesto de ejecución material de los gastos generales, que serán un 13 %, y beneficio industrial, que será un 6 %.
Presupuesto global 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, con pérdida de la garantía definitiva.
- 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 definitiva.

*** 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:

- Declarar la caducidad de la concesión, con pérdida de la garantía definitiva.
- 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 definitiva.

6ª - REPLANTEO E INICIO DE LAS OBRAS

Las obras se ejecutarán con arreglo al proyecto de construcción o memoria que se apruebe por la Administración, siendo su plazo de ejecución el que se establezca en la resolución aprobatoria correspondiente, y no pudiendo ser superior a dieciocho meses.

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 a la que se adjuntará un 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 o memoria valorada, estas no se hubiesen iniciado por causas no justificadas, a juicio de la Administración, esta 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 Condiciones de Otorgamiento de la Concesión. 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 este 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.

B.- PRESCRIPCIONES RELATIVAS A LA EXPLOTACIÓN

1ª.- USOS Y ACTIVIDADES

La concesión se destinará a los usos y actividades permitidos por las bases y condiciones de su otorgamiento. 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 una instalación de varadero

Los **usos permitidos** en zona de tierra son:

- La superficie mínima destinada a la actividad de varadero propiamente dicha será como mínimo de 12.000 m²
- Edificios de servicios sociales, administrativos, varadero, área de carena, servicio a embarcaciones, aparcamientos.
- Comerciales en general relacionados con la actividad portuaria
- Áreas de aparcamiento.
- Instalaciones de piscifactorías

Cualquier otro asimilable a los anteriores, que pueda ser considerado como uso complementario a la actividad ,que expresamente se autorice.

Se considerarán **usos prohibidos**:

- Residencia o habitación aún con carácter ocasional. Quedan prohibidas las construcciones dedicadas a restauración, hostelería, hoteles, hostales, apartamentos o cualquier otra que pueda estar vinculada con la residencia o habitación aún con carácter ocasional.
- Actividades industriales, excepto las de construcción, reparación y mantenimiento de barcos, incluyendo sus motores, en los lugares específicamente habilitados para ello.
- Atraque de cualquier tipo de embarcaciones que no vayan a ser objeto de un servicio del varadero o no dependan de organismos oficiales para el cumplimiento de sus fines.

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

Si dicha modificación afecta al objeto de la concesión, implica la necesidad de ocupación de una parte de la concesión, de tal modo que a consecuencia de aquel resulte antieconómica la explotación de la parte no rescatada, el concesionario podrá solicitar de la Administración portuaria su rescate total.

2ª - MEDIOS QUE APORTA LA ADMINISTRACIÓN

La Administración aporta para la explotación los bienes y obras existentes actualmente

dentro del dominio público portuario a concesionar.

Una vez formalizada la 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.

3ª.-PROYECTO DE EXPLOTACIÓN

****Contenido mínimo:**

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 de pública concurrencia 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.

1.-Actividad a desarrollar: actividades .

2.-Personal y horario y calendario de apertura al público y de presencia de personal será fijado por el concesionario.

Activos Portuarios. Se relacionarán los activos que conforme a los planos de ordenación y usos puedan ser objeto de explotación (amarres, talleres, locales comerciales, plazas de aparcamiento, etc.). Estos activos se describirán por sus características físicas y en especial y cuando sea procedente por las superficies destinadas.

Se relacionarán igualmente los amarres destinados a las embarcaciones que necesiten de los servicios de varadero.

Prestaciones. Se enumerarán las prestaciones que el licitador ofrece en la instalación. Las prestaciones se dividirán en dos clases: portuarias básicas y accesorias. Las portuarias básicas serán obligatoriamente el izado, botadura y estancia de embarcaciones; teniendo carácter accesorio los demás.

El licitador describirá la forma de las prestaciones básicas, 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.

4ª.-ACTIVIDADES A DESARROLLAR

Será vinculante para el concesionario el mantenimiento y desarrollo de todas las actividades que han sido ofertadas en su propuesta, debiendo destinar el personal comprometido en las distintas jornadas y temporadas.

El desarrollo de las actividades se hará de acuerdo al proyecto de explotación vigente. Cualquier usuario podrá solicitar el acceso a las actividades que se den en la concesión, sin más exigencia que el pago de los precios correspondientes. Las prestaciones se realizarán en igualdad de condiciones a cualquier usuario que lo

solicite.

Las prestaciones se harán de acuerdo al Proyecto de Explotación, que habrá de ser aprobado por la Administración.

5ª.-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.

6ª.-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

7ª.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.