



**CONCURSO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN  
ADMINISTRATIVA PARA LA OCUPACIÓN Y EXPLOTACIÓN  
DE LOCAL DESTINADO A BAR RESTAURANTE CANTINA SI-  
TUADO AL LADO DE LA LONJA DE PESCADORES, EN LA  
ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE POLLENÇA  
-MALLORCA-**

**EXP. 1935/2020**

**PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES**

**DOCUMENTO N°3**



## CONDICIONES PARTICULARES

1. Las referencias al plazo de vigencia de la concesión y a las posibles prórrogas que se señalan en el pliego de condiciones generales, quedarán supeditadas al Acuerdo/Resolución de otorgamiento de la concesión, el cual acordará el plazo de vigencia y las prórrogas de la concesión.
2. Ports de les Illes Balears entregará al titular de la concesión, el local destinado a bar restaurante cantina que se detalla según planos adjuntos al Pliego de bases, al día siguiente de la notificación del otorgamiento de la concesión para su ocupación y explotación, quedando expresamente prohibido el alquiler o cesión a terceras personas de la parcela, edificación e instalación autorizada.

De la mencionada entrega se levantará acta, con el correspondiente inventario, en su caso.

3. El titular de la concesión deberá iniciar la explotación en un plazo máximo de 4 meses naturales, contados desde el día siguiente a su ocupación según la cláusula anterior, previa comunicación a esta Entidad.

Los retrasos en la puesta en servicio que no sean imputables a Ports de les Illes Balears o a otros Organismos Públicos competentes serán penalizados con multas de DOSCIENTOS EUROS (200 €) diarios. Si el retraso excediese de tres meses se podrá incurrir en causa de caducidad de la concesión.

4. De acuerdo con la condición general 5ª, en relación con la fianza definitiva, dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la concesión y, en todo caso, antes del inicio de la actividad en el plazo que dispone la condición anterior, el concesionario deberá acreditar haber constituido una fianza definitiva, a disposición de Ports de les Illes Balears, equivalente al 5% del presupuesto total de las inversiones efectuadas en el local (a cuya cifra resultante se le sumará el IVA correspondiente), que será devuelta, a petición del titular, una vez transcurridos TRES (3) meses desde la aprobación del acta de reconocimiento final o, en su defecto, desde el otorgamiento de la concesión, salvo en los casos de renuncia o caducidad.

Asimismo, junto con la garantía de construcción el titular ha de constituir la garantía de explotación que responderá de todas las obligaciones derivadas



de la concesión y de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse al dominio público portuario o a sus instalaciones durante su vigencia. La fianza será el importe anual del canon ofertado, respondiendo esta última de todas las obligaciones derivadas de la concesión, de las sanciones que por incumplimiento de las condiciones se puedan imponer, y de los daños y perjuicios que tales incumplimientos puedan ocasionar.

Esta garantía se devolverá cuando se extinga la concesión, con deducción de las cuantías que hayan de hacerse efectivas en concepto de penalización o de responsabilidad.

5. Atendiendo a que el proceso de otorgamiento de la concesión, prevé una licitación previa con varios licitadores interesados en la explotación del local, la obligación de constitución de la garantía de explotación se deberá acreditar en el plazo de 10 días hábiles desde el otorgamiento de la concesión, ya que de no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento de documentación en el plazo señalado, se producirá la caducidad de la concesión, de acuerdo con el artículo 93 del Decreto 11/2011, de 18 de febrero, de aprobación del reglamento de desarrollo y ejecución de determinados aspectos de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears, pudiendo Ports de les Illes Balears iniciar la tramitación de la concesión con el siguiente clasificado en el concurso, sin necesidad de convocar uno nuevo.

Junto con la garantía definitiva y de explotación deberá aportar el titular una declaración escrita relativa al cumplimiento, como empresario titular en caso de ser adjudicatario, de la normativa de prevención de riesgos laborales; en especial, de lo establecido por la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales; el Real Decreto 39/1997, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención; el Real Decreto 485/1997, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo; así como la normativa de desarrollo.

La falta de constitución de estos documentos, más los indicados en la cláusula 14 del Pliego de bases (Documento nº1) o la renuncia expresa a la concesión supondrá un incumplimiento de la obligación por el concesionario, y habilitará a Ports de les Illes Balears para declararle decaído en su derecho, con pérdida de la fianza constituida.

6. El concesionario está obligado a facilitar la información que le solicite la administración en relación a los resultados económicos de la explotación.



7. En el supuesto de que el local no disponga de un contador individual de electricidad y otro de agua, el concesionario deberá instalarlos a su costa, con la finalidad de controlar los consumos efectuados.

Con la finalidad de controlar los consumos efectuados, el concesionario debe proceder, a su costa, a la instalación de un subcontador individual para los suministros de agua y de electricidad, o bien solicitar a las compañías suministradoras acometidas y contadores independientes a su nombre. Se deberá informar a Ports de les Illes Balears de cualquiera de las elecciones.

Ports de les Illes Balears liquidará, en el caso de que se instalen subcontadores, las tasas establecidas en la Ley 11/1998, de 14 de diciembre, sobre el Régimen Específico de Tasas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, por dichos consumos al concesionario.

8. El concesionario procurará por sus medios conocer todos los tendidos e instalaciones: cables eléctricos de B.T. y A.T. y telefónicos, conducciones de agua, gases, productos petrolíferos, saneamiento, etc., para evitar los daños a los mismos, de los que será el responsable, así como de las consecuencias que se deriven.
9. El otorgamiento de la concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones que sean legalmente exigibles, ni del pago de los impuestos que le sean de aplicación, incluido el Impuesto de Bienes Inmuebles.
10. El concesionario mantendrá el grado de limpieza que le indique Ports de les Illes Balears en la zona autorizada.
11. El aspecto de la fachada del local, no podrá ser alterado mediante la instalación de ningún elemento (carteles, aparatos de aire acondicionado, etc...), ni podrá exponer publicidad por ningún medio en todo el ámbito de la explotación, salvo previa autorización expresa de Ports de les Illes Balears.

Está expresamente prohibida la instalación de cualquier elemento de auto-servicio en la superficie autorizada.

12. El concesionario deberá exponer al público el cuadro de tarifas máximas de los productos, en un lugar visible del establecimiento.



- 13.** El titular de la autorización deberá hacerse cargo de los residuos sólidos urbanos (en adelante RSU) que genere, debiendo contratar la recogida y gestión de los mismos con el operador autorizado a ello. Se prohíbe expresamente el uso por parte del titular de los contenedores de recogida de residuos sólidos existentes en el puerto que están destinados por el uso de las embarcaciones. En caso de que se autorizase el uso de dichos contenedores, previa solicitud del interesado, el titular deberá devengar el canon correspondiente a dicho uso.

El tratamiento de los residuos no calificados como RSU deberá realizarse a cargo del titular de la autorización, mediante contrato con gestor autorizado, estando expresamente prohibido el uso de las instalaciones del ente Ports de les Illes Balears para este fin.

- 14.** Los vertidos de las aguas residuales y de las procedentes de lavado de depósitos o de escorrentía superficial deberán cumplir con las normas vigentes en materia de vertidos. Cuando las instalaciones no satisfagan las normas aplicables, el autorizado estará obligado a realizar, en los plazos que se le señalen, las correcciones necesarias hasta que, a juicio de la autoridad competente, se cumplan dichas normas, así como la instalación de separadores de grasas.
- 15.** El concesionario deberá contratar los oportunos seguros que cubran las responsabilidades y riesgos de la explotación, y, en todo caso, las recogidas en esta cláusula. Antes del inicio de la explotación, el concesionario presentará en Ports de les Illes Balears, la documentación acreditativa de la constitución de las pólizas de seguro necesarias, que se deberán prolongar durante todo el plazo de la concesión. Serán las siguientes:

**A) Seguro de responsabilidad civil**

Las responsabilidades por daños a terceros o a los bienes que integren la instalación que se puedan causar en el ejercicio de las funciones derivadas de la concesión, corresponden al titular de la misma. En la póliza deberá constar expresamente que Ports de les Illes Balears es asegurado adicional sin perder la condición de tercero.

Esta póliza deberá cubrir un importe mínimo por siniestro de SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000 €).

Asimismo, deberá incluir una responsabilidad civil locativa.



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

Para comprobar que la póliza se adecua a lo establecido, el adjudicatario aportará anualmente copia de la póliza vigente.

En el caso de que la póliza no esté correctamente constituida, exista alguna omisión o error en la misma, se instará al concesionario a que la modifique, y en caso que no atienda a dicho requerimiento, podrá ser considerada causa de caducidad de la concesión.

El titular de la concesión se compromete a asegurar los riesgos anteriormente mencionados con una compañía de seguros de primer orden y reconocida solvencia y con límites suficientes.

#### **B) Seguro de daños**

El adjudicatario tendrá la obligación de contratar un seguro de daños (que incluya el riesgo de incendios) en el que se indique expresamente que Ports de les Illes Balears es asegurado adicional, sin perder la condición de tercero.

Respecto al riesgo de incendio, el concesionario deberá asegurar todos los bienes que se le entregan y los que aporte para la prestación de los servicios, debiendo cubrir, como mínimo, el riesgo de colapso total o desaparición de estos bienes.

Esta póliza deberá contener un importe mínimo asegurado respecto del continente de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000 €); dicho importe podrá revisarse anualmente de acuerdo con el valor de reconstrucción.

El importe mínimo asegurado respecto del contenido será de VEINTE MIL EUROS (20.000 €).

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

Para comprobar que la póliza se adecúa a lo establecido, el concesionario aportará anualmente copia de la póliza vigente.

En el caso de que la póliza no esté correctamente constituida, exista alguna omisión o error en la misma, se instará al concesionario a que la rectifique, y en caso



que no atienda a dicho requerimiento, podrá ser considerada causa de caducidad de la concesión.

- 16.** Transcurrido el plazo de la concesión, quedará ésta automáticamente extinguida, teniendo derecho el concesionario a retirar en el plazo que se le señale y a su costa, los materiales, equipos e instalaciones de su propiedad y, en general, aquellos elementos no fijos que no estuviesen incorporados en el inventario en concepto de propios del edificio y sus instalaciones; debiendo reponer el dominio público a su anterior estado y debiendo dejar el espacio en perfectas condiciones y limpieza. Del cumplimiento de esta obligación se levantará acta, en la que se reflejará el estado del dominio público ocupado.

Si el concesionario no hubiese procedido a la retirada de las instalaciones a satisfacción de Ports de les Illes Balears, ésta ejecutará subsidiariamente los trabajos no realizados, siendo los gastos a costa de dicho titular.

En el caso de que el concesionario no abonase voluntariamente los gastos del desmontaje y retirada de dichos elementos realizados subsidiariamente por parte de Ports de les Illes Balears, y la garantía constituida no fuese suficiente para cubrir dichos gastos, se podrá utilizar el procedimiento administrativo de apremio de conformidad con la legislación tributaria.

- 17.** Extinguida la concesión, se devolverá a su titular la fianza de explotación constituida, salvo en los supuestos de renuncia y caducidad, una vez comprobado el cumplimiento por el mismo de los requisitos establecidos en el presente título y en el Pliego de bases del concurso, con la deducción, en su caso, de las cantidades que deba hacer efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir.

El derecho a la devolución de las fianzas constituidas prescribirá en el plazo de cuatro años, si no ha sido solicitada, a partir del momento en que sea procedente.

- 18.** Serán causa de caducidad de la concesión, aparte de las citadas en la condición 29ª del Pliego de condiciones generales, las señaladas en el artículo 87 de la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears y en el artículo 93 del Decreto 11/2011, de 18 de febrero, de aprobación del Reglamento de desarrollo y ejecución de determinados aspectos de la Ley



10/2005, de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears, los siguientes incumplimientos:

- A)** No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fije en las condiciones del título.
  - B)** Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por Ports de les Illes Balears durante un plazo de SEIS (6) meses. Para iniciar el expediente de caducidad será suficiente que no se haya efectuado el ingreso en periodo voluntario. Una vez iniciado, se podrá acordar su archivo si antes de dictar resolución se produce el abono de la adeudado, en el procedimiento de apremio, y se constituye la garantía que fije Ports de les Illes Balears.
  - C)** Falta de actividad o de prestación del servicio durante un periodo superior a SEIS (6) meses continuados, a no ser que, a juicio de Ports de les Illes Balears, obedezca a causa justificada y se autorice por esta entidad.
  - D)** Ocupación de dominio público portuario no autorizado.
  - E)** Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del 10 por ciento sobre el Proyecto autorizado.
- 19.** Ports de les Illes Balears conserva en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público objeto de la autorización, en los términos previstos en el artículo 106 y siguientes de la Ley de Ports de les Illes Balears. El concesionario facilitará al personal de Ports de les Illes Balears, en cualquier momento, el acceso a las instalaciones y dependencias objeto de dicha autorización y asumirá las facultades de auxilio y cooperación en materia de policía portuaria.
- 20.** Para proceder al levantamiento del acta de reconocimiento final deberá presentarse la siguiente documentación necesaria para el funcionamiento de la actividad:
- Proyecto de actividades visado.
  - Certificado final de las obras visado.
  - Declaración responsable de inicio actividad.
  - Puesta en Servicio DG Industria Baja Tensión.
  - Puesta en Servicio DG Industria Térmica.
  - Puesta en Servicio DG Industria Gas.
  - Justificante de inscripción registro de actividades turísticas.





- Justificante de inscripción registro actividades de restauración.

Una vez aprobada el acta de reconocimiento final se podrá proceder al inicio de la actividad.

**21.** El incumplimiento de las condiciones a las cuales se sujeta la concesión o la negligencia en la prestación del servicio, sin perjuicio de su caducidad, y de otras responsabilidades que en su caso sean exigibles, podrá dar lugar a la adopción de las medidas administrativas contempladas en el artículo 95 de la Ley 10/2005, de Ports de les Illes Balears y podrán ser sancionadas, de acuerdo con lo que prevé el Título V de la Ley 10/2005, en todo lo que sea de aplicación. Principalmente, podrá ser motivo de sanción:

**A)** El incumplimiento por parte del titular de la concesión, de las obligaciones de este Pliego de cláusulas.

**B)** La obstrucción por el titular de la concesión a las visitas de inspección que acuerde la Administración en el ejercicio de las facultades que le reserva la anterior condición particular de este Pliego.

**22.** El canon anual a abonar por el adjudicatario será el ofrecido al alza en su proposición económica, cuya valoración mínima será de CIEN MIL EUROS (100.000 €), más IVA, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 212 y 213 de la Ley 11/1998, de 14 de diciembre, sobre régimen específico de tasas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

La forma de pago del canon será la que se establezca en el Pliego de bases. No obstante, si durante la vigencia de la concesión no tuviera lugar la ocupación o aprovechamiento especial del dominio público objeto de la concesión como consecuencia de la imposición de restricciones y prohibiciones por parte de las autoridades competentes con motivo de la crisis sanitaria provocada por la Covid-19, el canon se reducirá proporcionalmente a estas restricciones y prohibiciones.

El vicepresidente ejecutivo

Francisco Javier Ramis Otazua