

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

CONCURSO PÚBLICO CON EL OBJETO DE SELECCIONAR LA OFERTA QUE SE TRAMITARÁ PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA “EXPLOTACIÓN DE LA LONJA DE PESCADO EN EL PUERTO DE ALICANTE”

ÍNDICE

1ª – 6ª.	DISPOSICIONES GENERALES
7ª – 17ª.	RÉGIMEN DE LAS OBRAS
18ª – 19ª.	RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN
20ª – 27ª.	CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN
28ª – 30ª.	TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN
31ª – 32ª.	MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN
33ª – 35ª.	EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN
36ª .	RÉGIMEN SANCIONADOR
1ª – 6ª.	CONDICIONES PARTICULARES



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Regla 1. Régimen jurídico.

La presente concesión, que no implica cesión de la titularidad del dominio público portuario estatal ni de las facultades anejas a la misma, se entiende otorgada salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero, en virtud de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, en adelante TRLPEDM; en el Pliego de Condiciones Generales para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario aprobado por la Orden FOM 7938/2008 de 27 de marzo; en el presente Pliego de Condiciones Generales y Particulares; y demás disposiciones de aplicación.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en dicha ley y en el Reglamento de Servicios, Policía y Régimen del Puerto de Alicante. En lo no previsto en las anteriores disposiciones será de aplicación la Legislación de Costas.

A falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, las concesiones sobre bienes del dominio público portuario se registrarán por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Regla 2. Objeto de la concesión.

El objeto de la concesión consiste en la explotación de la Lonja de Pescado del Puerto de Alicante para realizar la primera venta de pescado fresco, venta de hielo y aquellos otros servicios que proponga el licitador en su oferta y que sean aceptados por la Autoridad Portuaria, dentro de los usos pesqueros y sus auxiliares o complementarios permitidos en el dominio público que recoge el artículo 72 del TRLPEDM, y establecidos para esa zona portuaria en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios del Puerto de Alicante aprobado por Orden FOM/2491/2006, de 19 de julio, y en el vigente Plan Especial del Puerto.

El titular de la concesión no podrá destinar el dominio público ocupado, ni las instalaciones en él realizadas, a usos distintos de los autorizados.

Regla 3. Ámbito espacial de la concesión.

El edificio de la Lonja de Pescado cuenta con 3.439 m² y se divide en tres zonas o unidades de explotación:

- Zona A: Sala de Subasta NW, oficinas de planta baja y local en el extremo SW del inmueble, con una superficie de 1.649 m² construidos.



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

- Zona B: Sala de Subasta SE, incluso almacén en el extremo SE del inmueble, con 1.326 m² construidos.
- Zona C: Oficinas en planta primera, con una superficie de 464 m² construidos.

El licitador puede optar por la explotación del edificio completo, o prescindir de la Zona B, de la Zona C, o de esas dos superficies. La Zona A es la superficie mínima que formará parte del ámbito concesional.

La concesión está ubicada en terrenos pertenecientes al Área Funcional I del dominio público portuario.

En el Anexo I del Pliego de Bases se adjuntan planos de planta, alzados y secciones del edificio y de la parcela en concesión.

Regla 4. Plazo de la concesión.

Esta concesión se otorga por un plazo de diez (10) años, con posibilidad de prorrogarlo por cinco (5) años más, a petición del titular y a juicio de la Autoridad Portuaria, siempre que aquél no haya sido sancionado por infracción grave y se encuentre al corriente en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión, de conformidad con el artículo 82 del citado TRLPEMM. El cómputo de este plazo se iniciará a partir de la notificación al concesionario de la resolución de otorgamiento de la concesión.

Regla 5. Concurrencia de otros títulos.

El otorgamiento de la concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes, ni del pago de los tributos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que le corresponda. El concesionario deberá aportar a la Autoridad Portuaria acreditación de las licencias y autorizaciones necesarias para el desarrollo de la actividad objeto de la concesión.

Asimismo, el concesionario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes que afecten al dominio público concedido y a las obras y actividades que en el mismo se desarrollen, especialmente, las correspondientes a licencias y prescripciones urbanísticas, así como las relativas a las zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, sin que las obras que se ejecuten puedan ser obstáculo al ejercicio de las competencias que en materia de seguridad, vigilancia, lucha contra la contaminación u otras correspondan a la Administración.

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



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

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.

Regla 6. Constitución de la garantía definitiva o de construcción.

En el supuesto de que las obras se realicen conforme al proyecto básico presentado al concurso para la mejora funcional y equipamiento del edificio, el concesionario deberá consignar la garantía de construcción, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, dentro del plazo de 30 días contados desde el siguiente a la notificación de la resolución del otorgamiento de la concesión.

De otro modo, en el caso de que las obras se realicen de acuerdo al proyecto de construcción que se presente conforme a la Regla 7 del presente Pliego, el concesionario deberá consignar la garantía de construcción, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, dentro del plazo de 30 días contados desde el siguiente a la aprobación de dicho proyecto.

Esta garantía podrá constituirse en efectivo, aval bancario o seguro de caución, de conformidad con el artículo 93 del TRLPEMM, por importe equivalente al 5% del presupuesto global de licitación (presupuesto de ejecución por contrata más IVA) de las obras e instalaciones incluidas en el proyecto presentado al concurso para la mejora funcional y equipamiento del edificio.

Si el concesionario no desea retirar la garantía provisional depositada, puede completar ésta hasta la cantidad que sea exigible como garantía definitiva. La garantía de construcción responderá, no sólo de la ejecución de las obras, sino también del resto de las obligaciones derivadas de esta concesión.

Si el concesionario no constituye la garantía definitiva en el plazo establecido para este fin, se entenderá que renuncia a la concesión, con pérdida de la garantía provisional.

En el caso de que el interesado desistiera injustificadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, de la petición o renunciara al título, perderá la garantía constituida.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la garantía de construcción, 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.



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

TÍTULO II Régimen de las obras

Regla 7. Proyectos.

Las obras se realizarán con arreglo al proyecto presentado y aprobado, suscrito por profesional legalmente habilitado, y visado por el colegio profesional correspondiente con indicación de fecha y número.

A estos efectos, se entenderá por proyecto básico el proyecto que, a juicio de los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria, no definiera suficientemente las obras con el detalle necesario para su ejecución. En este supuesto, el concesionario deberá presentar el proyecto de construcción con antelación suficiente respecto del inicio de ejecución de las obras y, en todo caso, dentro de un plazo máximo de dos (2) meses contado desde la notificación del otorgamiento de la concesión.

Este proyecto de construcción deberá ser aprobado por la Autoridad Portuaria. A este fin, los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria deberán comprobar que es completo, que no altera el proyecto básico y que resulta suficiente para la ejecución de las obras. Si dichos servicios estimaran que el proyecto es incompleto, el concesionario deberá completarlo debidamente.

En el caso de que el proyecto de construcción altere el proyecto básico, la Autoridad Portuaria podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) Obligar a que el concesionario adapte el proyecto de construcción al básico en el plazo fijado al efecto; b) Modificar la concesión de acuerdo con el procedimiento legal que corresponda, salvo que afecte al principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

Si el concesionario no adapta el proyecto de construcción al proyecto básico en el plazo señalado, la Autoridad Portuaria procederá a incoar expediente de caducidad de la concesión.

Regla 8. Ejecución de las obras previstas en los proyectos.

La ejecución de las obras deberá ajustarse al proyecto aprobado y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario, que deberá designar, antes de la iniciación de las obras, como Director de las mismas a un técnico competente, condición que se acreditará ante la Autoridad Portuaria, mediante el correspondiente certificado del colegio profesional respectivo sobre el registro del nombramiento de Director de las Obras.

El concesionario deberá cumplir las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo de acuerdo con lo dispuesto en



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y sus modificaciones posteriores.

Regla 9. Plazos de inicio y ejecución de las obras.

La ejecución de las obras se iniciará dentro del plazo de dos (2) meses, desde la aprobación del proyecto de construcción por la Autoridad Portuaria de Alicante, una vez obtenidas las licencias y permisos necesarios para su ejecución, debiendo quedar totalmente terminadas en el plazo que se indique en dicho proyecto, no pudiendo superar el plazo de un año desde el día siguiente al de la puesta a disposición de las instalaciones otorgadas en concesión.

Regla 10. Replanteo y entrega.

Para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo fijado al efecto, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria con la suficiente antelación el replanteo, que se practicará por los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria competentes, en presencia del interesado, que podrá acudir asistido por técnico designado al efecto, levantándose acta y plano, en los que se consignará la superficie total otorgada por la concesión. El dominio público objeto de concesión se entregará en las condiciones existentes a la fecha de otorgamiento.

La entrega de terrenos, obras e instalaciones objeto de la concesión se formalizará mediante acta en un plazo máximo de quince (15) días contados a partir de la fecha de notificación al concesionario de la resolución de otorgamiento de la concesión.

Regla 11. Incumplimiento de los plazos de inicio y de terminación de las obras.

Si transcurrido el plazo señalado para el comienzo de las obras, de conformidad con la Regla 9, éstas no se hubiesen iniciado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a solicitud del concesionario, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

En los supuestos en los que el concesionario acredite que no puede iniciar las obras en el plazo establecido ante la imposibilidad de obtener las licencias, permisos o autorizaciones necesarias para ello, por causas no imputables al mismo, éste podrá renunciar a la concesión, en cuyo caso se le devolverá la garantía de construcción. En el caso de que no renuncie a la concesión, la Autoridad Portuaria incoará el expediente de caducidad la misma.

Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras, fijado con arreglo a la Regla 9, la Autoridad Portuaria iniciará el expediente de caducidad de la



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

concesión, salvo que, a petición del concesionario, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

En todo caso, la declaración de caducidad de la concesión implicará la pérdida de la garantía de construcción.

Regla 12. Inspección de las obras.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, la ejecución de las obras para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto. Si se apreciara la existencia de defectos en las obras, se comunicará al titular de la concesión tal circunstancia y la Autoridad Portuaria podrá acordar la paralización de las mismas hasta que se subsanen los defectos observados. Si como consecuencia de la inspección de las obras se constatase la existencia de desviaciones en dichas obras en relación con el proyecto, se aplicará lo dispuesto en la Regla 14.

Regla 13. Terminación de las obras.

Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria el reconocimiento de las mismas, que se practicará por los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria con asistencia del concesionario, quien podrá acudir acompañado por técnico designado al efecto, levantándose plano y acta de reconocimiento final.

En el acta de reconocimiento final se recogerán las superficies que correspondan a la ocupación de la parcela en concesión, a los efectos de aplicar la tasa correspondiente por la ocupación de terrenos.

Regla 14. Régimen de las obras no ajustadas a proyecto.

En el caso de que las obras construidas difieran de las obras definidas en el proyecto, y tales diferencias pudieran implicar una modificación de la concesión otorgada, se deberá elevar el plano y el acta de reconocimiento final a la consideración del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, quien podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) ordenar al concesionario que adapte las obras al proyecto aprobado en el plazo fijado al efecto; b) modificar la concesión por el procedimiento legal que corresponda, siempre que no se altere el principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

En el caso de que el concesionario no adaptase las obras al proyecto aprobado en el plazo señalado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión.

Regla 15. Devolución de la garantía de construcción.



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

La garantía de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, una vez transcurrido un mes desde la firma del acta de reconocimiento final de las obras, según lo previsto en el artículo 93.4 del TRLPEMM, y siempre que se haya constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la Regla 21.

Regla 16. Conservación.

El concesionario queda obligado a conservar las obras, instalaciones y terrenos de dominio público concedido en perfecto estado de uso, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas, incluida la bomba trituradora que impulsa las aguas residuales a la red de saneamiento y las acometidas de los distintos servicios del edificio.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, el estado de conservación de las obras y dominio público concedido, así como ordenar las obras de mantenimiento y/o reparación que deban realizarse, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas a su cargo en el plazo que se le señale.

Si el concesionario no realizara dichas obras en el plazo establecido, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, sin perjuicio de iniciar el expediente de caducidad del título.

Asimismo, la Autoridad Portuaria podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras a cargo del concesionario, de conformidad con los artículos 95 y 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la concesión, debida a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al concesionario a optar entre la extinción de la concesión sin indemnización alguna, o la reconstrucción de las obras a su cargo en la forma y plazo que le señale la Autoridad Portuaria, sin que, en este último supuesto, se altere el plazo concesional inicialmente señalado.

Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del concesionario o personas que de él dependan, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, así como iniciará los trámites para declarar la caducidad del título.

Regla 17. Modificación de las obras durante la vigencia de la concesión.

Durante la vigencia de la concesión el titular de ésta no podrá realizar ninguna modificación o ampliación de las obras sin la previa autorización de la Autoridad Portuaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del TRLPEMM. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

TÍTULO III Régimen económico de la concesión

Regla 18. Tasas.

De conformidad con lo dispuesto en el mencionado TRLPEMM, los importes de las tasas serán los ofertados en el concurso por el adjudicatario, de conformidad con lo establecido en el Pliego de Bases, y aceptados por la Autoridad Portuaria de Alicante, con arreglo al siguiente desglose:

TASA POR OCUPACIÓN de terrenos y obras e instalaciones de dominio público portuario destinados a actividades auxiliares o complementarias, cuya cuantía anual, que se devengará por semestres adelantados, se calculará por los conceptos y cuantías siguientes:

- Cinco y medio por ciento (5,5%) del valor de los terrenos del Área Funcional I, a razón de **3,544051 €/m² y año** (cuota correspondiente al año 2015), aplicado a la superficie que el licitador proponga en su oferta, que como mínimo será la de la Zona A, de 1.649 m², aplicando un coeficiente de 0,5 sobre los 456 m² ocupados por la superficie de oficinas, vestuarios y aseos de la planta baja, resultando un importe mínimo anual de **5.033,88 €** por este concepto,. Esta cuantía podrá ser actualizada de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Segunda de la Ley Orgánica 9/2013, de 20 de diciembre, de control de la deuda comercial en el sector público, a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado que se apruebe a estos efectos. La cuantía de esta tasa será revisada de acuerdo con las nuevas valoraciones que sean aprobadas por el Ministro de Fomento.
- Cero y medio por ciento (0,5%) del valor de las obras e instalaciones correspondientes al edificio de la lonja aplicado a la superficie que el licitador proponga en su oferta, que serán cedidas al titular de la concesión, que como mínimo será la correspondiente a la Zona A, a razón de 3.922,43 € al año, y el cien por cien (100%) del valor de la depreciación anual asignada a dichas obras e instalaciones a razón de 22.413,91 € al año, lo que totaliza una tasa anual de **26.336,35 €** por ocupación de obras. El valor de las obras e instalaciones permanecerá constante durante el periodo autorizado y no será de aplicación la actualización prevista para la ocupación de terrenos.

En caso de optar el licitador por la ocupación de las Zonas B y C se devengarían las siguientes tasas de ocupación:



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

Zona	T.O. Terrenos	T.O. Obras	Tasa ocupación
A	5.033,88 €	26.336,35 €	31.370,23 €
B	4.700,83 €	18.333,97 €	23.034,80 €
C	836,48 €	8.308,68 €	9.145,17 €
			63.550,20 €

El devengo de la tasa de ocupación del dominio público portuario se producirá a partir del día siguiente al de la puesta a disposición del concesionario de las superficies, obras e instalaciones objeto de la concesión, mediante acta de entrega suscrita entre las partes con plano indicativo de las superficies que se entregan.

Además abonará, en su caso, también por semestres adelantados, los importes adicionales a los establecidos para esta tasa ofertados por el concesionario, de acuerdo con el artículo 180 del citado Texto Refundido. Estos importes, al carecer de naturaleza tributaria, no estarán sometidos al régimen de actualización previsto.

TASA DE ACTIVIDAD a abonar a la Autoridad por semestres vencidos, cuya cuantía anual no podrá ser inferior al 20% de la tasa de ocupación de terrenos y se devengará a partir del día siguiente al del reconocimiento de las obras e instalaciones que permite el inicio de la explotación del edificio. La tasa de actividad se calculará aplicando el **tipo de gravamen** ofertado y aceptado por la Autoridad Portuaria sobre el **volumen de negocio** desarrollado en el puerto al amparo de la concesión, que no será inferior al volumen mínimo anual ofertado y aceptado por la Autoridad Portuaria.

En todo caso, la cuota íntegra anual de la tasa de actividad respetará los límites que sean aplicables de conformidad con el artículo 188.b del TRLPEMM.

El concesionario abonará, en su caso, también por semestres vencidos, los importes adicionales a los establecidos para esta tasa ofertados por el concesionario, de acuerdo con el artículo 180 del TRLPEMM. Estos importes, al carecer de naturaleza tributaria, no estarán sometidos al régimen de actualización previsto.

Además, el titular de la concesión abonará a la Autoridad Portuaria aquellas otras tasas y tarifas que correspondan por la prestación de servicios por parte de la Autoridad Portuaria de Alicante, en especial la **tasa de la pesca fresca (T-4)** que corresponda, como sujeto pasivo sustituto del contribuyente, de conformidad con lo establecido en el artículo 219 del TRLPEMM.



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

Para la fijación de la base imponible y del tipo de las cuotas de esta tasa se tendrá en cuenta la propuesta económica del concesionario basada en lo especificado en los artículos 187 y 188 del TRLPEMM.

El titular de la concesión deberá presentar, semestralmente, ante la Autoridad Portuaria, en un plazo máximo de diez (10) días desde final de cada semestre natural, declaración del volumen de negocio obtenido por cada actividad desarrollada en el ámbito de la concesión durante ese periodo del ejercicio, suficientemente desglosada y detallada.

En la cuota a ingresar de las tasas no están incluidos los impuestos indirectos a los que esté sujeta la concesión.

Regla 19. Gastos derivados del otorgamiento de la concesión.

Serán por cuenta del concesionario todos los gastos que se ocasionen con motivo de la tramitación y otorgamiento de la concesión, como inspecciones, licencias, anuncios, pago de impuestos, derechos, asistencias, tasas, arbitrios, precios públicos y, en general, cuantos sean exigibles, así como los que afecten al edificio e instalaciones, entregados por la Autoridad Portuaria o ejecutados por el adjudicatario, incluido el Impuesto de Bienes Inmuebles.

TÍTULO IV Condiciones de explotación

Regla 20. Determinación del objeto de la concesión.

La concesión se destinará exclusivamente a la explotación de la Lonja de Pescado del Puerto de Alicante, con el fin de realizar la primera venta de pescado fresco y prestar los servicios necesarios para el desarrollo de dicha actividad, como venta de hielo, y aquellos otros servicios complementarios comprometidos por el concesionario en su oferta y aprobados por la Autoridad Portuaria, dentro de los usos pesqueros y sus auxiliares o complementarios conforme al Plan Especial del Puerto de Alicante y el Plan de Uso de los Espacios Portuarios, sin que pueda utilizarse el dominio público concedido, ni las obras en él ejecutadas, para usos distintos de los expresados en la concesión.

El desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título concesional será causa de caducidad de la concesión.

Regla 21. Garantía de explotación.

En el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la firma del acta de reconocimiento final de las obras, el concesionario deberá consignar una garantía de explotación que no podrá ser inferior a la mitad del importe anual de las tasas que ha de abonar el concesionario ni superior al importe anual de las mismas, que se consignará en



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

efectivo, aval bancario o seguro de caución, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 94 del TRLPEMM.

Esta garantía de explotación responderá de todas las obligaciones derivadas de la concesión, 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 puedan ocasionar, sin perjuicio de los que correspondan al seguro concertado.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la garantía de explotación, 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 se actualizará cada cinco años en función del importe de las tasas en la fecha de actualización.

Regla 22. Gestión de la concesión.

El concesionario gestionará la concesión a su riesgo y ventura. En ningún caso, la Autoridad Portuaria será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario ni de los daños o perjuicios causados por éste a terceros.

El personal que por su cuenta utilice el concesionario para la correcta gestión de la explotación de la Lonja de Pescado pertenecerá a la plantilla del personal del mismo, de quien dependerá única y exclusivamente, quien tendrá todos los derechos y obligaciones inherentes a su calidad de patrono respecto al citado personal, con arreglo a la legislación laboral y social vigente y que en lo sucesivo se promulgue, sin que en ningún caso resulte responsable la Autoridad Portuaria de Alicante, de las obligaciones generadas entre la empresa y sus empleados, aun cuando los despidos y medidas que adopte lo sean como consecuencia directa o indirecta del cumplimiento, incumplimiento, rescisión o interpretación de las condiciones de la concesión.

También serán a su cargo los gastos de suministro de electricidad, agua, teléfono, recogida de basuras, otros servicios necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta ocasione. Igualmente, será a cuenta del concesionario la contratación de aquellos suministros, las acometidas y el pago de los tributos correspondientes.

Regla 23. Inactividad del concesionario.

La falta de utilización, durante un período de 12 meses, de las obras y bienes de dominio público concedidos, será motivo de caducidad de la concesión, a no ser que obedezca a justa causa.



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

Corresponde a la Autoridad Portuaria valorar las causas alegadas por el concesionario para justificar la falta de uso de la concesión. A tal efecto, el concesionario queda obligado, antes de que transcurran los doce meses, a poner en conocimiento de la Autoridad Portuaria las circunstancias que motiven la falta de utilización de bienes concedidos y obras autorizadas. Si el concesionario no justifica, adecuadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, la falta de utilización de las obras y bienes de dominio público concedidos, ésta incoará expediente de caducidad de la concesión.

Regla 24. Medidas preventivas y de seguridad.

El concesionario deberá cumplir sus obligaciones preventivas definidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y sus modificaciones posteriores, identificando los riesgos inherentes a su actividad y estableciendo las medidas preventivas necesarias para evitar o minimizar dichos riesgos, implantando los principios de la acción preventiva en la empresa, tal y como se establece en la citada Ley.

Así mismo, corresponderá al titular de la concesión el cumplimiento de las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo, tal y como se establece en el artículo 65 del TRLPMM, en los términos desarrollados en el RD 171/2004, de 30 de enero.

El titular de la concesión deberá elaborar un plan de medidas de emergencia y evacuación, conforme se establece en el artículo 20 de la citada Ley 31/1995 o, en su caso, un plan de autoprotección, sujeto a las especificaciones recogidas en la Norma Básica de Autoprotección, RD 393/2007, de 23 de marzo, con el fin de responder adecuadamente ante posibles situaciones de emergencia.

El correspondiente documento será remitido a la Autoridad Portuaria para su integración en el Plan de Autoprotección del Puerto de Alicante, así como el Plan de Prevención de Riesgos Laborales, elaborado conforme se establece en los artículos 2 y siguientes del RD 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, en un plazo no superior a un mes desde el inicio del proyecto de ejecución o el otorgamiento de la concesión o el inicio de la actividad, aquella circunstancia que se origine en primer lugar.

Regla 25. Medidas medioambientales.

El titular de la concesión cumplirá con la normativa vigente en materia medioambiental de aplicación, así como la obtención de licencias y permisos requeridos por la autoridad competente en dicha materia, que serán remitidos a la Autoridad Portuaria.

El pliego de condiciones particulares fijará, en su caso, las condiciones de protección del medio ambiente que procedan, incluyendo las necesarias medidas



ALICANTE PORT

Autonadad Portuaria de Alicante

correctoras y, en el supuesto de que fueran preceptivas, las condiciones o prescripciones establecidas en la correspondiente resolución del Ministerio de Medio Ambiente.

No obstante, el concesionario deberá establecer un procedimiento de buenas prácticas ambientales de su actividad, ajustándose a los requisitos mínimos recogidos en el Manual de Buenas Prácticas Ambientales del Puerto de Alicante.

Así mismo, para aquellas actividades sujetas al RD 1695/2012, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Sistema Nacional de Respuesta ante la contaminación marina, el concesionario deberá elaborar un Plan Interior Marítimo conforme a las especificaciones recogidas en el citado RD, remitiendo una copia del mismo a la Autoridad Portuaria para integrarlo en el Plan Interior Marítimo del Puerto de Alicante.

Regla 26. Seguros.

El concesionario gestionará la explotación del edificio y superficies en concesión prestando los servicios ofertados a su riesgo y ventura. La Autoridad Portuaria en ningún caso será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario, o de los daños y perjuicios causados por éste a terceras personas, así como de los daños a usuarios en el dominio público adscrito a la concesión. Cualquier siniestro o pérdida que se le ocasione, no le dará derecho a indemnización por parte de la Autoridad Portuaria, salvo en el caso de que las órdenes o actuaciones de ésta fueran las causas del siniestro o pérdida.

El concesionario deberá contratar los oportunos seguros que cubran las responsabilidades y riesgos, tanto durante la fase de ejecución de las obras, como en la explotación y la utilización del edificio e instalaciones adscritas a la concesión y, en todo caso, los recogidos en esta Regla. Antes del inicio de la ejecución de las obras y de la explotación de la concesión, el concesionario presentará a la Autoridad Portuaria documentación acreditativa de la constitución de las necesarias pólizas de un seguro multirriesgo de las instalaciones y otro de responsabilidad civil por un importe conjunto de indemnización de 3.000.000 €, que deberán prolongarse durante todo el plazo de la concesión.

De los daños y perjuicios que se ocasionen a terceros durante la explotación del edificio, el responsable único será el concesionario.

Regla 27. Actividad mínima.

Con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el titular de la concesión se compromete a un volumen mínimo de facturación anual, a efectos del devengo de la tasa de actividad, de conformidad con lo establecido en la Regla 18 del presente pliego, que será el propuesto en la oferta y aceptado por la Autoridad Portuaria para cada año del periodo concesional.



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

TÍTULO V

Transmisión, cesión y gravamen de la concesión

Regla 28. Transmisión.

De conformidad con el artículo 92 del TRLPEMM, el concesionario podrá transmitir por actos *inter vivos* la concesión otorgada, previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria, si se cumplen las condiciones establecidas en el apartado 3 de dicho artículo.

A estos efectos, quien se subroga en su posición asumirá todos los derechos y obligaciones que se deriven de la concesión, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley General Tributaria 58/2003, de 17 de diciembre. La Autoridad Portuaria podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres meses.

Dicho plazo se computará, en el supuesto del tanteo, desde que la notificación por el concesionario de las condiciones en que va a proceder a transmitir la concesión, entre las que necesariamente habrán de reflejarse las relativas al precio y formas de pago. Y, en el caso del retracto, desde que tenga conocimiento expreso la Autoridad Portuaria.

La enajenación de las acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica que tengan como actividad principal la explotación de la concesión, exigirá la autorización de la Autoridad Portuaria siempre que pueda suponer que el adquirente obtenga una posición que le permita influir de manera efectiva en la gestión o control de dicha sociedad o comunidad.

Si la sociedad titular de una concesión cambia de denominación social estará obligada a notificarlo a la Autoridad Portuaria.

Cuando la persona jurídica titular de una concesión se fusione con otra o se escinda se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo necesaria la previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria.

Si el adjudicatario de una concesión mediante remate judicial o administrativo, o los herederos de un concesionario, no cumplieren los requisitos establecidos en el artículo 92 del TRLPEMM, los nuevos titulares de la concesión deberán transferirla, en el plazo de 12 meses, a un nuevo concesionario que, a estos efectos, no presente limitación alguna.

Asimismo, en caso de adjudicación de la concesión mediante remate judicial o administrativo, la Autoridad Portuaria podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de tres meses, a contar desde el momento en que la Autoridad Portuaria tenga conocimiento de dicha adjudicación.



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

Regla 29. Cesión de la concesión.

El concesionario podrá ceder a un tercero el uso parcial de la concesión, previa autorización del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria. En todo caso, para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso de la concesión se deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

- a) Que el cesionario reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de cesión.
- b) Que se dé conocimiento por escrito a la Autoridad Portuaria del contrato de cesión con anterioridad a su celebración.
- c) Que el concesionario-cedente se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.
- d) Que no se originen situaciones de dominio del mercado susceptibles de afectar a la libre competencia dentro del puerto, en la prestación de los servicios portuarios básicos o en las actividades y servicios comerciales directamente relacionados con la actividad portuaria en los términos que establece el artículo 92.4 del TRLPEMM.

No se permitirá la cesión total de la concesión.

En ningún caso se autorizarán cesiones del cesionario a favor de terceros.

Regla 30. Aspectos registrales.

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser autorizada previamente por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, cumpliendo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

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 de la Autoridad Portuaria acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 92 del TRLPEMM, y de las condiciones de la concesión.

TÍTULO VI Modificación de la concesión

Regla 31. Régimen de la modificación.

La Autoridad Portuaria podrá autorizar, a solicitud del titular, modificaciones de las condiciones de la concesión debiendo someterse a la aceptación del concesionario. Cuando la modificación sea sustancial, la solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del artículo 85 del TRLPEMM.



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

Tendrán carácter de modificación sustancial las definidas en el apartado 2 del artículo 88 de la citada ley.

Si la modificación no es sustancial, requerirá únicamente informe previo del Director de la Autoridad Portuaria, que será elevado por el Presidente al Consejo de Administración para la resolución que proceda.

Será admisible la unificación de dos o más concesiones a petición de su titular previa autorización de la Autoridad Portuaria, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Las concesiones han de ser contiguas o estar unidas por una instalación común.
- b) Las concesiones deben formar una unidad de explotación. A estos efectos, se entenderá que existe unidad de explotación cuando las concesiones desarrollen la misma actividad y dispongan de elementos comunes necesarios para su correcta explotación. Asimismo, habrá unidad de explotación cuando, desarrollando la misma actividad, la explotación conjunta de las concesiones suponga una mejora respecto a la explotación independiente de cada una de ellas.
- c) Las demás condiciones que fije la Autoridad Portuaria.

En estos supuestos de unificación, el plazo que reste será el resultante de la media aritmética de los plazos pendientes de cada una de las concesiones ponderada, a juicio de la Autoridad Portuaria, o por superficie o por volumen de inversión pendiente de amortización con la actualización correspondiente.

Regla 32. División de la concesión.

La concesión podrá dividirse a petición del titular previa autorización de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 90 del TRLPEMM.

TÍTULO VII Extinción de la concesión

Regla 33. Causas y efectos de la extinción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 del TRLPEMM, la concesión se extinguirá por:

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

- c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.
- d) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular de la concesión.
- e) Disolución o extinción de la sociedad titular de la concesión, salvo en los supuestos de fusión o escisión.
- f) Revocación.
- g) Caducidad.
- h) Rescate.
- i) Extinción de la autorización o de la licencia de la que el título demanial sea soporte.

En todos los casos de extinción de una concesión, la Autoridad Portuaria decidirá sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones no desmontables, que revertirán gratuitamente y libre de cargas a la Autoridad Portuaria, o decidirá su levantamiento y retirada del dominio público por el concesionario y a sus expensas.

Si la Autoridad Portuaria no se pronuncia expresamente, se entenderá que opta por su mantenimiento, sin perjuicio de que, previamente a la fecha de extinción, pueda decidir su levantamiento y retirada.

En el caso de que la Autoridad Portuaria haya optado por el levantamiento de las obras e instalaciones, el titular retirará las mismas en el plazo fijado en el título concesional, pudiendo la Autoridad Portuaria ejecutar subsidiariamente los trabajos que no haya efectuado el titular en el plazo fijado.

Si la Autoridad Portuaria hubiese optado por el mantenimiento, el titular procederá a la reparación de las obras e instalaciones en el plazo y condiciones indicadas por aquélla.

De la recepción de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta de la recepción por la Autoridad Portuaria, en presencia del concesionario. En el acta se reseñará el estado de conservación de los bienes revertidos, especificándose, en su caso, los deterioros que presenten.

Si existieran deterioros, el acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente, en el que se concretará el importe de las reparaciones necesarias, que se exigirá al concesionario. Si éste no cumpliera esa obligación, responderá la garantía de explotación, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento administrativo de apremio.

La Autoridad Portuaria, sin más trámite, tomará posesión de los bienes e instalaciones, pudiendo solicitar a las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del correspondiente suministro. La Autoridad



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

Portuaria no asumirá ningún tipo de obligación laboral o económica del titular de la concesión, vinculada o no a la actividad objeto del título extinguido.

Regla 34. Rescate de la concesión.

En el caso de que los bienes de dominio público concedidos fuesen necesarios, total o parcialmente, para la ejecución de obras, la ordenación de terminales o la prestación de servicios portuarios y que para realizar aquellas o prestar éstos, fuera preciso disponer de los bienes otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la Autoridad Portuaria, previa indemnización al titular, podrá proceder al rescate de la concesión.

La valoración de las concesiones, en caso de rescate total o parcial, se calculará de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 99 del TRLPEMM. El pago del valor del rescate podrá realizarse en dinero, mediante el otorgamiento de otra concesión o, en caso de rescate parcial, con la modificación de las condiciones de la concesión.

En estos dos últimos supuestos se requerirá la conformidad del concesionario.

Realizada la entrega a la Autoridad Portuaria de los bienes rescatados, se devolverá la garantía de explotación, a solicitud del concesionario, con la deducción, en su caso, de las cantidades que el concesionario deba hacer efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir. En el caso de rescate parcial, se devolverá la parte de la garantía de explotación que proporcionalmente corresponda en función de los bienes rescatados.

Regla 35. Caducidad de la concesión.

Serán causas de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:

- a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fija en el título.
- b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de doce meses, en los términos establecidos en el artículo 98.b) del TRLPEMM.
- c) Falta de actividad o de prestación del servicio durante un período de doce meses, a no ser que, a juicio de la Autoridad Portuaria, obedezca a causa justificada.
- d) Ocupación del dominio público no otorgado.
- e) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del diez por ciento sobre el proyecto autorizado.
- f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título, así como el desarrollo de actividades sin el título habilitante para su ejercicio.
- g) Cesión a un tercero del uso total o parcial, sin autorización de la Autoridad Portuaria.



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

- h) Transferencia del título de otorgamiento, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- i) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- j) No reposición o complemento de las garantías definitivas o de explotación, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- k) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título.

El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 98 del TRLPEMM.

La declaración de caducidad comportará la pérdida de las garantías constituidas. El titular de la misma no tendrá derecho a ninguna indemnización por las obras construidas, una vez declarada la caducidad de la concesión.

TÍTULO VIII Régimen sancionador

Regla 36. Infracciones y sanciones.

El incumplimiento de las condiciones de la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en los Capítulos I y II, Secciones 1ª y 2ª del Título IV del Libro Tercero del TRLPEMM, sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

El titular de la concesión será sancionado por las infracciones que se establecen en dicho Texto Refundido, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.

Las infracciones serán sancionadas previa instrucción del oportuno expediente administrativo en la forma establecida en la legislación reguladora del procedimiento sancionador.

CONDICIONES PARTICULARES:

Condición Particular 1ª. PATRIMONIO NETO MÍNIMO.

La sociedad que resulte adjudicataria del concurso, deberá contar, en un plazo máximo de un mes desde la fecha de notificación de la resolución del mismo, con un patrimonio neto que no será inferior al importe del veinte por ciento (20%) del presupuesto global de licitación (IVA incluido) de las obras e instalaciones ofertadas por el licitador. El incumplimiento de este condicionante será causa para dejar sin efecto la



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

adjudicación del concurso a su favor. En este caso, resultará adjudicataria la licitadora con la siguiente mejor valoración, que también tendrá que cumplir esta condición.

Condición Particular 2ª. PRIMERA VENTA DE LOS PRODUCTOS PESQUEROS.

El concesionario deberá cumplir los requisitos establecidos en el RD 418/2015, de 29 de mayo, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, así como en la normativa vigente sobre la materia.

Condición particular 3ª. HIGIENE DE LOS ALIMENTOS DE ORIGEN ANIMAL.

El concesionario deberá acreditar ante la Autoridad Portuaria, mediante la inscripción del establecimiento en el Registro Sanitario de Salud Pública, el cumplimiento de las normas de higiene de los alimentos de origen animal establecidas en el Reglamento (CE) N° 853/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo.

Condición Particular 4ª. OCUPACIÓN DE SUPERFICIES COMPLEMENTARIAS.

La ocupación de cualquier superficie fuera del ámbito de la parcela en concesión requerirá la autorización previa de la Autoridad Portuaria en las condiciones que ésta determine.

Condición Particular 5ª. CENSO DE COMPRADORES DE PESCADO.

Podrán concurrir a la subasta las personas jurídicas o naturales inscritas en el Censo de Compradores de Pescado del puerto, o los representantes de aquéllas, dedicadas legalmente al comercio de pescado que estén dadas de alta en los correspondientes epígrafes de licencia fiscal y las dedicadas a otras actividades comerciales de los productos de la pesca.

Condición Particular 6ª. OBLIGACIONES ESTADÍSTICAS.

En los diez días siguientes a cada semestre natural, el concesionario deberá remitir a la Autoridad Portuaria de Alicante declaración de la facturación de los distintos armadores; los kilogramos de pesca descargada por cada buque, desglosada según especies y buque de procedencia; los kilogramos de pesca subastada con el mismo desglose anterior y los kilogramos adquiridos por los distintos exportadores.

El titular de la concesión presentará, igualmente, a la Autoridad Portuaria, el Censo de Compradores de Pescado del Puerto de Alicante que será revisado, al menos semestralmente.

Al final de cada ejercicio, el concesionario presentará la auditoría de cuentas realizada de acuerdo con la legislación vigente.

Condición Particular 7ª. REGLAMENTO DE EXPLOTACIÓN.

En un plazo máximo de seis (6) meses desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la concesión, y siempre antes de iniciar la actividad, el concesionario formulará ante la Autoridad Portuaria de Alicante, para su aprobación, un Reglamento de Explotación para la prestación de los servicios en la Lonja de Pescado en el que se defina con suficiente detalle, al menos, los siguientes aspectos:

- Organización de la venta de pescado fresco, con descripción de los distintos servicios y operaciones, y expresión de los derechos, obligaciones y responsabilidades del armador o propietario, concesionario y comprador.
- Horarios de las operaciones de atraque, descarga del pescado y espera de las embarcaciones.
- Horario de la descarga y carga de vehículos, y ordenación de la circulación en la zona de influencia de la Lonja.
- Operaciones de venta de pescado fresco, limpieza y desinfección de las dependencias de la Lonja, incluso muelles y zona de influencia, y retirada de detritos.
- Horario de oficinas y operaciones de pesada.
- Personal adscrito a la explotación de la Lonja, tanto para la prestación de los servicios ofertados como para el control de la subasta de pescado y del acceso y estacionamiento de vehículos.

También se establecerán en el Reglamento las formalidades que se deberán llevar a cabo por los usuarios para solicitar los distintos servicios ofertados por el concesionario.

Alicante, 15 de diciembre de 2015

EL DIRECTOR



ALICANTE PORT
Autoridad Portuaria de Alicante
Carlos J. Eleno Carretero