



**PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES QUE RIGEN LAS
CONCESIONES ADMINISTRATIVA EN EL ÁMBITO DE LA
AUTORIDAD PORTUARIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

Avda. Francisco La Roche, 49 · 38001 S/C de Tenerife – España · Tel. +34 922.605.426
www.puertosdetenerife.org



PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES

ÍNDICE:

- I -

DISPOSICIONES GENERALES

- 1ª.- RÉGIMEN JURÍDICO
- 2ª.- OBJETO DE LA CONCESIÓN
- 3ª.- ÁMBITO ESPACIAL DE LA CONCESIÓN
- 4ª.- PLAZO DE LA CONCESIÓN
- 5ª.- CONCURRENCIA DE OTROS TÍTULOS
- 6ª.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DEFINITIVA O DE CONSTRUCCIÓN

- II -

RÉGIMEN DE LAS OBRAS

- 7ª.- PROYECTOS
- 8ª.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS EN LOS PROYECTOS
- 9ª.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
- 10ª.- REPLANTEO Y ENTREGA
- 11ª.- INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS
- 12ª.- INSPECCIÓN DE LAS OBRAS
- 13ª.- TERMINACIÓN DE LAS OBRAS
- 14ª.- RÉGIMEN DE LAS OBRAS NO AJUSTADAS A PROYECTO
- 15ª.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN
- 16ª.- CONSERVACIÓN
- 17ª.- MODIFICACIÓN DE LAS OBRAS DURANTE LA VIGENCIA DE LA CONCESIÓN

- III -

RÉGIMEN ECONÓMICO

- 18ª.- TASAS
- 19ª.- GASTOS DERIVADOS DEL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN

- IV -

CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN

- 20ª.- DETERMINACIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN
- 21ª.- GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN
- 22ª.- GESTIÓN DE LA CONCESIÓN
- 23ª.- INACTIVIDAD DEL CONCESIONARIO
- 24ª.- MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE SEGURIDAD
- 25ª.- MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES



- 26ª.- SEGUROS
- 27ª.- ACTIVIDAD MÍNIMA
- 28ª.- BALIZAMIENTO

- V -

TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN

- 29ª.- TRANSMISIÓN
- 30ª.- CESIÓN DE LA CONCESIÓN
- 31ª.- ASPECTOS REGISTRALES

- VI -

MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN

- 32ª.- RÉGIMEN DE LA MODIFICACIÓN
- 33ª.- DIVISIÓN DE LA CONCESIÓN

- VII -

EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

- 34ª.- CAUSAS Y EFECTOS DE LA EXTINCIÓN
- 35ª.- RESCATE DE LA CONCESIÓN
- 36ª.- CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN

- VIII -

RÉGIMEN SANCIONADOR

- 37ª.- INFRACCIONES Y SANCIONES



PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES

- I -

DISPOSICIONES GENERALES

1ª.- RÉGIMEN JURÍDICO

La presente concesión se regirá por 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 (TRLPEMM); la ORDEN FOM/938/2008, de 27 de marzo, que aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario estatal, el presente Pliego de Condiciones y demás disposiciones de aplicación.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en dichas normas, en el Reglamento de Explotación y Policía y en las correspondientes ordenanzas portuarias. 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, la concesión se regirá por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El otorgamiento de la concesión no implica cesión de la titularidad del dominio público, que corresponde al Estado, ni de las facultades anejas a la misma, y se entiende otorgada salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero.

2ª.- OBJETO DE LA CONCESIÓN

El objeto de la concesión será el definido en las Condiciones Particulares (en adelante CP).

3ª.- ÁMBITO ESPACIAL DE LA CONCESIÓN

El ámbito espacial de la concesión demanial será el definido en las CP.

4ª.- PLAZO DE LA CONCESIÓN



Esta concesión se otorga por el plazo que se establece en las CP. Dicho plazo será improrrogable, a menos que en las CP se admita explícitamente la posibilidad de prórroga. Su cómputo se iniciará el día de la notificación al concesionario de la resolución de otorgamiento de la concesión, si bien en los supuestos previstos en el artículo 81.3 del TRLPEMM, el término inicial del plazo de vigencia de la concesión coincidirá con la fecha de extinción de la concesión precedente o con la fecha de finalización de las obras por la Autoridad Portuaria, según los casos.

5ª.- 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.

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 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.

6ª.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA DEFINITIVA O DE CONSTRUCCIÓN

En el caso de que la concesión no comprenda la ejecución de obras e instalaciones no será necesaria la constitución de la garantía de construcción y se devolverá la garantía provisional en el plazo del mes siguiente a la constitución de la garantía de explotación prevista en la CG 21ª.

Dentro del plazo de UN (1) MES contado desde el día de la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá consignar, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, la garantía definitiva o de construcción, por el importe que se le señale en el pliego de condiciones particulares, equivalente al **5%** del presupuesto total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión incluidas en el proyecto que sirvió de base al otorgamiento, mediante aval bancario debidamente bastantado por los Servicios Jurídicos del Estado o bien mediante ingreso en efectivo efectuado en la Caja General de Depósitos de la Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda, aportando, en este caso, el documento original acreditativo del ingreso



efectuado, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 95.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, pudiendo la Autoridad Portuaria exigir en su formalización otros requisitos que estime convenientes. La no constitución de la garantía de explotación será causa de caducidad de la concesión.

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 en el plazo establecido para este fin, se entenderá que renuncia a la concesión, con pérdida de la garantía provisional.

Si 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.

- II -

RÉGIMEN DE LAS OBRAS

7ª.- PROYECTOS

Las obras se realizarán con arreglo al proyecto presentado y aprobado que, si tuviese el carácter de básico, deberá ser completado por el proyecto de construcción. Los proyectos han de ser suscritos por profesional legalmente habilitado.

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 del plazo que se determine en las CP.

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 ocupación de espacios de agua el proyecto incluirá, cuando proceda, el balizamiento que corresponda.



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.

8ª.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS EN LOS PROYECTOS

La ejecución de las obras deberá ajustarse al proyecto de construcción 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.

El concesionario será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras autorizadas, directa o indirectamente, en los bienes de dominio público portuario, debiendo presentar a estos efectos, en el plazo que se le señale, el proyecto que comprenda las obras necesarias, que deberá realizar a sus expensas, a fin de reparar los daños causados por aquellas en los citados bienes.

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 la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y RD 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la mencionada Ley en materia de Coordinación de Actividades Empresariales.

9ª.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

La ejecución de las obras se iniciará y finalizará en los plazos que se indiquen en las CP. El término inicial de dichos plazos se computará desde el día siguiente a la fecha de inicio de la concesión según lo previsto en la CG 4ª.

En el caso de que la concesión incluya obras de relleno de espacios de agua, el título concesional especificará el plazo en que estas obras hayan de quedar finalizadas a contar desde el día siguiente al de inicio del plazo de la concesión.

10ª.- 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, correspondiendo al Director de la Autoridad Portuaria su aprobación, si procede. Asimismo, deberá concretarse, en su caso, la superficie correspondiente a los espacios de agua a rellenar.

El dominio público objeto de concesión se entregará en las condiciones existentes a la fecha de otorgamiento. Se entiende que la entidad concesionaria conoce su estado en tal momento y renuncia a cualquier reclamación por estos conceptos.

11ª.- INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS

Si transcurrido el plazo señalado de conformidad con la CG 9ª para el comienzo de las obras, 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, 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 de la misma.

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

12ª.- 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 CG 14ª.

13ª.- 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, que serán elevados al Director de la Autoridad Portuaria para su aprobación, si procede.

En el caso de ejecución de obras de relleno, cuyo plazo de terminación expire con anterioridad al de las restantes obras de la concesión, el concesionario solicitará por escrito a la Autoridad Portuaria el reconocimiento de la finalización de dichas obras de relleno, levantándose acta y plano de las mismas, en tanto sean conformes con el título otorgado y el proyecto aprobado.

En el acta de reconocimiento final se recogerán las superficies que correspondan a cada bien ocupado, desglosando, en su caso, la superficie de los rellenos realizados, así como la superficie de terreno consolidado y mejorado, a los efectos de aplicar las tasas y bonificaciones correspondientes.

En el caso de que se haya previsto la realización de obras por fases, a la terminación de cada una de ellas se levantará acta de reconocimiento final correspondiente a las obras de la fase ejecutada. Estas actas se sujetarán al régimen previsto en los párrafos anteriores.

14ª.- RÉGIMEN DE LAS OBRAS NO AJUSTADAS A PROYECTO

En el caso de que las obras construidas difieran sustancialmente 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.

15ª.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN

La garantía de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, una vez transcurrido UN (1) MES, según lo previsto en el artículo 93.4 del TRLPEMM, desde la suscripción del acta de reconocimiento de las obras e instalaciones; y siempre que se haya constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la CG 21ª.

16ª.- 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.

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 99 y 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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.

17ª.- 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. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.



- III -
RÉGIMEN ECONÓMICO

18ª.- TASAS

La utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público portuario está sujeta al abono a la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife de las Tasas portuarias recogidas en las CP.

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

Las cuantías de las tasas portuarias se actualizarán de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y demás normas de aplicación.

Independientemente de que las garantías de construcción y explotación estén afectas, entre otros aspectos, al pago de las tasas, la Autoridad Portuaria podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con los artículos 101 de la Ley 39/2015 y 172 del RDL 2/2011 que aprueba el TRLPEMM.

19ª.- 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 son, entre otros, los gastos originados por los anuncios de la información pública y de la resolución de otorgamiento de la concesión.

Asimismo correrán a cargo del concesionario los gastos derivados de inspecciones, obtención de licencias, pago de impuestos, derechos, asistencias, tasas, arbitrios, precios públicos y, en general, cuantos sean exigibles al mismo, así como los que afecten a construcciones e instalaciones entregadas por la Autoridad Portuaria o ejecutadas por el adjudicatario, incluido el impuesto sobre bienes inmuebles.

- IV -
CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN

20ª.- DETERMINACIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN

La concesión se destinará exclusivamente al objeto definido en las CP, 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.

21ª.- GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN

En el plazo de UN (1) MES a contar desde el día siguiente al de la notificación de la aprobación del reconocimiento final de las obras o, en su caso, de las fases que correspondan, 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. El importe de la garantía de explotación será el determinado en las CP y se consignará mediante aval bancario debidamente bastantado por los Servicios Jurídicos del Estado o bien mediante ingreso en efectivo efectuado en la Caja General de Depósitos de la Delegación del Ministerio de Economía y Hacienda, aportando, en este caso, el documento original acreditativo del ingreso efectuado, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 95.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, pudiendo la Autoridad Portuaria exigir en su formalización otros requisitos que estime convenientes.

En el caso de que la concesión no comprenda la ejecución de obras, la garantía de explotación se constituirá en el plazo de UN (1) MES a contar desde el día de la notificación del otorgamiento de la concesión en los mismos términos establecidos en el párrafo precedente.

La garantía de explotación se actualizará cada CINCO (5) AÑOS en función del importe de las tasas en la fecha de actualización.

22ª.- 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.

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 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.

23ª.- INACTIVIDAD DEL CONCESIONARIO



La falta de utilización, durante un período de DOCE (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.

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 (12) MESES, a poner en conocimiento de la Autoridad Portuaria las circunstancias que motiven la falta de utilización de los 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.

24ª.- MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE SEGURIDAD

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 la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, 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.

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente sobre prevención y control de emergencias, el concesionario deberá facilitar a la Autoridad Portuaria un informe de seguridad que será tenido en cuenta por dicho organismo portuario para la elaboración del plan de emergencia interior del puerto, así como cumplir con el resto de las obligaciones que le corresponda en esta materia.

Asimismo, el concesionario adoptará las medidas exigidas por la normativa aplicable sobre protección de instalaciones portuarias.

25ª.- MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES

El pliego de condiciones particulares fijará las condiciones de protección del medio ambiente que, en su caso, procedan, incluyendo las necesarias medidas correctoras y, en el supuesto de que fueran preceptivas, las condiciones o prescripciones establecidas en la correspondiente resolución que, en su caso, pudiera emitir el órgano competente para ello.

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 concesionario estará obligado a adoptar, en los plazos que se le señalen por la autoridad competente, las medidas correctoras necesarias para que se cumplan dichas normas.



De conformidad con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el titular de la concesión, si la actividad que se realiza en la misma es potencialmente contaminante, deberá cumplir con las obligaciones que le imponga dicho Real Decreto y demás normas aplicables. A estos efectos, el titular de la concesión elaborará, con carácter previo a la extinción de la misma, un informe de situación del suelo que permita evaluar el grado de contaminación del mismo y lo pondrá a disposición de la Autoridad Portuaria.

Igualmente, 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.

26ª.- SEGUROS

El concesionario deberá suscribir y mantener al día los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad. En su caso, deberá suscribir un seguro o presentar un aval u otra garantía financiera equivalente que cubra los daños derivados del ejercicio de su actividad que puedan afectar a las obras o instalaciones objeto de la concesión.

27ª.- ACTIVIDAD MÍNIMA

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

28ª.- BALIZAMIENTO

En el caso de ocupación de espacios de agua, será a cuenta del concesionario la instalación y mantenimiento del balizamiento de las obras e instalaciones otorgadas en concesión de conformidad con el artículo 137.1 c) del TRLPEMM.

El concesionario estará obligado a comunicar las incidencias que se produzcan en el servicio de señalización marítima al Instituto Hidrográfico de la Marina u órgano competente, a los efectos de su difusión cuando proceda, a través de los avisos a navegantes. Asimismo, se deberá comunicar a Puertos del Estado.



- V -

TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN

29ª.- TRANSMISIÓN

En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán subrogarse en los derechos y obligaciones de aquél en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa a la Autoridad Portuaria concedente se entenderá que renuncian a la concesión.

Si fuesen varios los herederos, la Autoridad Portuaria podrá exigirles que designen un representante a todos los efectos.

De conformidad con el artículo 92 del TRLPEMM, el concesionario, podrá transmitir por actos *ínter 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. 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 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.

En el supuesto de que la concesión tenga por objeto la prestación de un servicio portuario o el desarrollo de una actividad o servicio comercial directamente relacionado con la actividad portuaria, la transmisión no podrá ser autorizada cuando el adquirente sea titular de una concesión con el mismo objeto o tenga una participación directa o indirecta que le permita influir de manera efectiva en una sociedad o comunidad titular de una concesión cuyo objeto sea el mismo, siempre que ostente una posición dominante en la actividad objeto de la concesión dentro del puerto o cuando como consecuencia de la adquisición pueda adquirirla.

Para la determinación de las situaciones de influencia efectiva en la gestión o control de una entidad y de tenencia de posición dominante en el puerto se estará a lo dispuesto en el artículo 121.1 del TRLPEMM.

Si la sociedad titular de la 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 aquella tenga conocimiento de dicha adjudicación.

30ª.- 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 la cesión.
- b) Que se de 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 o en las actividades y servicios comerciales directamente relacionados con la actividad portuaria, en los términos que establece el artículo 92.4 del TRLPEMM.

En ningún caso serán autorizadas cesiones del cesionario a favor de terceros.

31ª.- ASPECTOS REGISTRALES

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones, deberá ser autorizada previamente por 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 cláusulas de la concesión.



- VI - MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN

32ª.- 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. Tendrán carácter de modificación sustancial las definidas en el apartado 2 del artículo 88 del citado Texto Refundido.

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.

33ª.- 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.



- VII -
EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

34ª.- 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 39/2015, de 1 de octubre.
- 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 concedido.

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 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.

35ª.- 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.

36ª.- CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN

Serán causa 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 fije en las condiciones del título.
- b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de DOCE (12) 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 (12) 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 (10 %) 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.
- 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 la garantía definitiva 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 de otorgamiento.

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.

- VIII - RÉGIMEN SANCIONADOR

37ª.- 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 el 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.

El Director

Luis V. Santana Ríos

