

## **PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA GESTIÓN, EXPLOTACIÓN Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE UN APARCAMIENTO EN SUPERFICIE PARA VEHÍCULOS EN EL PUERTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA.**

**1ª.-** La presente concesión administrativa, que no supone cesión del dominio público portuario estatal ni de las facultades dominicales del Estado, se otorga **PARA LA OCUPACIÓN DE DE 4.019,97 M2 DE SUPERFICIE TERRESTRE PARA LA GESTIÓN, EXPLOTACIÓN Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE UN APARCAMIENTO EN SUPERFICIE PARA VEHÍCULOS EN EL PUERTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA**, con sujeción a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y demás disposiciones aplicables a las concesiones sobre dominio público portuario estatal.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en dichas leyes, en el Reglamento de explotación y policía y en las correspondientes ordenanzas portuarias. En lo no previsto en las anteriores disposiciones serán 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.

La Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife entregará la superficie y las instalaciones objeto de la presente concesión en las condiciones actuales. Se entiende que la entidad concesionaria conoce su estado presente y renuncia a cualquier reclamación por estos conceptos.

**2ª.-** Esta concesión se otorga por un plazo de **DIEZ (10) AÑOS**, salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero. El cómputo de este plazo se iniciará el día siguiente al de la fecha de notificación al concesionario de la resolución de otorgamiento de la concesión.

Terminado el plazo de explotación señalado, la entidad concesionaria deberá retirar las instalaciones desmontables, devolviendo su emplazamiento a la situación original.

**3ª.-** 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.

**4ª.-** 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.

**5ª.-** Dentro del plazo de **UN MES** contado desde el día de la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá consignar una **garantía de explotación** por importe, equivalente al **cincuenta por ciento (50%)** del importe anual de las tasas, mediante aval bancario debidamente bastantado por los servicios jurídicos del estado, o mediante depósito en efectivo efectuado ante la Caja General de Depósitos, 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.

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.

La garantía de explotación se actualizará cada cinco años en función del importe de las tasas en la fecha de actualización.

**6ª.-** 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.

**7ª.-** El concesionario queda obligado a conservar las obras y el 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 100 y 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de 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.

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 Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

**8ª.-** La explotación del aparcamiento deberá cumplir una serie de condicionantes que se citan a continuación:

- a) Independencia del recinto portuario: La parcela se mantendrá independiente del resto del recinto portuario mediante cerramiento que garantice la seguridad del mismo.
- b) Se mantendrá la ubicación y dimensiones de los actuales accesos, salvo por necesidad justificada de la operativa portuaria.
- c) Al menos el 50% de las plazas de estacionamiento se dedicarán a Usuarios de Rotación sin reserva de plaza y podrá ser utilizada por los vehículos según el orden de llegada, sin reservas ni preferencias de ninguna clase y sin rechazo de ningún vehículo mientras haya espacio disponible, salvo que su admisión indique peligro o molestias para los demás usuarios. El 50% restante incluirán las plazas reservadas a minusválidos, la reservada para el mantenimiento de las instalaciones anexas al parking y las de uso reservado por el concesionario.
- d) El acceso al aparcamiento estará disponible las 24 horas, todos los días del año, teniendo presencia de personal, como mínimo de 6:00 a 22:00 horas los 365 días del año.
- e) Se establecerán 4 plazas actuales de uso exclusivo para minusválidos. En caso de modificación del número de plazas se mantendrá como mínimo una plaza para minusválidos por cada cuarenta plazas de aparcamiento.
- f) El adjudicatario deberá dotar a la instalación de los sistemas de control y acceso, máquinas expendedoras, lector de matrículas, sistema de control por parte de la Autoridad Portuaria, y software correspondiente.
- g) El adjudicatario deberá dotar a la instalación de los sistemas contraincendios exigidos por la normativa vigente, dando cumplimiento a lo establecido en Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se



aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y a lo dispuesto en el código Técnico de la Edificación.

- h) El adjudicatario deberá dotar a la instalación de los sistemas electrónicos de seguridad y CCTV como obligación derivada de la Ley 40/2002, cumpliendo en todo momento con lo establecido en la Instrucción 1/2006, de 8 de noviembre, de la Agencia Española de Protección de Datos, sobre el tratamiento de datos personales con fines de vigilancia a través de sistemas de cámaras o videocámaras.
- i) Se mantendrán las servidumbres para los trabajos de mantenimiento, de acceso al talud del Roque de la Hila e instalaciones de la galería de servicio del espaldón. Para ello el adjudicatario deberá reservar en todo momento una plaza de aparcamiento para un vehículo de la Autoridad Portuaria o cualquiera de las empresas concesionarias de mantenimiento que lleven a cabo esas labores. Permitiendo el acceso de forma coordinada con el concesionario.
- j) El adjudicatario deberá realizar y poner a disposición de la Autoridad Portuaria para su aprobación de un Reglamento de Funcionamiento y Explotación del aparcamiento.
- k) El adjudicatario deberá adoptar las medidas que considere convenientes para evitar daños de todo género a las personas y bienes con motivo de la concesión autorizada. Serán de su cuenta las responsabilidades inherentes a los daños o perjuicios que puedan causar a terceros y a las instalaciones inmediatas.

**9ª.-** El concesionario abonará por adelantado, con carácter bimensual, a la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife a partir de la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, y en la forma que acuerde la Autoridad Portuaria, el importe correspondiente a la **Tasa de Ocupación**, determinada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 173 a 182 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, lo que supone la cantidad anual de **CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (43.952,69 €)** según se detalla en el siguiente desglose:

a) Por Ocupación de Terrenos:

4.019,97 m<sup>2</sup> x 100,86 €/m<sup>2</sup> x 6,50 % (gravamen) = 26.354,52€/año

**Total Tasa de Ocupación de terrenos: 26.354,52 €/año**



**b) Por Ocupación de Obras e Instalaciones:**

Pavimento:

Valor de las instalaciones a concesionar: 91.594,00 € (según liquidación de obras)

100% anualidad amortización: 91.594,00 € / 15 años = 6.106,27 €/año

6,50 % valor de las obras: 91.594,00 € x 6,50% = 5.953,61€/año

Instalaciones eléctricas:

Valor de las instalaciones a concesionar: 42.063,00 € (según liquidación de obras)

100% anualidad amortización: 42.063,00 € / 15 años = 2.804,20 €/año

6,50 % valor de las obras: 42.063,00 € x 6,50% = 2.734,10 €/año

**Total Tasa de Ocupación instalaciones: 17.598,17 €/año**

**TOTAL TASA DE OCUPACIÓN: 43.952,69 €/año**

Igualmente abonará, por bimestres adelantados, a partir de la fecha de notificación del acuerdo de otorgamiento de la concesión, o en su caso, y previa justificación, desde la fecha de finalización de las obras, una Tasa de actividad de conformidad con lo dispuesto en el Título VII, Capítulo II, Sección III, del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

En la presente concesión la base imponible es el volumen de negocio desarrollado en las instalaciones que se otorgan.

Se facturará en concepto de Tasa de Actividad un porcentaje del volumen de negocio de la empresa, directamente atribuible a las actividades desarrolladas en la zona objeto de esta concesión. Este importe mínimo será el comprometido por el concesionario en la oferta de concurso. El gravamen establecido para la determinación del importe de la tasa de actividad será **DOS CON SETENTA Y CINCO POR CIENTO (2,75%)**

En ningún caso la cuantía de la tasa de actividad será inferior del 20% del importe de la tasa de ocupación, como se recoge en el artículo 188, apartado b) punto 2º.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Su cuantía se calculará para el primer ejercicio, sobre el volumen de negocio mínimo declarado en la oferta y, en los ejercicios sucesivos, sobre los datos reales del año anterior siempre y cuando se supere el mínimo comprometido. Al finalizar cada año el titular de la concesión presentará y justificará adecuadamente el volumen de negocio anual en el ámbito de la concesión administrativa, para lo cual deberá disponer de contabilidad separada de otros centros de trabajo de los que pudiera disponer.



En el supuesto de que, previa solicitud de la entidad concesionaria, la Autoridad Portuaria hubiera autorizado la cesión total o parcial de la concesión administrativa a un tercero, la **Tasa de actividad** arriba referida se calculará aplicando un porcentaje del **CUATRO CON CINCUENTA POR CIENTO (4,50%)** sobre el importe neto del volumen de negocio desarrollado por el cesionario en el ámbito de la concesión, así como al importe declarado del precio pactado por la cesión de la concesión (renta, etc.).

Anualmente, a fecha 31 de diciembre, el concesionario vendrá obligado a presentar en esta Autoridad Portuaria los datos relativos al volumen de negocio desarrollado por la empresa durante el año transcurrido en el ámbito de la concesión administrativa, para lo cual deberá disponer de **contabilidad separada** de otros centros de trabajo de los que pudiera disponer

Así mismo, a fecha 31 de julio el concesionario estará obligado a presentar en esta Autoridad Portuaria una copia de las **Cuentas de Resultados de Explotación** relativas a la actividad desarrollada en el ámbito de la concesión administrativa.

En el valor de las tasas no está incluida la cuota del Impuesto General Indirecto Canario, debiendo aplicarse a dichos valores el valor del tipo impositivo vigente en cada momento.

Estas tasas podrán ser revisadas cada cinco años, en la misma proporción que las variaciones que experimenten los valores de las bases utilizadas para fijarlas, en los términos que establezcan las normas reguladoras correspondientes.

A través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra que, en su caso, se apruebe a estos efectos, se podrá proceder a la variación de la cuota íntegra de la tasa, en lo que respecta la ocupación de terrenos y aguas, y a la modificación del tipo de gravamen de la tasa de actividad, cuando se justifique por variaciones en los costes o en las condiciones de demanda.

Independientemente de que el abono de las tasas está garantizado por la fianza, la Autoridad Portuaria podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

La Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife podrá gestionar el cobro de las liquidaciones mediante domiciliación bancaria que deberá ser autorizada por el concesionario. Asimismo, se informa de que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el concesionario deberá darse de alta en la sede electrónica de este Organismo.

**10<sup>a</sup>.**- Los gastos originados por el anuncio de la resolución de otorgamiento de la concesión será por cuenta del concesionario.

**11<sup>a</sup>.**- La concesión se destinará exclusivamente al objeto definido en el título de otorgamiento, sin que pueda utilizarse el dominio público concedido, ni las obras en él ejecutadas, para usos distintos de los expresados.



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

**12ª.-** 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.

**13ª.-** El concesionario dotará los servicios del adecuado personal capacitado que seguirá cuantas normas relativas a higiene, limpieza o policía dicte tanto la Autoridad Portuaria como las Autoridades competentes por razón de la materia. De igual modo, 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.

Antes del inicio de la explotación, el concesionario presentará ante la Autoridad Portuaria la acreditación de haber realizado la evaluación de riesgos y la organización de los recursos para el desarrollo de la actividad preventiva. Igualmente deberá acreditar que los trabajadores vinculados a la concesión han recibido las informaciones relativas a los riesgos y medios preventivos.

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.

**14ª.-** 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.

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.



**15ª.-** El concesionario, durante el periodo de vigencia de la concesión, vendrá obligado al cumplimiento del Código de Conducta Ambiental aprobado por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife en la sesión celebrada en fecha 21 de mayo de 2014. 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.

**16ª.-** El concesionario suscribirá los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad. En cualquier 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.

**17ª.-** El concesionario quedará obligado a realizar al menos el volumen mínimo de facturación, en el desarrollo de la actividad objeto del título de otorgamiento, presentado en la oferta de concurso.

Si el concesionario incumpliera la obligación relativa al volumen mínimo de facturación, deberá en todo caso, abonar a la Autoridad Portuaria, el importe mínimo de la tasa de actividad comprometida.

**18ª.-** De conformidad con el artículo 92 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, 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, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 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.

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 cumpliesen los requisitos establecidos en el precitado artículo 92, 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.

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 Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y de las cláusulas de la concesión.

**19ª.-** El concesionario podrá ceder a un tercero el uso, total o parcial, de la misma, previa autorización 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 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.

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

Para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso total de la concesión deberá haber transcurrido, al menos, el plazo de un año desde su fecha de otorgamiento. En el caso de cesión del uso total el cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondan al cedente, excepto en lo relativo al abono de las tasas de ocupación y de actividad correspondientes, manteniendo el concesionario su condición de sujeto pasivo de las mismas.

**20ª.-** La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones, que deberán ser destinados a la realización, modificación o ampliación de obras, construcciones o instalaciones sobre los terrenos objeto de las mismas, deberá ser autorizada previamente por la Autoridad Portuaria, cumpliendo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

**21ª.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, 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, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- 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.

**22<sup>a</sup>.**- En todos los casos de extinción de la 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.

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.

**23<sup>a</sup>.**- Si la Autoridad Portuaria decidiese el mantenimiento de las obras e instalaciones, éstas revertirán gratuitamente y libres de cargas a la Autoridad Portuaria en la fecha de extinción, pudiendo el concesionario retirar aquellos elementos instalados con posterioridad al otorgamiento de la concesión, siempre que no estén unidos de manera fija al inmueble y con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo.

De la recepción por la Autoridad Portuaria de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta en presencia del concesionario, si compareciese. 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, de conformidad con el artículo 158.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

**24<sup>a</sup>.**- Si la Autoridad Portuaria hubiese decidido el levantamiento de las obras e instalaciones, el concesionario queda obligado a realizarlo a su costa en el plazo de tres meses a contar desde el día siguiente al de la extinción de la concesión. Del cumplimiento de esta obligación responderá la fianza de explotación.

De la recepción por la Autoridad Portuaria de los terrenos revertidos se levantará la correspondiente acta en presencia del concesionario, si compareciese, en la que se reseñará si el estado en que quedan los terrenos es el ordenado por la Autoridad Portuaria.



Si el concesionario no hubiese procedido a la retirada de las instalaciones, a satisfacción de la Autoridad Portuaria, ésta ejecutará a costa del concesionario subsidiariamente los trabajos no realizados.

En el caso de que el concesionario no abonase voluntariamente los gastos de la retirada de las instalaciones realizadas subsidiariamente por la Autoridad Portuaria y la garantía de explotación no fuese suficiente, se podrá utilizar el procedimiento de apremio citado en la condición anterior.

**25ª.-** 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 Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. 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.

**26ª.-** 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 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
- 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.
- 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 o en la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

**27ª.-** El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 98.2 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

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.

**28ª.-** A la extinción de la concesión, la Autoridad Portuaria tomará posesión de los terrenos e instalaciones concedidas, pudiendo obtener de las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del suministro.

**29ª.-** Cuando por extinción de la concesión se produzca la reversión quedarán extinguidos automáticamente los derechos reales o personales que pudieran ostentar terceras personas sobre el dominio público concedido y las obras e instalaciones objeto de la reversión. Tampoco asumirá la Autoridad Portuaria los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el concesionario para el ejercicio de su actividad empresarial, sin que, por tanto, pueda en forma alguna entenderse que la reversión implica la sucesión de empresa prevista en el artículo 44 del Texto Refundido de Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, ni que la Autoridad Portuaria sea el empresario principal de la actividad realizada por el concesionario, a los efectos del artículo 42 de dicho texto refundido.

Las normas señaladas en el párrafo anterior serán igualmente aplicables a todos los supuestos de extinción, sin perjuicio de que en los casos de rescate puedan los terceros interesados ejercitar las acciones que les correspondan sobre la cantidad que, en su caso, pudiera percibir el concesionario como consecuencia de la extinción de la concesión.

**30ª.-** El incumplimiento de las condiciones de la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en el Capítulo I del Título IV del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

El titular de la concesión será sancionado por las infracciones que se establecen en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, 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 administrativo.



El Director,  
José Rafael Díaz Hernández

