



Autoridad Portuaria
Santa Cruz de Tenerife

Edificio Junta del Puerto. Avda. Francisco La Roche nº49. 38001. Santa Cruz de Tenerife. Islas Canarias. España
+34 922 605 400 / puertosdetenerife.org

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA ADECUACION Y EXPLOTACIÓN DEL BAR CAFETERÍA, UBICADO EN LA ESTACIÓN MARÍTIMA DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA.

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 ADECUACION Y EXPLOTACIÓN DEL BAR CAFETERÍA, UBICADO EN LA ESTACIÓN MARÍTIMA DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA**, 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 ocupación y explotación de los citados elementos se realizará con sujeción a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado mediante Real Decreto 2/2011, de 5 de septiembre, 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 regirán 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 **SIETE (7) AÑOS**, salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero. El cómputo de este plazo se iniciará el día 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, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, la garantía definitiva o de construcción, por importe equivalente al **5%** del presupuesto total de las obras, equipamiento e instalaciones definidas en el proyecto básico presentado en la fase de concurso y 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 construcción 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.

6ª.- El concesionario deberá realizar, con arreglo al documento presentado junto a la solicitud de otorgamiento de concesión las inversiones que en él se detallasen.



7ª.- Las inversiones se llevarán a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario debiendo 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.

El concesionario comunicará por escrito a la Autoridad Portuaria el inicio de los trabajos, debiendo estos ajustarse a la memoria presentada y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario.

8ª.- El concesionario comenzará la materialización de las inversiones dentro del plazo de **TRES (3) MESES**, contado a partir de la notificación del otorgamiento de la concesión. Las obras deberán quedar totalmente terminadas en el plazo de **SEIS (6) MESES** a contar -igualmente- desde la notificación del otorgamiento.

9ª.- Si, transcurrido el plazo señalado para el comienzo de los trabajos, éstos 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 el supuesto en el que el concesionario acredite que no puede iniciar las obras en el plazo establecido ante la imposibilidad de obtener las licencias, permisos u 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 la misma.

Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras, 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.

10ª.- La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan a las descritas en la solicitud de otorgamiento de la concesión. 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 obras hasta que se subsanen los defectos observados.

11ª.- Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria el reconocimiento de las mismas, para lo que aportará las correspondientes facturas y certificados que justifiquen su materialización, tras lo cual 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 la que se recogerá la superficie exacta ocupada por la concesión.

En el caso de que las obras ejecutadas presenten variaciones sensibles sobre las obras definidas en el proyecto que 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.

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.

12ª.- La garantía definitiva o de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, según lo previsto en el artículo 93.4 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, una vez transcurrido un mes desde la suscripción del acta de reconocimiento final de las obras, y siempre que se haya constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la condición 18ª.

13ª.- 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 99 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 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.



14ª.- La explotación de la concesión deberá cumplir una serie de condicionantes que se citan a continuación:

- a) El concesionario no podrá destinar las instalaciones y terrenos concedidos a usos distintos de los expresados en el objeto del título.
- b) Se mantendrá la ubicación y dimensiones de los actuales accesos, salvo autorización expresa de la Autoridad Portuaria previa solicitud del concesionario.
- c) La explotación de las instalaciones objeto de la presente concesión se ajustará al siguiente horario:
 - a. Se permitirá la apertura y servicio los 365 días del año.
 - b. El horario diario de apertura obligatorio será de 08:00 a 00:00. Cuando el concesionario esté interesado en introducir cualquier cambio en los mismos, deberá solicitarlo formalmente y quedará sometido a la aprobación de la Autoridad Portuaria bajo su propio criterio.
 - c. Fuera del horario autorizado se permitirá al concesionario acceder a las instalaciones exclusivamente para realizar tareas de mantenimiento, limpieza y conservación.
 - d. De manera excepcional se permitirá, previa autorización de la Autoridad Portuaria, la celebración de eventos sujetos al uso de la concesión.
 - e. La Autoridad Portuaria de Santa Cruz de Tenerife podrá modificar y ajustar los horarios descritos en función de las necesidades y tráfico del puerto.
- d) 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.
- e) El adjudicatario podrá utilizar las mesas de uso público, ubicadas fuera de los límites definidos para la concesión. Consecuencia de esto es que, el adjudicatario, queda obligado a mantener todas las mesas en perfecto estado de higiene y limpieza.
- f) El adjudicatario deberá adoptar las medidas que considere conveniente 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

15ª.- El concesionario abonará por adelantado, con carácter trimestral, 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 **DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS (2.553,21 €)** según se detalla en el siguiente desglose:



Por Ocupación de Terrenos (anual)

<u>Elemento</u>	<u>Concepto</u>	<u>Sup. (m²)</u>	<u>Valor (€/m²)</u>	<u>Factor</u>	<u>Gravamen</u>	<u>Importe (€/año)</u>
Terrenos I (FOM/1912/2014)	A Tasa	39,52	140,59	1,000000	6,50%	361,15

Por Ocupación de Obras e Instalaciones (anual)

<u>Elemento</u>	<u>Concepto</u>	<u>Valor (€)</u>	<u>Factor</u>	<u>Gravamen</u>	<u>Importe (€/año)</u>
	Valor obras e instalaciones	23.426,60	1,000000	6,50%	1.522,73
Edificación	Depreciación anual	23.426,60	1,000000	35 años	669,33

Asimismo, a partir de la fecha de inicio de la actividad, el concesionario abonará, por adelantado y con carácter trimestral, el importe correspondiente a la Tasa de Actividad que se determinará sobre el importe neto de la cifra de negocio desarrollado por el concesionario en el ámbito de la concesión, aplicándole un gravamen del **UNO COMA VEINTE POR CIENTO (1,20 %)** al importe declarado, sin que en ningún caso pueda ser inferior al volumen mínimo comprometido descrito en la cláusula 26ª.

Volumen de Negocio Mínimo	200.000,00 €/año
Tipo de Gravamen a Aplicar	1,20 %
Cuota Íntegra Resultante (200.000,00 x 1,20 %)	2.400,00 €/año

Anualmente, a fecha 1 de enero, 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

Asimismo, 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, así como una copia modelo del impuesto de sociedades vigente en cada momento.

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 garantía, 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.

16ª.- Los gastos originados por el anuncio de la resolución de otorgamiento de la concesión serán por cuenta del concesionario.

17ª.- La concesión se destinará exclusivamente al objeto definido en el título de otorgamiento, esto es, **LA ADECUACION Y EXPLOTACIÓN DEL BAR CAFETERÍA, UBICADO EN LA ESTACIÓN MARÍTIMA DEL PUERTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA**, 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.

18ª.- Previamente a la devolución de la garantía definitiva o de construcción a que se hace referencia en la Cláusula 12ª, el concesionario deberá depositar una garantía de explotación por un importe equivalente al **50% del importe total de las tasas que correspondan abonar en el año en que se produzca el reconocimiento final de las obras**, que 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.



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.

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.

La garantía de explotación será devuelta a la extinción de la concesión, con deducción de las cantidades que, en su caso, deban hacerse efectivas en concepto de penalización o responsabilidades en que haya podido incurrir el concesionario frente a la Autoridad Portuaria.

19ª.- Igualmente, 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.

20ª.- Por parte del titular, así como por el personal relacionado con la actividad prevista en la concesión, será de especial y obligatorio cumplimiento la normativa vigente en todo momento en el ámbito de la protección y seguridad, así como aquella que se establezca en las normativas específicas y ordenanzas portuarias, de las que forman parte, entre otras, el Plan de Protección de cada Puerto.

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1617/2007, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para la mejora de la protección de los puertos y del transporte marítimo, así como de acuerdo a las zonificaciones establecidas en el correspondiente Plan de Protección de cada puerto, por parte del titular de la presente, se deberá informar ante esta Autoridad Portuaria, así como mantener permanentemente actualizada, la relación del personal y vehículos que, por ser necesario para el normal desarrollo de su actividad, deban acceder con carácter habitual a las diferentes zonas que hayan sido referidas como sujetas a identificación previa.

Para ello, la Autoridad Portuaria, en su calidad de Autoridad de Protección Portuaria, y conforme a lo establecido en el correspondiente Plan de Protección, impartirá las instrucciones, así como dispondrá las herramientas que resulten necesarias, tendentes



a que por parte del titular de la presente, se pueda informar y mantener permanentemente actualizada dicha relación de personal y vehículos.

Asimismo, el titular deberá presentar y mantener actualizado ante esta Autoridad Portuaria, las Medidas, Estudios y/o Planes de Seguridad y/o Emergencias que, en función de la actividad prevista, resulten de aplicación conforme a la normativa vigente. Dichos documentos resultantes, que habrán de encontrarse tramitados ante la Administración competente, deberán ser elaborados contemplando su integración en el Plan de Emergencia Interior y Autoprotección del Puerto de referencia, especialmente en lo relativo a comunicaciones derivadas de los procedimientos de alerta y actuación ante posibles emergencias, todo ello de conformidad a lo que resulte aplicable en lo dispuesto, entre otras en:

- Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.
- Decreto 67/2015, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Autoprotección exigible a determinadas actividades, centros o establecimientos que puedan dar origen a situaciones de emergencia en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Real Decreto 145/1989, de 20 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Nacional de Admisión, Manipulación y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas en los Puertos.
- Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas
- Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 1695/2012, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Sistema Nacional de Respuesta ante la contaminación marina.

Por tanto, 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 siguientes prescripciones relativas a Prevención de Riesgos Laborales, empleando preferentemente para ello la plataforma C.A.E. que por este organismo se disponga o, en su defecto, la dirección de correo electrónico prevencionrl@puertosdetenerife.org:

- Cumplimiento de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales respecto a su actividad y en materia de Coordinación de actividades empresariales, cumplimiento del Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales, el titular deberá observar así mismo las



prescripciones que establezcan los procedimientos internos de este Organismo en materia de CAE, en función de las labores a ejecutar y la concurrencia de trabajadores de distintas empresas en el centro de trabajo.

- Remisión de la información de los riesgos para la seguridad y salud propios del centro donde va a desarrollar su actividad, así como las medidas para su prevención, medidas de emergencia y evacuación adoptadas en dicho recinto y según normativa de aplicación en función de la actividad a desarrollar. Si los riesgos propios del centro, zona o espacio de trabajo son calificados de graves o muy graves, la información se dará por escrito por la empresa/entidad titular.
- Remisión de los riesgos existentes en el centro de trabajo que pueden afectar a los trabajadores de las empresas concurrentes y las medidas que deben aplicarse cuando se produzca una situación de emergencia.
- Nombramiento de uno o varios coordinadores de actividades preventivas de la propia empresa, para ser el interlocutor con la Autoridad Portuaria, en materia de PRL, así como su comunicación a este organismo.
- Cumplimiento de las disposiciones mínimas establecidas en el RD 486/1997 por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, así como las que se deriven de las reglamentaciones específicas de seguridad aplicables, incluyendo cuantas medidas fuese preciso llevar a cabo para que tanto las instalaciones de servicios como la protección de zonas de trabajo alcancen los mínimos requeridos.
- Cumplimiento de la legislación vigente y los mantenimientos reglamentario de las instalaciones objeto del título.
- Remisión de la Declaración Responsable sobre Prevención de Riesgos Laborales.

Asimismo, esta Autoridad Portuaria podrá solicitar al titular la acreditación documental del perfecto estado de dichas instalaciones según la legislación vigente y de las revisiones periódicas oficiales de las instalaciones de servicios y de protección.

21ª.- El adjudicatario deberá adoptar las medidas que necesarias para evitar daños de todo género a las personas, vehículos y bienes del entorno con motivo de la concesión autorizada, especialmente en lo que se refiere al lanzamiento de cualquier tipo de objeto hacia los viales e instalaciones situados a menor nivel.

Serán de su cuenta las responsabilidades inherentes a los daños o perjuicios que puedan causar a terceros y a las instalaciones inmediatas.

22ª.- El concesionario, durante el periodo de vigencia de la concesión, vendrá obligado al cumplimiento de lo establecido en las Ordenanzas Municipales, en especial las concernientes a la protección del medioambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones, así como la normativa municipal en materia sanitaria y de aforos vigente en cada momento.

23ª.- 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.

24ª.- 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.

25ª.- 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.

26ª.- El concesionario quedará obligado a realizar volumen mínimo de facturación en el desarrollo de la actividad objeto del título de otorgamiento durante la vigencia de la concesión administrativa equivalente al volumen de negocio declarado en la Memoria económico financiera presentada junto a la solicitud de otorgamiento de la concesión administrativa, y que para el primer año de actividad deberá ser de al menos, 200.000 euros/año.

Dicho importe será el mínimo que se tendrá en cuenta para la liquidación de la tasa de actividad.

27ª.- No está permitida la cesión de la concesión -arrendamiento o cualquier otra figura jurídica- que no implique una transmisión de conformidad con el artículo 92 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el concesionario.

De esta forma, se permite 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 cumplieren 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.

28ª.- 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.

29ª.- 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.
- 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.

30ª.- 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.

31ª.- 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.

32ª.- 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 garantía 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.

33ª.- 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.

34ª.- 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)** Transmisión del título de otorgamiento, sin autorización de la Autoridad Portuaria.



- h)** Cesión total o parcial a un tercero.
- i)** Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- j)** No aportación, reposición o complemento de las garantías de construcción y explotación, en su caso, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- k)** Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título.

35ª.- 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.

36ª.- 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.

37ª.- 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.

38ª.- 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,

Javier I. Mora Quintero

