



C006754a65071c0920407e604f06092ep

PLIEGO DE CONDICIONES DE LA CONCESIÓN

CONCURSO PARA LA EXPLOTACIÓN INTEGRAL DE LA DÁRSENA DE EMBARCACIONES MENORES DEL PUERTO DE LAS PALMAS, INCLUYENDO LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	3
REGLA 1. RÉGIMEN JURÍDICO	3
REGLA 2. OBJETO DE LA CONCESIÓN.....	3
REGLA 3. ÁMBITO ESPACIAL DE LA CONCESIÓN.....	3
REGLA 4. PLAZO DE LA CONCESIÓN.....	4
REGLA 5. CONCURRENCIA DE OTROS TÍTULOS.....	4
REGLA 6. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA DEFINITIVA O DE CONSTRUCCIÓN.	4
TÍTULO II. RÉGIMEN DE LAS OBRAS.....	5
REGLA 7. PROYECTO.	5
REGLA 8. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS EN EL PROYECTO.	6
REGLA 9. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.	6
REGLA 10. REPLANTEO Y ENTREGA.	6
REGLA 11. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS DE INICIO Y DE TERMINACIÓN DE LAS OBRAS... 7	7
REGLA 12. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS.	7
REGLA 13. TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.	8
REGLA 14. RÉGIMEN DE LAS OBRAS NO AJUSTADAS A PROYECTO.....	8
REGLA 15. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN.	9
REGLA 16. CONSERVACIÓN.....	9
REGLA 17. MODIFICACIÓN DE LAS OBRAS DURANTE LA VIGENCIA DE LA CONCESIÓN.....	9
TÍTULO III. RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN	10
REGLA 18. TASAS.....	10
REGLA 19. GASTOS DERIVADOS DEL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN.....	15
TÍTULO IV. CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN.....	15
REGLA 20. DETERMINACIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN.....	15
REGLA 21. GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN.	16
REGLA 22. GESTIÓN DE LA CONCESIÓN.....	16
REGLA 23. INACTIVIDAD DEL CONCESIONARIO.....	17
REGLA 24. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE SEGURIDAD.....	17
REGLA 25. MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.....	17
REGLA 26. SEGUROS.	18
REGLA 27. ACTIVIDAD MÍNIMA O TRÁFICO MÍNIMO.....	19

INDICE



C006754a65071c0920407e604f06092ep

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54

REGLA 28.	BALIZAMIENTO.....	20
TÍTULO V.	TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN.....	20
REGLA 29.	TRANSMISIÓN.....	20
REGLA 30.	CESIÓN DE LA CONCESIÓN.....	21
REGLA 31.	ASPECTOS REGISTRALES.....	22
TÍTULO VI.	MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN.....	23
REGLA 32.	RÉGIMEN DE LA MODIFICACIÓN.....	23
REGLA 33.	DIVISIÓN DE LA CONCESIÓN.....	23
TÍTULO VII.	EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.....	24
REGLA 34.	CAUSAS Y EFECTOS DE LA EXTINCIÓN.....	24
REGLA 35.	RESCATE DE LA CONCESIÓN.....	25
REGLA 36.	CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN.....	25
TÍTULO VIII.	RÉGIMEN SANCIONADOR.....	26
REGLA 37.	INFRACCIONES Y SANCIONES.....	26
CONDICIONES PARTICULARES.....		27
REGLA 38.	INICIO DE LA ACTIVIDAD.....	27
REGLA 39.	TARIFAS E IMPORTES MÁXIMOS.....	27
REGLA 40.	DISPOSICIÓN TRANSITORIA.....	27
REGLA 41.	CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES EN LA DEM.....	28
REGLA 42.	AFECTACIONES A TERCEROS.....	30
REGLA 43.	NO SUBSIDIARIEDAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS.....	30
REGLA 44.	SEPARACIÓN CONTABLE.....	30

INDICE



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e604f06092ep

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA CONCESIÓN

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

REGLA 1. RÉGIMEN JURÍDICO

La concesión demanial se regirá por el 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 (en adelante, TRLPMM), el presente pliego de condiciones generales y demás disposiciones de aplicación a la actividad desarrollada en la concesión.

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.

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

REGLA 2. OBJETO DE LA CONCESIÓN.

El objeto del título concesional objeto de este concurso será el dispuesto en la BASE Nº3 del pliego de bases del concurso.

REGLA 3. ÁMBITO ESPACIAL DE LA CONCESIÓN.

El ámbito de la concesión será, como máximo, una parcela de 99.178 m² de superficie de zona terrestre y 406.152 m² de lámina de agua en la actualidad, en la Dársena de Embarcaciones Menores del Puerto de Las Palmas (en adelante, DEM), definida en detalle de forma gráfica en el del pliego de bases que rige el presente concurso. La zona terrestre se ampliará hasta alcanzar un máximo de 202.120 m², mediante la realización de rellenos, y se reducirá la superficie de lámina de agua, estando condicionadas estas superficies a la propuesta del licitador adjudicatario del concurso para el otorgamiento de la concesión, según lo indicado en la BASE Nº4 del pliego de bases del concurso.

En el ámbito de la concesión se encuentran obras e instalaciones vinculadas a la explotación de la DEM que se ha venido realizando hasta la fecha, y que se definen y valoran en el anexo del pliego de bases del concurso denominado "Informe de tasación".

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

REGLA 4. PLAZO DE LA CONCESIÓN.

De conformidad con la BASE N°6 del pliego de bases que disciplina el concurso, el plazo de la concesión se determinará en el momento de la adjudicación del concurso por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Tarragona, en función de las características de la oferta presentada por el adjudicatario y las indicaciones del artículo 82 del TRLPEMM.

Teniendo en consideración las características de la concesión planteada según lo descrito en los documentos que regulan su otorgamiento, se establece un plazo de concesión de CINCUENTA (50) años.

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, 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/s concesión/es precedente/s o con la fecha de finalización de las obras por la Autoridad Portuaria, según los casos, con el límite temporal de dos años definido en el artículo citado de la ley.

REGLA 5. CONCURRENCIA DE OTROS TÍTULOS.

El otorgamiento de la concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes, ni del pago de los tributos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto sobre bienes inmuebles que le corresponda.

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.

REGLA 6. CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA DEFINITIVA O DE CONSTRUCCIÓN.

Dentro del plazo de 30 días contados desde el siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá consignar, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, la garantía de construcción, equivalente al 5% del presupuesto total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión incluidas en los proyectos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del TRLPEMM. La garantía de construcción responderá, no sólo de la ejecución de las obras, sino también del resto de las obligaciones derivadas de esta concesión.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e604f06092ep

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 el concesionario no desea retirar la garantía provisional puede completar esta hasta la cantidad que sea exigible.

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.

TÍTULO II. RÉGIMEN DE LAS OBRAS

REGLA 7. PROYECTO.

Las obras se realizarán con arreglo a los proyectos básicos presentados por el licitador adjudicatario (Sobre Nº2), según la BASE Nº19 del pliego de bases del concurso, que deberán ser completados por los correspondientes proyectos de construcción. Los proyectos han de ser suscritos por profesional legalmente habilitado y visados por el colegio profesional correspondiente, de conformidad con el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, con indicación de fecha y número.

El concesionario deberá presentar los proyectos de construcción con antelación suficiente respecto del inicio de ejecución de las obras y, en todo caso, en el **plazo máximo de cuatro (4) meses** a contar desde la notificación de la Resolución de otorgamiento de la concesión.

Los proyectos de construcción deberán ser aprobados por la Autoridad Portuaria. A este fin, los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria deberán comprobar que cada proyecto es completo, que cumple la normativa urbanística y sectorial aplicable, 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.

Por incluirse la 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:

- Obligar a que el concesionario adapte el proyecto de construcción al básico en el plazo fijado al efecto;
- 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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

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

REGLA 8. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS EN EL PROYECTO.

La ejecución de las obras deberá ajustarse a los proyectos de construcción presentados y aprobados por la Autoridad Portuaria de Las Palmas, y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario, que deberá designar, antes de la iniciación de las obras, como director de las mismas, a un técnico competente, condición que se acreditará ante la Autoridad Portuaria, mediante la presentación en el Registro Oficial de la Autoridad Portuaria del correspondiente certificado del colegio profesional respectivo sobre el registro del nombramiento de director de las obras.

La financiación de las obras e instalaciones incluidas dentro del ámbito de la concesión correrán exclusivamente a cargo del concesionario, revirtiendo al dominio público portuario a la finalización del plazo concesional en los términos establecidos en la legislación, los Pliegos de este concurso y la oferta del concesionario.

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.

REGLA 9. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

La ejecución de las obras se iniciará y finalizará en los plazos que se indiquen en el título concesional, según los plazos ofertados en los proyectos básicos presentados al concurso por el adjudicatario y considerando las posibles fases para la ejecución de las obras propuestas por el adjudicatario en su oferta y aceptadas por la Autoridad Portuaria. El término inicial de dichos plazos se computará desde el día siguiente a la fecha de notificación de la aprobación de los proyectos constructivos que se presente en cumplimiento de lo dispuesto en la Regla 7.

El título concesional especificará el plazo en que las obras de relleno de espacios de agua hayan de quedar finalizadas, a contar desde el día siguiente a la fecha de notificación de la aprobación de los proyectos constructivos que se presente en cumplimiento de lo dispuesto en la Regla 7.

REGLA 10. REPLANTEO Y ENTREGA.

Para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo fijado al efecto, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria con la suficiente antelación el replanteo, que se practicará por los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria competentes, en presencia del interesado, que podrá acudir asistido por técnico designado al efecto, levantándose acta y plano, en los que se consignará la superficie total otorgada por la concesión, correspondiendo al Director de la Autoridad Portuaria su aprobación, si procede. Asimismo, deberá concretarse la superficie correspondiente a los espacios de agua a rellenar.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

El dominio público objeto de concesión se entregará en las condiciones existentes a la fecha de otorgamiento, o en las condiciones acordadas en el otorgamiento, en caso de efectuarse obras previas por parte de la Autoridad Portuaria. Se entiende que la entidad concesionaria conoce su estado actual, o acepta las condiciones acordadas, y renuncia a cualquier reclamación por estos conceptos.

La entrega del dominio público afecto a la concesión será simultánea a la fecha de inicio de la concesión según lo previsto en la REGLA 4, con independencia de los trámites, permisos y licencias que deba solicitar el concesionario para la entrada en funcionamiento de la actividad de las instalaciones, girándosele desde ese momento de la entrega la facturación de la tasa por ocupación privativa de los terrenos de la Autoridad Portuaria de Las Palmas.

REGLA 11. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS DE INICIO Y DE TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

El concesionario no podrá iniciar las obras sin que previamente la Autoridad Portuaria apruebe el proyecto constructivo correspondiente. Esta infracción dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en los capítulos I y II del título IV del TRLPEMM.

Si, transcurrido el plazo señalado de conformidad con la REGLA 9 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 la misma.

Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras (incluyendo el de las posibles fases intermedias), fijado con arreglo a la REGLA 9, 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.

REGLA 12. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan a 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 obras hasta que se subsanen los defectos observados. Si como consecuencia de la inspección de las obras se constatase la existencia de desviaciones en dichas obras en relación con el proyecto, se aplicará lo dispuesto en la REGLA 14.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

REGLA 13. TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.

Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria el reconocimiento de las mismas, mediante la aportación del correspondiente **Certificado Final de Obras**, 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 a 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 clase de 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 el concesionario solicitará por escrito, de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, el **reconocimiento final** de las mismas, mediante la aportación del correspondiente **Certificado Final Parcial de Obras**, levantándose acta de reconocimiento final correspondiente a las obras de la fase ejecutada. Estas actas se sujetarán al régimen previsto en los párrafos anteriores.

La apertura de las instalaciones objeto de las obras no podrá iniciarse por la entidad concesionaria hasta que no se haya realizado el reconocimiento final de las obras, pudiendo ser esto incumplimiento causa de incoación del correspondiente expediente sancionador, así como de caducidad.

REGLA 14. RÉGIMEN DE LAS OBRAS NO AJUSTADAS A PROYECTO.

En el caso de que las obras construidas difieran de las obras definidas en 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

REGLA 15. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN.

La garantía de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, una vez transcurrido un mes, según lo previsto en el artículo 93.4 del TRLPEMM, desde que haya sido aprobada el 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 REGLA 21.

REGLA 16. CONSERVACIÓN.

El concesionario queda obligado a conservar las obras y 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.

REGLA 17. MODIFICACIÓN DE LAS OBRAS DURANTE LA VIGENCIA DE LA CONCESIÓN.

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



CO06754a65071c0920407e60406092ep

TÍTULO III. RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN

REGLA 18. TASAS.

1.1. Tasa de ocupación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 del TRLPEMM, el hecho imponible de esta Tasa consiste en la Ocupación del dominio público portuario en virtud de una concesión, incluyendo la prestación de los servicios comunes del puerto relacionados con el dominio público ocupado.

El sujeto pasivo contribuyente de la Tasa es el titular de la Concesión de acuerdo con lo establecido en el artículo 174 del citado Texto Refundido.

El devengo se producirá en el momento de notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, siendo exigible por semestres adelantados.

La tasa de ocupación estará integrada por los siguientes conceptos:

1.- Ocupación de terrenos

BASE IMPONIBLE: La base imponible será el valor de los terrenos.

De acuerdo con la vigente Valoración de los Terrenos y Lámina de Agua de los Puertos de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la Isla de Gran Canaria, los terrenos ocupados por la concesión se incluyen en las áreas 13, 14 y 15.

Los valores que son de aplicación para estas áreas son: **486,39 €/m²** el área 13, **249,05 €/m²** el área 14 y **179,29 €/m²** el área 15.

Por aplicación del artículo 177.3 del TRLPEMM, según el cual, cuando se incorpore un nuevo terreno, se le asignará el valor correspondiente a los terrenos del área funcional de similares características, el valor que es de aplicación a los rellenos que se generen, en los casos en los que su superficie no esté incluida en las zonas que define dicha valoración, será la de las superficies anexas y de características y condiciones equivalentes.

Los valores anteriores deberán multiplicarse por la superficie concesionada dentro de cada área, de acuerdo con la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria, según lo indicado en la BASE N^º4 del pliego de bases del concurso. La base imponible será el sumatorio del valor de cada área por la superficie de cada área incluida en la concesión.

No obstante lo anterior, y en relación con el valor de los terrenos, se le informa que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 177 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, la Autoridad Portuaria de Las Palmas se encuentra tramitando la Revisión de la Valoración de los Terrenos y la lámina de Agua de la Zona de Servicio del Puerto de Las Palmas, cuyos valores para las áreas afectadas serían: **232,10 €/m²** el área 17, **230,66 €/m²** el área 18, **302,65 €/m²** el área 19, **276,74 €/m²** el área 20, **174,51 €/m²** el área 21 y **220,58 €/m²** el área 22.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

TIPO DE GRAVAMEN: 5,50 %, por vincularse la concesión a actividades portuarias relacionadas con el intercambio entre modos de transporte, las relativas al desarrollo de servicios portuarios y a otras actividades portuarias comerciales, pesqueras y náutico-deportivas.

BONIFICACIONES: De acuerdo con el art. 181.a)1 del TRLPEMM, en las superficies en las que se genere relleno se aplicará una bonificación a la cuota de la tasa de hasta un 75%. El valor de esta bonificación se determinará mediante la fórmula recogida en dicho artículo a las superficies susceptibles de esta bonificación, de acuerdo con la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria, según lo indicado en la BASE Nº4 del pliego de bases del concurso. Durante la ejecución de la obra civil prevista, podrá optarse también a la bonificación establecida en el art. 181.f) del TRLPEMM del 95% de la cuota de la tasa, aplicada a la liquidación correspondiente a la superficie sobre la que se realizan las obras y durante el periodo de ejecución de las mismas, si se cumplen las condiciones indicadas en la ley para ello.

CUOTA ÍNTEGRA: El resultado de multiplicar la base imponible por el tipo de gravamen. A esta cuota se le aplicarán las bonificaciones que procedan, según lo definido en el párrafo anterior.

2.- Ocupación de las aguas del puerto

BASE IMPONIBLE: La base imponible será el valor de la lámina de agua.

De acuerdo con la vigente Valoración de los Terrenos y Lámina de Agua de los Puertos de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la Isla de Gran Canaria, la superficie de agua ocupada por la concesión se incluye en la Zona I.1 Dársena de Embarcaciones Menores.

El valor de aplicación para esta área es de **177,76 €/m²**.

Los valores anteriores deberán multiplicarse por la superficie de lámina de agua concesionada, de acuerdo con la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria, de acuerdo con la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria, según lo indicado en la BASE Nº4 del pliego de bases del concurso.

No obstante lo anterior, y en relación con el valor de la lámina de agua, se le informa que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 177 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, la Autoridad Portuaria de Las Palmas se encuentra tramitando la Revisión de la Valoración de los Terrenos y la lámina de Agua de la Zona de Servicio del Puerto de Las Palmas, cuyos valores para el área de lámina de agua afectada es de: **99,65 €/m²**.

TIPO DE GRAVAMEN: 5,50 %, por vincularse la concesión a actividades portuarias relacionadas con el intercambio entre modos de transporte, las relativas al desarrollo de servicios portuarios y a otras actividades portuarias comerciales, pesqueras y náutico-deportivas.

BONIFICACIONES: De acuerdo con el art. 181.f del TRLPEMM, cuando el titular de la concesión ejecute a su cargo la obra civil correspondiente a infraestructuras, rellenos, obras de

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

consolidación y mejora del terreno, superestructuras e instalaciones destinadas a usos portuarios, por un plazo de ejecución mínimo de tres meses y superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, el importe de esta bonificación será del 95 por ciento de la cuota de la tasa, aplicada a la liquidación correspondiente a la superficie sobre la que se realizan las obras y durante el periodo de ejecución de las mismas, hasta la fecha de su finalización establecida por la Autoridad Portuaria al aprobar el proyecto, o establecida en el título concesional, con un máximo de dos años. Para la aplicación de esta bonificación se deberán cumplir las condiciones establecidas en el citado artículo de la ley.

CUOTA ÍNTEGRA: El resultado de multiplicar la base imponible por el tipo de gravamen. A esta cuota se le aplicarán las bonificaciones que procedan, según lo definido en el párrafo anterior.

3.- Ocupación de obras e instalaciones

La tasa por ocupación de obras se aplicará por la ocupación de las obras e instalaciones, incluyendo edificaciones y pantalanés, existentes previamente en la DEM y que se integran en la concesión.

BASE IMPONIBLE: La base imponible será el valor de las obras e instalaciones y el valor de su depreciación anual.

Se considerará como valor inicial de dichas obras e instalaciones el valor concluido en el informe "Valoración de Infraestructuras, Superestructuras e Instalaciones de la Dársena de Embarcaciones Menores del Puerto de Las Palmas" realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. en septiembre de 2021. Dicho valor es de **7.467.273 €**. Este valor permanecerá constante durante el periodo concesional.

El valor unitario de la depreciación anual, extraído de la misma referencia de valoración, es de **250.076,12 €**.

TIPO DE GRAVAMEN: El **3,50 %** del valor de las obras e instalaciones, por vincularse la concesión a actividades portuarias relacionadas con el intercambio entre modos de transporte, las relativas al desarrollo de servicios portuarios y a otras actividades portuarias comerciales, pesqueras y náutico-deportivas; y el **100,00 %** de la depreciación anual asignada.

CUOTA ÍNTEGRA: El resultado de multiplicar la base imponible por el tipo de gravamen, esto es:

$$\text{CUOTA ÍNTEGRA} = \text{Valor de obras e instalaciones} \cdot \frac{3,50}{100} + \text{Valor depreciación anual} \cdot 1$$

Por tanto, se definirán de esta forma las cuotas de la tasa de ocupación (valor 2022).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 178 del TRLPEMM, se podrá proceder a la variación de la cuota íntegra de la tasa, en lo que respecta a la ocupación de terrenos y aguas a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra que, en su caso, se apruebe a estos efectos.

Será, además, revisada de acuerdo con las nuevas valoraciones que sean aprobadas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

1.2. Importe adicional tasa de ocupación

El concesionario abonará también el importe adicional ofertado en el concurso sobre la tasa de ocupación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 192 del TRLPEMM, que será exigible por semestres adelantados. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 180 del citado Texto Refundido, el importe adicional ofertado por el adjudicatario, al carecer de naturaleza tributaria, no estará sometido al régimen previsto en el artículo 178.1 del Texto Refundido.

2.1. Tasa de Actividad

De conformidad con lo dispuesto en el 183 y siguientes del TRLPEMM, el hecho imponible de esta tasa consiste en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios en el dominio público portuario.

El devengo de la tasa se producirá desde el inicio de la actividad (que se entenderá con la firma del Acta de Reconocimiento Final o Parcial, en su caso) o desde el plazo máximo para el inicio de la actividad establecido en el presente título concesional, salvo causas justificadas a juicio de la Autoridad Portuaria, siendo exigible por semestres adelantados. En aplicación del artículo 191 del TRLPEMM, al final del ejercicio se procederá a la regularización con los datos reales.

El sujeto pasivo de la tasa es el titular de la concesión.

La cuota íntegra de la tasa se calculará por la Autoridad Portuaria, aplicando a la base imponible el correspondiente tipo de gravamen de acuerdo con los criterios y límites indicados a continuación.

CRITERIO PARA LA FIJACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE: Dadas las naturalezas de las actividades a desarrollar en la concesión, los criterios para la fijación de la base imponible, según el artículo 187 e) del TRLPEMM, serán el número de atraques ocupados y el volumen de negocio desarrollado en la concesión por otras actividades desarrolladas por el concesionario y por otras actividades desarrolladas por cesionarios.

BASE IMPONIBLE: La base imponible será, en cada caso, la siguiente:

- Ocupación de atraques: **número de atraques anuales equivalentes**. Se define a estos efectos un atraque anual equivalente como un atraque hipotético que estuviese ocupado de manera permanente durante todo el año. A modo de ejemplo, un atraque real de una determinada eslora que estuviese ocupado de forma constante durante medio año equivaldría a 0,5 atraques anuales equivalentes de esa eslora.
- Volumen de negocio desarrollado en la concesión por otras actividades desarrolladas por el concesionario: **Facturación total en el ejercicio, en euros**, por la explotación de otras actividades dentro de la concesión no vinculadas directamente con las embarcaciones atracadas, ofrecidas de forma directa por el concesionario.
- Volumen de negocio desarrollado en la concesión por otras actividades desarrolladas por cesionarios: **Facturación total en el ejercicio, en euros**, por la explotación de otras actividades dentro de la concesión no vinculadas directamente con las embarcaciones atracadas, ofrecidas a los usuarios a través de empresas cesionarias.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

TIPO DE GRAVAMEN: Teniendo en consideración lo indicado por el art. 188 del TRLPEMM, se fijan los siguientes tipos de gravamen:

- Ocupación de atraques:

Eslora	Tasa de actividad por atraque anual equivalente
< 6 m	60,00 €
6-8 m	80,00 €
8-10 m	100,00 €
10-12 m	120,00 €
> 12 m	150,00 €

- Volumen de negocio desarrollado en la concesión por otras actividades desarrolladas por el concesionario: **1,0 %**
- Volumen de negocio (del concesionario) desarrollado en la concesión por la actividad de los cesionarios (rentas periódicas abonadas al concesionario): **3,0 %**

CUOTA: Resultado de multiplicar la base imponible por el tipo de gravamen para cada uno de ellos tres tipos de actividad, obteniéndose así las tres cuotas parciales, y realizar el sumatorio de las tres cuotas parciales. Se abonará por semestres adelantados y respetará en todo caso los límites establecidos por el art. 188 b) del TRLPEMM.

Al adoptar como base imponible de la tasa de actividad el volumen de tráfico y de negocio, según lo estipulado en el artículo 187.e) del TRLPEMM, el importe anual no podrá ser inferior al valor resultante de aplicar los tipos de gravamen fijados en el punto anterior al mínimo anual comprometido tráfico y actividad, según lo estipulado en el artículo 188.b) 2º del TRLPEMM y especificado en la REGLA 27 del presente pliego.

En todo caso, el resultado final deberá respetar los límites establecidos en el artículo 188 del TRLPEMM.

De manera equivalente, será exigida a los cesionarios de la concesión una tasa de actividad como un tipo de gravamen mínimo del **2%** sobre el volumen de negocio desarrollado en la concesión.

Para la facturación de la tasa de actividad, deberá presentar en el mes siguiente al vencimiento del semestre natural de que se trate la información suficiente para la correcta facturación de dichas tasas e importes adicionales a juicio de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, acompañando a la misma los justificantes, asimismo, suficientes a criterio de dicha Autoridad Portuaria de Las Palmas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 191 del TRLPEMM, la cuantía de la tasa se calculará, para el primer ejercicio, sobre las estimaciones efectuadas por el concesionario en la documentación aportada y en los ejercicios sucesivos, sobre los datos del año anterior, procediéndose a la regularización de la misma al final de cada ejercicio con los datos reales.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e604f06092ep

BONIFICACIONES: De acuerdo con el art. 245.c del TRLPMM, cuando el titular de una concesión o autorización realice actividades pesqueras, náutico-deportivas o de construcción, reparación, transformación o desguace de buques, se aplicará una bonificación del 15 por ciento a la cuota de la tasa de actividad.

Los requisitos que debe cumplir el titular serán los siguientes:

1.º Tener suscrito un convenio con la Autoridad Portuaria en materia de buenas prácticas ambientales.

Dicho convenio deberá contemplar un conjunto de instrucciones técnicas y operativas cuyo cumplimiento pueda ser verificado mediante un sistema de gestión medioambiental, basado en las guías de buenas prácticas ambientales aprobadas por Puertos del Estado, cuyo alcance comprenda la totalidad de los tráficos manipulados.

2.º Estar inscrito en el registro del sistema comunitario de gestión y auditoría ambiental (EMAS) o tener implantado un sistema de gestión ambiental basado en UNE-EN-ISO-14001 certificado por una entidad acreditada a tal efecto por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), y cuyo alcance comprenda todos aquellos servicios relacionados con la actividad objeto de autorización o concesión.

2.2. Importe adicional Tasa de Actividad

Además, el concesionario se compromete a abonar anualmente, desde el comienzo del devengo de la Tasa de Actividad, el importe adicional sobre la Tasa de Actividad ofertado en el concurso para el otorgamiento de la concesión, que será exigible por semestres adelantados. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 192 del citado Texto Refundido, las cantidades adicionales ofertadas, al carecer de naturaleza tributaria, no estarán sometidas al régimen previsto en el artículo 190 del Texto Refundido.

REGLA 19. GASTOS DERIVADOS DEL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN.

Los gastos originados por los anuncios de la información pública y de la Resolución de **otorgamiento de la concesión serán por cuenta del concesionario.**

TÍTULO IV. CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN

REGLA 20. DETERMINACIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN

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 en la concesión.

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

Además, quedan expresamente prohibidas las actividades y los tráficos que supongan el movimiento o el almacenamiento por o en la concesión de productos y/o mercancías que puedan

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

ser calificadas, por sí o por su volumen o forma de transporte o de almacenaje como: explosivas, corrosivas en alto grado, tóxicas, infecciosas, radiactivas o inflamables en alto grado, que puedan suponer, por su volumen o cantidad, peligro para el entorno de la concesión o para sus usuarios.

La presente se otorga sin derecho exclusivo de las actividades autorizadas, pudiendo esta Autoridad Portuaria otorgar iguales derechos a terceros en competencia.

REGLA 21. GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN.

En el plazo de un 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 se determinará en función del importe total anual de las tasas, no pudiendo ser inferior a la mitad de dicho importe ni superior al importe anual, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94 del TRLPEMM. El importe de esta garantía quedará fijado en el momento del otorgamiento de la concesión.

Esta garantía de explotación se consignará en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 95 del TRLPEMM.

Esta garantía de explotación responderá de todas las obligaciones derivadas de la concesión, de las sanciones que por incumplimiento de las condiciones de la misma se puedan imponer al titular de la concesión y de los daños y perjuicios que tales incumplimientos puedan ocasionar.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la garantía de explotación, el concesionario queda obligado a completarla o reponerla en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe. El incumplimiento de esta obligación será causa de caducidad de la concesión.

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

REGLA 22. GESTIÓN DE LA CONCESIÓN.

El concesionario gestionará la actividad de la concesión a su riesgo y ventura. La Autoridad Portuaria en ningún caso será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario ni de los daños o perjuicios causados por este 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 esta ocasione. Igualmente, será a cuenta del concesionario la contratación de aquellos suministros, las acometidas y el pago de los tributos correspondientes.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e604f06092ep

REGLA 23. INACTIVIDAD DEL CONCESIONARIO.

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

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

REGLA 24. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE SEGURIDAD

El concesionario deberá cumplir 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.

Igualmente, el concesionario cumplirá con lo dispuesto en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y en la normativa complementaria, especialmente en lo relativo a lo dispuesto en el 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, en materia de coordinación de actividades empresariales. BOE núm. 27 de 31 de enero de 2004.

El concesionario se comprometerá expresamente, a adoptar los procedimientos y medidas establecidos y a cumplir los pactos y normas que, en relación con la seguridad y salud de los trabajadores, se implanten en la zona portuaria.

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.

REGLA 25. MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.

El título concesional fijará las condiciones de protección del medio ambiente que, en su caso, procedan, incluyendo las necesarias medidas correctoras y, en caso de que fuera preceptiva, las condiciones o prescripciones establecidas en la correspondiente resolución del órgano ambiental competente.

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

plazos que se le señalen por la autoridad competente, las medidas correctoras necesarias para que se cumplan dichas normas.

El concesionario estará obligado a elaborar un Plan Interior Marítimo de acuerdo con lo establecido en Real Decreto 1695/2012, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Sistema Nacional de Respuesta ante la contaminación marina, dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 62.2 del TRLPEMM. La Autoridad Portuaria de Las Palmas tendrá en cuenta el plan en la definición de su propio Plan Interior Marítimo.

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.

El concesionario deberá realizar el estudio necesario para que el nivel de ruidos producido por el funcionamiento de la propia actividad no sobrepase los niveles admitidos. Si fuera necesario realizar obras de aislamiento acústico, éstas serán a cargo del concesionario. En cualquier caso, deberá presentar estudio y mediciones acústicas que justifiquen que las mismas se ajustan a la legislación vigente. En todo caso, cualquier actuación en las instalaciones para conseguir el nivel de aislamiento acústico requerido, así como para la mejora de la eficiencia energética de las mismas, será responsabilidad del concesionario debiendo presentar el correspondiente proyecto que será aprobado por la Autoridad Portuaria según lo establecido en la REGLA 7 y siguientes.

De acuerdo con el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, según la redacción de la Disposición adicional segunda "Edificios de consumo de energía casi nulo", los edificios proyectados por el concesionario serán edificios de consumo de energía casi nulo, definidos en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.

REGLA 26. SEGUROS.

El concesionario suscribirá 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.

Deberá contratar con una o varias compañías de seguros de primer orden una o varias pólizas de seguro que cubran, al menos, lo siguiente:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e604f06092ep

- Durante la fase de construcción, una póliza por importe suficiente que cubra la responsabilidad civil por los daños que puedan ser causados como consecuencia de la ejecución de las obras, durante toda la duración de las obras. Antes del comienzo de la ejecución de dichas obras, deberán facilitarse a la Autoridad Portuaria los documentos que acrediten la suscripción de las correspondientes pólizas.
- Durante la fase de explotación, una póliza por importe suficiente que cubra la responsabilidad civil por los daños que pudieran causarse con motivo de la explotación de la concesión (con inclusión de seguridad, medioambiente, riesgos extensivos amplios y riesgos consorciables); así como una póliza a todo riesgo por los daños materiales que puedan ser causados a la obra civil e instalaciones, incluida la maquinaria, y quedando cubiertos los daños por incendio, rayo, explosión y otras grandes catástrofes. Antes del comienzo de la explotación, deberán facilitarse a la Autoridad Portuaria los documentos que acrediten la suscripción de las correspondientes pólizas.

En la/s póliza/s suscritas deberá figurar una cláusula específica en la que se considere la obligación de la/s compañía/s aseguradora/s de comunicar a esta Autoridad Portuaria cualquier modificación en la/s póliza/s suscrita/s o el impago de la/s prima/s periódica/s por parte del autorizado.

Subsidiariamente, en caso de que el titular no cumpla con la presente obligación, la Autoridad Portuaria de Las Palmas podrá contratar las pólizas antes indicadas, o aquellas que no hayan sido realizadas por el concesionario, aplicando para su pago la Garantía que en dicho momento se encuentre impuesta, ya sea la de construcción, la de explotación, o la provisional si no hubiese sido devuelta.

REGLA 27. ACTIVIDAD MÍNIMA O TRÁFICO MÍNIMO.

Con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el título concesional incorporará una cláusula de actividad mínima de obligado cumplimiento para el concesionario a partir de la fecha de reconocimiento final de las obras.

La actividad mínima quedará fijada en el momento del otorgamiento de la concesión y se establecerá en función de la Proposición Económica (Sobre nº3) ofertada por el adjudicatario del concurso, según lo definido en la BASE Nº19 del pliego de bases. Esta actividad mínima se definirá en las siguientes tres variables, según la citada referencia:

- Tráfico mínimo: ocupación de atraques, en nº de atraques anuales equivalentes (definido según BASE Nº19).
- Volumen mínimo de facturación:
 - importe neto anual del volumen de negocio por otras actividades desarrolladas por el concesionario no vinculadas directamente con las embarcaciones atracadas.
 - importe neto anual del volumen de negocio generado para el concesionario por la cesión de superficies e instalaciones para el desarrollo de actividades por cesionarios

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

Si el concesionario incumpliera la cláusula de tráfico mínimo deberá abonar a la Autoridad Portuaria, con carácter de penalización, un importe equivalente a la tasa que correspondería aplicar por la diferencia entre el tráfico mínimo y el tráfico real.

Si el concesionario incumpliera la obligación relativa al volumen mínimo de facturación, deberá abonar a la Autoridad Portuaria, con carácter de penalización, un importe equivalente a la tasa que correspondería aplicar por la diferencia entre la facturación mínima establecida y la realmente realizada.

El incumplimiento de esta cláusula de actividad mínima, en cualquiera de las variables consideradas, durante 3 o más años consecutivos sin causa justificada a criterio de la Autoridad Portuaria, será causa de caducidad de la concesión.

REGLA 28. BALIZAMIENTO.

Cualquier propuesta del concesionario en relación con el balizamiento en la zona concesionada, deberá de regirse por lo estipulado en el artículo 137 del TRLPEMM.

TÍTULO V. TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN

REGLA 29. TRANSMISIÓN.

En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán subrogarse, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, 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 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, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

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 transmitir la concesión, entre las que necesariamente habrán de reflejarse las relativas al precio y formas de pago. 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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

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 básico 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 una concesión cambia de denominación social estará obligada a notificarlo a la Autoridad Portuaria.

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

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

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

En todos los casos el adquirente de la concesión deberá reunir los mismos requisitos que se exigen al concesionario original.

REGLA 30. CESIÓN DE LA CONCESIÓN.

La cesión parcial de la superficie concesionada para actividades como talleres para embarcaciones, marinas secas, instalaciones deportivas, locales comerciales, locales de ocio y/o restauración, oficinas, aparcamiento, suministro de combustibles, u otras permitidas por el pliego de bases del concurso y que hayan sido autorizadas por la Autoridad Portuaria tras ser presentadas por el concesionario en la propuesta presentada a concurso para el otorgamiento de la concesión, no requerirán de posterior autorización particular de cada contrato de cesión, por tratarse de actividades consustanciales con el objeto de la concesión.

En todo caso, para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso de la concesión se deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

- Que el cesionario reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de cesión. Para ello deberá encontrarse en posesión de la correspondiente licencia para la prestación de servicios portuarios o, en otro caso, la autorización de actividad. Con carácter previo a la celebración del contrato de cesión, el cesionario deberá estar autorizado expresamente por la Autoridad Portuaria para el desarrollo del servicio portuario o de la actividad de la que se trate, de acuerdo con lo establecido en los artículos 109.2 o 139.2 del TRLPEMM, respectivamente.
- Que se dé conocimiento por escrito a la Autoridad Portuaria del contrato de cesión con anterioridad a su celebración.
- Que el concesionario-cedente se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.
- Que no se originen situaciones de dominio del mercado susceptibles de afectar a la libre competencia dentro del puerto, en la prestación de los servicios portuarios básicos o en las actividades y servicios comerciales directamente relacionados con la actividad portuaria en los términos que establece el artículo 92.4 del TRLPEMM.
- La tasa de actividad que el concesionario deba abonar a la Autoridad Portuaria por la explotación de la terminal se verá incrementada, en el caso de existir cesionarios, de acuerdo con lo indicado en la REGLA 18.

En el caso de cesiones parciales de la superficie concesionada destinadas a actividades distintas de las anteriores, será necesario, además de lo indicado previamente, la autorización expresa de la Autoridad Portuaria.

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.

REGLA 31. 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e604f06092ep

TÍTULO VI. MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN

REGLA 32. 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 TRLPEMM.

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

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

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

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

REGLA 33. 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e604f06092ep

TÍTULO VII. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

REGLA 34. CAUSAS Y EFECTOS DE LA EXTINCIÓN.

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

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en los artículos 106 a 110 del Capítulo I del Título V de 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 esta 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.
- j) El titular incurra en alguna de las prohibiciones de contratar previstas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público

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 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 máximo de UN MES, plazo que en todo caso determinará la Autoridad Portuaria en el momento de la reversión, pudiendo la Autoridad Portuaria ejecutar subsidiariamente los trabajos que no haya efectuado el titular en el plazo fijado.

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

En los casos en que el órgano competente de la Comunidad Autónoma declare el suelo objeto de la concesión como contaminado, el titular de la concesión queda obligado a proceder a su cargo a la descontaminación del mismo.

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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e604f06092ep

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.

REGLA 35. 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 en el artículo 99 del TRLPEMM. El pago del valor del rescate podrá realizarse en dinero, mediante el otorgamiento de otra concesión o, en caso de rescate parcial, con la modificación de las condiciones de la concesión. En estos dos últimos supuestos se requerirá la conformidad del concesionario.

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

REGLA 36. CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN.

Serán causas de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:

- a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fija en el título.
- b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de doce meses, en los términos establecidos en el artículo 98.1.b) del TRLPEMM.
- c) Falta de actividad o de prestación del servicio durante un periodo 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e604f06092ep

- 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 los compromisos de inversión incluidos en su oferta. Compromisos que, finalizadas las obras, deberán justificarse documentalmente mediante certificaciones de obra, liquidación de los trabajos expedida por el director facultativo de los mismos, etc. En caso de que finalmente el nivel de inversión acreditado sea inferior al ofertado, deberá invertirse por el concesionario en mejoras adicionales en la concesión (quedando adscritas a la concesión) hasta alcanzar el nivel de inversión ofertado, este incumplimiento será causa de caducidad.
- l) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia este expresamente prevista como causa de caducidad en el título.

El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el 98.2 del TRLPEMM.

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

TÍTULO VIII. RÉGIMEN SANCIONADOR

REGLA 37. 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 Capítulo I del Título IV del Libro Tercero del TRLPEMM, sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

El titular de la concesión podrá ser siempre sancionado por las infracciones que se establecen en el TRLPEMM, 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

CONDICIONES PARTICULARES

REGLA 38. INICIO DE LA ACTIVIDAD

La explotación de las infraestructuras e instalaciones se iniciará en el momento de otorgamiento de la concesión, explotándose en las condiciones existentes en ese momento.

REGLA 39. TARIFAS E IMPORTES MÁXIMOS

En la explotación de la concesión regirán las tarifas e importes máximos comprometidos por el concesionario en su propuesta para participar en el concurso realizado para la selección del adjudicatario, según lo indicado en la BASE Nº5 del pliego de bases del concurso.

La tarifa establecida para el suministro de agua y energía eléctrica no superará el 150 % del coste de dichos suministros para el concesionario. En los amarres que no dispongan de un contador individual que permita establecer el consumo particular de cada embarcación podrá establecerse una "tarifa plana". Dicha tarifa plana deberá ser presentada por el concesionario a la APLP previamente al inicio de la actividad (y siempre que se proponga su modificación), junto con una estimación justificada de que la tarifa planteada cumple con el requisito de no superar el 150 % del coste de los suministros para el concesionario.

El coste de los suministros de agua y energía eléctrica para el concesionario se establecerá anualmente, a efectos de su aplicación como límite superior de las tarifas por estos servicios a los usuarios. En el mes de enero de cada anualidad, el concesionario deberá presentar documentación justificativa, mediante facturas, de los costes medios incurridos por el suministro recibido de energía eléctrica y agua, en €/kWh y €/m³, respectivamente, en la anualidad precedente (importes totales de las facturas, incluyendo términos fijos y variables, divididos entre los kWh o m³ totales). Una vez revisada y aceptada esta documentación por la APLP, el 150 % de esos valores supondrán el límite superior de las tarifas a cobrar a los usuarios, por tales conceptos, hasta la siguiente revisión anual.

Para la primera anualidad de explotación de la concesión, el concesionario propondrá, sometiéndolo a la aprobación de la APLP, el límite superior de aplicación a las tarifas a cobrar a los usuarios por suministros de agua y energía eléctrica, debiendo aportar una propuesta justificada con estimaciones de costes de mercado, que, una vez aprobada por la APLP, quedará establecido como límite superior de referencia durante la primera anualidad.

REGLA 40. DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Con el objetivo de facilitar la transición hacia la nueva situación de explotación de la concesión, y de minimizar el impacto social en la medida de lo posible, se establecen las siguientes condiciones de aplicación temporal:

- 1. Asignación de los actuales puestos de amarre en base:** Las embarcaciones de base que así lo fuesen en el momento de entrada en vigor de la concesión, tendrán derecho preferente durante **6 meses** desde la entrada de vigor de la concesión para mantener esta condición,

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

si bien el titular de la embarcación deberá someterse a las condiciones que establezca el concesionario en cuanto a tarifas, así como en cuanto a las obligaciones y condiciones establecidas en el Reglamento de Explotación de la DEM.

- 2. Alquiler de los locales comerciales y de restauración:** Las empresas y titulares que, hasta el momento de entrada en vigor de la concesión, ocuparan locales comerciales y/o de restauración mediante autorizaciones demaniales, tendrán derecho preferente durante **un año** desde la entrada de vigor de la concesión o hasta el 30 de junio de 2024 (lo que antes suceda) para mantener la ocupación, bajo un nuevo régimen de contrato de alquiler a formalizar con el concesionario. En todo caso, el arrendatario de los locales deberá someterse a las condiciones que establezca el concesionario en cuanto a tarifas para este régimen transitorio, así como al cumplimiento de las obligaciones y condiciones establecidas en el Reglamento de Explotación de la DEM.

Transcurrido el plazo definido, el concesionario tendrá total libertad para renovar o rescindir dichos contratos.

- 3. Recurso al área de fondeo de la playa de las Alcaravaneras:** al norte del ámbito de la concesión, fuera de él, y frente a la playa de las Alcaravaneras, existe una zona de fondeo habilitada con un tren de boyas (este tren de boyas, con capacidad para 13 embarcaciones) y en la que también se realiza fondeo con medios propios. Actualmente se recurre a esta área, de forma secundaria, ante situaciones puntuales de falta de atraques en la DEM, y limitada, tanto en tiempo de ocupación como en intensidad, no superándose las 80 embarcaciones fondeadas. Durante el periodo previo a la activación de la dársena Sur (Fase 1.1), si fuese necesario debido a la ejecución de obras, o en casos de demandas extraordinarias de atraque, el concesionario podría recurrir al empleo de esta zona de fondeo, para lo cual sería necesaria la previa solicitud de autorización por el concesionario y el otorgamiento del correspondiente título de ocupación temporal por parte de la Autoridad Portuaria. En esa situación, podrá ofrecer a los usuarios que fondeen en esta área servicios vinculados ofrecidos en la concesión, de acuerdo con las tarifas establecidas y aprobadas por la APLP. Se informa a los licitadores de la posibilidad de que la APLP decida la clausura de esta zona de fondeo una vez se haya ejecutado y esté activa la Fase 1.1.

REGLA 41. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES EN LA DEM

Las actividades que se desarrollen en la DEM estarán sujetas al cumplimiento de cualquier normativa portuaria, sectorial, municipal o de otro tipo que le sean de aplicación, y a la disposición de las licencias y permisos oportunos en cada caso.

El concesionario colaborará con la APLP en la aplicación de mejoras del servicio prestado en la DEM, sin estar obligado por ello a desembolsos adicionales a los acordados por los pliegos reguladores del concurso para el otorgamiento de la concesión o por la oferta presentada por el licitador adjudicatario. Asimismo, podrá plantear mejoras en el servicio motu proprio, aun cuando estas no hubiesen estado reflejadas en su oferta, previa aprobación de la APLP.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e60406092ep

El concesionario es responsable de la seguridad y protección continua en el ámbito de la concesión, y deberá disponer de los medios humanos y materiales oportunos para ello, así como de los seguros que cubran los riesgos y responsabilidades existentes. Sin perjuicio de ello, la APLP ejercerá el servicio de policía en las zonas comunes en el ámbito de sus competencias.

Los servicios serán prestados por personal capacitado para las funciones que tengan asignadas, decorosamente ataviado. Se cumplirá con la legislación vigente en materia laboral, de prevención de riesgos laborales y de Seguridad Social.

La conservación y mantenimiento del ámbito concesionado es responsabilidad del concesionario, que deberá disponer de los medios humanos y materiales oportunos para ello.

El concesionario es responsable también de la limpieza de las instalaciones, y deberá gestionar la recogida y retirada selectiva de los residuos sólidos generados. También dispondrá de acuerdos con empresas especializadas para la recogida y retirada a estaciones de tratamiento o vertederos autorizados de residuos sólidos y líquidos, incluso oleosos, de las embarcaciones, todo ello conforme a la normativa portuaria y cualquier otra de aplicación. Todas estas actividades se justificarán semestralmente con la presentación de informes sobre el cumplimiento de la retirada de residuos. Asimismo, estas actividades deberán garantizarse a través de la presentación ante la APLP de copias de los contratos con empresas homologadas, antes del inicio de la explotación. Estos contratos, u otros equivalentes aprobados por la APLP, deberán estar vigentes durante todo el periodo concesional.

En un plazo máximo de tres (3) meses desde el otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá presentar ante la APLP el nuevo Reglamento de explotación de las instalaciones, que deberá ser aprobado por la Dirección de la APLP, pudiendo solicitarse modificaciones a las versiones propuestas inicialmente por el concesionario.

Todos los servicios prestados por el concesionario se ajustarán a lo establecido en el Reglamento de explotación de las instalaciones aprobado. En concreto, los servicios prestados en la DEM deberán adaptarse a los horarios establecidos en dicho Reglamento y sólo podrán interrumpirse por causas excepcionales, debiendo adaptar en tal caso las medidas de emergencia impuestas por la APLP para la reanudación de los servicios, sin derecho a indemnización por los posibles costes o pérdidas incurridas.

Podrán interrumpirse los servicios a los clientes deudores que no hayan satisfecho sus deudas tras haber sido reclamadas por escrito en dos ocasiones. El concesionario podrá exigir el pago adelantado a aquellos usuarios que previamente no hubieran satisfecho puntualmente los pagos por servicios prestados.

Se mantendrá un registro constante, en formato físico (libro foliado y sellado por la APLP) e informático, en el que se recogerán los servicios prestados, y las tarifas o importes cobrados o devengados. Este registro deberá ser mostrado a solicitud de la APLP en cualquier momento. Además, mensualmente, se presentará ante la APLP un informe de actividad que resuma la actividad desarrollada durante el mes, en un formato que deberá ser aprobado por la APLP.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e604f06092ep

Las tarifas y condiciones de aplicación estarán expuestas al público en todo momento, tanto de forma física en la DEM como en la web del concesionario.

Las zonas que el concesionario establezca como restringidas (aquellas en las que no pueda circular libremente el público general) estarán definidas claramente, con cierres perimetrales, en caso de ser necesario. Esta delimitación de zonas y los medios para ello deberán ser aprobadas por la APLP. El personal autorizado de la APLP podrá acceder en todo momento a cualquier área de la DEM.

Se prohíbe expresamente la ocupación de puestos de amarre con embarcaciones dedicadas a la restauración o discotecas.

REGLA 42. AFECTACIONES A TERCEROS

En el caso en que las obras a ejecutar o el derecho concesional produjeran afectaciones a terceros, requiriesen de la derivación de servicios de la APLP o requiriesen que se establezcan servidumbres en la zona concesional, el concesionario deberá proceder a corregir tales afectaciones, a derivar los servicios o a reconocer expresamente las servidumbres en los términos que establezca la APLP.

REGLA 43. NO SUBSIDIARIEDAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS

Tanto durante el periodo de vigencia de la concesión como a la resolución de la misma, sea cual sea su causa, en ningún caso la APLP responderá con carácter subsidiario respecto del titular de la concesión, ni se hará cargo de ninguna de las obligaciones económicas, laborales, contractuales o de cualquier clase que tuviera contraídas el titular.

REGLA 44. SEPARACIÓN CONTABLE

La concesionaria vendrá obligada a mantener una estricta separación contable entre las actividades desarrolladas al amparo del Título concesional y cualesquiera otra que pudiese realizar. En este sentido, deberá reflejar en sus cuentas anuales (Balance de Situación, Memoria, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de flujos de efectivo), por separado, la contabilidad de las diferentes actividades objeto del Título, incluidas la cesión parcial de sus instalaciones, en su caso, a partir de la que poder verificar los datos declarado por la concesionaria, a cuyo efecto, y dentro de los diez días siguientes al depósito de las cuentas anuales en el registro oficial correspondiente, vendrá obligada a aportar copia de aquellas, con el justificante del depósito efectuado, a la Autoridad Portuaria de Las Palmas.

No obstante, lo anterior, y de resultar inviable el reflejo por separado en las cuentas anuales de la mercantil de la contabilidad de las actividades objeto del Título, el concesionario vendrá obligado a llevar una contabilidad adicional exclusiva y separada para las actividades desarrolladas en la concesión, que deberá comprender, como mínimo, Balance de Situación, una Memoria, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Estado de flujos de efectivo.

En este caso, y dentro de los diez días siguientes al depósito de las cuentas anuales en el registro oficial correspondiente, la concesionaria vendrá obligada a aportar a la Autoridad Portuaria de Las Palmas, tanto copia de aquellas, con el justificante del depósito efectuado, como de la contabilidad adicional de las actividades desarrolladas al amparo del Título concesional, convenientemente

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54



C006754a65071c0920407e604f06092ep

firmadas por los integrantes del órgano competente para formular las cuentas anuales, adjuntando, igualmente, certificación del acuerdo de aprobación de aquellas, por parte del órgano de la mercantil competente para aprobar las cuentas anuales.

El incumplimiento de esta obligación podrá ser constitutivo de infracción administrativa conforme a lo dispuesto en los artículos 306.2.a) del TRLPEMM, “incumplimiento de las condiciones de los correspondientes títulos administrativos” y 306.2.c del TRLPEMM, “suministro incorrecto o deficiente de información a la Autoridad Portuaria, por propia iniciativa o a requerimiento de ésta”.

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

El Director de la Autoridad Portuaria de Las Palmas
Francisco J. Trujillo Ramírez



C006754a65071c0920407e604f06092ep

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
MARIA BOSCH MAURICIO	Jefa de Secretaría General	28/06/2022 10:21
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	28/06/2022 10:54