



K006754a65170c06a1507e62e60c072ax

PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGULARÁN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO, DE UNA PLATAFORMA EN EL PUERTO DE LAS PALMAS DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, MANTENIMIENTO, TRANSFORMACIÓN Y DESARROLLO DE ARTEFACTOS OFFSHORE Y/O TERRESTRES, VINCULADOS A LAS ENERGÍAS RENOVABLES, DESARROLLO SOSTENIBLE Y DESCARBONIZACIÓN.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04

ÍNDICE

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES	1
CONDICIÓN 1ª.- Régimen Jurídico.....	1
CONDICIÓN 2ª.- Objeto de la concesión	1
CONDICIÓN 3ª.- Ámbito espacial de la concesión.....	2
CONDICIÓN 4ª.- Plazo de la concesión.....	4
CONDICIÓN 5ª.- Concurrencia de otros títulos	4
CONDICIÓN 6ª.- Constitución de garantía definitiva o de construcción	5
TÍTULO II: RÉGIMEN DE LAS OBRAS	6
CONDICIÓN 7ª.- Proyectos	6
CONDICIÓN 8ª.- Ejecución de las obras previstas en los proyectos.....	6
CONDICIÓN 9ª.- Plazos de ejecución de las obras.....	6
CONDICIÓN 10ª.- Replanteo y entrega.....	7
CONDICIÓN 11ª.- Incumplimiento de los plazos de inicio y de terminación de las obras	7
CONDICIÓN 12ª.- Inspección de las obras.....	8
CONDICIÓN 13ª.- Terminación de las obras.....	8
CONDICIÓN 14ª.- Régimen de las obras no ajustadas a proyecto	9
CONDICIÓN 15ª.- Devolución de la garantía de construcción.....	9
CONDICIÓN 16ª.- Conservación y mantenimiento.....	9
CONDICIÓN 17ª.- Modificación de las obras durante la vigencia de la concesión.....	10
TÍTULO III: RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN.....	10
CONDICIÓN 18ª.- Tasas	10
I. Tasa de ocupación.....	10
a. Importe adicional Tasa de Ocupación.....	11
II. Tasa de Actividad	12
a. Importe adicional Tasa de Actividad.....	14
CONDICIÓN 19ª.- Gastos	14
TÍTULO IV: CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN.....	14
CONDICIÓN 20ª.- Determinación del objeto de la concesión	14
CONDICIÓN 21ª.- Garantía de explotación.....	15
CONDICIÓN 22ª.- Gestión de la concesión	16
CONDICIÓN 23ª.- Inactividad del concesionario	17
CONDICIÓN 24ª.- Medidas preventivas, de seguridad y de Protección.....	17
CONDICIÓN 25ª.- Medidas medioambientales	18
CONDICIÓN 26ª.- Actividad mínima o tráfico mínimo	19

ÍNDICE



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

CONDICIÓN 27ª.- Seguros	20
TÍTULO V: TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN	20
CONDICIÓN 28ª.- Transmisión.....	20
CONDICIÓN 29ª.- Cesión de la concesión.....	21
CONDICIÓN 30ª.- Aspectos registrales.....	22
TÍTULO VI: MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN	22
CONDICIÓN 31ª.- Régimen de la modificación.....	22
CONDICIÓN 32ª.- División de la concesión.....	23
TÍTULO VII: EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN	23
CONDICIÓN 33ª.- Causas y efectos de la extinción	23
CONDICIÓN 34ª.- Rescate de la concesión.....	24
CONDICIÓN 35ª.- Caducidad de la concesión.....	25
TÍTULO VIII: RÉGIMEN SANCIONADOR.....	26
CONDICIÓN 36ª.- Infracciones y Sanciones.....	26
TÍTULO IX.- DE LAS FACULTADES DE LA APLP DE LAS PALMAS	26
CONDICIÓN 37ª.- Facultad de interpretación de la APLP.....	26
CONDICIÓN 38ª.- De la acción de fiscalización sobre las obras y su conservación.....	26
CONDICIÓN 39ª.- Del control sobre la explotación de la concesión	27
ANEXO I	28

ÍNDICE



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CONDICIÓN 1ª.- Régimen Jurídico

La concesión demanial a otorgar 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 el “**TRLPEMM**”), el presente Pliego de Condiciones, las cláusulas del Pliego de Bases del concurso para la construcción y explotación, en régimen de concesión de dominio público, de una plataforma en el Puerto de Las Palmas destinada a la construcción, reparación, mantenimiento, transformación y desarrollo de artefactos offshore y/o terrestres, vinculados a las energías renovables, desarrollo sostenible y descarbonización incluyendo, también, la fabricación, ensamblaje, montaje, mantenimiento y reparación de sus componentes, e, igualmente la prestación de servicios accesorios y/o auxiliares asociados a dicha actividad, (en adelante el “**Pliego de Bases**”), que sean aplicables, la propia oferta del licitante ganador del concurso y demás disposiciones de aplicación.

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 será de aplicación la legislación de costas.

A falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, la concesión se regirá por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

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

CONDICIÓN 2ª.- Objeto de la concesión

El objeto de la concesión será el de la oferta adjudicada para la construcción y explotación, en régimen de concesión de dominio público, de una **plataforma** en el Puerto de Las Palmas destinada a la **construcción, reparación, mantenimiento, transformación y desarrollo de artefactos offshore y/o terrestres, vinculados a las energías renovables, desarrollo sostenible y descarbonización, incluyendo, también, la fabricación, ensamblaje, montaje, mantenimiento y reparación de sus componentes**, e, igualmente la prestación de servicios accesorios y/o auxiliares asociados a dicha actividad.

El concesionario quedará, con el otorgamiento de este título concesional, expresamente autorizado a prestar los servicios comerciales incluidos en su propuesta y autorizados por la APLP, a salvo de aquellas para las que, además, se requiera la obtención de la preceptiva licencia que, en tal caso, deberá ser solicitada por el concesionario en cuestión antes del inicio de la actividad correspondiente.

Queda excluido del objeto concesional la actividad de reparación y desguace naval.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a507e2e60c072ax

CONDICIÓN 3ª.- Ámbito espacial de la concesión

De conformidad, en atención, con los límites y en las condiciones dispuestas en las Bases nº 4 y 7, y el Anexo 4 al Pliego de Bases, la superficie concesional o “**ÁMBITO DE LA CONCESIÓN**”, se definirá a partir de la ocupación prevista en el/los proyecto/s básico/s del licitador adjudicatario, que incluirá tanto la propia ubicación de la plataforma, como otras posibles instalaciones directamente vinculadas con dicha plataforma y actividad, respecto del ámbito máximo posible de ocupación fijado en la meritada Base nº 4 (del Pliego de Bases), de, aproximadamente, **118.820 m²**, ubicados en el Área Funcional 3 de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas, correspondientes a:

- **111.440 m²** de superficie de terrenos, aproximadamente, cuya ocupación resulta obligatoria y deberá ser contemplada en todas las propuestas que concurren a licitación.
- **7.380 m²** de superficie de rellenos, aproximadamente, a ejecutar, en su caso, por el licitador adjudicatario, resultando potestativo para aquellos su ocupación o no, extremo que deberá quedar claramente definido en su propuesta.

Ni el ámbito del concurso ni la explotación de la concesión demanial a otorgar, incluirá, en ningún caso, la concesión de la lámina de agua adyacente a la superficie de terrenos y/o rellenos identificados.

No obstante, lo anterior:

- Si de la propuesta presentada por el licitador adjudicatario se desprendiese la necesidad de ocupar puntual y temporalmente la lámina de agua de referencia, en todo o en parte, el concesionario podrá solicitar a la APLP, en cada caso y en su momento, el otorgamiento del correspondiente título habilitante para su ocupación privativa, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 74 y siguientes del TRLPEMM, que se tramitará con estricta observancia del procedimiento administrativo.
- Asimismo, y si en el futuro la APLP dispusiese de superficie de terrenos y/o lámina de agua al sur del ámbito del concurso, libres para su ocupación/explotación, se prevé, desde este momento, la posibilidad de que el concesionario pueda solicitar la correspondiente ampliación de la superficie de la concesión demanial cuyo otorgamiento dimana del concurso y para el desarrollo de las actividades objeto de aquella, solicitud que, en todo caso, habrá de tramitarse atendiendo al procedimiento administrativo establecido en el artículo 88 del TRLPEMM

La APLP se reserva la facultad de declarar desierto el concurso, justificando en ese caso dicha resolución.

Asimismo, la APLP pondrá a disposición del concesionario:

- La superficie de terrenos expuesta la Base nº 4 del Pliego de Bases y *ut supra* referida.

SUPERFICIE DE OCUPACIÓN/EXPLORACIÓN OBLIGATORIA: La parcela se encuentra situada en la Dársena de África, en el Muelle Juan Sebastián Elcano del Puerto de Las Palmas.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

El Muelle Juan Sebastián Elcano, tiene 310 metros de longitud, con una superficie anexa total de aproximadamente 111.440 m² y una profundidad de entre 10 m – 14 m, en el ámbito representado en el plano que se incorpora al presente Pliego como Anexo 4.

En la actualidad los terrenos de la parcela objeto de la concesión se encuentran sin consolidar, a falta de ejecutar la solera y urbanizar.

La línea de atraque existente cuenta con 310 metros y limita con una nueva zona de operaciones de tráfico de carga rodada y rampa fija ro-ro de 10 m de calado situada en el extremo norte del muelle, que permiten el desarrollo de las operaciones de buques ro-ro.

Previa a su puesta en servicio, y en los términos referidos en la Base nº 3 anterior, el concesionario se encargará de realizar los trabajos de consolidación de los terrenos de la parcela, con el fin de que aquella disponga de la capacidad portante y resistencia necesaria para su explotación como plataforma dedicada a la construcción, reparación, mantenimiento, transformación y desarrollo de artefactos offshore y/o terrestres, vinculados a las energías renovables, desarrollo sostenible y descarbonización incluyendo, igualmente, la fabricación, reparación, ensamblaje y montaje de las mismas y de sus componentes, -entendiéndose como tal el dedicado a la fabricación, ensamblaje y montaje de las estructuras y los componentes necesarios para la generación de todos los tipos de energías renovables, su posterior mantenimiento y reparación cuando lo precisen.

Todas las obras relacionadas con la adecuación de la parcela correrán a cargo del futuro concesionario, que detallará en su oferta el proyecto necesario para la consolidación de los terrenos, la formación de sub-base de pavimento, pavimentación, urbanización de la parcela, así como todas las edificaciones, instalaciones y las propias redes de servicios (drenaje, saneamiento, agua potable, red de protección contra incendios, comunicaciones, redes eléctricas y centros de transformación), cerramientos, control de acceso, etc.

SUPERFICIE DE OCUPACIÓN/EXPLOTACIÓN POTESTATIVA: Superficie de 7.380 m² pendiente de rellenar.

En el caso de que la propuesta del concesionario recoja la ocupación de dicha superficie, serán de cuenta de aquél, los trabajos de relleno y consolidación correspondientes.

ACCESOS: El acceso al muelle Juan Sebastián Elcano y a la plataforma objeto de la futura concesión, se realiza mediante los nuevos viales y rotondas de acceso, que garantizan y habilitan la utilización de las nuevas explanadas. Dicho acceso está habilitado para un máximo de 3 t/ m², cualquier obra de mejora deberá realizarla el concesionario.

La APLP garantizará un nivel de servicio adecuado de la red viaria, así como en los accesos terrestres al recinto portuario, y para ello la APLP evaluará el impacto de la nueva plataforma e implementará cuantas actuaciones sean pertinentes.

Los accesos a la plataforma objeto de concesión permitirán una efectiva gestión de las colas por parte de la APLP y la correcta fluidez de circulación general del puerto, así como la circulación necesaria para el acceso del personal de los servicios generales del puerto (señalización marítima y mantenimiento de instalaciones, principalmente).

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

CONDICIÓN 4ª.- Plazo de la concesión

El plazo de la concesión se determinará en el momento de la adjudicación del concurso por el Consejo de Administración de la APLP, en función de las inversiones a realizar por el futuro concesionario de acuerdo con la oferta presentada, con un mínimo de **TREINTA (30) AÑOS** y un máximo de **CINCUENTA (50) AÑOS**.

Para superar ese plazo mínimo de TREINTA (30) AÑOS habría que presentar un proyecto de obras e instalaciones a realizar en el Ámbito de la Concesión, por un importe mínimo de **QUINCE MILLONES DE EUROS (15.000.000 €)** en presupuesto destinado a obra y bienes reversibles al dominio público portuario una vez finalizado el plazo concesional, y que deberá incluir tanto los trabajos de consolidación de los terrenos cuya ocupación/explotación resulta obligatoria dentro del ámbito del concurso en los términos referidos en la Base nº 3 anterior, como, en su caso, y de recoger tal ocupación la propuesta del licitador adjudicatario, los trabajos de rellenos, consolidación y prolongación del muelle relativos a los aproximadamente 7.380 m² cuyo ocupación resulta potestativa dentro del ámbito del concurso-, y/o de, mínimo, **UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000 €)**, en presupuesto destinado a equipos y maquinaria.

Por ello, este plazo podrá ser aumentado en función de la inversión ofertada por el concesionario, de manera que el resultado del plazo final otorgado, sobre un máximo de cincuenta (50) años, será el siguiente:

$$\text{Plazo (en años)} = 30 + A + B$$

Siendo:

$$A + B \leq 20 \text{ años}$$

$$A = (\text{Inversión reversible} - 15.000.000 \text{ €}) / 670.000 \text{ €}$$

$$A \leq 15 \text{ años.}$$

$$B = (\text{Inversión en equipos y maquinaria} - 1.000.000 \text{ €}) / 1.100.000 \text{ €.}$$

$$B \leq 5 \text{ años.}$$

El plazo definitivo de la futura concesión será definido en el momento de la resolución de adjudicación de este Concurso en base a la oferta presentada.

En virtud de lo estipulado en el artículo 81.3 del TRLPEMM, el cómputo de este plazo se iniciará el día siguiente al de la fecha de notificación al concesionario de la Resolución de otorgamiento concesional.

CONDICIÓN 5ª.- Concurrencia de otros títulos

El otorgamiento de esta concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones que sean legalmente exigibles, ni del pago de los impuestos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda.



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

Asimismo, el concesionario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes, o que en lo sucesivo se dicten, que afecten al dominio público concedido y a las obras y actividades que en este dominio público 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 que 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.

En aplicación de dicha normativa, el concesionario está obligado a formalizar, ante la Gerencia Territorial del Catastro, la declaración del cambio de titularidad catastral. En el plazo de UN (1) MES, a contar desde la entrada en vigor del título concesional, el concesionario deberá aportar, en el registro oficial de la APLP, el justificante de haber presentado la mencionada solicitud de cambio de titularidad catastral.

CONDICIÓN 6ª.- 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 APLP, la garantía de construcción, equivalente al 5% del presupuesto total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión incluidas en el proyecto, en efectivo (transferencia bancaria), valores, aval bancario o seguro de caución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 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.

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 APLP, de la petición o renunciará al título, perderá la garantía constituida.

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

Si la APLP 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

TÍTULO II: RÉGIMEN DE LAS OBRAS

CONDICIÓN 7ª.- Proyectos

Las obras se realizarán con arreglo a los Proyecto/s Básico/s presentado/s por el licitador adjudicatario (SOBRE NÚMERO DOS), según la Base nº18 del Pliego de Bases, que deberá ser completado, en el plazo máximo de NUEVE (9) MESES contados desde el día siguiente a la notificación de la Resolución de otorgamiento de la concesión. El proyecto de ejecución que se presente ha de ser suscrito por un profesional legalmente habilitado y será visado, en su caso, por el correspondiente colegio oficial, de conformidad con el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

Este proyecto de ejecución deberá ser aprobado por APLP en atención a lo dispuesto por el artículo 87.2 del TRLPEMM. Con este fin, los servicios técnicos competentes de la APLP deberán comprobar que 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 en el plazo que se le otorgue.

En el caso de que el proyecto de ejecución altere el proyecto básico, la APLP podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones:

- a) Obligar a que el concesionario adapte el proyecto de ejecución al básico en el plazo que se fije al efecto;

Si el concesionario no adapta el proyecto de ejecución al proyecto básico en el plazo que se le señale, la APLP procederá a incoar expediente de caducidad de la concesión.

- b) Modificar la concesión de acuerdo con el procedimiento legal que corresponda, salvo que afecte al principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

CONDICIÓN 8ª.- Ejecución de las obras previstas en los proyectos

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

El concesionario deberá cumplir las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

CONDICIÓN 9ª.- Plazos de ejecución de las obras

La ejecución de la totalidad de las obras e instalaciones propuestas en el proyecto se iniciarán y finalizarán en el plazo ofertado en el Proyecto Básico de Obras e Instalaciones y en el Proyecto Básico de Edificaciones y Urbanización presentados por el licitador que resulte adjudicatario (SOBRE NÚMERO 2), contados ambos plazos a partir de la fecha de aprobación del proyecto constructivo.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

En el caso de que los proyectos del licitador adjudicatario referidos en el párrafo anterior, hayan previsto la realización de las obras e instalaciones por fases, habrá de observarse y cumplirse las etapas y plazos de aquellas, que habrán de quedar convenientemente fijadas tanto en el/los proyecto/s básico/s como en el proyecto constructivo que lo complete de conformidad con lo dispuesto en la condición 7ª precedente.

El/los proyecto/s básico/s del licitador adjudicatario deberá especificar si la explotación de la concesión se llevará a cabo simultáneamente con la ejecución de las obras propuestas o no, y en qué términos.

El licitador deberá presentar un plan de obra detallado que garantice la ejecución de las obras y montajes necesarios con el mínimo impacto sobre la programación del Puerto de Las Palmas.

CONDICIÓN 10ª.- Replanteo y entrega

La entrega del dominio público afecto a la concesión será simultánea a la notificación de la Resolución de otorgamiento de la concesión, con independencia de los trámites, permisos y licencias que deba solicitar el concesionario para la entrada en funcionamiento de la actividad de las instalaciones, girándose desde ese momento de la entrega la facturación de la tasa por ocupación privativa de los terrenos de la APLP.

La APLP entregará la superficie objeto de la concesión en las condiciones existentes en la fecha del otorgamiento. Se entiende que la entidad concesionaria conoce su estado actual, acepta las condiciones acordadas, y renuncia a cualquier reclamación por estos conceptos.

Para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo fijado al efecto, el concesionario solicitará por escrito, de la APLP, con la suficiente antelación, el replanteo, que se practicará por los servicios técnicos de la APLP 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.

La financiación de las obras e instalaciones correrá 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 Bases, el presente condicionado y la oferta del concesionario (salvo aquellas instalaciones, equipos u otros elementos que hayan sido definidos como no reversibles por el licitador en su oferta).

CONDICIÓN 11ª.- Incumplimiento de los plazos de inicio y de terminación de las obras

Si, transcurrido el plazo señalado de conformidad con la condición 9ª antecedente para el comienzo de las obras, éstas no se hubiesen iniciado, la APLP incoará expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a solicitud del concesionario, la APLP 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 APLP incoará el expediente de caducidad la misma.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c0a6a507e2e60c072ax

Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras, fijado con arreglo a la condición 9ª precedente, la APLP iniciará el expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a petición del concesionario, la APLP 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 explotación.

CONDICIÓN 12ª.- Inspección de las obras

La APLP podrá inspeccionar, en todo momento, la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto.

Si se apreciara la existencia de defectos en las obras, se comunicará al titular de la concesión tal circunstancia y la APLP podrá acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados. Si como consecuencia de la inspección de las obras se constatare la existencia de desviaciones en dichas obras en relación con el proyecto, se aplicará lo dispuesto en la condición 14ª.

CONDICIÓN 13ª.- Terminación de las obras

Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito, de la APLP, el reconocimiento final de las mismas, aportando el correspondiente Certificado Final de obras, que se practicará por los servicios técnicos competentes de la APLP con asistencia del concesionario, quien podrá acudir acompañado por técnico designado al efecto, levantándose plano y acta de reconocimiento final, que será elevada al Director de la APLP para su aprobación, si procede.

En el acta de reconocimiento final se recogerán las superficies que correspondan a cada clase de bien ocupado, a los efectos de aplicar las tasas y bonificaciones que en su caso correspondieran.

En el caso de que se haya previsto la realización de las obras por fases, a la terminación de cada una de ellas el concesionario solicitará por escrito, de la APLP, el reconocimiento final parcial de las mismas, aportando el correspondiente Certificado Final Parcial de obras, procediéndose, en consecuencia, al levantamiento del acta de reconocimiento final parcial correspondiente a las obras de la fase ejecutada. Estas actas se sujetarán al régimen previsto en los párrafos anteriores. Finalmente, terminadas la totalidad de las obras correspondientes a los proyectos recogidos en la Condición 7ª anterior, el concesionario solicitará por escrito, de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, el reconocimiento final total 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.

La apertura de las instalaciones objeto de la concesión demanial (que, en su caso, podría ser de manera parcial si así lo propusiese el concesionario y lo considerara la APLP), y el comienzo de la actividad y operatividad de las mismas, no podrá materializarse por la entidad concesionaria hasta que no se haya realizado el reconocimiento final, o en su caso, parcial, de las obras correspondientes en cada caso, pudiendo ser este incumplimiento causa de incoación del correspondiente expediente sancionador, así como de caducidad.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

CONDICIÓN 14ª.- Régimen de las obras no ajustadas a proyecto

En el caso de que las obras realizadas difieran de las obras definidas en el proyecto, y tales diferencias pudieran implicar una modificación de la concesión otorgada, se deberá elevar el plano y acta de reconocimiento final a la consideración del Consejo de Administración de la APLP, 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.

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

- 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.

CONDICIÓN 15ª.- 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 condición 21ª.

CONDICIÓN 16ª.- Conservación y mantenimiento

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 APLP 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 APLP incoará el expediente sancionador correspondiente, sin perjuicio de iniciar el expediente de caducidad del título.

Asimismo, la APLP podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras a cargo del concesionario, de conformidad con los 99 y 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante la "LPACAP").

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 APLP, 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 APLP incoará el expediente sancionador correspondiente, así como iniciará los trámites para declarar la caducidad del título.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

CONDICIÓN 17ª.- Modificación de las obras durante la vigencia de la concesión

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

TÍTULO III: RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN.

CONDICIÓN 18ª.- Tasas

I. 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 TRLPEMM.

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

BASE IMPONIBLE: El valor del bien de dominio público ocupado está integrado por los siguientes conceptos:

1. El valor de los terrenos ocupados (Vt)

De acuerdo con la Valoración de los Terrenos y Lámina de Agua de la Zona de Servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria, aprobada por Orden FOM/1910/2014, de 3 de octubre, el valor que corresponde a la parcela objeto de esta concesión, ubicada en el Área Funcional 3, es de **174,21 €/m²** (valor 2022).

Valor de los terrenos (Vt): $(174,21 \text{ €/m}^2 \times S \text{ m}^2) = X \text{ €}$.

Siendo "S", la superficie, en m², del ÁMBITO DE LA CONCESIÓN, determinada en atención a lo dispuesto en la condición 3ª antecedente y, como máximo 118.820 m². A este respecto, reseñar cuanto dispone el artículo 175 b) *in fine* del TRLPEMM:

«No obstante, cuando el espacio de agua se otorgue en concesión para su relleno, el valor del mismo será el asignado a los terrenos de similar utilidad que se encuentren más próximos.».

En este sentido, y a modo de ejemplo y a exclusivos efectos orientativos, se reseña a continuación el valor de los terrenos en caso de ocupación del ámbito máximo posible:

Valor de los terrenos (Vt): $(174,21 \text{ €/m}^2 \times 118.820 \text{ m}^2) = \mathbf{20.669.632,20 \text{ €}}$

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e62e60c072ax

TIPO DE GRAVAMEN ANUAL: Le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 176.1 a) 1º del TRLPEMM para actividades portuarias comerciales, esto es **5,50% al valor de los terrenos.**

CUOTA: Resultado de multiplicar la base imponible por el tipo de gravamen, lo que arrojaría la siguiente fórmula:

$$TO = 5,5\%(Vt) = X \text{ €}$$

Por tanto, la TO = 5,50% (20.669.632,20 €) = **1.138.479,77 €/año.**

Siendo:

TO = Tasa de ocupación
Vt = Valor terrenos

La cuantía total de la tasa de ocupación se determinará en el momento de adjudicación del Concurso, según el proyecto que resulte adjudicado, y de conformidad con lo dispuesto en la Base nº 21 del Pliego de Bases.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 178 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, modificada por Ley Orgánica 9/2013, de 20 de diciembre, de control de la deuda comercial en el sector público, 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 la persona titular del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana.

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.

También se informa que el artículo 181 del TRLPEMM regula las bonificaciones a esta Tasa de Ocupación, que serían aplicables, en el caso de que, la oferta presentada por el adjudicatario, encajara en algunos de los supuestos de bonificaciones de dicho artículo.

a. Importe adicional Tasa de Ocupación

El concesionario abonará también, desde la fecha del devengo de la tasa de ocupación, el importe adicional ofertado en el concurso sobre la tasa de ocupación. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 180 del citado TRLPEMM, el importe adicional ofertado por el adjudicatario, al carecer de naturaleza tributaria, no estará sometido al régimen previsto en el art. 178.1 de la citada Legislación, sino que regirá la fórmula de actualización que hubiere ofertado voluntariamente como mejora en el concurso el adjudicatario.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

II. Tasa de Actividad

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 183 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, alternativamente:

- Desde el inicio de la actividad, según el plazo ofertado por el licitador adjudicatario para la ejecución de las obras y en los términos establecidos en las condiciones 9ª y 13ª precedentes, que se entenderá con la aprobación de las actas de reconocimiento final o parcial, en su caso, de las obras comprendidas en los proyectos reseñados en la condición 7ª anterior.
- O bien, en el momento de la notificación de la Resolución de otorgamiento de la concesión, en caso de que el licitador adjudicatario hubiese especificado que se compaginaría la explotación de la concesión con la ejecución de las obras.

Será sujeto pasivo de la Tasa el titular de la concesión y será exigible por semestres adelantados.

CRITERIO PARA LA FIJACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE: Dado que la actividad autorizada que va a desarrollar ocupando dominio público es la *“construcción y explotación de una plataforma destinada a la construcción, reparación, mantenimiento, transformación y desarrollo de artefactos offshore y/o terrestres, vinculados a las energías renovables, desarrollo sostenible y descarbonización, incluyendo, también, la fabricación, ensamblaje, montaje, mantenimiento y reparación de sus componentes, e, igualmente la prestación de servicios accesorios y/o auxiliares asociados a dicha actividad.”*, el criterio será el **VOLUMEN DE NEGOCIO**.

BASE IMPONIBLE: El importe neto anual del volumen de negocio de la concesión, con una actividad mínima anual en cada ejercicio, de acuerdo con lo dispuesto en la condición 26ª, y que se fijará en la adjudicación del concurso conforme a la oferta del adjudicatario (SOBRE NÚMERO TRES).

TIPO DE GRAVAMEN: Puesto que la APLP debe fijar el tipo de gravamen, el cual debe garantizar la adecuada explotación del dominio público portuario, tomando en consideración, entre otros, las características y condicionamientos específicos de cada actividad y su situación competitiva, el interés portuario de la actividad y de su influencia en la consolidación de tráficos existentes y captación de nuevos tráficos, el nivel de inversión privada, las previsiones razonables de la información económico-financiera de la actividad, el tipo de gravamen para esta concesión se fija en el **3,00%**.

En este sentido, el concesionario abonará, por semestres adelantados, la cuota anual resultante de aplicar el antedicho tipo de gravamen sobre el volumen de negocio anual.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

LÍMITES, de conformidad con el artículo 188 del TRLPEMM:

- A. La cuota íntegra anual de la tasa no podrá exceder del mayor de los siguientes valores:
- 100% de la cuota líquida anual de la tasa por ocupación del dominio público.
 - Del 6% del importe anual de la cifra de negocio.
- B. La cuota íntegra anual no será inferior al mayor de los siguientes valores:
- 20% de la cuota líquida anual de la tasa de ocupación correspondiente a los valores de los terrenos y las aguas ocupadas.
 - Importe que resulte de aplicar el tipo de gravamen fijado (3,00%) por el volumen de actividad mínima establecida en la condición 26ª.

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 191 del citado Texto Refundido, la tasa será exigible por semestres adelantados y su cuantía se calculará, para el primer ejercicio, sobre las estimaciones efectuadas por el concesionario en la documentación aportada en la fase del concurso y, en los ejercicios sucesivos, sobre los datos del año anterior, en ambos casos se tendrá en cuenta los límites anteriormente mencionados en la presente cláusula. Posteriormente se procederá a la regularización de la misma con los datos reales. A estos efectos, el concesionario deberá notificar a la APLP, antes del 10 de julio de cada año, el volumen de negocio realizado al amparo de esta concesión en el ejercicio anterior. Esta cifra de negocio deberá ser convenientemente acreditada por la concesionaria, a la APLP, mediante la observación y cumplimiento de los siguientes extremos:

- 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, la concesionaria 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 el volumen de negocio 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, la concesionaria vendrá obligada a aportar copia de aquellas, con el justificante del depósito efectuado, a la APLP.
- 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

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 APLP, 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 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".

De conformidad con lo establecido en el artículo 189 del TRLPEMM, tanto la base imponible como el tipo de gravamen no serán revisables, sin perjuicio de su actualización conforme a lo establecido en el artículo 190 de dicho Texto Refundido.

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

a. Importe adicional Tasa de Actividad.

Además, el concesionario se compromete a abonar anualmente, desde el comienzo de la explotación de la concesión, el importe adicional sobre la Tasa de Actividad ofertado en el concurso. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 192 del citado TRLPEMM, las cantidades adicionales ofertadas al carecer de naturaleza tributaria, no estarán sometidas al régimen previsto en el artículo 190 del Texto Refundido, sino que regirá la fórmula de actualización que hubiere ofertado voluntariamente como mejora en el concurso el adjudicatario.

CONDICIÓN 19ª.- Gastos

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

CONDICIÓN 20ª.- Determinación del objeto de la concesión

El objeto de la concesión será el de la oferta adjudicada para la **construcción, reparación, mantenimiento, transformación y desarrollo de artefactos offshore y/o terrestres, vinculados a las energías renovables, desarrollo sostenible y descarbonización incluyendo, igualmente, la fabricación, reparación, ensamblaje y montaje de las mismas y de sus componentes**, -entendiéndose como tal el dedicado a la fabricación, ensamblaje y montaje de las estructuras y los componentes necesarios para la generación de todos los tipos de energías renovables, su posterior mantenimiento y reparación cuando lo precisen-, así como la prestación de servicios accesorios y/o auxiliares asociados a dicha actividad.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

En este sentido, y respecto del concepto de energía renovable, se deja constancia que, a tal efecto se consideran incluidas todas las actividades que tengan como fin la descarbonización, es decir, todas las energías renovables terrestres y/o marinas en su conjunto, actualmente existentes (eólica, fotovoltaica, etc.), o que la ciencia y la técnica puedan descubrir y/o desarrollar en el futuro.

La plataforma deberá ofrecer sus servicios los 7 días a la semana / 24 horas al día.

Asimismo, se podrán desempeñar actividades complementarias exclusivamente relacionadas con la actividad principal, (depósito de los componentes, etc.), que sean compatibles con lo indicado en el presente Pliego y en la normativa que resulte de aplicación (normativa portuaria, instrucciones y ordenanzas de la APLP, normativas municipales o sectoriales y cualquier otra normativa aplicable), quedando excluida la actividad de reparación y desguace naval.

Estas actividades complementarias deberán ser convenientemente definidas en la oferta presentada por cada licitador y:

- En todo caso, deberán resultar de tal naturaleza, esto es, auxiliar, siendo la actividad principal la que fundamentalmente se desarrolle al amparo del título concesional y la fuente primordial de generación de ingresos.
- Podrán ser desarrolladas por terceros cesionarios de la concesionaria, a cuyo efecto, esta última deberá recabar la correspondiente autorización de la APLP, en atención a lo dispuesto tanto por la Regla 30 de la Orden FOM/938/2008, de 27 de marzo, que aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario estatal, como por la Condición 29ª del Pliego de Condiciones del concurso, que regulará la futura concesión demanial a otorgar, en su caso.

El concesionario quedará, con el otorgamiento de este título concesional, expresamente autorizado a prestar los servicios comerciales incluidos en su propuesta y autorizados por la APLP, a salvo de aquellas para las que, además, se requiera la obtención de la preceptiva licencia que, en tal caso, deberá ser solicitada por el concesionario en cuestión antes del inicio de la actividad correspondiente.

Conforme a lo indicado en el artículo 72.3 del TRLPEMM, queda prohibida la instalación de carteles publicitarios en la concesión, salvo aquellos informativos y rótulos identificativos de la propia empresa concesionaria o cesionarios autorizados. También queda prohibida la emisión de música a volumen que sea audible más allá de la zona en la que se emite.

El concesionario no podrá destinar los terrenos de dominio público concedidos, ni las obras en ellos ejecutadas, a usos distintos de los expresados, siendo causa de caducidad el desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título concesional, de acuerdo con lo establecido en el artículo 98.1.f) del TRLPEMM.

CONDICIÓN 21ª.- 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, el concesionario deberá consignar una garantía de explotación que se determinará en función del importe total anual de las tasas, estableciéndose en el 75% del total de tasas, 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

Esta garantía de explotación se consignará en efectivo (transferencia bancaria), aval bancario o seguro de caución, a disposición del Presidente de la APLP en los términos establecidos por los artículos 94 y 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 APLP 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.

CONDICIÓN 22ª.- Gestión de la concesión

El concesionario gestionará la actividad de la concesión a su riesgo y ventura, de acuerdo con la Memoria de Actividades presentada en la oferta adjudicada. La APLP en ningún caso 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.

En cumplimiento de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, modificada por Ley 54/2003 de 12 de diciembre, el adjudicatario, deberá garantizar la seguridad y la salud de los trabajadores a su servicio en todos los aspectos relacionados con el trabajo.

También serán a su cargo los gastos de electricidad, agua, servicio telefónico, limpieza, recogida de basuras y residuos sólidos, líquidos y oleosos y transportarlos a estaciones de tratamiento o vertederos autorizados, vigilancia y seguridad, 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.

El adjudicatario deberá establecer los medios oportunos para asegurar la retirada selectiva de la basura, colocando los contenedores necesarios, ajustados a lo previsto en la normativa de aplicación, si así se lo requiere la Dirección de la APLP.

En ningún caso, la APLP, será responsable de las obligaciones contraídas por la sociedad concesionaria, o de los daños y perjuicios causados por este a terceras personas.

Además de lo establecido en la condición 16ª, durante la explotación de la sociedad concesionaria estará obligada a mantener las instalaciones en perfecto estado de funcionamiento y conservación, incluso desde el punto de vista estético, realizando a su cargo las reparaciones, acondicionamientos, mejoras y sustituciones precisas.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

El grave descuido en las operativas que produzca daños o menoscabo sobre el muelle adyacente, incluso lámina de agua de atraque, la zona de maniobra y sus instalaciones, siempre que tal conducta de lugar a la realización de obras de reparación por la propia APLP que excedan la conservación y mantenimiento ordinario en más de dos ocasiones en un periodo de cinco años, podrá dar lugar a la incoación de expediente de caducidad, aunque se haya pasado cargo al adjudicatario o se haya ejecutado parcial o totalmente la fianza.

CONDICIÓN 23ª.- Inactividad del concesionario

La falta de utilización, durante un periodo de doce 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 APLP, en cada caso en concreto, valorar las causas alegadas por el concesionario para justificar la falta de uso de la concesión. A este objeto, el concesionario queda obligado, antes de que transcurran los doce meses, a poner en conocimiento de la APLP las circunstancias que motiven la falta de utilización de bienes concedidos y obras autorizadas. Si el concesionario no justifica adecuadamente, a juicio de la APLP, la falta de utilización de las obras y bienes de dominio público concedidos, ésta incoará expediente de caducidad de la concesión.

CONDICIÓN 24ª.- Medidas preventivas, de seguridad y de Protección

El concesionario deberá cumplir las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y las modificaciones introducidas por la Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales.

Junto con el/los certificado/s correspondiente/s a la finalización de las obras (bien final o parcial, según proceda), requeridos por la Condición 13ª precedente y, en todo caso, con antelación suficiente al inicio de la actividad, el concesionario habrá de observar los siguientes extremos:

- a) En lo relativo a Autoprotección (sistema de acciones y medidas encaminadas a prevenir y controlar los riesgos sobre las personas y los bienes, a dar respuesta adecuada a las posibles situaciones de emergencia y a garantizar la integración de estas actuaciones con el sistema público de protección civil):
 - De acuerdo con la normativa vigente sobre Autoprotección (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 y Decreto 67/2015, 30 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), el concesionario habrá de:
 - i. Elaborar, presentar ante la APLP e implantar, con sus propios medios y recursos, un Plan de Autoprotección, con el contenido mínimo que establece el anexo I del RD 393/2007.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

- b) En lo relativo a Protección Marítima Portuaria (combinación de medidas preventivas que se destinan a proteger el transporte marítimo y las instalaciones portuarias contra la amenaza de actos ilícitos deliberados) y, en su caso, de realizarse interfaz con buques de tráfico internacional y de arqueo bruto igual o superior a 500 (se entiende por interfaz, la interacción que tiene lugar cuando un buque se ve afectado directa e inmediatamente por actividades que entrañan el movimiento de personas o mercancías o la provisión de servicios portuarios al buque o desde éste):
- De acuerdo con la normativa vigente sobre Protección marítima (REGLAMENTO (CE) No 725/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 31 de marzo de 2004 relativo a la mejora de la protección de los buques y las instalaciones portuarias y 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) de quedar definida la concesión como una “Instalación Portuaria”, a los efectos de aplicación de dicha normativa, el concesionario habrá de:
 - i. Designar una persona responsable de la implantación y funcionamiento del sistema de protección aplicable a la instalación portuaria. Esta persona se denominará, según la normativa, Oficial de Protección de la Instalación Portuaria (OPIP), y deberá tener los conocimientos necesarios y haber recibido la formación específica requerida por el Código PBIP.
 - ii. Implantar y mantener actualizado un Plan de Protección de la Instalación Portuaria (PIIP), que deberá ser aprobado por la Autoridad Portuaria de Las Palmas. Dicho PIIP deberá elaborarse, según la metodología aprobada por el Ministerio del Interior, llamada SECUREPORT, teniendo en cuenta la correspondiente Evaluación de Protección de la Instalación Portuaria, que previamente elaboraría y aprobaría la APLP.
 - iii. Implantar un Plan de Formación del personal relacionado con la protección de la instalación portuaria.

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

CONDICIÓN 25ª.- Medidas medioambientales

El titular de la concesión está obligado a obtener de los Organismos correspondientes, y a mantener al día, los permisos, licencias, planes y certificados que establezca la legislación vigente en cada momento en materia medioambiental.

Se deberá dar cumplimiento a la normativa ambiental vigente (ruidos, residuos, emisiones, etc.), y en su caso, los requisitos medioambientales que esta APLP imponga.

Los vertidos de las aguas residuales y de las procedentes de lavado de depósitos o de escurrienta superficial deberán cumplir con las normas vigentes en materia de vertidos. Cuando las instalaciones no satisfagan las normas aplicables, el concesionario estará obligado a adoptar, en los plazos que se le señalen por la autoridad competente, las medidas correctoras necesarias para que se cumplan dichas normas.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

En su caso, y de resultar aplicable el Real Decreto 1695/2012, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Sistema Nacional de Respuesta ante la contaminación marina, el concesionario deberá cumplir con aquel y habrá de presentar un 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 APLP.

Los desechos y residuos recogidos deberán ser sometidos a procesos de tratamiento y eliminación adecuados conforme a la normativa vigente, en el caso de que dichos procesos no se lleven a cabo con medios propios, los titulares de estas instalaciones portuarias deberán acreditar un compromiso de aceptación de los desechos y residuos por parte de un gestor debidamente autorizado.

CONDICIÓN 26ª.- 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 comienzo de la actividad, que se entenderá:

- Según el plazo ofertado por el licitador adjudicatario para la ejecución de las obras y en los términos establecidos en las condiciones 9ª y 13ª precedentes, con la aprobación de las actas de reconocimiento final o parcial, en su caso, de las obras comprendidas en los proyectos reseñados en la condición 7ª anterior.
- En el momento de la notificación de la Resolución de otorgamiento de la concesión, en caso de que el licitador adjudicatario hubiese especificado que se compaginaría la explotación de la concesión con la ejecución de las obras.

La actividad mínima quedará fijada en el momento del otorgamiento de la concesión y se establecerá en función de los datos ofertados en el concurso por el adjudicatario (SOBRE NÚMERO TRES).

Si el concesionario incumpliera la obligación relativa al volumen mínimo de facturación indicada anteriormente, deberá abonar a la Autoridad Portuaria, con carácter de penalización, el 20% del importe resultante de la diferencia entre la facturación mínima establecida y la realmente realizada, por el tipo de gravamen aplicado en la tasa de actividad.

El incumplimiento de esta cláusula de actividad mínima durante cuatro o más años consecutivos sin que existan circunstancias relevantes sobrevenidas, a juicio de la APLP, o de fuerza mayor tendrá la consideración de incumplimiento de obligaciones esenciales de la concesión determinando la caducidad de la concesión.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

CONDICIÓN 27ª.- Seguros

El concesionario realizará las actividades y servicios bajo su exclusivo riesgo y ventura. Siendo responsable civil de los daños, pérdidas o perjuicios causados a personas o bienes de la APLP o de terceros, por sus propias acciones, omisiones o negligencias, o de las personas de las que debe responder.

Durante la ejecución de las obras, el concesionario deberá contar con los correspondientes seguros (todo riesgo construcción, etc.) que cubran los riesgos inherentes a la obra. Asimismo, durante todo el plazo de la concesión, el concesionario deberá contar de un seguro que cubra los riesgos generados por la explotación y las responsabilidades que de ellos se deriven.

El concesionario suscribirá los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad. En su caso, deberá suscribir, al menos, los siguientes seguros:

- Durante la fase de construcción:
 - Un seguro de responsabilidad civil que cubra 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 APLP los documentos que acrediten la suscripción de las correspondientes pólizas.
- Durante la fase de explotación:
 - Un seguro de responsabilidad civil por el que queden cubiertos los daños y perjuicios ocasionados por sus propias acciones, omisiones o negligencias, o de personas de las que deba responder, que pudieran causarse con motivo de la explotación de la concesión (con inclusión de seguridad, medioambiente, riesgos extensivos amplios y riesgos consorciables).
 - Un seguro a todo riesgo de daños materiales que puedan ser causados a la obra civil e instalaciones, incluida la maquinaria. Antes del comienzo de la explotación, deberán facilitarse a la APLP los documentos que acrediten la suscripción de las correspondientes pólizas.
 - Otros seguros relacionados con la actividad objeto de la concesión (seguros de accidentes, de vehículos, etc.)

TÍTULO V: TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN

CONDICIÓN 28ª.- 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 APLP concedente se entenderá que renuncian a la concesión.

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c0a6a507e62e60c072ax

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 APLP, si se cumplen las condiciones establecidas en el apartado 3 de dicho artículo.

A estos efectos, quien se subrogue 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 APLP 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 APLP.

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

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

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 APLP.

Si el adjudicatario de una concesión mediante remate judicial o administrativo, o los herederos de un concesionario, no cumplieren los requisitos establecidos en el en el artículo 92 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, 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 APLP podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de tres meses, a contar desde el momento en que la APLP tenga conocimiento de dicha adjudicación.

CONDICIÓN 29ª.- Cesión de la concesión

Para que la APLP autorice la cesión del uso de la concesión se deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

las actividades y servicios comerciales directamente relacionados con la actividad portuaria en los términos que establece el artículo 92.4 del TRLPEMM.

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

Para que la APLP 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.

CONDICIÓN 30ª.- Aspectos registrales

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser autorizada previamente por la APLP, 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 APLP acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 92 del TRLPEMM, y de las cláusulas de la concesión.

TÍTULO VI: MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN

CONDICIÓN 31ª.- Régimen de la modificación

La APLP 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 APLP, 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 APLP, 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.

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 APLP, o por superficie o por volumen de inversión pendiente de amortización con la actualización correspondiente.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

CONDICIÓN 32ª.- División de la concesión

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

TÍTULO VII: EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

CONDICIÓN 33ª.- Causas y efectos de la extinción

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 las siguientes causas:

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los casos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre.
- c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la APLP cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.
- d) Mutuo acuerdo entre la APLP 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.

En todos los casos de extinción de una concesión, la APLP, decidirá sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones no desmontables que revertirán gratuitamente y libre de cargas a la APLP, o su levantamiento y retirada del dominio público por el concesionario y a las expensas de éste. Si la APLP no se pronunciara expresamente sobre el particular se considerará que ha optado por su mantenimiento, sin perjuicio de que previamente a la fecha de extinción pueda decidir su levantamiento y retirada.

Si la APLP decidiese el mantenimiento de las obras e instalaciones, éstas revertirán gratuitamente y libres de cargas a la APLP en la fecha de vencimiento, pudiendo el concesionario retirar aquellos elementos que no figuren en el acta de reconocimiento, levantada de conformidad y en cumplimiento de la condición 13ª, siempre que no estén unidos de manera fija al inmueble y con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo.

En el caso de que la APLP haya optado por el levantamiento de las obras e instalaciones, el titular retirará las mismas en el plazo máximo de TRES (3) MESES, plazo que en todo caso determinará la APLP en el momento de la reversión, pudiendo la APLP ejecutar subsidiariamente los trabajos que no haya efectuado el titular en el plazo fijado.

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

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 APLP en presencia del concesionario. En el acta se reseñará el estado de conservación de los bienes revertidos, especificándose, en su caso, los deterioros que presenten.

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

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

A la extinción de la concesión, la APLP tomará posesión de las obras e instalaciones, pudiendo obtener de las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del suministro.

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 APLP los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el concesionario para el ejercicio de su actividad empresarial, sin que, por tanto, en ningún caso pueda en forma alguna entenderse que la reversión implica la sucesión de empresa prevista en la normativa reguladora de la materia laboral, en particular el artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores. Tampoco podrá entenderse que la APLP sea el empresario principal de la actividad realizada por el concesionario, a los efectos del artículo 42 de dicha normativa.

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.

CONDICIÓN 34ª.- Rescate de la concesión

En el caso de que el dominio público otorgado fuera necesario, total o parcialmente, por razones de interés general vinculadas a la seguridad, a la protección contra actos antisociales o a la protección del medio ambiente, así como para la ejecución de obras, la ordenación de terminales o la prestación de servicios portuarios y que, para realizar aquéllas o prestar éstos, fuera preciso disponer de los bienes otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la APLP, previa indemnización al titular, podrá rescatar la concesión.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

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 Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre. 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 APLP 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 del rescate parcial, se devolverá la parte de la garantía de explotación que proporcionalmente corresponda en función de los bienes rescatados.

Realizada la entrega a la APLP de los bienes rescatados, se devolverá la fianza de explotación, a solicitud del concesionario, con la deducción, en su caso, de las cantidades que el concesionario deba hacer efectivas por las responsabilidades en que haya podido incurrir.

De conformidad con lo establecido en el art 100 del TRLPEMM, extinguida la concesión por cualquiera de las causas enumeradas, o por rescisión, la APLP no se subrogará en los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el adjudicatario para el ejercicio de su actividad empresarial, sin que, por tanto, pueda en forma alguna entenderse aplicable la legislación laboral en la materia. Análogamente en lo que respecta a los contratos de suministros de servicios urbanos de electricidad, agua y telefonía

CONDICIÓN 35ª.- 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 APLP 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 período de doce meses, a no ser que, a juicio de la APLP, obedezca a causa justificada.
- d) Ocupación del dominio público no otorgado.
- e) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del diez por ciento sobre el proyecto autorizado.
- f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título, así como el desarrollo de actividades sin el título habilitante para su ejercicio.
- g) Cesión a un tercero del uso total o parcial, sin autorización de la APLP.
- h) Transferencia del título de otorgamiento, sin autorización de la APLP.
- i) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la APLP.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

- j) No reposición o complemento de las garantías definitivas o de explotación, previo requerimiento de la APLP.
- k) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título, o, en su caso, legalmente.
- l) La comisión de falta muy grave sobre el objeto y condiciones de la concesión demanial o la prestación del servicio de pasaje de cruceros, así como la comisión de tres faltas graves en el plazo de 3 años sobre las mismas materias será causa de caducidad de la concesión demanial.

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.

CONDICIÓN 36ª.- Infracciones y Sanciones

El incumplimiento de las condiciones de la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en los Capítulos I y II del Título IV 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 vigente 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.

Las sanciones impuestas serán independientes de la indemnización que por los daños y perjuicios causados pueda, en su caso, exigirse.

TÍTULO IX.- DE LAS FACULTADES DE LA APLP DE LAS PALMAS

CONDICIÓN 37ª.- Facultad de interpretación de la APLP.

La APLP, tiene la facultad de interpretar este pliego y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.

CONDICIÓN 38ª.- De la acción de fiscalización sobre las obras y su conservación

Al objeto de garantizar la correcta ejecución de las obras de la presente concesión y su estricta adecuación al Proyecto Constructivo aprobado definitivamente por la APLP, así como su finalización dentro del plazo, la APLP ejercerá las visitas, inspecciones y requerimientos que tenga por conveniente.



1006754a65170c06a1507e2e60c072ax

Tal inspección incluirá la verificación de la calidad de la obra en su conjunto, en cualquiera de sus aspectos particulares y, la de los materiales que se usen, para verificar que cumplen con todos los requerimientos del Proyecto.

Igualmente, y a fin de asegurar el cumplimiento por la sociedad concesionaria de la obligación de conservación de las obras realizadas, ejercerá la APLP, una función de control en la forma prevista en el párrafo anterior.

A estos efectos, la Dirección de la APLP advertirá o requerirá, sólo por escrito de lo que considere oportuno.

CONDICIÓN 39ª.- Del control sobre la explotación de la concesión

La APLP velará en todo momento para que la concesión se destine a los usos convenidos de acuerdo con el proyecto de explotación aprobado en la adjudicación.

Con objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones impuestas al adjudicatario, la Dirección del Puerto podrá acordar las visitas de inspección que considere oportunas a las instalaciones y dependencias de la concesión, levantándose las oportunas actas en presencia del adjudicatario, si compareciese. Así mismo, el adjudicatario estará obligado a suministrar a la APLP la información que le sea requerida relativa a la composición de su capital social.

Independientemente de lo anterior, el adjudicatario está obligado a suministrar a la APLP la información que le sea requerida relativa a la actividad que se desarrolle en la concesión. Esta información se remitirá en el formato y por el procedimiento que establezca en cada momento la Dirección del Puerto. Así mismo el adjudicatario deberá colaborar en los controles que pudiera llevar a cabo la APLP.

Al mismo tiempo, el adjudicatario también estará obligado a colaborar con la APLP, a requerimiento de ésta, en la realización de cuantos estudios se lleven a cabo orientados al análisis de las operaciones y a la mejora de la eficiencia de las mismas.

La mala administración de la concesión podrá ser causa de caducidad si ésta pusiera en peligro la viabilidad del proyecto cuyo desarrollo se ha autorizado o bien hicieran desmerecer al conjunto del Puerto de Las Palmas.

El Director, Francisco J. Trujillo Ramírez

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a1507e2e60c072ax

ANEXO I

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y DE PROTECCIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS EN LOS PUERTOS DEPENDIENTES DE LA APLP

1) PROTECCIÓN DE BUQUES E INSTALACIONES PORTUARIAS.

En aplicación del REGLAMENTO (CE) No 725/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 31 de marzo de 2004 relativo a la mejora de la protección de los buques y las instalaciones portuarias, y del 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. (BOE núm. 304 Jueves 20 diciembre 2007). se establecen las siguientes condiciones:

Condición 1ª.

El titular, empleados, proveedores y clientes que no deseen o no puedan demostrar su identidad o confirmar el propósito de su visita, cuando se les solicite por la Policía Portuaria y/o las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, no tendrán acceso a la instalación portuaria, ni podrán acceder a sus oficinas, así como al uso de sus instalaciones, no teniendo en ningún supuesto derecho a ningún tipo de compensación o excepción por ello.

Condición 2ª.

El titular, empleados, proveedores y clientes, así como sus efectos personales y vehículos, incluida la mercancía, podrán ser sometidos a registros y comprobaciones, según albarán, por la Policía Portuaria y/o las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado. Aquellos que no lo deseen o permitan, no tendrán acceso a la instalación portuaria, ni podrán acceder a sus oficinas, así como al uso de sus instalaciones, no teniendo en ningún supuesto derecho a ningún tipo de compensación o excepción por ello.

Condición 3ª.

El titular, empleados, proveedores y clientes, aún estando identificados, podrán tener restricciones de acceso (e incluso prohibición) a la zona y sus oficinas, así como al uso de sus instalaciones en aquellos supuestos, que en aplicación de la normativa de seguridad (Plan de Protección) se establezcan o dicte por la policía portuaria y/o por las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, no teniendo en ningún supuesto derecho a ningún tipo de compensación o excepción por ello.

Condición 4ª.

Por las restricciones y limitaciones de estacionamiento de vehículos privados en la Instalación Portuaria (explanadas anejas a los edificios, viales y zonas de maniobra), el titular, sus empleados y sus clientes, que deseen acceder con vehículo privado a la Instalación Portuaria y sus oficinas, deberán contar con plaza de aparcamiento.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



K006754a65170c06a507e2e60c072ax

Condición 5ª

El titular, empleados, proveedores y clientes deberán colaborar y cumplir con cualquier otra medida de protección y/o indicación que en aplicación del Plan de Protección se establezcan o dicte por la policía portuaria y/o por las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.

Condición 6ª.

El titular deberá informar a sus empleados, proveedores y clientes de la aplicación de las medidas de protección establecidas anteriormente por esta APLP y de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado.

2) ACTUACIÓN EN CASO DE INCIDENTE / ACCIDENTE.

Si se produjera cualquier incidente / accidente, conato de emergencia o circunstancia anómala, el responsable deberá:

- a. Comunicarlo inmediatamente al Centro de Coordinación de Servicios (C.C.S.) de La APLP (Telf. 900.214.444 – Fax 928.467.760) o al Policía Portuario más próximo.
- b. Aplicar los procedimientos de actuación establecidos en su Plan de Emergencias.
- c. Seguir las instrucciones que se le den desde el C.C.S.

El Director, Francisco J. Trujillo Ramírez

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
LUIS ANGEL IBARRA BETANCORT (AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ...	Presidente	12/12/2022 09:04



1006754a65170c06a507e62e60c072ax