



Puertos de Las Palmas

Autoridad Portuaria de Las Palmas

**PLIEGO DE CONDICIONES REGULADOR DE LA CONCESIÓN DE CINCO LOCALES EXISTENTES EN LA
DÁRSENA DE EMBARCACIONES MENORES, CUYO DESTINO SERÁ EL DE ACTIVIDADES,
INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES ACORDES CON LOS USOS PORTUARIOS Y DE
SEÑALIZACIÓN MARÍTIMA EN LA DÁRSENA DE EMBARCACIONES MENORES, ZONA DE SERVICIO
DEL PUERTO DE LAS PALMAS.**

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada
mediante el Código Seguro de Verificación en
<https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc/?csv=0006754a65390b1023a07e3370020d271>

0006754a65390b1023a07e3370020d271

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

ÍNDICE

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....	4
CONDICIÓN 1ª.- RÉGIMEN JURÍDICO.....	4
CONDICIÓN 2ª.- OBJETO DE LA CONCESIÓN.	4
CONDICIÓN 3ª ÁMBITO ESPACIAL DE LA CONCESIÓN.....	4
CONDICIÓN 4ª.- PLAZO DE LA CONCESIÓN.	4
CONDICIÓN 5ª.- CONCURRENCIA DE OTROS TÍTULOS.	5
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.....	8
CONDICIÓN 15ª.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN.	8
CONDICIÓN 16ª.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.	8
CONDICIÓN 17ª.- MODIFICACIÓN DE LAS OBRAS DURANTE LA VIGENCIA DE LA CONCESIÓN.	9
TÍTULO III: RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN.....	9
CONDICIÓN 18ª.- TASAS.	9
1. Tasa de ocupación.....	9
2. Tasa de Actividad:	12
CONDICIÓN 19ª.- GASTOS.....	13
TÍTULO IV: CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN.....	13
CONDICIÓN 20ª.- DETERMINACIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN.	13
CONDICIÓN 21ª.- GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN.	14
CONDICIÓN 22ª.- GESTIÓN DE LA CONCESIÓN.....	14
CONDICIÓN 23ª.- INACTIVIDAD DEL CONCESIONARIO.	15
CONDICIÓN 24ª.- MEDIDAS PREVENTIVAS, DE SEGURIDAD Y DE PROTECCIÓN.	15
CONDICIÓN 25ª.- MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.	15
CONDICIÓN 26ª.- RESPONSABILIDADES Y SEGUROS.....	16
CONDICIÓN 27ª.- ACTIVIDAD MÍNIMA.	16
TÍTULO V: TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN	16
CONDICIÓN 28ª.- TRANSMISIÓN.....	16
CONDICIÓN 29ª.- CESIÓN DE LA CONCESIÓN.	17
CONDICIÓN 30ª.- ASPECTOS REGISTRALES.....	18
TÍTULO VI: MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN.	18
CONDICIÓN 31ª.- RÉGIMEN DE LA MODIFICACIÓN.	18
CONDICIÓN 32ª.- DIVISIÓN DE LA CONCESIÓN.	18

Documento firmado por: ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Cargo: Jefe De Área De Planificación Y Gestión	Fecha/hora: 12/02/2019 07:51
---	---	---------------------------------

TÍTULO VII: EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.	19
CONDICIÓN 33ª.- CAUSAS Y EFECTOS DE LA EXTINCIÓN.....	19
CONDICIÓN 34ª.- RESCATE DE LA CONCESIÓN.	20
CONDICIÓN 35ª.- CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN.....	20
TÍTULO VIII: RÉGIMEN SANCIONADOR.	21
CONDICIÓN 36ª.- INFRACCIONES Y SANCIONES.	21



0006754a65390b1023a07e3370020d271

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc?csv=0006754a65390b1023a07e3370020d271>

Documento firmado por: ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Cargo: Jefe De Área De Planificación Y Gestión	Fecha/hora: 12/02/2019 07:51
---	---	---------------------------------

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

CONDICIÓN 1ª.- 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, el presente pliego de condiciones, las cláusulas del Pliego de Bases del concurso 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, 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.

CONDICIÓN 2ª.- Objeto de la concesión.

El objeto de cada uno de los cinco títulos concesionales objeto de este Concurso será el que se oferte por el licitador adjudicatario, según lo dispuesto en la Base 1ª del Pliego de Bases que rige el presente Concurso.

CONDICIÓN 3ª Ámbito espacial de la concesión.

La concesión ocupará las siguientes superficies de dominio público, todas ellas situadas en la Dársena de Embarcaciones Menores, en el Área Funcional 13 de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas:

1. LOCAL 1 (módulos 1 y 2) → 50 m².
2. LOCAL 2 (módulos 3 y 4) → 50 m².
3. LOCAL 3 (módulos 5 al 9) → 115 m².
4. LOCAL 4 (módulos 10 al 14) → 115 m².
5. LOCAL 5 (módulos 16 al 18) → 62,50 m².

CONDICIÓN 4ª.- Plazo de la concesión.

De conformidad con la Base 9ª 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 Las Palmas, en función de las inversiones a realizar por el futuro concesionario de acuerdo con la oferta presentada, con un mínimo de ocho (8) años y un máximo de quince (15) años.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

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.

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.

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.

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 Autoridad Portuaria, la garantía de construcción, equivalente al 5% del presupuesto de ejecución material total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión incluidas en el proyecto, no pudiendo ser esta inferior a **tres mil euros (3.000 €)**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 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.

La garantía de construcción responderá, no sólo de la ejecución de las obras, sino también del resto de las obligaciones derivadas de esta concesión.

Si el concesionario no constituye la garantía en el plazo establecido para este fin, se entenderá que renuncia a la concesión, con pérdida de la garantía provisional.

Si el interesado desistiera injustificadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, de la petición o renunciara al título, perderá la garantía constituida.

Si el concesionario no desea retirar la garantía provisional puede completar ésta 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

TÍTULO II: RÉGIMEN DE LAS OBRAS.

CONDICIÓN 7ª.- Proyectos.

Las obras se realizarán con arreglo al Proyecto Básico presentado por el licitador adjudicatario (Sobre nº 2), según la Base 6ª del Pliego de Bases que disciplina el Concurso que deberá ser completado por el correspondiente proyecto de ejecución. El proyecto de ejecución que se presente ha de ser suscritos por 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.

En este supuesto, el concesionario deberá presentar el proyecto de ejecución en el **plazo máximo de dos (2) meses** a contar desde la notificación de la Resolución de otorgamiento de la concesión.

El proyecto de ejecución deberá ser aprobado por la Autoridad Portuaria. Con este fin, los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria 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 otorgue.

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

- a) Obligar a que el concesionario adapte el proyecto de ejecución al básico en el plazo fijado al efecto;
- b) Modificar la concesión de acuerdo con el procedimiento legal que corresponda, salvo que afecte al principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

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

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 presentado al Concurso por el adjudicatario, contados ambos plazos a partir de la fecha de notificación de la Resolución de otorgamiento de la concesión demanial.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

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 de dominio público, 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.

La Autoridad Portuaria de Las Palmas 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 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 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.

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 este concurso y la oferta del concesionario.

CONDICIÓN 11ª.- 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. 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 Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Si, transcurrido el plazo señalado para el comienzo de las obras (de conformidad con la oferta del concesionario en el Plan de Obra presentado en el Proyecto Básico objeto de su oferta adjudicada), 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, fijado con arreglo a su oferta, 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. La misma consecuencia tendrá el incumplimiento de puesta en funcionamiento de las fases intermedias si ello se hubiera ofertado por el concesionario y la unidad de explotación a que se refiera hubiese sido relevante en la valoración de adjudicación del concurso.

En todo caso, la declaración de caducidad de la concesión implicará la pérdida de la garantía presentada.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

CONDICIÓN 12ª.- Inspección de las obras.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto que haya sido aprobado.

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 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 Autoridad Portuaria el reconocimiento final de las mismas, que se practicará por los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria con asistencia del concesionario, quien podrá acudir acompañado por técnico designado al efecto, levantándose plano y acta de reconocimiento final, que será elevada al Director de la Autoridad Portuaria para su aprobación, si procede.

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

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 aprobado, 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 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.

CONDICIÓN 15ª.- Devolución de la garantía de construcción.

Las garantías de construcción depositadas serán devueltas al concesionario, a instancia de éste, una vez transcurrido un mes, según lo previsto en el artículo 93.4 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, desde que haya sido aprobada el acta de reconocimiento final de las obras y siempre que se haya constituido la garantía de explotación.

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. Están incluidas dentro de estas obras la obligación del

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

concesionario de realizar cualquier tipo de trabajo para prevenir o corregir posibles filtraciones de agua del local concesionado.

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.

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 Autoridad Portuaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

TÍTULO III: RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN.

CONDICIÓN 18ª.- Tasas.

1. Tasa de ocupación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 173 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

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 las Área 13 es de 486,39 € (valor 2019).

Valor de los terrenos (Vt): (486,39 €/m² x m²)

LOCAL 1 Vt = 486,39 € x 50 m² = 24.319,50 €
LOCAL 2 Vt = 486,39 € x 50 m² = 24.319,50 €
LOCAL 3 Vt = 486,39 € x 115 m² = 55.934,85 €
LOCAL 4 Vt = 486,39 € x 115 m² = 55.934,85 €
LOCAL 5 Vt = 486,39 € x 62,50 m² = 30.399,38 €

2.- El **valor de las instalaciones, y el valor de su depreciación anual**, según tasaciones realizadas por técnicos de la Autoridad Portuaria el 19 de marzo y el 17 de julio de 2018, en virtud de lo estipulado en el artículo 175.c) del TRLPEMM, se establece un valor de cada local de 450 €/m². Estos valores permanecerán constantes durante el periodo concesional.

Valor de la instalaciones (Vi): (m² x 450 €/m²)

LOCAL 1 Vi = 22.500 €
LOCAL 2 Vi = 22.500 €
LOCAL 3 Vi = 51.750 €
LOCAL 4 Vi = 51.750 €
LOCAL 5 Vi = 28.125 €

Valor depreciación anual (Vda):

LOCAL 1 Vi = 22.500 € / 20 años = 1.125 €
LOCAL 2 Vi = 22.500 € / 20 años = 1.125 €
LOCAL 3 Vi = 51.750 € / 20 años = 2.587,50 €
LOCAL 4 Vi = 51.750 € / 20 años = 2.587,50 €
LOCAL 5 Vi = 28.125 € / 20 años = 1.406,25 €

TIPO DE GRAVAMEN ANUAL:

- **5,5% al valor de los terrenos, el 3,5 % del valor de las obras e instalaciones**, a las actividades náutico-deportivas, y el **100% del valor de depreciación anual asignada a la instalación**. En este tipo de gravamen se englobarían las actividades como compraventa, reparaciones, y servicio técnico de embarcaciones motores náuticos y accesorios náuticos, venta de productos de pesca y de repuestos de embarcaciones, mantenimiento y mecánica de embarcaciones, electrónica y electricidad naval, servicios de carpintería inoxidable y torno.
- **6,5% al valor de los terrenos, el 6,5 % del valor de las obras e instalaciones**, a las actividades auxiliares o complementarias de las actividades portuarias, y el

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

100% del valor de depreciación anual asignada a la instalación. Servicios de excursiones deportivas. En este tipo de gravamen se englobarían las actividades como oficina de atención y venta del servicio Wifi de la Autoridad Portuaria, tienda de ropa o tapicería náutica, Parafarmacia o Farmacia, Oficina de Correos, Centro deportivo (preparador físico), Rent a Car, Storage Lockers.

CUOTA: Resultado de multiplicar la base imponible por el tipo de gravamen. Por lo que la fórmula sería la siguiente:

Para el tipo de gravamen del 5,5%: $TO = 5,5\%(Vt) + 3,5\%(Vi) + Vda$

Por tanto,

LOCAL 1 TO = $1.337,57 + 787,50 + 1.125 = 3.250$ €/año.

LOCAL 2 TO = $1.337,57 + 787,50 + 1.125 = 3.250$ €/año.

LOCAL 3 TO = $3.076,42 + 1.811,25 + 2.587,50 = 7.475$ €/año.

LOCAL 4 TO = $3.076,42 + 1.811,25 + 2.587,50 = 7.475$ €/año.

LOCAL 5 TO = $1.671,97 + 984,38 + 1.406,25 = 4.063$ €/año.

Para el tipo de gravamen del 6,5%: $TO = 6,5\%(Vt) + 6,5\%(Vi) + Vda$

Por tanto,

LOCAL 1 TO = $1.580,77 + 1.462,50 + 1.125 = 4.168$ €/año.

LOCAL 2 TO = $1.580,77 + 1.462,50 + 1.125 = 4.168$ €/año.

LOCAL 3 TO = $3.635,77 + 3.363,75 + 2.587,50 = 9.587$ €/año.

LOCAL 4 TO = $3.635,77 + 3.363,75 + 2.587,50 = 9.587$ €/año.

LOCAL 5 TO = $1.975,96 + 1.828,13 + 1.406,25 = 5.210$ €/año.

Siendo:

TO = Tasa de ocupación

Vt = Valor terrenos

Vi = Valor instalaciones

Vda = Valor depreciación anual.

Por tanto, éstas serían las cuotas de la tasa de ocupación (valor 2019) para cada uno de los locales según la actividad ofertada y adjudicada.

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 Fomento.

2) Importe adicional Tasa de Ocupación.

El concesionario abonará también el importe adicional (mayor que 600 € anuales) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 192 del TRLPEMM, ofertado en el concurso sobre la tasa de ocupación 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 art. 178.1 de la citada

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

Legislación, sino que registrará la fórmula de actualización que hubiere ofertado voluntariamente como mejora en el concurso el adjudicatario.

2. Tasa de Actividad:

De conformidad con lo dispuesto en el 183 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, 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, 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 siguientes criterios y límites:

CRITERIO PARA LA FIJACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE: Dado que la actividad autorizada que se va a desarrollar por el adjudicatario ocupando dominio público será el de servicios y actividades náutico-deportivos, el criterio será VOLUMEN DE NEGOCIO.

BASE IMPONIBLE: El volumen negocio anual desarrollado en el puerto que resulte de la actividad real del concesionario en cada ejercicio, con una cuantía mínima anual en cada ejercicio, de acuerdo con lo dispuesto en la condición 27ª y que se fijará en la adjudicación del concurso conforme a su oferta.

TIPO DE GRAVAMEN: Puesto que la Autoridad Portuaria 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 nivel de inversión privada.
- Las previsiones razonables de la información económico-financiera de la actividad.

En aplicación de los criterios y límites establecidos en el artículo 188 del citado Texto Refundido el concesionario abonará por semestres adelantados una cuota anual resultante de aplicar:

- un **tipo de gravamen del 2%** sobre el volumen de negocio neto anual desarrollado al amparo del título.

En cualquier caso, la cuota íntegra de la Tasa de Actividad deberá estar comprendida dentro de los siguientes:

LÍMITES:

A) La cuota íntegra anual de la tasa no podrá exceder del mayor de los siguientes valores:

- Del 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 de la tasa no podrá ser inferior al mayor de los siguientes valores:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

- Del 20% de la cuota líquida anual de la Tasa de Ocupación correspondiente al valor de los terrenos ocupados.
- Importe que resulte de aplicar el tipo de gravamen fijado (2%) por el volumen de actividad mínima establecida en la regla 27ª

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 191 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, 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. A los efectos anteriores, el concesionario deberá notificar a la Autoridad Portuaria, antes del 10 de julio de cada año, la cifra neta de negocio realizada en el Puerto de Las Palmas en el ejercicio anterior.

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

CUOTA: Resultado de multiplicar la base imponible por el tipo de gravamen. Por lo que la fórmula sería la siguiente.

4) 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 (superior a 600€), que será exigible por semestres adelantados. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 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, 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.

La concesión se destinará a cualquiera de los siguientes usos:

- Compraventa y servicio técnico de embarcaciones de vela, de paseo y yates.
- Compraventa y reparación de toda clase de embarcaciones, motores náuticos y accesorios náuticos.
- Venta de productos de pesca submarina.
- Venta de Repuestos de embarcaciones.
- Servicios de excursiones deportivas.
- Oficina de atención y venta del servicio Wifi de la Autoridad Portuaria.
- Servicios de Mantenimiento y mecánica diesel.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

- Mecánica de fuera borda.
- Electrónica y electricidad naval.
- Oficina de apoyo a los servicios de carpintería inoxidable y torno.
- Tienda de ropa náutica.
- Tapicería náutica.
- Parafarmacia o Farmacia.
- Oficina de Correos.
- Centro deportivo (preparador físico).
- Punto de información turística.
- Rent a Car.
- Storage Lockers.

Se pueden plantear otros usos de similar naturaleza a los enumerados anteriormente, no admitiéndose las ofertas para el destino de los locales distintos a servicios náutico-deportivos o los detallados anteriormente.

El concurso se regirá por el presente Pliego de Bases y el Pliego de Condiciones que regulará el desarrollo de la futura concesión de dominio público portuario.

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 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 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 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 Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

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.

CONDICIÓN 22ª.- 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 éste a terceros.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51



Todo el personal necesario para la explotación de la concesión será por cuenta y a cargo del concesionario.

También serán a su cargo los gastos de suministro de electricidad, agua, teléfono, recogida de basuras, otros servicios necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta ocasione. Igualmente, será a cuenta del concesionario la contratación de aquellos suministros, las acometidas y el pago de los tributos correspondientes.

CONDICIÓN 23ª.- Inactividad del concesionario.

La falta de utilización, durante un periodo 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, 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 12 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.

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.

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.

CONDICIÓN 25ª.- Medidas medioambientales.

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

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

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

CONDICIÓN 26ª.- Responsabilidades y Seguros.

El concesionario suscribirá los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad. Asimismo estará obligado a presentar a la Autoridad Portuaria antes del momento de inicio de la actividad una póliza que cubra los daños al local a consecuencia de siniestros así como la Responsabilidad Civil Locativa.

CONDICIÓN 27ª.- Actividad mínima.

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 fijado 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.

En aplicación de la Regla 27 de la Orden FOM 938/2008 de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones demaniales, con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, en el caso de que el concesionario incumpliera el volumen mínimo de facturación neta anual ofertado establecido en el presente apartado, 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 4 o más años consecutivos determinará la caducidad de la concesión.

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 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 Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el concesionario, podrá transmitir por actos íter 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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

Dicho plazo se computará, en el supuesto del tanteo, desde que la notificación por el concesionario de las condiciones en que va a proceder a transmitir la concesión, entre las que necesariamente habrán de reflejarse las relativas al precio y formas de pago. Y, en el caso del retracto, desde que tenga conocimiento expreso la Autoridad Portuaria.

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

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 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 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.

CONDICIÓN 29ª.- Cesión de la concesión.

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

- a) Que el cesionario reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de cesión.
- b) Que se dé conocimiento por escrito a la Autoridad Portuaria del contrato de cesión con anterioridad a su celebración.
- c) Que el concesionario-cedente se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.
- d) Que no se originen situaciones de dominio del mercado susceptibles de afectar a la libre competencia dentro del puerto, en la prestación de los servicios portuarios básicos o en las actividades y servicios comerciales directamente relacionados con la actividad portuaria en los términos que establece el artículo 92.4 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

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

Para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso total de la concesión deberá haber transcurrido, al menos, el plazo de un año desde su fecha de otorgamiento. En el caso de cesión del uso total el cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondan al cedente, excepto en la obligación de abono de las tasas.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

CONDICIÓN 30ª.- 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 Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y de las cláusulas de la concesión.

TÍTULO VI: MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN.

CONDICIÓN 31ª.- 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 Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Tendrán carácter de modificación sustancial las definidas en el apartado 2 del artículo 88 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

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.

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.

CONDICIÓN 32ª.- 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 Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

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 30/1992, de 26 de noviembre.
- c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.
- d) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular de la concesión.
- e) Disolución o extinción de la sociedad titular de la concesión, salvo en los supuestos de fusión o escisión.
- f) Revocación.
- g) Caducidad.
- h) Rescate.

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 las expensas de éste. Si la Autoridad Portuaria 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.

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 de Las Palmas 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.

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.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

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.

CONDICIÓN 34ª.- 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 aquéllas 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 rescatar 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 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 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 del rescate parcial, se devolverá la parte de la garantía de explotación que proporcionalmente corresponda en función de los bienes rescatados.

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 Autoridad Portuaria durante un plazo de doce meses, en los términos establecidos en el artículo 98.1.b) del Texto Refundido.
- c) Falta de actividad o de prestación del servicio durante un período de doce meses, a no ser que, a juicio de la Autoridad Portuaria, obedezca a causa justificada.
- d) Ocupación del dominio público no otorgado.
- e) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del diez por ciento sobre el proyecto autorizado.
- f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título, así como el desarrollo de actividades sin el título habilitante para su ejercicio.
- g) Cesión a un tercero del uso total o parcial, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- h) Transferencia del título de otorgamiento, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- i) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- j) No reposición o complemento de las garantías definitivas o de explotación, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- k) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51

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

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

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 Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

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

Esteban del Nero Benítez
Jefe del Área de Planificación y Gestión
(Por suplencia del Director, Salvador Capella Hierro. Resolución del Consejo de Administración de 26/07/2018)

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe De Área De Planificación Y Gestión	12/02/2019 07:51