

SR. PRESIDENTE DE LA
AUTORIDAD PORTUARIA DE MOTRIL

Asunto: *Propuesta de aprobación del pliego de bases administrativas y pliegos de condiciones para la adjudicación por concurso de concesión de zona de servicios y estación de suministro en la zona de actividades logísticas del puerto de motril y archivo de expedientes de concesión en tramitación*

El artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante establece que la Autoridad Portuaria podrá convocar concursos para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario.

La mercantil Servimotril S.LU presentó solicitud para implantación de una estación de servicio de carburantes e instalaciones complementarias en la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Motril, según solicitud fechada el 7 de marzo de 2018 y registro de entrada número 338. Posteriormente, con fecha 10 de enero de 2019 y registro de entrada número 18, previo al trámite en competencia de proyectos fue presentada nueva solicitud por la mercantil Energy 24 Hidrocarburos S.L carburantes, solicitando una estación de suministro de carburantes.

A la vista de las dos solicitudes planteadas a esta Autoridad Portuaria y a la expectación creada sobre dichas instalaciones, desde esta dirección se propone al Presidente de la Autoridad Portuaria para que eleve al Consejo de Administración la siguiente propuesta conforme a lo establecido en el artículo 86 del Texto refundido de la Ley de Puertos del estado y de la Marina Mercante:

- 1º. Archivo de las solicitudes presentadas por Servimotril SLU y por Energy Carburantes.
- 2º. Aprobación del Pliego de Bases del Concurso y el Pliego de Condiciones que regularán el desarrollo de la concesión, que se adjunta a la siguiente propuesta

EL DIRECTOR

Francisco José González-Méndez Herrera



**PLIEGO DE BASES ADMINISTRATIVAS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL
CONCURSO DE ZONA DE SERVICIOS Y ESTACIÓN DE SUMINISTRO EN LA
ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DEL PUERTO DE MOTRIL.**

BASE 1.-OBJETO DEL CONCURSO

El objeto del presente concurso es la selección de aquella oferta que será objeto de una posterior tramitación para el otorgamiento, si procede, de una concesión administrativa para ocupar una superficie de 1.400 m², sobre una parcela de 4.472 m², destinados a zona de servicios al camión y estación de suministro de carburantes, que den servicio al incremento de los tráficos rodados del Puerto de Motril.

Una vez adjudicado el concurso, el oferente seleccionado deberá someterse a los trámites preceptivos para el otorgamiento de concesiones demaniales en los artículos 85 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Este concurso se convoca al amparo del artículo 86 del citado Texto Refundido.

En aquellos proyectos que, de acuerdo con la legislación vigente, deban someterse a algún tipo de evaluación de impacto ambiental, la propuesta de resolución de otorgamiento de concesión del Director al Presidente de la Autoridad Portuaria para elevar al Consejo de Administración, será posterior a la resolución del órgano medio ambiental competente.

El concurso se regirá por el presente Pliego de Bases, por los pliegos de condiciones generales y particulares de la concesión, por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de Septiembre, por la Legislación de Costas, por las normas que regulen la Explotación y Policía de los Puertos y por las Ordenanzas Portuarias que sean de aplicación en cada momento, en cuanto sean aplicables, por las demás disposiciones aplicables al dominio público portuario y actividades que se desarrollen en él y, supletoriamente, por la 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento, y por la ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector público.

El licitador deberá cumplir la normativa que sea de aplicación a la actividad a desarrollar en el dominio público.

Durante la tramitación de la concesión administrativa el adjudicatario solicitará al órgano ambiental competente los informes, licencias, permisos o autorizaciones que requieran las actividad e instalación conforme con la ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.



BASE 2ª .- INFORMACIÓN FACILITADA POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE MOTRIL A LOS CONCURSANTES.

Durante el periodo que figure en el anuncio de este concurso, que se efectuará en el Boletín Oficial del Estado y en el perfil del contratante de esta Autoridad Portuaria, los interesados tendrán a su disposición, para libre examen, la siguiente documentación:

- Pliego de Bases del concurso.
- Pliego de condiciones generales de la concesión.
- Pliego de condiciones particulares de la concesión.
- Planos de dominio público portuario con la ubicación del objeto de la presente concesión.

La documentación que antecede podrá ser libremente examinada en las oficinas de la Autoridad Portuaria, desde las 09:00 h. a las 14:00 h. en días laborables y en su página Web (perfil del contratante).

BASE 3ª .- REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LOS CONCURSANTES.

Los licitadores deberán reunir las siguientes condiciones:

- a) Tener plena capacidad de obrar y reunir los requisitos para contratar establecidos en la Regla 13 de las NRGPC y demás disposiciones complementarias en esta materia, así como no estar incurso en ninguna de las causas de incompatibilidad establecidas en las citadas normas. En este sentido, los criterios de solvencia serán los que al efecto establecen los Arts. 72 y siguientes del TRLCSP, y a los fijados en el presente pliego en aplicación de estos.
- b) En el caso de personas jurídicas, el objeto social de las mismas tendrá relación directa con el objeto de la concesión, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales inscritos en el Registro Mercantil o el que corresponda.
- c) Estar al corriente de pago de las liquidaciones y facturas de la Autoridad Portuaria de Motril, por tasas y tarifas, devengadas por la utilización, gestión y explotación de bienes o servicios portuarios.
- d) Manifestar la plena conformidad con la totalidad de los Pliegos del concurso.



e) Estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de carácter fiscal, laboral y social exigidas por la legislación vigente.

Las personas físicas o jurídicas extranjeras de Estados no pertenecientes a la Unión Europea, podrán participar en el concurso si además de cumplir los requisitos del párrafo anterior, también cumplen los siguientes:

- Pertenecer a un País en el que exista reciprocidad para los Nacionales Españoles.
- Tener domicilio fiscal en España.
- Cumplir las condiciones que la legislación de contratos del Estado requiere para poder contratar con extranjeros.
- Manifiestar su sometimiento a la jurisdicción de los Tribunales Españoles para todas las incidencias que pudieran derivarse del presente concurso.

Todo ello sin perjuicio de lo establecido en Leyes especiales

Cuando dos o más personas jurídicas acudan conjuntamente a la licitación, deberán constituir una agrupación temporal de empresas, a cuyo efecto bastará que en el escrito de proposición se indiquen los nombres y características de los empresarios que la suscriben, la participación de cada uno de ellos y que se designe la persona o entidad que durante la vigencia de la concesión ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la A.P.M., debiendo comprometerse conjunta y solidariamente al cumplimiento de las obligaciones que se imponen en los Pliegos de Bases del Concurso y Pliegos Concesionales.

Los licitadores al presente concurso deberán encontrarse al corriente de pago de todo tipo de liquidaciones que hayan sido practicadas por la Autoridad Portuaria, así como respecto a sus obligaciones tributarias y de seguridad social.

BASE 4ª.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

Se entiende por *oferta* el conjunto de documentos que integran el sobre nº 1 denominado "*Proposición*" y el sobre nº 2 denominado "*Documentación Complementaria*".

La oferta se entregará en mano en el *Registro General de la Autoridad Portuaria de Motril*, dentro del plazo a tal efecto establecido en el correspondiente anuncio del Concurso publicado



en el Boletín Oficial del Estado, dicho plazo no será inferior el plazo para la presentación de ofertas a 30 días contados desde la publicación en el BOE del anuncio del concurso. Este plazo mínimo viene exigido en la actual redacción del art.86 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

También podrán presentarse proposiciones por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar el mismo día al Órgano de Contratación, por CORREO ELECTRÓNICO, FAX, TELEX o TELEGRAMA, la remisión de la proposición. Sin cumplir tales requisitos no será admitida la proposición en el caso en que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación.

No obstante, transcurridos 10 días naturales desde la terminación del plazo de presentación, no será admitida ninguna proposición enviada por correo.

El plazo de entrega de ofertas terminará en la fecha y hora indicada en el correspondiente anuncio de licitación que se publicará en el B.O.E.

Si el último día de presentación fuese sábado, domingo o festivo se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

No se admitirán las ofertas presentadas fuera de esta fecha y hora límite.

BASE 5ª.- PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

Cada concursante no podrá presentar más que una proposición.

Las ofertas serán presentadas en dos sobres cerrados y lacrados, que se denominarán:

- Sobre nº 1 "*Proposición*".
- Sobre nº 2 "*Documentación Complementaria*".

En cada uno de dichos sobres, además de los citados rótulos, figurarán el nombre y domicilio del concursante, la firma y el nombre de la persona que suscriba la Proposición y una leyenda que diga "*Concurso público para la adjudicación de zona de servicios y estación de suministro en la Zona de actividades Logísticas del Puerto de Motril.*"

Si por su volumen lo requiere, la documentación correspondiente a la Proposición podrá incluirse en más de un sobre, en cuyo caso, cada uno de ellos llevará la rotulación indicada y, además un número que será correlativo a partir del 1, siendo en el primero de dichos sobres



en el que se incluirá el escrito resumen de la Proposición y el índice detallado de todos los documentos que integran la proposición.

Los sobres contendrán los siguientes documentos, que serán originales o debidamente legitimados:

SOBRE N° 1 "PROPOSICIÓN":

La proposición estará integrada por todos los documentos que se relacionan a continuación y además, por los siguientes que se incluirán en primer lugar:

- Una única proposición, de acuerdo con el modelo recogido en el Anexo n° 1 de este Pliego de Bases.
- Índice detallado de todos los documentos que integran la proposición.

En las proposiciones que presenten los concursantes figurarán necesariamente los siguientes extremos:

- a) Propuesta de la explotación a realizar, se realizará una memoria con detalle de las actividades a desarrollar, número de personas a emplear en cada actividad (empleos generados). Asimismo, se especificarán otras circunstancias notables, como ofertas de servicios complementarios para los operadores de transporte y usuarios de la gasolinera, así como medidas de integración de la actividad en el entorno empresarial del Puerto.
- b) Documentación acreditativa de la solvencia financiera y económica del licitador. Dicha acreditación se podrá realizar por uno o varios de los medios que contempla el art. 86 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre.
- c) Documentación acreditativa de que el licitador dispone de la organización y medios precisos para la explotación objeto del concurso.
- d) Plazos:
 - Plazo ofertado de duración de la concesión, que será como máximo de Veinticinco años (25), y como mínimo dieciocho años (18), pudiendo ser prorrogable por años sucesivos hasta un máximo de diez años.
 - Plazo ofertado para la puesta en explotación de la concesión, que como máximo será el especificado en el Pliego de Condiciones Particulares de la Concesión.

El plazo ofertado estará vinculado a los siguientes criterios, los cuales deberán estar debidamente justificados, la falta de justificación del plazo implicará la no aceptación de la propuesta:



- Vinculación del objeto de la concesión a la actividad portuaria.
- Disponibilidad de espacio de dominio público portuario.
- Volumen de inversión en la instalación, incluyendo urbanización y aportación durante el periodo concesional a obras de accesibilidad no contributivas o cantidad económica ofertada para inversiones del puerto en materia de accesibilidad.
- Estudio económico-financiero.
- Plazo de ejecución de las obras contenidas en el proyecto.
- Adecuación a la planificación y gestión portuarias.
- Incremento de actividad que genere en el Puerto.
- Vida útil de la inversión a realizar por el concesionario.

e).- Tasas portuarias anuales a satisfacer a la Autoridad Portuaria, descompuesta en los siguientes conceptos:

1).-Tasa por la ocupación privativa del dominio público portuario ofertada, que como mínimo será la cuantía por m2 y año especificada en el Pliego de Condiciones Concesionales.

2).-Tasa por actividad, que para los primeros 220.000,00 € de volumen de negocio será del 2% del importe neto anual de la cifra de negocio a partir de esa cantidad el gravamen a aplicar será del 0,04% del importe neto anual de la cifra de negocio.

El Licitador podrá ofertar cantidades adicionales a las tasas de ocupación privativa y de actividad de acuerdo con lo establecido en los arts. 180 y 192 de la Ley de Puertos, lo que deberá indicarse expresamente en la oferta. Las tasas de ocupación y actividad que sean ofertadas por los licitadores y sean inferiores a las establecidas en el pliego de condiciones de la concesión administrativa implicará la exclusión de la proposición y de su licitador.

f).- Proyecto básico con visado administrativo o supervisado administrado del colegio profesional correspondiente (el no presentar el proyecto visado será causa de exclusión, siendo este requisito no subsanable) de la estación de servicio conforme a los criterios de diseño que se establezcan en la propuesta del concurso. El proyecto básico debe incluir la urbanización de la parcela bruta, de 4.472 m2, sobre la que se sitúa la superficie de 1.400 m2 objeto de la concesión del presente pliego, el presupuesto de urbanización es del todo independiente de la cuantía a aportar para obras de accesibilidad de naturaleza no contributiva, dicha urbanización una vez finalizada y firmada el acta de reconocimiento será cedida a la Autoridad Portuaria formando parte de su inmovilizado.

g).- Documentación acreditativa de las medidas ambientales y de responsabilidad social corporativa propuestas.

h).- Aportar las cuentas presentadas en el registro mercantil de la sociedad solicitante, por cualquier de las actividades que desarrolle dicha sociedad, del año 2018, sobre las que se calculará, vista la facturación realizada, y a efectos del criterio de valoración de las ofertas,



computando única y exclusivamente la facturación realizada por el CIF licitante (aspecto de proposición 3 del cuadro de valoración de la Base 7ª del presente pliego de condiciones, página 13), la puntuación obtenida.

Las empresas extranjeras presentarán sus documentos traducidos de forma oficial al castellano.

Cada licitador únicamente podrá presentar una sola proposición. No podrá suscribirse ninguna propuesta de unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal.

Los plazos ofertados en ninguno de los casos previstos en el pliego de condiciones podrán ser superiores a los máximos reflejados en los pliegos de condiciones que rigen la concesión, en caso de ofertar un plazo superior en cualquiera de los casos previstos en los pliegos serán causa de exclusión de la propuesta.

La proposición se presentará escrita a máquina y no se aceptarán aquellas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Autoridad Portuaria estime fundamental para considerarla.

En el caso de que se presente una proposición por una Unión Temporal de Empresas, aquella deberá estar firmada por los representantes de cada una de las empresas componentes de la citada Unión, rechazándose la misma en caso contrario. Si la Unión Temporal de Empresas ya estuviera constituida legalmente con anterioridad a la licitación de los servicios, cuyo contrato es objeto del presente Pliego, el representante de la misma podrá firmar la proposición, siempre que cuente con facultades para ello.

La presentación de proposiciones presume, por parte del licitador la aceptación incondicionada de este Pliego, del Pliego de Condiciones Particulares y del Pliego de Condiciones Generales de la concesión, y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

SOBRE N° 2 "DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA":

En sobre independiente al de la "Proposición", que llevará por título "Documentación Complementaria" y que se presentará debidamente cerrado, deberán incluirse los siguientes documentos:

- a).-Declaración expresa de conocer y aceptar el presente Pliego de Bases Concursales y el Pliego de Condiciones Particulares y Generales de la Concesión.
- b).-Acatamiento expreso y compromiso de abono de las tasas portuarias que figuran en los Pliegos de Condiciones Concesionales, o las que las sustituyan.
- c).- Acatamiento expreso y compromiso de ejecutar las infraestructuras de accesibilidad que decida la Autoridad Portuaria, así como las instalaciones conforme al proyecto básico y ejecución de gasolinera y servicios complementarios anexos en el puerto de motril, recogido como anexo al presente pliego.
- d).-Los justificativos de la personalidad del concursante:



d.1).-Tratándose de personas físicas de nacionalidad española, se unirá testimonio notarial o fotocopia autorizada del documento nacional de identidad. La comparecencia por representante se justificará, además, con la primera copia de la escritura de mandato, que será bastantada en el acto de apertura de las ofertas.

d.2).-Las personas jurídicas de nacionalidad española e índole privada acreditarán su personalidad y capacidad legal con testimonio notarial o fotocopia compulsada de la Escritura de Constitución de la Sociedad con sus modificaciones posteriores, si las hubiera y de los Estatutos Sociales. La persona física firmante de la proposición a nombre de la entidad de que se trate habrá de acreditar su capacidad para tal acto mediante unión del poder notarial a su favor otorgado. Todos los documentos, escrituras y poderes que se aporten deberán constar inscritos en el Registro Mercantil.

d.3).-Los nacionales de estados miembros de la Unión Europea tendrán la consideración de nacionales españoles a los efectos de acreditación de su personalidad, siendo sustituidos los documentos españoles justificativos de ésta por sus equivalentes comunitarios, debidamente traducidos al castellano por traductor jurado.

d.4).-Las restantes personas físicas y jurídicas de nacionalidad extranjera acreditarán su personalidad mediante certificación al efecto, expedida por el Cónsul de su respectivo país acreditado en España.

Acreditarán tener plena capacidad para contratar y obligarse mediante la presentación de los documentos constitutivos visados por la embajada de España y traducidos al castellano por traductor jurado, así como un despacho expedido por su Embajada respectiva, donde se certifique que, conforme a la legislación de su país, tiene capacidad para obligarse y celebrar contratos no sólo con particulares, sino también con Organismos Públicos.

d.5).- Cuando dos o más licitadores que sean personas jurídicas acudan conjuntamente a la licitación, deberán constituir una agrupación temporal de empresas, a cuyo efecto bastará que en el escrito de proposición se indiquen los nombres y características de los empresarios que las suscriben, la participación de cada uno de ellos y que se designe la persona o entidad que durante la vigencia de la concesión administrativa ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Autoridad Portuaria de Motril.

Dichos empresarios quedarán obligados conjunta y solidariamente ante la Autoridad Portuaria de Motril al cumplimiento de las obligaciones derivadas del Pliego Concesional.

De igual forma, cuando dos o más licitadores que sean personas físicas acudan conjuntamente a la licitación, las respectivas propuestas deberán ser suscritas con carácter conjunto y solidario por todos. En consecuencia y en el caso de que resulten adjudicatarios, la Concesión se otorgará conjunta y solidariamente a nombre de cada persona física proponente.

e).-Declaración de los licitadores de no estar comprendidos en ninguna de las causas de incompatibilidad o incapacidad previstas en el art. 85 de la Ley 9/2017.

f).-Declaración de un correo electrónico habilitado para recibir toda clase de comunicaciones relacionadas con el presente concurso.



g).- Certificados de encontrarse al corriente de pago de obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.

h).- El solicitante deberá presentar dos garantías para la presentación del concurso, la Presentación de los avales será obligatoria en el sobre número 2, documentación complementaria, en el caso de no ser presentado o ser presentado erróneamente o con defectos formales, no podrá ser subsanado:

1º. Resguardo de la Constitución en la Caja de la Autoridad Portuaria de Motril, y a disposición del Presidente de la misma, sea en metálico o mediante aval bancario o seguro de caución, de una Garantía Provisional por el importe del dos por ciento (2%) del presupuesto de todas las obras e instalaciones cuya realización se proponga, incluyendo la urbanización completa de la parcela bruta de 4.472,00 m2, dicho aval no podrá ser inferior a veinte mil euros (20.000,00€), toda oferta que no cumpla con este requisito será excluida.

Dicho aval bancario o seguro de caución deberá redactarse obligatoriamente conforme al modelo de aval que se adjunta en el Anexo nº 2. Si los concursantes optaran por esta forma de garantía provisional, deberán presentar el documento original justificativo de su constitución.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los interesados. Será devuelta a éstos después de la adjudicación de la concesión, previa solicitud. La garantía será retenida al adjudicatario hasta la presentación de la garantía definitiva e incautada a los ofertantes que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación. El adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la de definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso, la garantía provisional se cancelará automáticamente a la constitución de la definitiva.

2º. Como aportación no contributiva, durante el periodo de la concesión, el oferente pondrá a disposición de la Autoridad Portuaria para ejecutar obras de accesibilidad reflejadas en el "Plan de empresa 2021" de la Autoridad Portuaria una cuantía de 200.000,00 € (doscientos mil euros). Para garantizar dichas actuaciones, deberá presentar, en el momento de presentar esta solicitud en su fase de concurso, resguardo de la Constitución en la Caja de la Autoridad Portuaria de Motril, y a disposición del Presidente de la misma, sea, en metálico o mediante aval bancario o seguro de caución, una cantidad fija por el triple del importe de la cuantía económica de naturaleza no contributiva anteriormente reflejada (importe del aval son seiscientos mil euros (600.000,00 €), el no aportar dicho aval en tiempo (el plazo de presentar las propuestas es el plazo para la presentación del aval) será causa de exclusión del presente concurso. Las obras de accesibilidad serán ejecutadas por el concesionario cuando así sea requerido por el Director de la Autoridad Portuaria durante la vigencia de la concesión. Dicho aval bancario o seguro de caución deberá redactarse obligatoriamente conforme al modelo de aval que se adjunta en el Anexo nº 2., dicho aval será devuelto a los oferentes una vez finalice el presente concurso, y al adjudicatario del mismo una vez sea sustituido por otro aval que garantice el 100% de la cuantía establecida como aportación económica de naturaleza no contributivas, siendo este último devuelto en el momento en que finalicen las obras de accesibilidad.



i).-Compromiso de contratar un seguro de incendios que cubra el riesgo de incendio de las naves y otros elementos incluidos en la superficie concesional por valor igual al de los elementos asegurados, así como un seguro de responsabilidad civil y daños a terceros, por una cuantía mínima de cobertura global por importe de 600.000 Euros.

j).- Respecto de las empresas extranjeras, éstas deberán someterse a la jurisdicción española para todos los litigios que pudieran derivarse del contrato, con renuncia al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

k).- Autorizaciones o compromiso de obtener, bajo la exclusiva responsabilidad del concesionario, las autorizaciones que se precisen de otras Administraciones públicas para la ejecución de las obras e inicio de la actividad.

En el caso de agrupaciones temporales de empresas, cada una de las empresas deberá acreditar su personalidad y capacidad conforme a los apartados anteriores.

La retirada sin causa de la oferta presentada determinará la pérdida de la garantía provisional.

Las obligaciones y demás disposiciones de los Pliegos del concurso que afectan al adjudicatario se entenderán totalmente aplicables al concesionario, tras la adjudicación definitiva de la concesión. Ante cualquier discrepancia entre términos escritos en los presentes Pliegos en letras y números, se estará a lo consignado en letras.

BASE 6ª .- MESA DE SELECCIÓN Y ACTO DE APERTURA DE OFERTAS.

La Mesa de selección de ofertas estará integrada por los siguientes miembros:

PRESIDENTE: D. Francisco José González-Méndez Herrera.

SECRETARIO: D. Luis Rodríguez Lopez.

VOCAL : D^a Mónica Ruiz Seisdedos

Igualmente podrá asistir a las reuniones de la Mesa de Selección de Ofertas, en calidad de asesor, con voz y sin voto, cualquier técnico del que se precise asesoramiento, cuando fuese requerida su asistencia.

En el lugar, fecha y hora señalados en el anuncio correspondiente del Boletín Oficial del Estado para el acto de apertura de la Proposición, en primer lugar, por parte del Secretario General de la Mesa de Selección de Ofertas se notificará la relación de los licitadores admitidos



al presente concurso público, como consecuencia de la verificación previa de la documentación contenida en el sobre "Documentación Complementaria". Dicho acto de verificación previa de la documentación no será público.

De aparecer en cualquiera de los documentos aportados en la "Documentación Complementaria" algún defecto subsanable, tal subsanación se podrá realizar en un plazo máximo de tres días hábiles a partir de la fecha de la notificación al interesado de la resolución adoptada al efecto.

Finalizado el plazo de subsanación, la Mesa se constituirá, en día hábil, excepto sábado, para adoptar el oportuno acuerdo sobre la admisión definitiva de los licitadores, y con anterioridad a efectuar la apertura de los sobres que contienen las proposiciones.

Se podrán desechar las que no adjunten toda la documentación exigida en este Pliego y las no ajustadas al modelo que puedan producir duda racional sobre la persona del licitador o compromiso que contrajera.

A continuación, se procederá a la pública apertura de los sobres nº 1 que contengan las Proposiciones admitidas, acto que será anunciado en el tablón de anuncios de la Autoridad Portuaria. Terminado el acto, se levantará acta del mismo.

Las proposiciones (sobre nº 1 – Documentación complementaria) no admitidas podrán ser retiradas en el Registro de la Autoridad Portuaria de Motril en el plazo de 3 meses a contar desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación. Una vez vencido ese plazo, las proposiciones que no sean retiradas por los licitadores podrán ser destruidas por la Autoridad Portuaria de Motril.

BASE 7ª.- VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.

Las proposiciones definitivamente admitidas al Concurso serán valoradas por la Mesa de Selección de Ofertas.

Sobre las ofertas presentas se emitirá un informe por la Mesa de Selección de Ofertas el cual tendrá en cuenta los siguientes extremos y puntuaciones máximas referidos a los distintos apartados exigidos en la documentación del sobre "Proposición".

Los criterios objetivos que se utilizarán para ponderar las propuestas de las proposiciones de los licitadores son los que se indican seguidamente:



	ASPECTOS PROPOSICIÓN	PUNTUACIÓN MÁXIMA
1	Propuesta de explotación e integración de las nuevas instalaciones con el entorno, empleos generados y servicios ofertados a operadores de transporte y usuarios.	20
2	Solvencia económica, medida en volumen de facturación total de la entidad solicitante en todas las actividades que realice, el 100% de la puntuación será otorgada a la de mayor facturación y 1 punto a la menor facturación que se presente, procedimiento a asignar a las restantes la puntuación de forma lineal.	10
3	Se calculará el cociente entre la inversión a desarrollar (Presupuesto de Ejecución Material del proyecto básico presentado en el presente concurso) y el plazo ofertado. A la solicitante que obtenga el mayor valor se le dará la máxima puntuación y a la que obtenga el menor valor se le dará 1 punto, al resto de propuestas se hará un reparto lineal y proporcional de puntuación entre la de mayor y menor valor obtenidos del cociente anteriormente especificado.	40
4	Plazo de puesta en explotación, se le dará 1 punto a la propuesta que aporte el mayor plazo total y 4 puntos a la que aporte el menor plazo total, al resto de propuestas se hará un reparto lineal y proporcional de puntuación entre la de mayor y menor valor, es decir 1 y 4.	4
5	Tasa por ocupación privativa del dominio público: 1 punto para mínimo pliego de condiciones particulares, 1 punto adicional por 7 % incremento, con un máximo de 10 puntos, cada incremento calculado sobre la cuantía inmediatamente inferior que otorga cada punto.	10
6	Cuantía mínima de la tasa de actividad: 1 punto para mínimo pliego condiciones particulares, 1 punto adicional por cada 10% incremento, con un máximo de 10 puntos, cada incremento calculado sobre la cuantía inmediatamente inferior que otorga cada punto	10
7	Medidas de carácter ambientales y de Responsabilidad Social Corporativa.	6
	TOTAL, PUNTUACIÓN	100



El informe de valoración establecerá una puntuación de las ofertas de los distintos licitadores en función de los aspectos valorados, con una clasificación de las mismas por orden de preferencia, proponiendo al Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria la adjudicación a la que figure en primer lugar.

EL Presidente de la Mesa podrá solicitar a los concursantes admitidos, y antes de la resolución del concurso, las aclaraciones oportunas sobre aspectos que considere necesarios, para poder valorar mejor las ofertas.

El informe del Presidente de la Mesa de Selección de Ofertas no vinculará en modo alguno al Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, el cual podrá, justificadamente, adjudicar el concurso a aquella proposición que considere más ventajosa para los intereses del Puerto.

BASE 8ª.- ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO

El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Motril, una vez conocida y estudiada la propuesta elevada por el Presidente de la Mesa de Selección de Ofertas, procederá a la adjudicación del concurso al solicitante cuya oferta resulte, a su juicio, más ventajosa.

Los adjudicatarios serán notificados personalmente. Asimismo, la resolución del concurso se publicará en el Boletín Oficial del Estado, considerándose este acto como notificación a los interesados a todos los efectos.

Los gastos ocasionados por los anuncios y publicaciones en el Boletín Oficial del Estado será por cuenta del adjudicatario, que deberá abonarlos dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que sea notificado por la Autoridad Portuaria para el abono.

BASE 9ª. FACULTAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE MOTRIL DE DECLARAR DESIERTO EL CONCURSO.

La Autoridad Portuaria de Motril, y en concreto su Consejo de Administración, se reserva expresamente la facultad de declarar desierto el concurso, rechazando las proposiciones que pudieran presentarse, cuando estime que ninguna de las mismas es adecuada, indicando los motivos que han determinado su decisión.

BASE 10ª.- IMPUESTOS Y GASTOS.

Correrán a cargo del adjudicatario todo tipo de gastos e impuestos que tengan su origen en la adjudicación de este concurso, el otorgamiento, ejecución y explotación de la concesión, como anuncios, honorarios del Notario autorizante, pago de impuestos, derechos o tasas, incluido el Impuesto de Bienes Inmuebles o cualquier tributo sobre bienes inmuebles que



recaigan sobre el suelo y vuelo objeto de la concesión, si se devengasen, y desde el momento mismo de la adjudicación del concurso, y, en general, cuantos sean exigibles como consecuencia del concurso, construcción, explotación o la gestión de las instalaciones resultantes.

Conforme a lo establecido a la regla quinta de la Orden de 28 de marzo de 2008 del Ministerio de Fomento, el adjudicatario estará obligado a tramitar ante el Catastro Inmobiliario todas las declaraciones catastrales necesarias para la modificación del mismo.

BASE 1ª .- PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (en adelante LOPD), la Autoridad Portuaria de Motril (en adelante, APM), informa al interesado de que dicha entidad es responsable de los tratamientos en que serán almacenados los datos personales que en su caso sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para participar en el concurso objeto del presente Pliego con la finalidad de llevar a cabo la apertura de las ofertas presentadas, elaboración del acta de apertura de ofertas, valoración, en su caso, de las ofertas de conformidad con los criterios definidos en el Pliego que nos ocupa, solicitar cuanta documentación adicional resulte necesaria, atender sus solicitudes de información, comunicarle el acuerdo del Órgano competente para resolver el concurso que nos ocupa, proceder en su caso a la devolución a los ofertantes no adjudicatarios de la documentación administrativa aportada y de la garantía provisional depositada (si la hubiera), remitir cualquier otra documentación necesaria al respecto, así como cualquier otro trámite previsto conforme a la normativa de aplicación y el mantenimiento de históricos.

Asimismo, se informa que de conformidad con la legislación vigente, la APM deberá comunicar la información y datos obrantes en el expediente de contratación a los siguientes Organismos y terceros: Jueces y Tribunales, en su caso, cuando fuera requerido legalmente para ello, Organismo Público Puertos del Estado (OPPE) y Cuerpo de Inspección del Ministerio de Fomento, Junta Consultiva de Contratación del Ministerio de Economía y Hacienda, Intervención General de la Administración del Estado (IGAE) para realización de las auditorías de cuentas correspondientes y en general, el Tribunal de Cuentas, auditores y a cualesquiera otros terceros a quienes, en virtud de la normativa vigente la APM tuviere la obligación de comunicar los datos. Igualmente, se informa que en virtud del principio de publicidad los datos relativos a la identidad del concursante podrán ser cedidos a cualquier tercero que lo solicite, así como que en función del procedimiento de aplicación la APM deberá proceder a la publicación de información relativa a la adjudicación del concurso en el Boletín Oficial del Estado y/o en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas.

BASE 12ª.- RÉGIMEN DE IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS Y NORMAS SUPLETORIAS.

La resolución que dicte el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Motril al decidir sobre las reclamaciones efectuadas y al adjudicar el concurso, agota la vía



administrativa de acuerdo a lo previsto en el artículo 114 c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que de conformidad a lo establecido en artículo 123 del precitado texto legal, contra el mismo podrá el interesado deducir potestativamente el oportuno recurso de reposición ante el propio Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la notificación de la presente Resolución, o bien, de conformidad a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá ser impugnado directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo en el plazo de dos meses.

El Director

Francisco J. González-Méndez Herrera



ANEXO N° 1

MODELO DE PROPOSICIÓN

D. _____ con domicilio en _____, Municipio _____, CP. _____, y DNI n° _____, expedido en _____, con fecha _____, en nombre propio (o en representación de) _____ como acreditado por _____, tel _____ expone que:

1. Que estando interesado en participar en la adjudicación del “CONCURSO DE ZONA DE SERVICIOS Y GASOLINERA EN LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DEL PUERTO DE MOTRIL” tomo parte en la misma y acepto íntegra e incondicionalmente el contenido del Pliego de Bases y el Pliego de Condiciones Concesionales, haciendo constar igualmente que no he presentado más de una proposición, ya sea individualmente, ya en unión temporal con otro empresario.

2. Que no estoy en ninguna de las circunstancias establecidas en el 49 de la Ley de Contratos del Sector Público.

3. Que la actividad de la empresa que represento tiene relación directa con el objeto del concurso y dispone de medios materiales y personales suficientes para la debida ejecución.

4. Que la oferta que presento en el presente concurso es la siguiente:

a.- Plazos:

- Plazo ofertado de duración de la concesión:..... Años.
- Plazo ofertado para la puesta en explotación de la concesión:
 1. Plazo Presentación Proyecto: días naturales.
 2. Plazo inicio de obra:.... días naturales
 3. Plazo Ejecución de obra: días naturales
 4. Plazo Puesta en Marcha de la actividad:..... días naturales

Total, Plazo Ofertado..... días naturales

En ninguno de los casos anteriores podrá superarse el plazo máximo que se refleja en el pliego de condiciones de la concesión

b.- Tasas portuarias anuales a satisfacer a la Autoridad Portuaria, descompuesta en los siguientes conceptos:

- 1).-Tasa por la ocupación privativa del dominio público portuario ofertada por metro cuadrado:€ por m2 que como mínimo será la cuantía por m2 y año especificada en el Pliego de Condiciones de la concesión.



2).-Tasa por actividad ofertada € (que como mínimo será la especificada en el Pliego de Condiciones Particulares Concesionales).

c.- Volumen de facturación reflejada en las cuentas de la sociedad del año 2018:€
d.- Volumen de inversión, en concreto Presupuesto de Ejecución Material del proyecto básico presentado para el presente concurso: €.

En Motril, a de de 2020.

(Firma)



ANEXO N°2

a.- Modelo de Aval.

La entidad (*razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca*), NIF, con domicilio (*a efectos de notificaciones y requerimientos*) en la calle/plaza/avenida, código postal, localidad, y en su nombre (*nombre y apellidos de los apoderados*), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento, AVALA a: (*nombre y apellidos o razón social del avalado*), NIF, en virtud de lo dispuesto por: (*norma/s y artículo/s que impone/n la constitución de esta garantía*) para responder de las obligaciones siguientes: (*detallar el objeto del contrato u obligación asumida por el garantizado*), ante (*órgano administrativo, organismo autónomo o ente público*), por importe de: (*en letra y en cifra*).

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Caja General de Depósitos u órgano equivalente de las restantes Administraciones Públicas, con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que (*indicación del órgano de contratación*) o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

(Lugar y fecha)
(Razón social de la entidad)
(Firma de los apoderados)

BASTANTEO DE PODERES POR LA ASESORIA JURÍDICA DE LA C.G.D. O ABOGACÍA DEL ESTADO

Provincia	Fecha	Número o código
-----------	-------	-----------------



b.- Modelo de certificado de seguro de caución.

Certificado número (1) (en adelante, asegurador), con domicilio en, calle, y NIF, debidamente representado por don (2), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento,

ASEGURA A (3), NIF, en concepto de tomador del seguro, ante (4), en adelante asegurado, hasta el importe de (en letras y en cifras) (5), en los términos y condiciones establecidos en de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, normativa de desarrollo y pliego de cláusulas administrativas particulares por la que se rige el contrato (6), en concepto de garantía (7), para responder de las obligaciones, penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas precisadas frente al asegurado.

El asegurador declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en el artículo 57.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del asegurador suspendida ni éste liberado de su obligación, caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento de la Caja General de Depósitos u órgano equivalente de las restantes Administraciones Públicas, en los términos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público y normas de desarrollo.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que (4), o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público y legislación complementaria.

Lugar y fecha.

Firma: Asegurador

BASTANTEO DE PODERES POR LA ASESORIA JURÍDICA DE LA C.G.D. O ABOGACÍA DEL ESTADO

Provincia	Fecha	Número o código
-----------	-------	-----------------

Instrucciones para la cumplimentación del modelo.

- (1) Se expresará la razón social completa de la entidad aseguradora.
- (2) Nombre y apellidos del apoderado o apoderados.
- (3) Nombre de la persona asegurada.
- (4) Órgano de contratación.
- (5) Importe, en letra, por el que se constituye el seguro.
- (6) Identificar individualmente de manera suficiente (naturaleza, clase, etc.) el contrato en virtud del cual se presta la caución.
- (7) Expresar la modalidad de seguro de que se trata, provisional, definitiva, etc.



PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES PARA LA CONSTRUCCION DE UNA ZONA DE SERVICIOS Y ESTACION DE SUMINISTRO EN LA ZONA DE ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DEL PUERTO DE MOTRIL.

La presente concesión se rige por el 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 (a partir de Ahora RDL 2/2011), por el presente pliego de condiciones particulares, por el pliego de condiciones generales aprobado por la Orden FOM 938/2008 de 27 de marzo y por las demás disposiciones de aplicación.

Condición 1. Objeto de la concesión.

El Objeto es el otorgamiento en régimen de concesión administrativa, de una superficie de 1.400 m2, destinada a la construcción de una estación de servicio de carburante con actividades conexas y complementarias, para dar servicio a los tráficoes Ro-Ro que operan desde el Puerto de Motril al Norte de África.

Condición 2. Ámbito espacial de la concesión.

Las superficies objeto de la concesión suman un total de 1.400 m2, sitos en la Zona de Actividades Logísticas del Puerto de Motril, más concretamente en la parcela 14.5 (4.472 m2 totales), según el plano que se incorpora como Anexo I al presente pliego de condiciones. La concesión administrativa incluirá los elementos de accesibilidad que se incorporen en la oferta del concurso de la concesión cuya ejecución se compromete y acepta la entidad concesionaria conforme a la propuesta presentada durante el trámite de concurso, como contribución no tributaria.

El proyecto se ejecutará conforme al proyecto básico y ejecución de gasolinera y servicios complementarios anexos en el Puerto de Motril, presentado durante la fase de concurso.

Condición 3. Plazo de la concesión.

El Plazo de la concesión será el definido en la propuesta seleccionada por el Consejo de Administración en la fase de concurso, con un máximo de 25 años y pudiendo establecerse una prórroga por el 50% del plazo ofertado.

El cómputo de este plazo se inicia desde el día siguiente de la resolución de otorgamiento de la concesión por el Consejo de Administración, con la salvedad prevista en el artículo 81.3 del Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante (A partir de ahora RDL 2/2011).

Condición 4. Actividad.

La concesión se otorga sobre las parcelas y las instalaciones sitas sobre las mismas.

La actividad será:



Estación de suministro de Carburantes y actividades complementarias para los tráficos Ro-Ro y comerciales que operan desde el Puerto de Motril con el Norte de África.

Condición 5. Protección del Medio Ambiente y otras autorizaciones.

Se deberá obtener por el concesionario cualquier autorización y/o licencia prevista por la Ley. Durante el trámite de la concesión administrativa, el órgano ambiental determinará el trámite medioambiental que la actividad y la instalación requiera, conforme a lo establecido en la vigente Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Conforme a lo establecido en el art. 6 del Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas de las actividades de valorización y eliminación de residuos y la gestión de residuos plásticos agrícolas, antes del otorgamiento de la licencia de apertura o de actividad del Ayuntamiento, el titular aportará ante esa Administración Local la oportuna información al objeto de verificar el sistema de la gestión de los residuos urbanos generados.

En cuanto a la generación de residuos peligrosos, se cumplirán los preceptos recogidos en el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, sobre Residuos peligrosos, y para el caso de los aceites minerales usados lo establecido en el Real Decreto 679/2006 de 2 de junio por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados. El titular queda obligado al cumplimiento de las obligaciones de los productores de residuos peligrosos siguientes: a) Solicitar inscripción en el Registro de Pequeños productores en la Delegación Provincial en Granada de la Consejería de Medio Ambiente y presentar anualmente, antes del 1 de marzo de cada año, " Información anual de productor de residuos peligrosos" b) Cumplimentar y conservar el correspondiente Libro de Registro de Residuos Peligrosos c) Separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos d) Almacenar adecuadamente en zona destinada a tal fin los residuos peligrosos e) Los recipientes o envases que contengan residuos peligrosos deberán cumplir con las características técnicas y con el etiquetado previstos en el Reglamento de Residuos Peligrosos e) Informar inmediatamente a la Consejería de Medio Ambiente en caso de desaparición, pérdida o escape de residuos peligrosos j) Los residuos deberán retirarse por gestor autorizado al menos cada seis meses, salvo que se obtenga autorización expresa para periodos de almacenamiento superior. Habrá de hacerse expresa referencia al contenido del art.23 del RD 933/1988, modificado recientemente por el Real Decreto 367/2010 de 26 de marzo. Por idéntica razón, puede hacerse expresa referencia al art.5 del Real Decreto 679/2006, dado que dicha norma también ha sido modificada por el Real Decreto 367/2010.

En aplicación de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases, el Titular explicitará documentalmente en todas las operaciones de compraventa o transmisión que el responsable de la entrega del residuo de envase o envase usado, para su correcta gestión ambiental, será el poseedor final en el caso de no optar por ninguno de los modelos previstos en su Título IV para la gestión de los residuos de envases. En caso de generar a lo largo de un año cantidades de residuos de envases superiores a las establecidas en Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases, queda obligado a presentar ante la Consejería de Medio Ambiente el preceptivo plan empresarial de prevención para minimizar y prevenir en origen la producción y la nocividad de los residuos de envases.

En cuanto al vertido de aguas residuales generadas, deberá obtener autorización del Organismo correspondiente para el vertido de las aguas residuales de la actuación en la red de saneamiento, vertido que se llevará a cabo en las condiciones que establezca la administración. En todo caso, la recepción de ese vertido en la red de saneamiento quedará condicionada a la capacidad de tratamiento de las instalaciones de saneamiento y a la no modificación del efluente final y de la calidad del medio receptor".



Se deberá obtener por el concesionario cualquier otra autorización y/o licencia prevista por la Ley. En especial, mediante la firma de este condicionado reconoce el concesionario que será de su cuenta y exclusiva responsabilidad solicitar y obtener de las Autoridades Urbanísticas cuantas licencias y autorizaciones sean necesarias para la ejecución de las obras y puesta en marcha de la explotación, y que por consiguiente no podrá exigir de la Autoridad Portuaria responsabilidad alguna en caso de que las Autoridades Urbanísticas denieguen o condicionen la ejecución de las obras, impida o limite el ejercicio de la actividad concedida.

Condición 6. *Proyectos.*

La parcela urbanizada, así como la tipología de la edificación se adaptará al proyecto básico presentado en la fase de concurso.

Las obras se realizarán con arreglo al proyecto básico presentado en la oferta que haya sido seleccionada por el Consejo de Administración durante la fase de concurso para el otorgamiento de la presente concesión, dicho proyecto deberá adaptarse a lo establecido en el párrafo anterior.

Una vez otorgada la Concesión se redactará el correspondiente proyecto de construcción, que deberá ser aprobado por el director de la Autoridad Portuaria. A este fin, los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria deberán comprobar que están completos, que no alteran los proyectos básicos y que resultan suficientes para la ejecución de las obras. Si dichos servicios estimaran que el proyecto es incompleto, el concesionario deberá completarlo debidamente. El proyecto deberá incluir las obras de urbanización de la parcela buta de 4.472,00 m2 recogidas en el proyecto básico. En consecuencia, la Autoridad Portuaria podrá inspeccionar las obras en todo momento.

En el caso de que el proyecto de construcción altere el proyecto básico, la Autoridad Portuaria podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) Obligar a que el concesionario adapte el proyecto de construcción 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 adapta el proyecto de construcción al proyecto básico en un plazo no superior a 90 días naturales, la Autoridad Portuaria procederá a incoar expediente de caducidad de la concesión.

Condición 7. *Ejecución de las obras previstas en los proyectos.*

La ejecución de las obras deberá ajustarse a los proyectos de construcción y se llevarán 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 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 de Prevención de Riesgos Laborales.

La concesión está vinculada a la ejecución de las obras de accesibilidad aprobadas por el Consejo de Administración en el correspondiente plan de empresa las cuales serán realizadas como contribución no tributaria. Para ello, a requerimiento del director de la Autoridad Portuaria, la entidad concesionaria deberá redactar el proyecto de construcción correspondiente, el cual seguirá los mismos plazos que el proyecto de construcción reflejado en la Condición 6 del presente pliego de condiciones. Una vez el director de la Autoridad Portuaria apruebe técnicamente el proyecto deberán ser ejecutadas conforme a lo recogido en la Condición 7.



Condición 8. Plazos de ejecución de las obras.

Las obras se iniciarán en un plazo no superior a los 60 días naturales desde la aprobación del proyecto constructivo por el Director de la Autoridad Portuaria. Las obras, tanto de la concesión como las de accesibilidad, tendrán un plazo de ejecución no superior a 540 días naturales desde el inicio de las mismas. Dicho plazo máximo se verá reducido conforme a lo establecido en la propuesta que haya realizado el concesionario en la fase de concurso.

Condición 9. Plazos de puesta en marcha de la actividad.

Una vez finalizadas las obras el concesionario deberá poner la concesión en actividad en un plazo no superior a 15 días naturales desde la firma del acta de comprobación del replanteo de las obras finalizadas.

Condición 10. Actividad Mínima.

La actividad objeto de la concesión llevará asociada la imposición de un volumen de negocio mínimo de 220.000 €/año.

Si el concesionario incumple la cláusula de actividad mínimo deberá abonar a la Autoridad Portuaria, con carácter de penalización, la cuantía de 5.000 €/año. Dicha penalización será liquidada en el primer trimestre del año siguiente a su incumplimiento

Condición 11. Tasas.

El titular de la autorización viene obligado a abonar a la Autoridad Portuaria las siguientes cantidades, correspondientes a las tasas de ocupación del dominio público portuario y por actividad, incluyendo las bonificaciones que resulten de aplicación:

Tasa de Ocupación:

1). Ocupación de Terrenos

Tipo de Gravamen (Art 176.1.a). 1º del TRL Puertos del Estado): 6,5%

Valor del Terreno Muelle de las Azucenas: 130,0593106 €/m2

Superficie Terrestre: 1.400,00 m2

TOTAL, TASA DE OCUPACION: = 11.835,39 €/Año



TASA DE ACTIVIDAD:

La Tasa de Actividad se calculará como resultado de aplicar los siguientes tipos de gravamen al volumen de tráfico portuario:

<i>Actividad Mínima = Volumen Negocio Mínimo x Gravamen</i>			
Volumen Mínimo	Tipo de Gravamen		
220.000 €/año	2%	4.400,00	€/año
Para un volumen superior a 220.000 €/año	0,04%		

Tasa de Actividad Mínima Anual : 4.400 €

Por lo tanto para un volumen de negocio superior a 220.000 €/año, el tipo de Gravamen será del 0,04% a aplicar sobre las cuantías que superen la cantidad establecida como volumen mínimo de negocio.

No obstante, en ningún caso la cuota íntegra de la tasa de actividad podrá ser inferior al mayor de los valores fijados en el artículo 188.b.2º.

La liquidación de las citadas tasas portuarias se realizará por semestres adelantados.

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

Las cuantías de las tasas portuarias se actualizarán de conformidad con lo dispuesto en el RDL 2/2011, y demás normas de aplicación.

Como contribución no tributaria se la entidad concesionaria abonará el importe adicional a la tasa que haya realizado en su propuesta durante la fase de concurso para el otorgamiento de la presente concesión administrativa

Condición 12. Inscripción Registral.

Por el concesionario se procederá en el plazo de seis meses, contados a partir del día siguiente al de la fecha de notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, a practicar ante el Registro de la Propiedad nº Dos de Motril la inscripción registral de la concesión que nos ocupa.

Condición 13. Seguros.

El concesionario deberá tener en vigor durante toda la duración de la concesión una póliza de seguro que cubra el riesgo de incendio de las naves y otros elementos incluidos en la superficie concesional por valor igual al de los elementos asegurados, así como un seguro de responsabilidad civil y daños a terceros, por una cuantía mínima de cobertura global por importe de 600.000 Euros.



Condición 14. Garantías.

En el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución de adjudicación el concesionario deberá consignar la garantía definitiva o de construcción equivalente al 5% del presupuesto total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión incluidas en el proyecto, que responderá de la ejecución de las obras y del resto de obligaciones derivadas de la concesión. Si el interesado desistiera injustificadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, de la petición o renunciara al título, perderá la garantía constituida.

En el plazo de un mes desde la aprobación por el Director del reconocimiento de las obras e instalaciones, la garantía definitiva o de construcción será devuelta al concesionario, previamente a la devolución de esta garantía, el concesionario deberá haber constituido la garantía de explotación, equivalente al 50% de las tasas anuales, conforme a lo establecido en el artículo 94 del TRLPMM. Si el autorizado no constituye la garantía en el plazo indicado, se entenderá que renuncia a la concesión.

La 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 a su titular y de los daños y perjuicios que tales incumplimientos puedan ocasionar.

La garantía de explotación se determinará en función del importe anual de las tasas que ha de abonar el concesionario, no pudiendo ser inferior a la mitad de dicho importe ni superior al importe anual de las mismas, debiendo actualizarse cada cinco años, en función del importe de las tasas en la fecha de actualización. El importe total será de **8.117,69 €** que 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 94 del RDL 2/2011.

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

Las garantías a que se refiere esta ley se constituirán a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, serán de carácter solidario respecto al obligado principal, con inclusión de renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, de naturaleza irrevocable y de ejecución automática por resolución del Presidente. Para hacer efectivas estas garantías, la Autoridad Portuaria tendrán preferencia sobre cualquier otra acreedora sea cual fuere la naturaleza de los créditos y el título en que funden su pretensión.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase total o parcialmente la garantía definitiva o la de explotación, el concesionario estará obligado a completarlas o reponerlas en el plazo de un mes.

Condición 15. Normativa ambiental y Prevención de Riesgos Laborales.

El titular de la concesión adoptará todas las medidas precisas para el cumplimiento de la normativa vigente aplicable en materia medioambiental, de prevención de riesgos laborales (al tiempo que se reconoce como empresario titular, a efectos de la aplicación del Real Decreto 171/2.004) y, en general, toda la normativa sectorial aplicable a su campo de actividad. Deberá presentar a la Autoridad Portuaria los permisos y autorizaciones pertinentes de los Organismos competentes. Asimismo, el titular de la concesión al prestar su conformidad a este condicionado, se compromete a colaborar con la Autoridad Portuaria y asumir las prescripciones y requisitos incluidos en los Sistemas de Calidad, Seguridad y Medioambiente.



El concesionario tendrá que cumplir escrupulosamente con lo establecido en la legislación en materia de prevención de riesgos laborales.

Condición 16. Responsabilidad Subsidiaria.

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

El concesionario quedará obligado con respecto al personal que emplee al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de ordenación laboral y social.

El incumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de prevención de riesgos laborales por parte de la empresa o la infracción de las disposiciones sobre prevención por parte del personal designado por ella, no implicará responsabilidad alguna para la Autoridad Portuaria de Motril, pudiendo ser causa de caducidad.

Condición 17. Causas de Extinción y Caducidad.

Serán causas de extinción y caducidad de esta autorización las recogidas en los artículos 96 y 98.1 respectivamente, de la Sección 4ª, Capítulo III, Título V de Libro Primero del RDL 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 base a lo establecido en el artículo 98.1k) del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el incumplimiento por parte del concesionario de su oferta en el concurso, de las bases de este por él aceptadas, de las presentes condiciones particulares y generales que rigen esta concesión, de las instrucciones emanadas del Director del Puerto o del Reglamento de Servicio, Policía y Régimen de los Puertos, dará lugar a la extinción por caducidad de la concesión administrativa, salvo en los casos que a juicio de la Autoridad Portuaria resulte justificado.

El incumplimiento de la actividad mínima por un periodo de 12 meses determinará la caducidad de la concesión de acuerdo con el apartado 1.c) del art 98 salvo que esté justificada a juicio de la A.P.

La declaración de caducidad comportará la pérdida de las garantías constituidas.

Condición 18. Causa de Revocación

Esta concesión podrá ser revocada según lo indicado en el artículo 97.2 de la Sección 4ª, Capítulo III, Título V, del Libro Primero del RDL 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.

La concesionaria acepta la revocación unilateral, sin derecho a indemnizaciones, por razones de interés público en los supuestos previstos en el artículo 97 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante



Condición 19. Dirección de correo para notificaciones.

La dirección de correo electrónico para la notificación de comunicaciones será la aportada por la mercantil a tales efectos en la propuesta presentada en el concurso de la concesión. La modificación de dicha dirección deberá ser notificada previamente y aprobada por la Autoridad Portuaria.

Condición 20. Inspección de la concesión.

La Autoridad Portuaria se reserva la facultad de inspeccionar el bien objeto de la concesión, para garantizar que el mismo es usado de acuerdo con los términos de la Concesión demanial.

El Director

Francisco J. González-Méndez Herrera



PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES PARA PARA PARA LA CONSTRUCCION
DE UNA ZONA DE SERVICIOS Y ESTACION DE SUMINISTRO EN LA ZONA DE
ACTIVIDADES LOGÍSTICAS DEL PUERTO DE MOTRIL..
(Orden FOM 938/2008 de 27 de marzo)

Pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario estatal

TÍTULO I

Disposiciones generales

Regla 1. Régimen jurídico.

Las concesiones demaniales en la zona de servicio de los puertos de interés general se regirán por la [Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#), de régimen económico y prestación de servicios de los puertos de interés general; la [Ley 27/1992, de 24 de noviembre](#), de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el presente pliego de condiciones generales 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 serán de aplicación la legislación de costas.

A falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, las concesiones sobre bienes del dominio público portuario se regirán por las disposiciones de la [Ley 33/2003, de 3 de noviembre](#), del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

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

Regla 2. Objeto de la concesión.

El objeto de la concesión demanial portuaria se definirá con la mayor claridad y amplitud que sea posible, precisando los usos y actividades permitidos por el título concesional.

Regla 3. Ámbito espacial de la concesión.

La concesión especificará la superficie otorgada en función de los siguientes conceptos: terrenos, espacios de agua, determinando, cuando corresponda, los que sean para relleno, ocupación de vuelo, subsuelo, así como, en su caso, obras e instalaciones y, si procede, las fases de entrega.

Regla 4. Plazo de la concesión.

Las concesiones demaniales portuarias se otorgan por el plazo que se determine en el propio título de ocupación.

El cómputo de este plazo se iniciará el día siguiente al de la fecha de notificación al concesionario de la resolución de otorgamiento de la concesión, si bien en los supuestos previstos en el [artículo 106.3 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#), el término inicial del plazo de vigencia de la concesión coincidirá con la fecha de extinción de la concesión precedente o con la fecha de finalización de las obras por la Autoridad Portuaria, según los casos.



Si la Autoridad Portuaria estimase conveniente prever la posibilidad de prórroga de la concesión habrá de señalarse, expresamente, esta condición en el título, así como el número de prórrogas y la duración máxima del conjunto de ellas, sin que el plazo de las prórrogas pueda exceder de la mitad del plazo inicial de la concesión.

El otorgamiento de cada una de las prórrogas tendrá carácter discrecional, debiendo la Autoridad Portuaria motivar las razones que justifican su otorgamiento y siempre que el concesionario se encuentre al corriente del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión.

Regla 5. Concurrencia de otros títulos.

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

Asimismo, el concesionario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes que afecten al dominio público concedido y a las obras y actividades que en el mismo se desarrollen, especialmente, las correspondientes a licencias y prescripciones urbanísticas, así como las relativas a las zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, sin que las obras que se ejecuten puedan ser obstáculo al ejercicio de las competencias que en materia de seguridad, vigilancia, lucha contra la contaminación u otras correspondan a la Administración.

De igual modo, el titular de la concesión estará sujeto a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el catastro inmobiliario de los inmuebles objeto de concesión y sus alteraciones de acuerdo con lo previsto en el [Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo](#), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario.

Regla 6. Constitución de la garantía definitiva o de construcción.

En el caso de que la concesión no comprenda la ejecución de obras e instalaciones no será necesaria la constitución de la garantía de construcción y se devolverá la garantía provisional en el plazo del mes siguiente a la constitución de la garantía de explotación prevista en la regla 21.

Para los supuestos de ejecución de obras previstas en la concesión, dentro del plazo de 30 días contados desde el siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá consignar, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, la garantía de construcción, equivalente al 5% del presupuesto total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión incluidas en el proyecto, en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución, de conformidad con el [artículo 120 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#), pudiendo la Autoridad Portuaria exigir en su formalización otros requisitos que estime convenientes.

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



TÍTULO II

Régimen de las obras

Regla 7. *Proyectos.*

Las obras se realizarán con arreglo al proyecto, según el cual ha sido otorgada la concesión que, si tuviese el carácter de básico, deberá ser completado por el proyecto de construcción. Los proyectos han de ser suscritos por profesional legalmente habilitado y visados por el colegio profesional correspondiente con indicación de fecha y número.

A estos efectos, se entenderá por proyecto básico el proyecto que, a juicio de los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria, no definiera suficientemente las obras con el detalle necesario para su ejecución. En este supuesto, el concesionario deberá presentar el proyecto de construcción con antelación suficiente respecto del inicio de ejecución de las obras y, en todo caso, dentro del plazo que determine la Autoridad Portuaria.

Este proyecto de construcción deberá ser aprobado por la Autoridad Portuaria. A este fin, los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria deberán comprobar que es completo, 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 caso de ocupación de espacios de agua el proyecto incluirá, cuando proceda, el balizamiento que corresponda.

En el caso de que el proyecto de construcción altere el proyecto básico, la Autoridad Portuaria podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) Obligar a que el concesionario adapte el proyecto de construcción 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 adapta el proyecto de construcción al proyecto básico en el plazo señalado, la Autoridad Portuaria procederá a incoar expediente de caducidad de la concesión.

Regla 8. *Ejecución de las obras previstas en los proyectos.*

La ejecución de las obras deberá ajustarse al proyecto de construcción 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 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.

Regla 9. *Plazos de ejecución de las obras.*

La ejecución de las obras se iniciará y finalizará en los plazos que se indiquen en el título concesional. El término inicial de dichos plazos se computará desde el día siguiente a la fecha de inicio de la concesión según lo previsto en la regla 4.

En el caso de que la concesión incluya obras de relleno de espacios de agua, el título concesional especificará el plazo en que estas obras hayan de quedar finalizadas a contar desde el día siguiente al de inicio del plazo de la concesión.

Regla 10. *Replanteo y entrega.*



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

El dominio público objeto de concesión se entregará en las condiciones existentes a la fecha de otorgamiento.

Regla 11. Incumplimiento de los plazos de inicio y de terminación de las obras.

Si, transcurrido el plazo señalado de conformidad con la Regla 9 para el comienzo de las obras, éstas no se hubiesen iniciado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a solicitud del concesionario, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

En los supuestos en los que el concesionario acredite que no puede iniciar las obras en el plazo establecido ante la imposibilidad de obtener las licencias, permisos u autorizaciones necesarias, por causas no imputables al mismo, éste podrá renunciar a la concesión, en cuyo caso se le devolverá la garantía de construcción. En el caso de que no renuncie a la concesión, la Autoridad Portuaria incoará el expediente de caducidad la misma.

Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras, fijado con arreglo a la Regla 9, la Autoridad Portuaria iniciará el expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a petición del concesionario, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

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

Regla 12. Inspección de las obras.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto. Si se apreciara la existencia de defectos en las obras, se comunicará al titular de la concesión tal circunstancia y la Autoridad Portuaria podrá acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados. Si como consecuencia de la inspección de las obras se constata la existencia de desviaciones en dichas obras en relación con el proyecto, se aplicará lo dispuesto en la regla 14.

Regla 13. Terminación de las obras.

Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria el reconocimiento 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 serán elevados al Director de la Autoridad Portuaria para su aprobación, si procede.

En el caso de ejecución de obras de relleno, cuyo plazo de terminación expire con anterioridad al de las restantes obras de la concesión, el concesionario solicitará por escrito a la Autoridad Portuaria el reconocimiento de la finalización de dichas obras de relleno, levantándose acta y plano de las mismas, en tanto sean conformes con el título otorgado y el proyecto aprobado.

En el acta de reconocimiento final se recogerán las superficies que correspondan a cada clase de bien ocupado, desglosando, en su caso, la superficie de los rellenos realizados, así como la superficie de terreno consolidado y mejorado, a los efectos de aplicar las tasas y bonificaciones correspondientes.

En el caso de que se haya previsto la realización de obras por fases, a la terminación de cada una de ellas se levantará acta de reconocimiento final correspondiente a las obras de la fase ejecutada. Estas actas se sujetarán al régimen previsto en los párrafos anteriores.

Regla 14. Régimen de las obras no ajustadas a proyecto.

En el caso de que las obras construidas 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 el acta de reconocimiento final a la consideración del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, quien podrá adoptar alguna de las



siguientes decisiones: a) ordenar al concesionario que adapte las obras al proyecto aprobado en el plazo fijado al efecto; b) modificar la concesión por el procedimiento legal que corresponda, siempre que no se altere el principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

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

Regla 15. *Devolución de la garantía de construcción.*

La garantía de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, una vez transcurrido un mes, según lo previsto en el [artículo 118.4 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#), desde que haya sido aprobada el acta de reconocimiento final de las obras y siempre que se haya constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la regla 21.

Regla 16. *Conservación.*

El concesionario queda obligado a conservar las obras y dominio público concedido en perfecto estado de uso, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, el estado de conservación de las obras y dominio público concedido, así como ordenar las obras de mantenimiento y/o reparación que deban realizarse, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas a su cargo en el plazo que se le señale.

Si el concesionario no realizara dichas obras en el plazo establecido, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, sin perjuicio de iniciar el expediente de caducidad del título.

Asimismo, la Autoridad Portuaria podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras a cargo del concesionario, de conformidad con los [artículos 95 y 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre](#), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la concesión, debida acaso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al concesionario a optar entre la extinción de la concesión sin indemnización alguna, o la reconstrucción de las obras a su cargo en la forma y plazo que le señale la Autoridad Portuaria, sin que, en este último supuesto, se altere el plazo concesional inicialmente señalado.

Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del concesionario o personas que de él dependan, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, así como iniciará los trámites para declarar la caducidad del título.

Regla 17. *Modificación de las obras durante la vigencia de la concesión.*

Durante la vigencia de la concesión el titular de ésta no podrá realizar ninguna modificación o ampliación de las obras sin la previa autorización de la Autoridad Portuaria de conformidad con lo dispuesto en el [artículo 113 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#). El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

TÍTULO III

Régimen económico de la concesión

Regla 18. *Tasas.*

De conformidad con lo dispuesto en la [Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#), el título concesional reflejará la cuantía de las tasas de ocupación privativa del dominio público portuario y por aprovechamiento especial del dominio público en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios, incluyendo las bonificaciones que



resulten de aplicación. Asimismo, en el título concesional se indicará la periodicidad con la que han de liquidarse las citadas tasas portuarias, especificando en qué casos serán exigibles por adelantado, sin que se pueda establecer un plazo de liquidación superior a un año.

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

Las cuantías de las tasas portuarias se actualizarán de conformidad con lo dispuesto en la [Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#), y demás normas de aplicación.

Regla 19. *Gastos derivados del otorgamiento de la concesión.*

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

TÍTULO IV

Condiciones de explotación

Regla 20. *Determinación del objeto de la concesión.*

La concesión se destinará exclusivamente al objeto definido en el título de otorgamiento, sin que pueda utilizarse el dominio público concedido, ni las obras en él ejecutadas, para usos distintos de los expresados en la concesión.

El título concesional incorporará además de las condiciones relativas a la ocupación del dominio público, las referidas a la actividad o a la prestación del servicio de acuerdo con lo previsto en el [artículo 106.4 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#).

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

Regla 21. *Garantía de explotación.*

En el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación de la aprobación del reconocimiento final de las obras o, en su caso, de las fases que correspondan, el concesionario deberá consignar una garantía de explotación que no podrá ser inferior a la mitad del importe anual de las tasas que ha de abonar el concesionario ni superior al importe anual de las mismas. El título concesional habrá de expresar la cantidad a la que asciende la garantía de explotación, que 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 120.1 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#).

En el caso de que la concesión no comprenda la ejecución de obras, la garantía de explotación se constituirá en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de notificación del otorgamiento de la concesión en los mismos términos establecidos en el párrafo precedente.

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

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

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



Regla 22. Gestión de la concesión.

El concesionario gestionará la concesión a su riesgo y ventura. En ningún caso, la Autoridad Portuaria será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario ni de los daños o perjuicios causados por éste a terceros.

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

Regla 23. Inactividad del concesionario.

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

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

Regla 24. Medidas preventivas y de seguridad.

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

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente sobre prevención y control de emergencias, el concesionario deberá facilitar a la Autoridad Portuaria un informe de seguridad que será tenido en cuenta por dicho organismo portuario para la elaboración del plan de emergencia interior del puerto, así como cumplir con el resto de las obligaciones que le corresponda en esta materia.

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

Regla 25. Medidas medioambientales.

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

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.

Regla 26. Seguros.

El concesionario suscribirá los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad. En su caso, deberá suscribir un seguro o presentar un aval u otra garantía financiera equivalente que cubra los daños derivados del ejercicio de su actividad que puedan afectar a las obras o instalaciones objeto de la concesión.



Regla 27. Actividad mínima o tráfico mínimo.

Con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el título concesional incorporará una cláusula de actividad mínima o de tráfico mínimo de obligado cumplimiento para el concesionario a partir de la fecha de reconocimiento de las obras en el caso de que la concesión comprenda la ejecución de obras o, en otro caso, desde la fecha de inicio de la concesión.

Si el concesionario incumpliera la cláusula de tráfico mínimo deberá abonar a la Autoridad Portuaria, con carácter de penalización, la cantidad que el título establezca aplicada a la diferencia entre el tráfico mínimo y el tráfico real.

Cuando la actividad de la concesión no fuese cuantificable en términos de tráfico, el concesionario quedará obligado a realizar un volumen mínimo de facturación, que se hará constar en el título concesional, a partir de la fecha de reconocimiento de las obras en el caso de que la concesión comprenda la ejecución de obras o, en otro caso, desde la fecha de inicio de la concesión.

Si el concesionario incumpliera la obligación relativa al volumen mínimo de facturación, deberá abonar a la Autoridad Portuaria, con carácter de penalización, la cantidad que el título concesional establezca, aplicada a la diferencia entre la facturación mínima establecida y la realmente realizada.

El título concesional regulará las condiciones en que el incumplimiento de la cláusula de actividad mínima o tráfico mínimo, según corresponda, determinará la caducidad de la concesión.

Regla 28. Balizamiento.

En el caso de ocupación de espacios de agua, será a cuenta del concesionario la instalación y mantenimiento del balizamiento de las obras e instalaciones concesionadas de conformidad con el [artículo 91 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#).

El concesionario estará obligado a comunicar las incidencias que se produzcan en el servicio de señalización marítima al Instituto Hidrográfico de la Marina u órgano competente, a los efectos de su difusión cuando proceda, a través de los avisos a navegantes. Asimismo, se deberá comunicar a Puertos del Estado.

TÍTULO V

Transmisión, cesión y gravamen de la concesión

Regla 29. Transmisión.

En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán subrogarse, sin perjuicio de lo dispuesto en la [Ley 58/2003, de 17 de diciembre](#), General Tributaria, en los derechos y obligaciones de aquél en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa a la Autoridad Portuaria concedente se entenderá que renuncian a la concesión.

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

De conformidad con el [artículo 117 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#), el concesionario, podrá transmitir por actos inter vivos la concesión otorgada, previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria, si se cumplen las condiciones establecidas en el apartado 3 de dicho artículo. A estos efectos, quien se subroga en su posición asumirá todos los derechos y obligaciones que se deriven de la concesión, sin perjuicio de lo dispuesto en la [Ley 58/2003, de 17 de diciembre](#). La Autoridad Portuaria podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres meses. Dicho plazo se computará, en el supuesto del tanteo, desde que la notificación por el concesionario de las condiciones en que va a proceder a transmitir la concesión, entre las que necesariamente habrán de reflejarse las



relativas al precio y formas de pago. Y, en el caso del retracto, desde que tenga conocimiento expreso la Autoridad Portuaria.

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.

En el supuesto de que la concesión tenga por objeto la prestación de un servicio portuario básico o el desarrollo de una actividad o servicio comercial directamente relacionado con la actividad portuaria, la transmisión no podrá ser autorizada cuando el adquirente sea titular de una concesión con el mismo objeto o tenga una participación directa o indirecta que le permita influir de manera efectiva en una sociedad o comunidad titular de una concesión cuyo objeto sea el mismo, siempre que ostente una posición dominante en la actividad objeto de la concesión dentro del puerto o cuando como consecuencia de la adquisición pueda adquirirla.

Para la determinación de las situaciones de influencia efectiva en la gestión o control de una entidad y de tenencia de posición dominante en el puerto se estará a lo dispuesto en el [artículo 77.1 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#).

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 117 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#), 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.

Regla 30. Cesión de la concesión.

El título concesional podrá establecer las condiciones en las que el concesionario pueda ceder a un tercero el uso, total o parcial, de la misma, previa autorización de la Autoridad Portuaria. En todo caso, para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso de la concesión se deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

-
- a) Que el cesionario reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de cesión.
-
- b) Que se de conocimiento por escrito a la Autoridad Portuaria del contrato de cesión con anterioridad a su celebración.
-
- c) Que el concesionario-cedente se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.
-
- 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 117.4 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#).

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



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

Regla 31. *Aspectos registrales.*

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser autorizada previamente por la Autoridad Portuaria, cumpliendo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

No se inscribirá en el registro de la propiedad la transmisión de las concesiones, o la constitución de derechos reales sobre las mismas, sin que se acompañe certificación de la Autoridad Portuaria acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en el [artículo 117 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#), y de las cláusulas de la concesión.

TÍTULO VI

Modificación de la concesión

Regla 32. *Régimen de la modificación.*

La Autoridad Portuaria podrá autorizar, a solicitud del titular, modificaciones de las condiciones de la concesión debiendo someterse a la aceptación del concesionario. Cuando la modificación sea sustancial, la solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del [artículo 110 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#). Tendrán carácter de modificación sustancial las definidas en el apartado 2 del [artículo 113 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#).

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

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

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

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

Regla 33. *División de la concesión.*

La concesión podrá dividirse a petición del titular previa autorización de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el [artículo 115 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#).



TÍTULO VII

Extinción de la concesión

Regla 34. *Causas y efectos de la extinción.*

De conformidad con lo dispuesto en el [artículo 121 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#), la concesión se extinguirá por:

-
- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
-
- b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos 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 esta o a terceros.
-
- d) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular de la concesión.
-
- e) Disolución o extinción de la sociedad titular de la concesión, salvo en los supuestos de fusión o escisión.
-
- f) Revocación.
-
- g) Caducidad
-
- h) Rescate.
-
- i) Extinción de la autorización o de la licencia de la que el título demanial sea soporte.

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 decidirá su levantamiento y retirada del dominio público por el concesionario y a sus expensas.

Si la Autoridad Portuaria no se pronuncia expresamente, se entenderá que opta por su mantenimiento, sin perjuicio de que, previamente a la fecha de extinción, pueda decidir su levantamiento y retirada.

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 fijado en el título concesional, pudiendo la Autoridad Portuaria ejecutar subsidiariamente los trabajos que no haya efectuado el titular en el plazo fijado.

Si la Autoridad Portuaria hubiese optado por el mantenimiento, el titular procederá a la reparación de las obras e instalaciones en el 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 cumplierse esa obligación, responderá la garantía de explotación, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento administrativo de apremio.

La Autoridad Portuaria, sin más trámite, tomará posesión de los bienes e instalaciones, pudiendo solicitar a las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del correspondiente suministro.

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

Regla 35. Rescate de la concesión.

En el caso de que los bienes de dominio público concedidos fuesen necesarios, total o parcialmente, para la ejecución de obras, la ordenación de terminales o la prestación de servicios portuarios y que para realizar aquellas o prestar éstos, fuera preciso disponer de los bienes otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la Autoridad Portuaria, previa indemnización al titular, podrá proceder al rescate de la concesión.

La valoración de las concesiones, en caso de rescate total o parcial, se calculará de acuerdo con los criterios establecidos por el [artículo 124 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#). El pago del valor del rescate podrá realizarse en dinero, mediante el otorgamiento de otra concesión o, en caso de rescate parcial, con la modificación de las condiciones de la concesión. En estos dos últimos supuestos se requerirá la conformidad del concesionario.

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

Regla 36. Caducidad de la concesión.

Serán causas de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:

-
- a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fija en el título.
-
- b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de doce meses, en los términos establecidos en el [artículo 123.1.b\) de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#).
-
- 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.

El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el [artículo 123.2 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre](#).

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

TÍTULO VIII

Régimen sancionador

Regla 37. Infracciones y sanciones.

El incumplimiento de las condiciones de la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en el capítulo III del título IV de la [Ley 27/1992, de 24 de noviembre](#), sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

El titular de la concesión será sancionado por las infracciones que se establecen en la [Ley 27/1992, de 24 de noviembre](#), 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.

