



Pliego de condiciones para el otorgamiento de una concesión para la ocupación y gestión de la zona de carenado en el muelle de Donibane

ANTECEDENTES

La presente concesión se enmarca dentro de la Línea Estratégica de Optimización de las Infraestructuras, el Plan de Instalaciones Náutico Recreativas.

Con la finalidad de reordenar la flota recreativa que se localizaba fondeada en diversas ubicaciones de la Zona 1 de las aguas de servicio del puerto de Pasaia se construyeron unos pantalanes donde se ubicaron las embarcaciones antes mencionadas.

Asimismo, se instaló una grúa para varada y botadura de embarcaciones en el muelle de Donibane para poder dar servicio a estas embarcaciones.

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 el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el presente pliego de condiciones y demás disposiciones de aplicación.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en dicho Real Decreto Legislativo, 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.

La presente concesión establece las condiciones que regirán la prestación del servicio comercial de gestión de la grúa instalada en el muelle de Donibane y la zona de carenado, con la ocupación de las superficies que se detallan en la regla 3 del presente pliego.

Es objeto de la presente concesión otorgar la gestión de la zona de carenado y la grúa a una empresa quien coordinará será el interlocutor ante la Autoridad Portuaria de Pasaia (APP), soportará las tasas, y cobrará unas tarifas por los servicios prestados, prestando además previa autorización, los servicios complementarios necesarios.

La actividad a desarrollar en este ámbito es la gestión de la zona de carenado y la grúa instalada en el muelle de Donibane, que es un servicio comercial de los definidos en los artículos 138 y 139 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 de la Marina Mercante.

Regla 3. Ámbito espacial de la concesión

La Autoridad Portuaria pone a disposición del concesionario en el muelle de Donibane una superficie de 460 metros cuadrados y una grúa de 4 toneladas de capacidad para el izado de las embarcaciones.

Obras, instalaciones y equipos a aportar por el adjudicatario / concesionario

El concesionario deberá aportar como propietario una maquinaria y equipos ofertados en el concurso, y que como mínimo serán los siguientes: 5 cunas de serie para reparación y mantenimiento de embarcaciones el área de carenado o equipamiento similar para esos mismos fines. La instalación en el muelle de la maquinaria y equipos tendrá lugar dentro del plazo de 6 meses, contado desde la fecha de formalización del otorgamiento de la concesión. Cuando la maquinaria y equipos se encuentren en condiciones de funcionamiento, el concesionario solicitará por escrito a la Autoridad Portuaria su reconocimiento, que se practicará con asistencia de los Servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria y del concesionario y sus técnicos, levantando acta de reconocimiento de la citada maquinaria y equipos, que será elevada a la Dirección de la Autoridad Portuaria para su aprobación, si procede.

Regla 4. Plazo de la concesión.

La concesión se otorga por un plazo de TRES (3) años.

El cómputo de este plazo se iniciará el día siguiente al de la fecha de notificación al concesionario de la resolución de otorgamiento de la concesión.

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.

TÍTULO II

Régimen de las obras

Regla 6. Conservación.

El concesionario queda obligado a conservar el dominio público concedido y maquinaria y elementos aportados, 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 el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administración Común de las Administraciones Públicas.

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

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



Regla 7. Modificación de las obras durante la vigencia de la concesión.

Durante la vigencia de la concesión el titular de ésta no podrá realizar ninguna modificación o ampliación de las obras sin la previa autorización de la Autoridad Portuaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del Real Decreto Legislativo 2/2011. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

TÍTULO III

Régimen económico de la concesión

Regla 8. Tasas Portuarias y Gastos

Tasa de ocupación (artículo 173 del Real Decreto Legislativo 2/2011)

El concesionario abonará a la Autoridad Portuaria de Pasaia, a partir de la fecha de notificación de la resolución del presente expediente y en la forma que acuerde la Autoridad Portuaria, el importe correspondiente a la tasa por ocupación del dominio público portuario cuyo importe anual se desglosa como se indica a continuación:

a) Por ocupación privativa de terrenos:

ZONA	TERRENO Valor/m2	OCUP M2	TERRENO B.I.	TERR T.G.	TERR Cuota (€/año)
XI - B	95,9590	480,00	44.141,14	5,50%	2.427,76
		Cuota Integra (€/año)		Cuota Liquida €/año	
		TERR Cuota (€/año)		100,00%	2.427,76

El cálculo de la presente tasa se ha realizado conforme a la valoración de terrenos aprobada en la Orden FOM 824/2015, y su cuantía será revisada de acuerdo con las nuevas valoraciones que sean aprobadas por el Ministro de Fomento.

b) Por ocupacion privativa de obras e instalaciones

Valor instalacion	Vida remanente	Amortizacion anual	Tipo Gravamen	Cuota (€/año)
11.038,96	7	1.576,99	5,50%	2.184,13

Cuota Integra (€/año)		Cuota Líquida €/año
2.184,13	100,00%	2.184,13

La cuantía de la tasa por ocupación privativa de instalaciones viene regulada en el artículo 173 del Real Decreto Legislativo 2/2011

Donde Cuota = Amortización anual + (valor instalación x tipo gravamen)

El valor de la instalación se mantiene constante durante toda la vida de la concesión.

Tasa de actividad. De acuerdo con el 183 del Real Decreto Legislativo.

c) Tasa de actividad

Base	Tipo	Cuota (€/año)
2.374,99	20,00%	475,00

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

CUOTA ÍNTEGRA A INGRESAR

Tasa por ocupación privativa de terrenos	2.427,76
Tasa por ocupación privativa de instalaciones	2.184,13
Tasa de actividad	485,55

TOTAL=	5.097,44	€/año
--------	----------	-------

0,92 €/m2/mes

Regla 9. Gastos derivados del otorgamiento de la concesión.

Los gastos originados por los anuncios relacionados con la concesión serán por cuenta del concesionario.



TÍTULO IV

Condiciones de explotación

Regla 10. 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 87 del Real Decreto Legislativo 2/2011.

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

Regla 11. Garantía de explotación.

En el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación del otorgamiento, el concesionario deberá consignar una garantía de explotación por un importe de 6.500 euros 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 Real Decreto Legislativo 2/2011.

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 12. 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, vigilancia y seguridad, y 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 13. Tarifas a percibir por el concesionario por la prestación de los servicios

El concesionario queda obligado a prestar servicios a terceros, teniendo derecho a percibir de los usuarios las tarifas por la prestación de sus servicios y que resultaran de su propuesta en la licitación.

Anualmente, la Autoridad Portuaria podrá autorizar la actualización de las tarifas derivadas del Concurso, teniendo en cuenta la variación de los diferentes elementos que integran el coste de los servicios prestados.

La facturación de los servicios prestados por el concesionario se efectuará con arreglo a los conceptos que figuren en las tarifas aprobadas, o a conceptos similares que permitan su inmediata correspondencia con los tarifados, y en impresos normalizados. Deberán efectuarse duplicados de las facturas de forma que puedan ser inspeccionadas y contrastadas por la Autoridad Portuaria, que tendrá acceso en todo momento a dicha información.

Regla 14. 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 15. 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.

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

Regla 16. Medidas medioambientales.

Los vertidos de las aguas residuales y de las procedentes del 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 17. 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.

TÍTULO V

Transmisión, cesión y gravamen de la concesión

Regla 18. Transmisión.

De conformidad con el artículo 92 del Real Decreto Legislativo 2/2011, 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 subrogue en su posición asumirá todos los derechos y obligaciones que se deriven de la concesión, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre.

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 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 121.1 del Real Decreto Legislativo 2/2011.

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

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

Si el adjudicatario de una concesión mediante remate judicial o administrativo, o los herederos de un concesionario, no cumplieren los requisitos establecidos en el artículo 92 del Real Decreto Legislativo 2/2011, 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 19. Cesión de la concesión.

El titular no podrá ceder el uso de la concesión a un tercero.

Regla 20. Aspectos registrales.

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser autorizada previamente por la APP, 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 APP acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 92 del Real Decreto Legislativo 2/2011, y de las cláusulas de la concesión.

TÍTULO VI

Modificación de la concesión

Regla 21. 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 el artículo 85 del Real Decreto Legislativo 2/2011. Tendrán carácter de modificación sustancial las definidas en el apartado 2 del artículo 85 del Real Decreto Legislativo.

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.



Regla 22. División de la concesión.

La concesión podrá dividirse a petición del titular previa autorización de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 90 del Real Decreto Legislativo 2/2011.

TÍTULO VII

Extinción de la concesión

Regla 23. Causas y efectos de la extinción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 del Real Decreto Legislativo 2/2011, la concesión se extinguirá por:

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre
- c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.
- d) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular de la concesión.
- e) Disolución o extinción de la sociedad titular de la concesión, salvo en los supuestos de fusión o escisión.
- f) Revocación.
- g) Caducidad
- h) Rescate.
- i) Extinción de la autorización o de la licencia de la que el título demanial sea soporte.

En todos los casos de extinción, revertirán libre de cargas a la Autoridad Portuaria los bienes cuya ocupación ha sido otorgada por la presente concesión.

De la recepción de los bienes revertidos, se levantará el correspondiente acta de la recepción por la APP, en presencia del concesionario.

En el acta se reseñará el estado de conservación de los bienes revertidos, especificándose, en su caso, los deterioros que presenten. Si existieran deterioros, el acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente, en el que se concretará el importe de las reparaciones necesarias, que se exigirá al concesionario. Si éste no cumpliera esa obligación, responderá la garantía de explotación, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento administrativo de apremio.

La APP, 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 APP 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 24. 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 APP, previa indemnización al titular, podrá proceder al rescate de la concesión.

La valoración de las concesiones, en caso de rescate total o parcial, se calculará de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 99 del Real Decreto Legislativo 2/2011. 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 APP 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 25. Caducidad de la concesión.

Serán causas de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:

- a) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de doce meses, en los términos establecidos en el artículo 98.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2011.
- b) 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.
- c) Ocupación del dominio público no otorgado.
- d) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título, así como el desarrollo de actividades sin el título habilitante para su ejercicio.
- e) Cesión a un tercero del uso total o parcial, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- f) Transferencia del título de otorgamiento, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- g) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- h) No reposición o complemento de las garantías definitivas o de explotación, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- i) 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 98.2 del Real Decreto Legislativo 2/2011.

La declaración de caducidad comportará la pérdida de las garantías constituidas



TÍTULO VIII

Régimen sancionador

Regla 26. 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 Real Decreto Legislativo 2/2011, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.