



ANEXO VII. BORRADOR DE TÍTULO REGULADOR DE CONCESIÓN DEMANIAL PORTUARIA

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE RIGE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA OCUPACIÓN, ADECUACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL PARA USO DE BAR RESTAURANTE EN EL PUERTO DE ADRA (ADRA, ALMERÍA)

I.- DISPOSICIONES COMUNES

II.- DE LAS OBRAS A REALIZAR Y/O DE LOS BIENES ENTREGADOS

II.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS OBRAS

II.2. REQUISITOS PREVIOS

II.3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

II.4. RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS

II.5. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

II.6. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

III.- TASAS Y GASTOS

IV.- DE LA GARANTÍA.

V.- MODIFICACIONES DE LA CONCESIÓN

V.1. MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN A SOLICITUD DE LA CONCESIONARIA

V.2. REVISIÓN DE LA CONCESIÓN

VI.- OTRAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA CONCESIONARIA

VII.- PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN

VIII.- TRANSMISIÓN DE LA CONCESIÓN Y GRAVAMEN

VIII.1. TRANSMISIÓN DE LA CONCESIÓN

1. ACTOS "INTER VIVOS"

2. FALLECIMIENTO DE LA CONCESIONARIA

VIII.2. GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN

IX. CESIÓN DE LA GESTIÓN DE LA CONCESIÓN Y DERECHOS DE USO

X.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

XI.- INTERVENCIÓN DE LA CONCESIÓN

XII.- EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

XII.1. RENUNCIA DE LA CONCESIONARIA

XII.2. CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN

XII.3. RESCATE DE LA CONCESIÓN

XII.4. REVOCACIÓN DE LA CONCESIÓN

XII.5. SUPRESIÓN DEL SERVICIO POR RAZÓN DE INTERÉS PÚBLICO

XII.6. EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DE LA CONCESIONARIA

XII.7. MUTUO ACUERDO

XIII.- REVERSIÓN

XIV.- JURISDICCIÓN

XV.- PRESCRIPCIONES REGULADORAS DE LA EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES

XVI.- PLANOS DE LAS INSTALACIONES

XVII.- CUADRO RESUMEN DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

El presente Pliego de Condiciones Particulares (en adelante PCP) tiene por objeto fijar las condiciones que han de regir para la **CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA OCUPACIÓN, ADECUACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL PARA USO DE BAR RESTAURANTE EN EL PUERTO DE ADRA (ADRA, ALMERÍA)**, y constituir el Régimen Jurídico Básico de la concesión que se otorga a tal fin; integrando todo ello, junto al Acuerdo de otorgamiento, así como los planes de actuación, planos y demás documentos referidos en los Pliegos, el Título Concesional.

I.- DISPOSICIONES COMUNES

1. La presente concesión demanial, que no implica cesión del dominio público ni de las facultades dominicales de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se otorga con sujeción a lo dispuesto en la Ley 21/2007, de 18 diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, Ley 21/2007), y cuantas normas la desarrollen, así como al régimen estatal del dominio público marítimo terrestre establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, siendo de aplicación supletoria la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y su Reglamento de aplicación, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, y los artículos aplicables a la Comunidad Autónoma de Andalucía de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.
Esta concesión se regulará por lo previsto en el presente título, viniendo la persona titular de la misma obligada a cumplir las disposiciones vigentes de la normativa indicada, o de la que en lo sucesivo se dicte, que afecte al dominio público concedido y a las obras y actividades que en el mismo se desarrollen. En caso de discordancia entre la normativa de puertos vigente y el presente pliego, se aplicará dicha normativa.
2. Esta concesión se otorga por el plazo que se establece en el Cuadro Resumen del presente Pliego (CP2). Su cómputo se iniciará al día siguiente de la fecha de formalización del título habilitante.
Sólo cabrá que la Agencia decida acceder a la prórroga del plazo concesional en el caso en que dicha posibilidad esté explícitamente prevista en el Cuadro Resumen (CP2).
3. La persona titular de la concesión, en adelante concesionaria, está obligada a hacer público el carácter concesional de los terrenos, obras o instalaciones comprendidos en el título, el destino del dominio público concesionado, plazo, uso de la concesión y su otorgamiento por la Junta de Andalucía a través de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, en adelante Agencia. Deberá reseñar dicha información en toda noticia o publicidad que se efectúe de la explotación o actividad objeto de la concesión.
4. El otorgamiento de esta concesión no exime a su titular de obtener los permisos, licencias, habitaciones y autorizaciones u otros títulos administrativos, o cualquier otro requisito, que sean exigidos por disposiciones normativas vigentes como necesarios para el ejercicio de la actividad que se desarrolla sobre el dominio público al que se refiere la presente concesión. Tampoco le exime del abono de impuestos, tasas u otros tributos y gastos de acuerdo con la normativa de aplicación en cada caso y, en particular, en lo referente al vertido al mar de aguas residuales o conexión, en su caso, a la red de saneamiento general. La no obtención de permisos necesarios que pudieran imposibilitar el ejercicio de la actividad no liberará a la concesionaria de los compromisos contraídos con la Agencia en virtud de este documento.
5. La concesionaria estará sujeta al cumplimiento de las obligaciones que se deriven de los correspondiente permisos, licencias o autorizaciones y ordenaciones urbanísticas, sin que las obras que se ejecuten puedan ser obstáculo al paso para el ejercicio de la vigilancia litoral ni de las demás servidumbres públicas.
6. Cuando por la importancia y naturaleza de la concesión en relación a su explotación, así se haya señalado en el Cuadro Resumen (CP 7), la concesionaria quedará obligada a designar una persona responsable de la dirección de dicha explotación, como Director/a de la misma, que deberá ser competente por razón de la materia, cuyo nombramiento se acreditará ante la Agencia en un plazo de diez (10) días desde el nombramiento.
7. En el supuesto en que alguno de los servicios que la concesionaria vaya a prestar sobre el dominio público portuario, a cuya ocupación se refiere la presente concesión, fueren servicios públicos, en el Cuadro Resumen (CP 8) se indicará de qué servicios se trata y el plazo máximo, antes de su entrada en explotación, en el que la concesionaria deberá presentar la propuesta de reglamento de explotación y uso, y de las tarifas máximas a abonar por las personas usuarias de la concesión.
8. La explotación de la concesión quedará bajo la vigilancia e inspección de la Agencia, que podrá ordenar el levantamiento o desalojo de maquinaria, mercancías o instalaciones, con cargo a la concesionaria, si su tipo o demás condiciones formales no se ajustan a lo autorizado, o no se adaptan a las medidas de protección necesaria, o constituyen peligro o molestia para las demás personas usuarias y sin perjuicio de sanciones que resulten de aplicación.

9. Esta concesión no implica la asunción de responsabilidad por la Agencia en relación con el proyecto y la ejecución de las obras e instalaciones y su uso y explotación, tanto respecto a terceros como a la propia concesionaria.
10. Conforme a lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 21/2007, el otorgamiento, modificación y extinción de la presente concesión deberá acceder al Registro de la Propiedad, al Registro de Usos del Dominio Público Portuario y al Registro del Catastro Inmobiliario.

II.- DE LAS OBRAS A REALIZAR Y/O DE LOS BIENES ENTREGADOS

1. En virtud de lo previsto en el artículo 24 de la Ley 21/2007, la ocupación del dominio público portuario con obras o instalaciones fijas, así como cualquier tipo de ocupación por plazo superior a tres años, estará sujeta a concesión.
2. En el caso de que la ocupación se realice con obras o instalaciones fijas, éstas se ejecutarán de acuerdo con lo establecido conforme a las condiciones establecidas en el presente apartado II. Asimismo, estas condiciones serán aplicables a aquéllos supuestos en que, tras el otorgamiento de la concesión, se solicite por la concesionaria y se apruebe por la Agencia la realización de obras, una vez se tramite, en su caso, la correspondiente modificación del título concesional y sin perjuicio de las previsiones que al respecto se introduzcan al aprobarse.
3. En el caso de que la ocupación, siendo superior a tres años, no conlleve ejecución de obras o instalaciones fijas, las obras e instalaciones entregadas objeto de la concesión queda definidas en la documentación técnica que se refiere en el Cuadro Resumen (CP 4).
4. A efectos de la reversión de las instalaciones a la finalización de la concesión, cuando la concesión conlleve ejecución de obras, se tendrá en cuenta lo establecido en la condición del apartado II.4 del presente título. En caso de que la ocupación, siendo superior a tres años, no conlleve obras o instalaciones fijas, a la reversión se tendrá en cuenta la documentación técnica que se refiere en el Cuadro Resumen (CP 4).

II.1. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS OBRAS

Las obras se realizarán con arreglo al proyecto suscrito por facultativo competente y visado por su Colegio Profesional, según su nombre y fecha que se indican en el Cuadro Resumen (CP 4), con las determinaciones y modificaciones que en éste se impongan.

II.2. REQUISITOS PREVIOS

1. En la presente concesión, el Proyecto sobre el que se otorga, tiene carácter de Proyecto de construcción.

Para las obras, no recogidas ni presupuestadas en el proyecto precitado, deberá presentarse los correspondientes Proyectos Básicos, suscritos por facultativo/a competente y visado por su Colegio Profesional. Lo mismo será de aplicación a las variaciones que se pretendan realizar sobre el Proyecto autorizado.

La ejecución de las obras se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad de la concesionaria. Cualquier obra e instalación a desarrollar en la zona otorgada, no contemplada en el/los Proyecto/s objeto de la presente concesión, queda sujeta a previa autorización de la Agencia, y se ejecutará conforme los términos de la aprobación de los mismos y lo señalado en el presente Pliego.

2. La concesionaria deberá ser titular de las licencias, permisos y otras autorizaciones que legalmente procedan y disponer en todo momento de tales títulos o de certificación del cumplimiento de los requisitos exigibles para las obras, pudiendo la Agencia requerirle su presentación en cualquier momento, sin perjuicio de las potestades de otras administraciones o entidades públicas.

II.3.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

1. La concesionaria dará comienzo a las obras y las terminará totalmente dentro de los respectivos plazos que se señala en el Cuadro Resumen (CP 4) o, en su defecto, en el proyecto referido. El plazo de inicio se computa desde la fecha de formalización del título habilitante, pudiendo ser adelantado.

La concesionaria podrá solicitar, antes de que se produzca el vencimiento del plazo correspondiente, la prórroga de los plazos señalados relativos al comienzo, fin o comienzo y fin de la ejecución de las obras, debiendo presentar, a tal efecto, solicitud expresa justificando las causas de la prórroga solicitada.

La decisión sobre el otorgamiento de la prórroga solicitada, corresponderá exclusivamente a la Agencia, que podrá acceder a ello atendiendo a lo siguiente:

- a) Grado de ejecución de las obras correspondientes a los servicios públicos, propios y medioambientales, valoración de lo realizado y valoración de lo pendiente;
- b) Número de prórrogas anteriormente otorgadas, y causas que las justificaron.

El otorgamiento de prórroga podrá llevar aparejada la ejecución de hasta el 100% de la garantía en función del incumplimiento de los plazos inicialmente establecidos.

En caso de que no se accediera a la prórroga, se incoará expediente de caducidad de la concesión, por incumplimiento de la concesionaria. Si la solicitud de prórroga se presentó antes del vencimiento del plazo para el que se solicitaba, previamente a la incoación, se dará audiencia a la concesionaria a efectos de que presente alegaciones en relación a la denegación de la misma.

El otorgamiento de prórroga para el comienzo de las obras no llevará implícita la modificación del plazo de terminación de las mismas, por lo que la concesionaria vendrá obligada a cumplir el plazo de terminación cuando sólo se prorrogue el de comienzo de las obras.

2. La concesionaria no podrá ocupar, para la ejecución de las obras, espacio alguno del dominio público fuera del autorizado especialmente para ello por la Agencia, devengando las tasas que de dicha ocupación se derive.
3. La concesionaria queda obligada a instalar y conservar a sus expensas, en la forma y plazo que se indique, la señalización terrestre provisional durante las obras, que deberá incluir la de los accesos y zonas de uso público.
4. La concesionaria será responsable de los daños y perjuicios que puedan causar las obras autorizadas. Cuando se produzcan daños en el dominio público portuario, deberá presentar, en el plazo que se le señale, el proyecto que comprenda las obras de reparación de tales daños, las cuales realizará a sus expensas. Aceptado dicho proyecto por la Agencia, la concesionaria realizará las obras en el plazo que se le indique.
5. La Agencia podrá determinar las fechas u horas en que, por el interés general del puerto, no puedan realizarse obras, así como establecer un horario para la entrada y descarga del material destinado a las mismas.
6. En el caso de que resulte necesario, las acometidas a redes de servicio, y su conexión con las redes generales del puerto, deberán someterse a las normas y prescripciones que señale la Agencia, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa que pueda serle de aplicación.
7. Queda terminantemente prohibida la ejecución de obras, cerramientos, rótulos publicitarios de cualquier especie y otras modificaciones sin la previa autorización expresa de la Agencia.

II.4.- RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS

1. Terminadas las obras, y con carácter previo a su utilización, la concesionaria presentará solicitud para la realización del Reconocimiento Final de las Obras.

A tal efecto, presentará la certificación final de la obra, suscrita por su Director/a y visada por su Colegio Profesional, en la que se manifieste la adecuación de las obras al proyecto autorizado, debiendo estar incluidas todas las obras e instalaciones, incluso, en su caso, las correspondientes al vertido de aguas residuales, conforme a las prescripciones impuestas por el órgano medioambiental competente.

Asimismo presentará copia de cuanta documentación administrativa, licencias, permisos, informes, etc___, hayan sido precisos para la ejecución de las obras.

2. El Reconocimiento Final de las obras, se practicará con asistencia del personal técnico que la Agencia designe, de la concesionaria y de su Director/a de obra, levantándose Acta y Planos de Reconocimiento acompañados de las fotografías necesarias que acrediten la situación de la zona.

3. En el acto de reconocimiento de las obras se describirán con el debido detalle los terrenos, obras e instalaciones sujetos a reversión.
4. El incumplimiento consistente en la no solicitud del reconocimiento, o en la no aportación de la documentación necesaria para la celebración de dicho acto, facultará a la Agencia para ejecutar hasta el 50% del valor de la garantía.
Si tras dicha incautación, la concesionaria persistiera en la no presentación de la solicitud del reconocimiento, transcurrido el plazo conferido por la Administración Portuaria se incoará procedimiento de caducidad de la concesión.
5. Si se observase que las obras construidas presentan variaciones sobre las obras definidas en los proyectos aprobados, la Agencia podrá aprobar el Reconocimiento si estima que ello no altera sustancialmente la concesión, o disponer que las obras se ajusten a lo autorizado.
Si las variaciones observadas fuesen de tal entidad que conlleven alteración sustancial de la concesión, que hubieran requerido un trámite de modificación sustancial del título, o no resultase posible ajustar las obras a lo autorizado, se iniciará procedimiento de caducidad de la concesión.
Asimismo, se iniciará dicho procedimiento, si la Agencia exigiese a la concesionaria que adaptase las obras a los proyectos aprobados y no lo hiciese en el plazo que se le indique.
6. Antes de finalizar las obras, la concesionaria deberá trasladar, a su costa, todas las instalaciones que hayan servido a las mismas de la parcela que se ocupe, incluidos tuberías, cables, etc.; en su caso, la concesionaria deberá atender las instrucciones que a tal fin les sean dadas por la Agencia.
7. Una vez celebrado el Acto de Reconocimiento de las obras, el Acta y Planos de Reconocimiento quedarán sujetos a la aprobación de la Agencia, lo que supondrá la puesta en marcha de la explotación de la concesión.
Con carácter discrecional la Agencia, previa petición de la concesionaria, podrá practicar reconocimientos parciales en las instalaciones otorgadas en concesión, cuya formalización se realizará conforme a lo especificado para el Acta de Reconocimiento Final, pudiendo autorizar la puesta en funcionamiento de las instalaciones objeto del trámite.
El incumplimiento consistente en la puesta en servicio de lo construido, aunque fuere parcial, antes de la aprobación del Acta de Reconocimiento Final o, en su caso, de la correspondiente Acta de Reconocimiento Parcial, será causa de caducidad.

II.5.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

1. La concesionaria queda obligada a conservar y mantener las obras y terrenos que constituyen el soporte material de la concesión, así como las obras e instalaciones construidas por éste, debiendo encontrarse todo ello en perfecto estado de utilización, incluso desde los puntos de vista de limpieza, higiene, estética, ornato, seguridad y medio ambiente, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas.
La concesionaria deberá presentar desde la firma del título o, en su caso, una vez realizado el reconocimiento parcial o final de las obras, cada cinco años un dictamen emitido por una auditoría técnica externa e independiente, realizada por una entidad de reconocida solvencia, que verifique el cumplimiento de sus obligaciones de mantenimiento de las obras e instalaciones que constituyen el soporte material de la concesión, sin perjuicio de las auditorías financieras a las que venga obligada.
2. Serán de exclusiva cuenta y riesgo de la concesionaria los trabajos de conservación y mantenimiento, los cuales se efectuarán con conocimiento de la Agencia que podrá inspeccionarlos. Asimismo, como resultado de la auditoría técnica, la Agencia podrá señalar aquéllos trabajos que deba realizar la concesionaria.
Cuando la concesionaria no lleve a cabo los trabajos de conservación y mantenimiento que se le ordenen por la Agencia, podrá procederse, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de los mismos, siendo el importe de los gastos, así como los daños y perjuicios, a cargo de la concesionaria, a cuyo efecto, en el supuesto de que no se asumiera el pago se ejecutará en primer lugar la garantía y, si fuere insuficiente, por el resto se seguirá procedimiento de apremio. La necesidad de proceder a una segunda ejecución subsidiaria en concepto de obras de conservación o mantenimiento, determinará la necesaria incoación de procedimiento de caducidad de la concesión.
3. La Agencia podrá exigir la presentación de un Plan de Mantenimiento para su aprobación que obligará a la concesionaria. En estos supuestos, el Plan de Mantenimiento se actualizará periódicamente según varíen las circunstancias que afecten al mismo en el plazo que indique la Agencia, a falta de indicación normativa al respecto. La falta de presentación del citado Plan al tercer requerimiento de la Agencia, así como el incumplimiento reiterado de las previsiones contenidas en el mismo, tendrán la consideración causa de caducidad.
4. Antes de realizar reparaciones o sustituciones extraordinarias, deberá la concesionaria someter a la aprobación de la Agencia el oportuno proyecto. La ejecución, reconocimiento y cualquier otro trámite respecto a todo nuevo proyecto se regulará por las mismas normas que las establecidas para el proyecto primitivo.

5. La concesionaria queda obligada a reponer y conservar los hitos del deslinde a los que esté referida la concesión, en la forma indicada por la Agencia.
6. Es obligación de la concesionaria velar por la custodia y defensa de los bienes otorgados en concesión, pudiendo solicitar de la Agencia su intervención cuando sea necesario el ejercicio de potestades públicas para la protección del demanio.
7. En supuestos de fuerza mayor, la concesionaria tendrá derecho a la modificación de la concesión o a su extinción, si no es posible su modificación o revisión, pero no a la restitución de los bienes por la Agencia ni a indemnización alguna. Si la concesionaria hubiere de realizar obras para la restitución de los bienes que hayan de revertir a la administración, se tramitará la correspondiente modificación con la revisión de las tasas que proceda.

II.6.- INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

1. La Administración del Sistema Portuario de Andalucía podrá inspeccionar en todo momento la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto en base al que se ha otorgado la concesión.
Si se apreciara la existencia de desviaciones en relación con el proyecto aprobado, o cualquier realización de obras o usos no autorizados, la Agencia podrá ordenar la paralización de las obras, la subsanación de los defectos observados o, en su caso, la reposición del dominio público, así como incoar los expedientes que correspondan y, en particular, el de caducidad cuando las modificaciones sean de tal entidad que hubieran requerido la tramitación de una modificación de carácter de sustancial conforme a la normativa portuaria vigente.
2. Asimismo, podrá inspeccionar, en todo momento, el estado de conservación y mantenimiento de las obras e instalaciones y señalar las reparaciones y otras acciones que deban realizarse para el cumplimiento de los términos de concesión, quedando obligada la concesionaria a ejecutarlas en el plazo que se le indique y en la forma establecida en el apartado anterior, con las consecuencias allí indicadas.

III.- TASAS Y GASTOS

1. La concesionaria abonará por semestres adelantados, a partir de la formalización del título habilitante en la forma y cantidad indicada en el Cuadro Resumen (CP 3), el importe correspondiente a la tasa de ocupación privativa y de aprovechamiento especial del dominio público portuario, determinado de acuerdo con lo previsto en la vigente normativa reguladora de las tasas portuarias.
Las referidas tasas, reguladas en el momento de otorgamiento del presente título, en los artículos 63 a 65 de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, tienen como hecho imponible la ocupación del dominio público portuario en virtud de concesión y la prestación de servicios públicos portuarios o el ejercicio de actividades comerciales o industriales en los puertos.
La tasa por ocupación privativa determinada en atención al valor de los terrenos y aguas del puerto ocupados para el normal desarrollo de la actividad concesional, así como de las obras, instalaciones y equipos entregados por la Administración a tal fin, empezará a devengarse a partir de la fecha de formalización del título habilitante.
La tasa por aprovechamiento especial, determinada en atención al volumen de facturación por la actividad desarrollada en régimen de concesión administrativa, no se devengará hasta la fecha de aprobación del Acta y Plano de Reconocimiento Final de obra o, en su caso, hasta la fecha de puesta en explotación de las instalaciones, sin perjuicio de las responsabilidades que se deriven del inicio de actividad no autorizado. Si se produjeran Reconocimientos Parciales, se aplicará la cuantía proporcional que corresponda a las obras recepcionadas, si fuese posible determinarlo; en caso contrario se abonará la totalidad de la tasa por aprovechamiento especial desde la fecha del primer Acta de Reconocimiento Parcial o la puesta en explotación en los términos indicados anteriormente.
En el valor de la tasa de ocupación privativa y de aprovechamiento especial del dominio público portuario no está incluida la cuota de los restantes impuestos que sean exigibles (p. ej.: Impuesto sobre el Valor Añadido), debiendo aplicarse a dicho valor los tipos impositivos vigentes en cada momento.
Los importes fijados para la tasa de ocupación privativa y de aprovechamiento especial del dominio público portuario, serán actualizados anualmente de acuerdo con la normativa vigente, sin perjuicio de las revisiones de las mismas que correspondan conforme a lo previsto en dicha normativa.
Dado el carácter tributario de las tasas, la Agencia podrá solicitar del órgano competente la tramitación, para el cobro del total de su importe, del procedimiento de apremio sobre el patrimonio de la concesionaria, sin perjuicio de la ejecución de la garantía por el incumplimiento y, en su caso, de la iniciación del correspondiente procedimiento para la declaración de caducidad del título conforme a lo establecido en el artículo 32.1.c) de la Ley 21/2007.
2. La concesionaria, en su caso, estará obligada a abonar las facturas giradas por suministros de agua, energía eléctrica y otros posibles servicios que tenga contratados. En el supuesto de que dichos suministros sean dispensados por la Agencia, abonará a ésta la correspondiente liquidación de la tasa portuaria que se devengue conforme a la normativa vigente.

3. La concesionaria, deberá abonar el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) que corresponda por el título concesional. En su caso, sin perjuicio de las responsabilidades que para la concesionaria se deriven frente a las administraciones competentes, por no haber procedido al alta o regularización catastral de la concesión administrativa, dicha omisión se considerará incumplimiento grave del presente título y causa de su caducidad. Si en cualquier caso, hubiera debido la Agencia satisfacer alguna cuantía por este concepto, la concesionaria le reintegrará en el plazo de un (1) mes, sin perjuicio de los intereses y recargos que, en su caso, asimismo, procedan.
4. Los gastos originados por los anuncios de trámite de competencia de proyectos, información pública y de la resolución de otorgamiento, o de modificación, de la concesión serán a cuenta de la concesionaria, así como los que se originen por reconocimiento de obras, inspección y vigilancia de la explotación y usos habidos en la concesión.
5. De acuerdo con el artículo 84 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, toda ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre estatal en virtud de una concesión o autorización, cualquiera que fuere la Administración otorgante, devengará el correspondiente canon en favor de la Administración del Estado, sin perjuicio de los que sean exigibles por aquélla.

IV.- DE LA GARANTÍA

1. La concesionaria conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 21/2007, mantendrá a disposición de la Agencia un depósito en concepto de garantía, para responder del cumplimiento de sus obligaciones y de los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar.
De acuerdo con dicho artículo, la titular constituirá una garantía de construcción de obras que, una vez realizado el reconocimiento final de las mismas se transformará en garantía de utilización, respondiendo de todas las obligaciones derivadas de la concesión y de los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar, tanto a las instalaciones entregadas como a las construidas, así como de eventuales vicios de la construcción.
El importe de la garantía será el señalado en el Cuadro Resumen (CP 5), que ascenderá a la cantidad que resulte del 5% del presupuesto de las obras y de las instalaciones fijas entregadas, o, en su caso de la aplicación de un porcentaje mayor sobre dicha base, hasta un máximo del 10%, indicándose en el Cuadro Resumen las circunstancias que motivan dicho incremento.
La concesionaria deberá acreditar, en el plazo de quince (15) días siguiente a la fecha de notificación del otorgamiento de la concesión, y antes de la formalización del título habilitante, la constitución de la garantía, ya sea en metálico, en Títulos de la Deuda Pública, aval bancario o cualquier otro medio de garantía admitido por la normativa de contratos de las Administraciones Públicas.
El depósito se realizara en las oficinas de la sede de la Agencia en Sevilla; asimismo, en caso de que se optare por aval, o cualquier otro título de garantía, éste se realizará según el modelo establecido por la Administración Portuaria, y la acreditación de su constitución deberá presentarse en las citadas oficinas.
Si durante el plazo concesional se autorizara la ejecución de obras complementarias a las existentes, sin perjuicio de la garantía provisional que deberá acompañar a su solicitud, una vez autorizadas la concesionaria deberá igualmente mantener una garantía adicional, por un importe del 5% o, en su caso, de hasta el 10%, del presupuesto de las obras referidas. En este supuesto se acreditará su constitución en los mismos plazos y con los requisitos señalados en los párrafos anteriores.
2. Declarado por Resolución de la Agencia, previa audiencia de la interesada, el incumplimiento por la concesionaria por imprudencia temeraria o dolo de cualquiera de las obligaciones que le son impuestas en el presente Pliego, o en el resto de disposiciones que conforman el Régimen Jurídico de la concesión, procederá la ejecución del total de la garantía constituida.
En todo caso, cuando se determine la responsabilidad de la titular por daños al dominio público portuario, se ejecutará la garantía con carácter adicional al abono del importe que le corresponda indemnizar, conforme a la resolución que al respecto se dicte por la Agencia. No obstante, en el caso de que se determine que los daños y/o perjuicios no se deben a culpa o imprudencia temeraria o dolo de la titular, sólo procederá la ejecución de la garantía si, requerida la restitución o reposición al estado anterior por la Agencia, no procediera a ello en el plazo que se le señale. En todo caso, la concesionaria podrá repetir, en su caso, contra quien fuere causante del daño ejerciendo las acciones legales que correspondan.
Si aún habiendo atendido la titular el requerimiento de la Agencia, ésta hubiera de realizar gastos para la restitución o reposición, compensará el importe de los gastos con el importe de la garantía, sin perjuicio, en su caso, de la obligación de pago por la titular de lo que reste hasta el total de los gastos asumidos por la Agencia.
3. Cuando se ejecute la garantía antes de la finalización del título, la titular vendrá obligada a reponer la garantía, total o parcialmente en su caso, en el plazo de un (1) mes, contado desde el acto de disposición. La no acreditación del cumplimiento de esta obligación dentro del indicado plazo determinará que la Agencia aperciba a la concesionaria para que en el plazo máximo de otro (1) mes proceda a su reposición y acreditación de la misma. De no hacerlo en este segundo plazo incurrirá en supuesto de caducidad de la concesión.

4. En todo caso, la finalización del presente título por caducidad o renuncia, conllevará la pérdida de la garantía constituida, y de no encontrarse constituida la misma, siendo preceptiva, o estando aminorada en su importe, generará la obligación de pago a la Agencia del importe equivalente total, o hasta el total, de la misma. Requerido dicho pago por la Agencia sin que se proceda a ello en el plazo establecido, su cobro, dada su condición de ingreso público, será tramitado por el procedimiento de apremio por la Agencia Tributaria de Andalucía.
5. La garantía será devuelta, previa solicitud de la titular, al término del plazo de la concesión, si al formalizarse la reversión del bien no hubiera incumplido cualquiera de las obligaciones derivadas de la concesión, no hubiere menoscabo en los bienes o concurriera cualquier otra circunstancia que determine su ejecución, conforme a lo indicado en los anteriores apartados; en caso contrario, la ejecución procederá en todo caso previa audiencia de la titular.
En ningún caso procederá la devolución de la garantía si la concesionaria no hubiere subsanado las deficiencias que, en su caso, se hubieren constatado en las auditorías técnicas y/o financieras que, de acuerdo con las prescripciones del presente título, se hayan realizado.
6. Si a la finalización del título concesional, la titular mantuviere deudas directamente derivadas del título, habiendo concluido el periodo de pago voluntario de las mismas, la Agencia, ante dicho incumplimiento del título y previa audiencia, procederá a la incautación del total del importe de la garantía, sin perjuicio del cobro por la Agencia Tributaria de Andalucía del importe del total de las deudas impagadas, más los recargos e intereses que correspondan según la Ley General Tributaria.
En el caso en que a dicha finalización la titular mantuviera con la Agencia otras deudas no derivadas del título, se retendrá la devolución de la garantía hasta que la titular se halle al corriente de sus obligaciones económicas.
7. Conforme a la vigente Ley de la Hacienda Pública de Andalucía, el plazo para solicitar la devolución de la garantía, cuando proceda, prescribe a los cuatro (4) años.

V.- MODIFICACIONES DE LA CONCESIÓN

V.1. MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN A SOLICITUD DE LA CONCESIONARIA

1. Durante la vigencia de la concesión la entidad titular de ésta no podrá realizar ninguna modificación o ampliación de las obras sin la previa autorización de la Agencia. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión cuando la modificación sea de carácter sustancial conforme a la normativa vigente, sin perjuicio de la tramitación, en cualquier supuesto de modificación no autorizada, del procedimiento sancionador que corresponda.
2. A efectos de su autorización, la concesionaria deberá presentar la correspondiente solicitud de modificación acompañada de la precisa documentación según se trate de una modificación sustancial o no.
3. Se entenderán por modificaciones de carácter sustancial, las establecidas en el artículo 27.2 de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, así como la que se establezca en la normativa que la desarrolle. A tales efectos, las modificaciones que dentro del ámbito de la zona otorgada en concesión tengan por objeto el desarrollo constructivo del proyecto concesional o del planeamiento vigente no suponen ampliación de obra o construcción.

V.2. REVISIÓN DE LA CONCESIÓN

1. La Agencia revisará las condiciones de la concesión, modificándolas de oficio o a instancia de la concesionaria, cuando se de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 27.1 de la Ley 21/2007.
Sólo en los supuestos establecidos en dicho artículo la concesionaria perjudicada tendrá derecho a indemnización por los perjuicios derivados de la revisión del título, que se calculará conforme a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 21/2007.
2. Cuando la revisión de la concesión determine reducción de la superficie otorgada, se tramitará como un rescate parcial de la concesión. Asimismo, cuando la revisión de la concesión determine que la continuidad de la explotación de la misma resulte antieconómica, la concesionaria podrá solicitar el rescate total de la concesión.
3. El procedimiento para la revisión será el que corresponda, según que la modificación sea o no sustancial.

VI.- OTRAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA CONCESIONARIA

1. La concesionaria deberá mantenerse, en todo momento, al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como no incurrir en cualquiera de las restantes prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público, lo que determinaría la incursión en supuesto de caducidad de la concesión.

La concesionaria viene obligada a presentar a requerimiento de la Agencia, con una periodicidad no inferior a cinco años, un dictamen de cuentas emitido por una auditoría financiera externa e independiente de reconocida solvencia.

2. La concesionaria gestionará la actividad de la concesión a su riesgo y ventura. La Agencia en ningún caso será responsable de las obligaciones contraídas por la concesionaria, ni de los daños o perjuicios causados por ésta a terceras personas.
La Agencia no será responsable del robo, hurto, deterioro o merma (incluido incendio) de los objetos, mercancías, maquinaria o útiles que pudieran encontrarse en la zona concesionada, sea cual fuere la causa. Tampoco será responsable de la actividad ejercida por la concesionaria respecto a las reclamaciones de gastos, costas, responsabilidades y otros conceptos que pudieran derivarse de la Responsabilidad Civil de la concesionaria, o por otro concepto.
3. La concesionaria deberá contratar las pólizas de seguro detalladas en el Cuadro Resumen del presente Pliego para la correspondiente cobertura de riesgos que garanticen las responsabilidades derivadas de las lesiones y daños que ocasionen al dominio público portuario o a su personal o a terceros, como consecuencia de la ocupación del dominio público portuario y/o el ejercicio de la actividad desarrollada, con el límite mínimo de indemnización establecido en el Cuadro Resumen del presente Pliego (CP 6).
Antes del inicio de las obras la concesionaria deberá disponer de las Pólizas necesarias durante su realización, suscritas por la concesionaria o por la entidad encargada de su ejecución, detalladas en el Cuadro Resumen.
Asimismo, antes de la formalización del título habilitante, la concesionaria deberá disponer de la correspondiente póliza de seguro de Responsabilidad Civil ante la Agencia, que mantendrá vigente durante la vida del título concesional.
Finalmente, antes de la puesta en servicio de las instalaciones, ya sea total o parcial, la concesionaria dispondrá de la correspondiente Póliza de daños por el valor de las instalaciones ante la Agencia, si expresamente se detalla en el cuadro resumen.
La concesionaria se obliga a mantener las coberturas mínimas, con acreditación fehaciente de tal circunstancia cada vez que al efecto sea requerido por la Agencia. Asimismo, se obliga a notificar a la Agencia, para su previa autorización, cualquier eventual disminución o cambio de cobertura e incluso cuando, sin otras modificaciones, cambie de compañía aseguradora.
4. Todo el personal necesario para la explotación de la concesión será por cuenta y a cargo de la concesionaria.
En todo caso, sin perjuicio de lo que de forma específica o adicional se señale en las Prescripciones Particulares del presente título en materia de Prevención de Riesgos Laborales, con anterioridad al inicio de la actividad la titular deberá contar con:
 - Plan de Prevención de Riesgos Laborales elaborado de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente.
 - Planificación de la Actividad Preventiva elaborado de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente.
Derivado de lo anterior, se listarán los equipos de trabajo, productos y sustancias químicas, medidas de prevención colectivas y equipos de protección individual que deban ser aplicados a los trabajos, así como información de los riesgos que genere su actividad a otros trabajadores y usuarios de puerto.
 - Acreditación del modelo de prevención de que dispone la titular [(personalmente por el empresario, trabajador/es designados o servicio de prevención (propio o ajeno)]
 - Demás documentación que en materia de Seguridad y Salud laboral le sea exigible en cumplimiento de la normativa vigente .Igualmente deberá asumir, como titular del Centro de Trabajo, las obligaciones que en materia de coordinación de actividades empresariales les sea de aplicación. Asimismo, la titular deberá comunicar al personal a su cargo los riesgos propios del centro portuario y de las medidas preventivas establecidas en los Planes de Emergencia y de Evacuación, viniendo obligada a recabar esta información de la Agencia antes del comienzo de las actividades, o bien solicitándola en las oficinas del puerto o obteniéndola de la página WEB de la Agencia (<http://www.puertosdeandalucia.es>).
Asimismo la titular y su personal deberán seguir las instrucciones que les indique la Agencia, en su caso, en materia de riesgos de actividades concurrentes y de emergencias.
5. Serán a cargo de la concesionaria los gastos de electricidad, agua, servicio telefónico, recogida de basuras y cualesquiera otros necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta ocasione, así como la contratación de los correspondientes servicios, las acometidas y el pago de los derechos correspondientes.
6. La concesionaria no podrá destinar los terrenos de dominio público concedidos, ni las obras en ellos ejecutadas, a usos distintos de los expresados en la concesión.
7. La falta de utilización durante el período de tres (3) meses de las obras y/o bienes de dominio público concedidos, será motivo de caducidad de la concesión, a no ser que obedezca a causa justificada. Corresponde a la Agencia, en cada caso concreto, calificar las causas alegadas por la concesionaria para justificar la falta de uso de las obras y bienes concedidos. A este objeto, la concesionaria queda obligada, antes de que transcurra dicho plazo, a poner en conocimiento de la Agencia las circunstancias que motiven la falta de utilización, y si ésta considera inadecuadas las causas alegadas incoará expediente de caducidad de la concesión.
Según el tipo de actividad a desarrollar, constatada la falta de prestación de servicios portuarios por la concesionaria durante un período de quince (15) días naturales, la Agencia podrá adoptar las medidas provisionales, que libremente estime oportunas,

para garantizar la continuidad del servicio, incluida la autorización a terceros o prestación directa del mismo, con los medios de la concesionaria y siendo de cuenta de éste cuantos gastos y perjuicios de dicha situación se deriven.

8. Esta concesión no implica la autorización para llevar a cabo actividades auxiliares fuera de los límites de la misma, tales como acopios, almacenamientos o depósitos de los residuos de la explotación, ni para hacer publicidad audiovisual, salvo aquella que se utilice para indicar el título, el destino del dominio público concesionario, el plazo, el uso de la concesión y su otorgamiento, o análogos, y siempre previa conformidad para ello de la Agencia.
9. Cualquier ocupación de superficies contiguas al terreno que se concede por materiales y/o productos relacionados con la actividad a desarrollar por la concesionaria, quedará sujeta, en todo caso, a liquidación de la tasa portuaria que corresponda por dicho hecho imponible conforme establezca la vigente Ley reguladora de las tasas portuarias autonómicas. No obstante, si no se hubiera obtenido la pertinente autorización para dicha ocupación, este hecho será causa de caducidad de la concesión.
10. Las conexiones que la entidad titular de la concesión haya de realizar con las redes de agua, saneamiento, electricidad y teléfono, que requieran ocupación del dominio público fuera de la parcela concesionada deberán someterse a la aprobación de la Agencia; la ocupación devengará la tasa portuaria correspondiente, conforme a la normativa en vigor, y quedará sujeta al articulado de esta concesión.
11. Sin perjuicio de lo que se detalla en el presente título, la concesionaria viene obligada al cumplimiento, con carácter general, de la normativa ambiental que afecte al ámbito de su actividad, en especial por lo que se refiere a prevención de la contaminación.
12. La concesionaria facilitará la información técnica y económica que le solicite la Agencia en el ejercicio de sus competencias, especialmente cuando sea exigible a la concesionaria de acuerdo con las disposiciones vigentes, en cuyo caso, y sin perjuicio de otras responsabilidades, la omisión o aportación defectuosa de la información que estuviera tipificada como infracción, constituirá causa de caducidad del título concesional.

VII.- PRÓRROGA DE LA CONCESIÓN

1. La Agencia podrá prorrogar, cuando así se haya indicado en el Cuadro Resumen (CP 2) y se solicite por escrito por la concesionaria, el plazo por el que haya sido otorgada la concesión, sin que la suma de las prórrogas pueda superar la mitad del plazo inicial, ni la suma del plazo inicial unido al de las prórrogas pueda superar el plazo máximo legal de treinta (30) años.
2. Este otorgamiento de prórroga es siempre voluntario y discrecional para la Agencia, sin que en ningún momento se pueda entender prorrogado tácitamente el plazo de la concesión. El silencio de la administración en el plazo para resolver sobre la solicitud de prórroga, tiene efecto desestimatorio de conformidad con la normativa de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, permitiendo a la concesionaria la interposición del recurso administrativo que resulte procedente pero no le transfiere facultades sobre el dominio público portuario a partir de la finalización del plazo de la concesión establecido en el Cuadro Resumen (CP 2).
3. La prórroga, en su caso, se solicitará con anterioridad a la fecha de vencimiento, como máximo dentro de un plazo de dieciocho (18) meses antes de dicho vencimiento, y como mínimo con seis (6) meses de antelación. A estos efectos, si la concesionaria no solicitara prórroga en el plazo anteriormente establecido, se entenderá que renuncia a solicitarla.
4. En todo caso, la concesionaria no podrá establecer compromisos ni contratos relacionados con la explotación de la concesión por plazo superior al que en cada momento tenga determinado como final sin prórroga.

VIII. - TRANSMISIÓN DE LA CONCESIÓN y GRAVAMEN

VIII.1. TRANSMISIÓN DE LA CONCESIÓN

La transmisión y gravamen de la concesión se realizará con arreglo a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre.

1. ACTOS “INTER VIVOS”

1. La solicitud de transmisión de la concesión, que deberá especificar las condiciones relativas al precio y a la forma de pago, a efecto del ejercicio por la Agencia de los derechos previstos en el artículo 19 de la Ley 21/2007, se acompañará de los siguientes documentos:

- a) Declaración de la actual concesionaria de encontrarse al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones de la concesión.
- b) Documentación que acredite que la nueva titular reúne los requisitos exigidos para la prestación del servicio o para el ejercicio de la actividad de la concesión demanial sea soporte.

Una vez que la Agencia compruebe el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 28.3 de la Ley 21/2007, así como la adecuación al título concesional de las condiciones en que se pretende efectuar la transmisión, podrá proceder a su autorización, que deberá dictarse en el plazo de tres (3) meses a partir de la comprobación del cumplimiento de los requisitos señalados, pudiéndose entender desestimada la solicitud por silencio administrativo una vez transcurrido el mismo.

Autorizada la transmisión, la nueva titular vendrá obligada a acreditar la constitución de la garantía de obras o de utilización, según corresponda, en un plazo de un (1) mes desde que se le notifique la misma, en sustitución de la que tuviese prestada la anterior titular. En el mismo plazo, deberá presentar la escritura pública en que se haya formalizado la transmisión autorizada. Mientras no se constituya la garantía, y se haya presentado la indicada escritura pública carecerá de eficacia la transmisión.

A la vista de la escritura pública presentada, en el supuesto en que comprobase variación de dichas condiciones, y en todo caso, si fueran contrarias al título concesional, la autorización quedará sin efecto con pérdida de garantía.

Si se comprueba por la Agencia que el contrato formalizado en escritura pública se adecua al título, se emitirá el certificado acreditativo del cumplimiento de los requisitos legales para la transmisión de concesiones, a efectos de posibilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad y en el Registro del Catastro Inmobiliario, de conformidad con la legislación vigente.

Realizada la transmisión, la anterior concesionaria y la actual quedarán obligados solidariamente frente a la Agencia por las obligaciones y responsabilidades derivadas de hechos ocurridos antes de aquélla. De las responsabilidades y hechos ocurridos posteriores a la transmisión, sólo será responsable la nueva titular.

2. Asimismo, se considerará transmisión, y por tanto requerirá autorización y cumplimiento de los requisitos indicados, cualquier cambio en la titularidad de las acciones o participaciones que suponga sustitución de los socios o accionistas que lo fueren al tiempo de otorgamiento de la concesión, en porcentaje igual o superior al 50% del capital social.
3. Si la sociedad titular cambia únicamente de denominación social, vendrá obligada a comunicarlo expresamente a la Agencia, que comprobará que no subyace ninguna otra modificación relevante; a tal efecto la comunicación se acompañará de copia fehaciente de la documentación que oficialice el cambio de denominación. La concesionaria habrá de actualizar cuanta documentación relativa a la concesión esté afectada por dicho cambio. El incumplimiento de estos requisitos se considerará grave.
4. La transmisión no autorizada del título concesional, de conformidad con lo previsto en la Ley de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía, será nula de pleno derecho y constituirá causa de caducidad del título, sin que de la Resolución que en su caso se dicte declarándola, se derive derecho alguno para el adquirente de buena fe, sin perjuicio de su derecho a reclamar contra la concesionaria.
5. La Agencia podrá ejercer el derecho de retracto en los supuestos de adjudicación de la concesión mediante remate judicial o administrativo o en el caso de adjudicación de bienes por impago de bienes hipotecarios en el plazo de tres (3) meses desde que tenga conocimiento de la adjudicación, sin perjuicio de la preceptiva autorización previa para participar en estos procedimientos de adjudicación señalada en el artículo 28.6 de la Ley 21/2007.

2. FALLECIMIENTO DE LA CONCESIONARIA

1. La transmisión mortis causa del título se registrará conforme lo señalado en el artículo 28.5 de la Ley 21/2007.
2. En caso de fallecimiento de la persona física concesionaria, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán subrogarse mortis causa, en el plazo de un (1) año, en los derechos y obligaciones de aquél, previa autorización expresa de la Agencia.
El plazo de un (1) año, se computará desde la fecha de defunción. Transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa a la Agencia, se entenderá que renuncian a la concesión.
Si fuesen varios los herederos, éstos designarán un representante a efectos de las relaciones entre la comunidad hereditaria y la Agencia.
En dicho plazo deberá presentar el escrito de petición, acompañado de los documentos que acrediten su condición así como los requisitos de solvencia exigidos para la prestación del servicio o para el ejercicio de actividad de la que la concesión demanial sea soporte, y prestando expresa conformidad a la subrogación en los derechos y obligaciones de la concesión.
Estimada la solicitud de transmisión mortis causa, el nuevo titular vendrá obligado a acreditar la constitución de la garantía de obras o de utilización, según corresponda, en un plazo de un (1) mes desde que se le notifique la misma, en sustitución de la que tuviese prestada el anterior titular. En el mismo plazo, deberá presentar la escritura pública en que se haya formalizado la transmisión autorizada. Mientras no se constituya la garantía, y se haya presentado la indicada escritura pública carecerá de eficacia la transmisión.

Una vez presentada dicha documentación, se emitirá el certificado acreditativo del cumplimiento de los requisitos legales para la transmisión de concesiones, a efectos de posibilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación vigente y en el Registro del Catastro Inmobiliario.

3. En el supuesto en que los causahabientes no reunieran los requisitos necesarios, podrán transmitir la concesión en el plazo de un año (1) desde la notificación de la resolución denegatoria para la transmisión mortis causa, conforme a lo indicado la Condición VIII.1.

VIII.2. GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN

1. La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre la concesión deberá ser previamente autorizada por la Agencia, sin cuyo requisito, conforme a lo previsto en el artículo 28.7 de la Ley 21/2007, serán nulos de pleno derecho dichos gravámenes.
2. Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones concesionados sólo podrán ser hipotecados, o sujetos a otro tipo de derecho real de garantía compatible con la concesión administrativa, como garantía de los préstamos contraídos por la persona titular de la concesión para financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones e instalaciones de carácter fijo situadas sobre la dependencia demanial ocupada.
En ningún caso podrán constituirse de hipotecas u otros derechos de garantía de préstamos que no guarden relación con la concesión otorgada, ni por personas que no sean el propio titular de la concesión.
3. En todo caso, para constituir la hipoteca u otro derecho real de garantía será necesaria la previa autorización de la Agencia, a cuyo efecto se presentará solicitud indicando las concretas circunstancias del derecho con el que se pretende limitar la concesión administrativa.
Estimada la solicitud de constitución de hipoteca u otro derecho real de garantía, la concesionaria vendrá obligada a presentar la escritura pública en que se haya formalizado en un plazo de un (1) mes, careciendo de eficacia su constitución hasta dicha presentación.
Una vez presentada dicha documentación, se emitirá el certificado acreditativo del cumplimiento de los requisitos legales para la constitución de hipoteca u otro derecho real de garantía, a efectos de posibilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación vigente.
Por imperativo legal, si en la escritura de constitución de la hipoteca no constase esta autorización, el Registrador de la Propiedad denegará la inscripción.
4. La hipoteca o derecho real de garantía constituido, en todo caso, se extinguirá a la extinción de la concesión, sea cual sea la causa de la finalización.
5. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones indicadas en el presente apartado VIII.2 constituye causa de caducidad de la concesión.

IX. CESIÓN DE LA GESTIÓN DE LA CONCESIÓN Y DERECHOS DE USO

1. La concesión otorgada tiene carácter indivisible, siendo a cargo de la concesionaria la gestión de la misma que, no obstante, podrá llevarla a cabo en cualquiera de las formas establecidas para ello por la legislación vigente.
En todo caso, la persona a la que la concesionaria encomiende la gestión de la concesión deberá reunir los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de la concesión, viniendo obligada a presentar ante la Agencia los documentos acreditativos de tales extremos, así como de la personalidad y capacitación exigidos para las contratistas en la legislación de Contratos de las Administraciones Públicas.
Los contratos que pretendan celebrarse entre la concesionaria y otra persona natural o jurídica para dicha gestión de la concesión o de parte de ella deberán ser sometidos a previa aprobación expresa de la Agencia.
2. Quienes gestionen la concesión y las personas usuarias de los bienes concesionados por cualquier título, vienen obligadas por la normativa y las prescripciones de aplicación a la concesión, estando expresamente sometidas al régimen sancionador vigente en materia de puertos. La concesionaria viene obligada a informar a quien gestione la concesión o sus servicios y a toda persona usuaria sobre que vienen obligadas por el título concesional, debiendo, a tal efecto, tener esta información publicada en los medios de que disponga (tales como cartelería, tablón de anuncios, página de internet, etc.).
3. La declaración de responsabilidad sancionadora de la persona titular de la explotación mediante Resolución firme, será causa suficiente para considerar producido un menoscabo en la explotación y un incumplimiento del título concesional y proceder a la revocación de la autorización administrativa de la cesión del derecho.

4. En el ámbito de la presente concesión, sin perjuicio de la cesión de su gestión en los términos indicados, no podrá la concesionaria ceder a terceras personas otros derechos de uso o cualquiera de carácter real sobre los bienes concesionados.
5. En ningún caso podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad el derecho de explotación ni ningún otro con división del título concesional contraria a la Ley. Tampoco podrán quienes gestionen la concesión o las personas usuarias por cualquier título constituir hipotecas u otros derechos de garantía de préstamos sobre la concesión o los elementos concesionales.

X.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

1. El incumplimiento de las obligaciones del título concesional conllevará la ejecución parcial o total de la garantía en el caso en que así se haya indicado en la correspondiente condición o prescripción, a cuyo efecto se dará previa audiencia a la concesionaria; asimismo, en su caso, conllevarán la incoación del correspondiente procedimiento sancionador por infracción de la vigente normativa portuaria; y/o, cuando proceda, conllevará la incoación de procedimiento de caducidad de la concesión administrativa, si así se hubiere establecido, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso sean exigibles.
2. Con objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a la concesionaria, la Administración del Sistema Portuario de Andalucía podrá realizar las visitas de inspección que considere oportunas a las instalaciones y dependencias de la concesión, levantándose las oportunas Actas, pudiendo estar presente y asistir al acto la concesionaria o quien designe.
3. El procedimiento sancionador podrá iniciarse de oficio o en virtud de denuncia de cualquier persona. Cuando se inicie como consecuencia de las comprobaciones efectuadas en las actuaciones de inspección, el Acta levantada suscrita por personal al servicio de la Administración del Sistema Portuario de Andalucía, tendrá la presunción de certeza a que se refiere el artículo 77.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

XI.- INTERVENCIÓN DE LA CONCESIÓN

1. La Agencia, previa audiencia de la concesionaria, podrá acordar la intervención de la concesión en cualquiera de los supuestos siguientes:
 - a) Que la concesionaria no pueda hacer frente, temporalmente y con grave daño social, a la explotación por causas ajenas al mismo;
 - b) Que se constataran riesgos para la prestación del servicio portuario;
 - c) En los demás casos establecidos en el título concesional.

En todo caso, podrá adoptarse como medida cautelar a la incoación de un procedimiento de caducidad de la concesión.

2. El acuerdo será notificado a la concesionaria y si ésta, dentro del plazo que se le hubiera fijado, no corrigiera la deficiencia se ejecutará la intervención.
3. Acordada la intervención, la Agencia designará una o varias personas como interventores que sustituirán plena o parcialmente al personal directivo de la concesionaria, realizando la explotación directa de la concesión y la percepción de la contraprestación establecida, pudiendo utilizar el mismo personal y material de la concesionaria. La concesionaria deberá someterse a las decisiones de la o de las personas designadas como interventores durante el período de intervención.
4. En todo caso, la explotación objeto de intervención se efectuará por cuenta y riesgo de la concesionaria, a quien se devolverá, al finalizar aquél, con el saldo que resulte después de satisfacer todos los gastos, incluidos los honorarios de los interventores, y deducir, en su caso la cuantía de las penalidades impuestas.
En todo caso, la concesionaria deberá abonar a la Agencia los daños y perjuicios que efectivamente le haya irrogado.
5. La intervención tendrá carácter temporal y su duración será la que determine la Agencia sin que pueda exceder, incluidas las posibles prórrogas, de tres años.
No obstante, la Agencia acordará de oficio o a petición de la concesionaria el cese de la intervención cuando resultara acreditada la desaparición de las causas que lo hubieran motivado y la concesionaria justificase estar en condiciones de proseguir la normal explotación de la obra pública.
El transcurso del plazo fijado para la intervención, inclusive, en su caso, las prórrogas, y en todo caso transcurrido tres años, sin que la concesionaria haya garantizado la asunción completa de sus obligaciones, será causa de caducidad, sin perjuicio de que se hubiera adoptado como medida cautelar en un procedimiento de este tipo.
6. En todo caso, la Agencia podrá acordar la intervención cuando la titular hubiere incurrido en un incumplimiento grave de sus obligaciones que pusiera en peligro dicha explotación, como medida previa a la caducidad del título concesional y a costa de la concesionaria, sin derecho a que le sea devuelta la concesión una vez finalizada la intervención.

XII.- EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

La concesión se extinguirá por las causas establecidas en la Ley y, en todo caso, por las siguientes:

- a) Vencimiento del plazo concesional.
- b) Revisión de oficio.
- c) Renuncia de la persona titular, aceptada por la Agencia siempre que no cause perjuicio al dominio público, a la correcta prestación de los servicios públicos portuarios o a terceros.
- d) Caducidad.
- e) Rescate de la concesión.
- f) Revocación.
- g) Supresión del servicio por razón de interés público.
- h) Extinción de la personalidad jurídica de la concesionaria.
- i) Fallecimiento de la persona física concesionaria.
- j) Mutuo Acuerdo entre la Agencia y la concesionaria.
- k) Las restantes causas que se han indicado en el presente título.

XII.1. RENUNCIA DE LA CONCESIONARIA

1. La renuncia a la concesión administrativa no será aceptada en ningún caso en que la misma conlleve perjuicios para el dominio público portuario, para la correcta prestación de los servicios públicos portuarios o para terceros.
2. La renuncia conllevará, en todo caso, la pérdida de la garantía constituida, a salvo de que se produjese antes de terminar las obras y la concesionaria demuestre que fue motivada por la denegación, no imputable a ella, por parte de otras administraciones públicas de licencias, permisos u otras autorizaciones necesarias.
3. Cuando la renuncia no se base en dicho motivo, salvo decisión contraria de la Agencia, la concesionaria quedará obligada a dejar, a su costa, el dominio público otorgado en concesión en las mismas condiciones en que se le entregó, debiendo, en su caso, levantar las obras e instalaciones dejando el terreno de la concesión libre de toda ocupación, en el plazo que se le señale.
4. La concesionaria que, una vez terminadas las obras y aprobada el Acta de Reconocimiento Final de las mismas, renunciara total o parcialmente a la concesión, perderá la garantía constituida y quedará obligada, de acuerdo con lo que se determine por la Agencia, a entregar las obras e instalaciones al dominio público de la Comunidad Autónoma Andaluza o levantarlas a su costa, debiendo dejar, en este último caso, el dominio público otorgado en concesión en las mismas condiciones en que se le entregó.
5. A los efectos indicados, la renuncia parcial a la concesión tiene el carácter de una renuncia total, teniendo su mismo tratamiento.

XII.2. CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN

1. Será causa de caducidad de la concesión, el incumplimiento de las condiciones y prescripciones cuya inobservancia se ha establecido, en el presente Pliego y en el resto documentos que integran el título concesional, como causa de caducidad, así como, y sin perjuicio de las que se establezcan en la Ley 21/2007 y normativa que la desarrolle, las siguientes:
 - a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo señalado en el Cuadro Resumen del presente Pliego.
 - b) Impago de una liquidación por las tasas portuarias durante un plazo de doce (12) meses. Para iniciar el procedimiento de caducidad será suficiente que no se haya efectuado el ingreso en período voluntario. Una vez iniciado, la concesionaria podrá enervar el efecto de caducidad, hasta un máximo de tres veces, para toda la vigencia del título, si durante la tramitación del expediente y antes de su resolución abona la integridad de la deuda, incluidos intereses y recargos, con reposición del importe de la garantía ejecutada por el incumplimiento. La Agencia podrá acordar incrementar el importe de la garantía, que deberá reponer la concesionaria que incurra en este incumplimiento, conforme al artículo 29 de la Ley 21/2007, hasta un máximo del 10% del valor de base para su determinación.
 - c) Impago de otras deudas derivadas de la concesión cuando su importe acumulado sea equivalente a una anualidad de las tasas de ocupación privativa y aprovechamiento especial, y se adeuden durante un plazo de doce (12) meses. Será de aplicación a esta causa lo establecido en la anterior letra b) respecto a la posibilidad de enervar sus efectos.
 - d) Incurrir en cualquiera de los supuestos de prohibición de contratar establecidas en la legislación de contratos del Sector Público.

- e) Falta de actividad, falta de prestación del servicio prevista, en su caso, en el título concesional, falta de uso de las obras y/o bienes concesionados durante un período de tres (3) meses, a no ser que, a juicio de la Agencia, obedezca a causa justificada, que en todo acaso se entenderá que hubo causa injustificada si no hubo comunicación previa.
 - f) Grave descuido en la conservación de las instalaciones dispuestas en concesión, siempre que tal conducta dé lugar a la realización de las obras de reparación con carácter subsidiario por la Agencia, que las realizará con cargo a la concesionaria, ejecutando la garantía y, si fuera insuficiente, requiriendo el pago del resto que podrá exigir por vía de apremio.
 - g) La destrucción culposa o dolosa de parte o todas las obras o instalaciones concesionadas, sin perjuicio su resarcimiento, así como el de los perjuicios ocasionados, con carácter independiente de la exigencia de otras responsabilidades.
 - h) Ocupación del dominio público no otorgado en más de un 10% de la superficie concesional.
 - i) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del 10 por ciento sobre el proyecto autorizado.
 - j) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título.
 - k) Cesión a un tercero del uso total o parcial, por cualquier título o de hecho, o de la gestión total o parcial de la explotación sin autorización de la Agencia.
 - l) Transmisión del título de otorgamiento, sin autorización de la Agencia.
 - m) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Agencia.
 - n) No reposición o complemento de la garantía en los plazos indicados o, en otros supuestos, previo requerimiento de la Agencia.
 - o) No suscripción de las Pólizas de Seguro que exija la legislación vigente y exigidas en el presente título, o por modificación de las mismas sin cumplimiento de los requisitos establecidos, o no acreditar su vigencia.
 - p) Incumplimiento de la normativa ambiental, sanitaria, laboral, de prevención de riesgos, o cualquier otra exigible en el ámbito de la concesión, que haya dado lugar a Resolución Sancionadora firme dictada por la Administración competente.
 - q) En su caso, cuando la concesión conlleve prestación de servicios portuarios, la no prestación de los mínimos con la calidad mínima requerida.
 - r) Incumplimiento de cualquier requisito mínimo de los exigidos para el establecimiento del servicio, así como la no prestación del servicio.
 - s) Incumplimiento de cualquier condición expresada en la oferta presentada por la adjudicataria en la fase de concurso y selección, salvo que por parte de la concesionaria acredite la concurrencia causas de fuerza mayor que le han llevado a dicho incumplimiento.
2. Constatada la concurrencia de alguno de los supuestos establecidos como causa de caducidad, se incoará el correspondiente procedimiento en el que se dará audiencia a la concesionaria. Con carácter previo, en los supuestos en que se considere necesario para determinar la concurrencia o no de la causa de caducidad, podrá requerirse a la concesionaria en diligencias previas que presente alegaciones y cuantos documentos o pruebas convengan a su derecho.
3. En todos los casos de extinción de la concesión por incumplimiento de la concesionaria, se producirá la pérdida de la garantía, sin perjuicio de otras responsabilidades a que hubiere lugar. En el supuesto de que la garantía estuviese consumida total o parcialmente, la incautación de la garantía se hará efectiva, si fuere necesario, mediante procedimiento de apremio.
4. Declarada la caducidad de la concesión la persona titular de la misma no tendrá derecho a ninguna indemnización por las obras construidas.

XII.3. RESCATE DE LA CONCESIÓN

1. En el caso de que los terrenos de dominio público concedidos fuesen necesarios, total o parcialmente, para la ejecución de obras o instalaciones de interés público y, para realizar éstas, fuera preciso utilizar o demoler, en todo o en parte, los terrenos u obras de la concesión, la Agencia podrá proceder al rescate de la misma antes de su vencimiento.
2. También procederá el rescate de la concesión en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando los terrenos de dominio público concedidos fuesen necesarios, total o parcialmente, para la prestación de servicios portuarios y, para atender éstos, fuera preciso utilizar o destruir los bienes otorgados o las obras autorizadas por la concesión;
 - b) Cuando la concesión resulte incompatible con el Plan de Usos o con el Plan Especial, aprobado, con posterioridad a su otorgamiento y referido al espacio portuario donde se ubican los terrenos concedidos.
3. Cuando el rescate implique la necesidad de ocupación de sólo una parte de la concesión, de tal modo que a consecuencia de aquél resulte antieconómica para la concesionaria la explotación de la parte no rescatada, la persona titular podrá solicitar de la Agencia su rescate total.

4. A efectos de proceder al rescate de la concesión se incoará procedimiento en el que se dará audiencia a la concesionaria, cumpliéndose todos los trámites que establecen para este supuesto las disposiciones que sean de aplicación y sin que la concesionaria tenga otro derecho que el ser indemnizado por el valor obtenido conforme determina en el artículo 33.3 de la Ley 21/2007.
5. De la cantidad que resulte por aplicación de lo anterior, se practicarán por la Agencia las siguientes deducciones:
 - El presupuesto de los desperfectos o deterioros que presenten las obras e instalaciones para dejarlas en el estado requerido;
 - El importe de todos los créditos que tuviese la Agencia, contra la concesionaria derivados de la propia concesión (verbigracia: multas no satisfechas, ejecuciones de garantía, obras de reparación ejecutadas por la Agencia con cargo a la concesionaria, débitos por razón de cánones atrasados, etc.).

Practicada la liquidación en la forma que queda indicada, la Agencia abonará a la concesionaria el saldo que resulte a su favor. Si la liquidación arroja saldo negativo para la concesionaria, vendrá ésta obligada a satisfacer su importe en el plazo que se le señale y, transcurrido el mismo se realizará el cobro por procedimiento de apremio administrativo.

En el supuesto en que el saldo sea positivo para la concesionaria, el pago podrá realizarse en metálico, 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 de la concesionaria.

XII.4. REVOCACIÓN DE LA CONCESIÓN

1. La concesión podrá ser revocada por la Agencia, sin derecho a indemnización, cuando se hayan alterado los supuestos determinantes de su otorgamiento que impliquen la imposibilidad material o jurídica de la continuación en el disfrute de la concesión y en casos de fuerza mayor, cuando, en ambos supuestos, no sea posible la modificación o revisión del título de otorgamiento.
2. En supuestos de destrucción total de las instalaciones, o parcial cuando exceda del 25%, siempre que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, la concesionaria tendrá derecho a optar entre la extinción de la concesión -sin derecho a indemnización alguna y con la obligación de demoler o retirar los restos de las obras- o la reconstrucción de las obras e instalaciones. Cuando la concesionaria optare por la extinción de la concesión, tendrá derecho a la devolución de la garantía prestada, una vez cumplidas sus obligaciones con la Agencia.
Se entenderá que la destrucción parcial excede del 25%, cuando los gastos de reparación de los daños sufridos sean superiores al 25% del valor de todas las instalaciones inventariadas, previa actualización del mismo a los precios vigentes el día en que se produjo el siniestro.
3. La destrucción parcial por fuerza mayor, cuando sea inferior al 25%, no extinguirá la concesión, quedando obligada la concesionaria a la reconstrucción, no obstante su derecho a la revisión del título. En supuestos de caso fortuito, la concesionaria igualmente vendrá obligada a reconstruir, no obstante la decisión en relación a la revisión del título corresponderá exclusivamente a la Agencia.
4. En cualquier supuesto en que sea precisa la reconstrucción de las obras e instalaciones, ésta se realizará a costa de la concesionaria, en la forma y plazo que señale la Agencia y sin que se altere el plazo concesional que hubiere señalado salvo que se revise el título con tal fin y sea aprobada administrativamente dicha modificación.

XII.5. SUPRESIÓN DEL SERVICIO POR RAZÓN DE INTERÉS PÚBLICO

Cuando la ocupación conlleve la prestación de servicios portuarios la Agencia, por razón de interés público, podrá acordar la supresión total o parcial del servicio contemplado en la concesión. A tal efecto el expediente y la indemnización a la concesionaria se someterán a lo establecido para el supuesto anterior referido al rescate.

XII.6. EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DE LA CONCESIONARIA

La declaración de concurso de la concesionaria persona física o jurídica, o la disolución o extinción de la persona jurídica de concesionaria, salvo cuando se fusione con otra sociedad mercantil o cuando por escisión se cree una nueva que asuma la concesión, serán determinantes de la extinción de la concesión, sin devolución de la garantía depositada.

XII.7. MUTUO ACUERDO

Excepcionalmente, siempre que no concurra otra causa de extinción de la concesión ni incumplimientos de la concesionaria, podrá acordarse la extinción de mutuo acuerdo entre la Agencia y la concesionaria, sin pérdida de la garantía para ésta ni pago de indemnizaciones para aquélla.

XIII.- REVERSIÓN

1. Extinguida la concesión, sea cual fuere la causa, revertirán a la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de la Agencia, gratuitamente y libres de cargas, los terrenos, obras e instalaciones objeto de la concesión, la cual tomará posesión de los mismos.

La reversión comprenderá, por tanto, no solo los bienes inmuebles, sino también todos aquellos bienes muebles que, aún siendo susceptibles de traslado sin deterioro del inmueble a que estén unidos, concurra directamente a satisfacer las necesidades de la explotación.

2. Previa citación de la concesionaria, de la recepción por la Agencia de los bienes que revierten se levantará el correspondiente Acta y Planos de Reversión.

En el Acta y Planos de Reversión se reseñará el estado de conservación de los bienes objeto de reversión, especificándose los deterioros que presenten.

Si existiesen deterioros o las instalaciones estuvieran incorrectas, el Acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente en el que se concretará el importe de las reparaciones y de las instalaciones y obras que falten, importe que se exigirá a la concesionaria al objeto de que asuma el coste de los mismos, en el caso de que no los asuma se actuará con arreglo al siguiente criterio: 1º. Se aplicará la garantía hasta donde alcance su cuantía; y 2º. Se seguirá el procedimiento de apremio administrativo para la parte del débito no cubierto por la garantía.

En todo caso, en el supuesto en que se determinara que tales deterioros o incorrecciones se debieran a la culpa, negligencia o dolo de la concesionaria, la garantía será ejecutada adicionalmente al cobro del importe de la totalidad de los gastos que suponga la reparación o restitución.

Asimismo, cuando tales deterioros o incorrecciones se produzcan en supuestos en que concurra incumplimiento del título concesional que conlleve la ejecución de la garantía, y haya sido resuelto por la Agencia previa audiencia de la concesionaria, su resarcimiento se realizará directamente instando el procedimiento de apremio al órgano competente.

La Agencia ejecutará subsidiariamente y a costa de la concesionaria los trabajos precisos y que no hayan sido realizados en el plazo que al efecto se le hubiere señalado. En tal caso, asimismo se ejecutará la garantía por este incumplimiento una vez constatado.

3. Desde el momento de la extinción de la concesión, la Agencia, podrá obtener de las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del suministro.

4. La concesionaria está obligada, a sus expensas, a la demolición y retirada de las obras e instalaciones que no reviertan, parcial o totalmente, incluso con reposición del terreno a su anterior estado, en el plazo que se le señale y sin derecho a indemnización alguna, excepto en el caso de que, por mantener el interés público las obras e instalaciones no reversibles de la extinta concesión, la Agencia, a propia iniciativa o a petición de la concesionaria, declare que procede su mantenimiento para continuar la explotación en la forma que se determine.

Si a la formalización de la reversión se constatará la existencia de instalaciones que no hayan de revertir, la Agencia podrá acordar el destino de las mismas respecto a su mantenimiento o demolición y/o retirada, sin perjuicio de las responsabilidades que fueran exigibles a la concesionaria, en su caso.

En todo caso, en el supuesto de que no acordase su mantenimiento, si la Agencia no indicara el plazo para demolición y retirada de los bienes que no reviertan, la concesionaria habrá de haber concluido los trabajos necesarios a este efecto en los seis (6) meses siguientes a la fecha de la formalización de la reversión y si a la conclusión de dicho plazo no hubiere cumplido con ello la Agencia ejecutará los trabajos a su costa.

5. Producida la reversión, quedarán automáticamente extinguidos los derechos que pudieran ostentar terceras personas sobre los mencionados bienes.

Conforme a lo previsto en el artículo 34.4 de la Ley 21/2007, la Agencia no asumirá los contratos de trabajo que pudiera haber concertado la concesionaria en el ejercicio de su actividad empresarial sin que, por tanto, se pueda en forma alguna entender aplicable lo que prevé el Estatuto de los Trabajadores para los supuestos de sucesión de empresa, ni que la Administración Pública Portuaria sea el empresario principal de la actividad realizada por la concesionaria, a los efectos de dicho texto refundido.

La Agencia no asumirá ni será responsable de ningún tipo de obligación laboral o económica, de la persona titular del derecho extinguido, esté o no vinculada a la actividad objeto de la concesión.

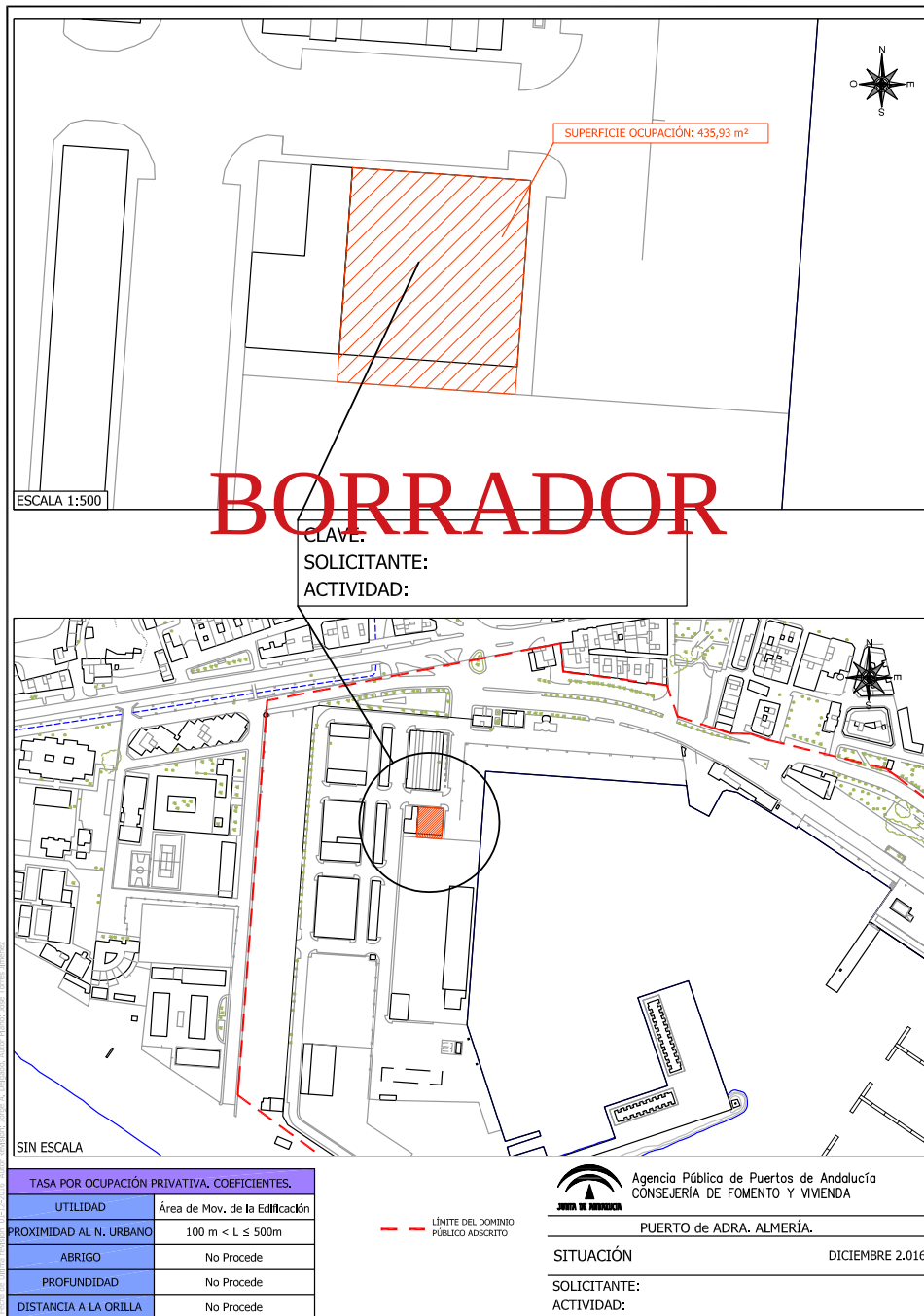
XIV.- JURISDICCIÓN

El presente Pliego tiene carácter administrativo correspondiendo su interpretación a la Agencia que la realizará a través de la persona titular de su Dirección Gerencia. Contra sus acuerdos habrá lugar a la interposición de los recursos administrativos y contencioso-administrativos que correspondan conforme a la legislación vigente.

XV.- PRESCRIPCIONES REGULADORAS DE LA EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES

1) OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El Dominio Público concesionado se encuentra en el Puerto de Adra, cuya ubicación se indica en el siguiente plano:



La concesión administrativa referida en el plano anterior concierne una superficie de dominio público portuario ocupada de: **435,93 m²**



2. La documentación técnica que sirve de base para el otorgamiento de la presente concesión administrativa es la que se indica en el Cuadro Resumen (XVI.CP.4).

2) PRESCRIPCIONES DE EXPLOTACIÓN

Sin perjuicio de que la actividad que ejerza la persona titular de la ocupación del dominio público portuario se desarrolle conforme a la normativa que la regule y de acuerdo con las las condiciones que se establezcan por la administración competente, la explotación de las instalaciones ocupadas se desarrollará adicionalmente conforme a lo siguiente:

Las instalaciones incluidas en este título habilitante se destinan al uso privativo de su titular, por lo que en principio no se establecen prescripciones de explotación de servicio público portuario, de forma general se establecen las siguientes

PRESCRIPCIONES GENERALES:

La titular deberá mantener, permanentemente, durante el horario de apertura una persona responsable que deberá estar identificada ante la oficina del puerto.

En ningún caso se permitirá el desarrollo de la actividad fuera del ámbito de las instalaciones.

Este título no implica autorización para llevar a cabo actividades auxiliares fuera de los límites del mismo, tales como acopios, almacenamientos, reparaciones, montajes, establecimientos o depósitos de los elementos o residuos de la explotación, ni para hacer publicidad audiovisual, salvo aquella que se utilice para indicar el título y uso de las instalaciones, previa conformidad de la Agencia.

Cualquier ocupación de superficies contiguas al bien demanial cuya ocupación se cede por materiales y/o productos relacionados con la actividad, mantenimiento o construcción a desarrollar, quedará sujeta a la aplicación de las tasas vigentes por servicios portuarios, generales y específicos.

Sin perjuicio de lo previsto en la legislación vigente sobre horario de apertura y cierre de establecimientos públicos, la Agencia se reserva el derecho a establecer el que considere más idóneo en relación con la actividad a desarrollar.

La utilización de superficies, accesos peatonales o rodados, estacionamientos, y el cumplimiento del Horario y Normas será de aplicación a todos las personas usuarias y/o explotadores de servicios que se presten en las zonas bajo control y/o cerramiento específico del puerto. Por tanto, los inmuebles que se ubiquen en esta zona se someterán a sus normas, suponiendo una servidumbre de los mismos el sometimiento a las Normas u Horario.

La retirada de basuras y los recipientes necesarios estarán conforme con la normativa municipal o portuaria vigente al respecto.

Con carácter previo al comienzo de la actividad, la titular obtendrá evaluación de riesgos de la actividad y medidas de acción preventiva en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo.

La titular se hará cargo de todos los daños, perjuicios y desperfectos producidos, directa o indirectamente, por la explotación realizada. En caso de no hacerlo, lo efectuará la Agencia, con cargo a la garantía depositada.

Todo el personal necesario para la explotación de los servicios será por cuenta y a cargo de la titular, con la debida capacitación profesional y en su caso, debiendo ir correctamente uniformado e identificado.

La titular mantendrá un contrato de mantenimiento preventivo, predictivo y correctivo con empresa especializada y registrada en el sector a los efectos de asegurar una intervención especializada en las instalaciones.

En este sentido, la titular está obligada a velar por el buen régimen de las instalaciones y servicios, del exacto cumplimiento de las condiciones y prescripciones del título, y de las directrices que dimanen de la Autoridad competente, aplicando en cada caso cuanto se dispone en estas Prescripciones, en orden a la mejor explotación y funcionamiento de la instalación.

En el momento de la extinción del título para su entrega la Agencia o a una tercera persona, las instalaciones deberán estar en perfecto estado de funcionamiento. En el conjunto de instalaciones que deberán revertir se incluyen tanto las instalaciones facilitadas por la Agencia como cualquier otra mejora y/o complemento, equipamiento o bienes muebles de éstas que sean precisas para la prestación del servicio.



PRESCRIPCIONES PARTICULARES:

La titular deberá mantener el orden en sus instalaciones, así como garantizar que su actividad no perturba ni induce perjuicio en las zonas anejas, para lo cual y a requerimiento de la Agencia deberá contratar con una empresa de seguridad el ejercicio de estas funciones.

Queda expresamente prohibida la colocación de altavoces o cualquier tipo de reproductor de música en exteriores.

En ningún caso se permitirá el consumo de bebidas o comida fuera de los recintos autorizados a este fin.

La instalación de terrazas en el Dominio Público Portuario, supone la utilización especial de un espacio público, por lo que su régimen de uso deberá supeditarse a criterios de minimización del uso privado frente al uso público, debiendo prevalecer en los casos de conflicto la utilización pública de dicho espacio.

Las terrazas de veladores no dificultarán la utilización de los servicios públicos, debiendo dejar completamente libres:

- A) Las salidas de emergencias en su ancho, dejando espacio de respeto.
- B) Los pasos de peatones.
- C) Los pasos de vehículos.
- D) La entrada a los propios establecimientos y edificios.

Las personas titulares de uso de las terrazas de veladores deberán mantener las instalaciones y cada uno de los elementos que la componen en las debidas condiciones de limpieza, seguridad y ornato. Instalarán ceniceros y/o papeleras en los veladores y junto a las puertas de entrada al establecimiento, de manera que los clientes puedan depositar en los mismos los residuos que generen.

El ámbito susceptible de ser ocupado por las terrazas de veladores deberá ser señalizado con cargo a la titular de la concesión.

Cuando se disponga de instalación eléctrica para la terraza, deberá cumplir con la normativa de aplicación, sin tendidos aéreos o superpuestos al pavimento. En ningún caso los focos producirán deslumbramientos u otras molestias a las personas usuarias, peatones o vehículos.

El material utilizado para la instalación de toldos de sombra será material incombustible, permitiéndose la instalación de toldos laterales enrollables cortavientos, los cuales deberán ser tipo "ventana", ofreciendo un mínimo del 75% de transparencia en la visibilidad, que deberán quedar recogidos a la finalización de la jornada.

Los elementos volados deberán respetar en todos sus puntos un gálibo mínimo de 2,20 mts



XVI CUADRO RESUMEN DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

CONCURSO PARA LA SELECCIÓN DE PROYECTO PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA OCUPACIÓN, ADECUACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL PARA USO DE BAR RESTAURANTE EN EL PUERTO DE ADRA (ADRA, ALMERÍA)

CLAVE / EXPEDIENTE: _____ / **DAC 125/2018**

CP 1.- CONCESIONARIO

NIF/CIF

_____	_____
-------	-------

CP 2.- PLAZO DE DURACIÓN DE LA CONCESIÓN (PCP I.2 y XI)

PRÓRROGA

A determinar, con un máximo 10 años	
-------------------------------------	--

CP 3.- TASAS POR OCUPACIÓN PRIVATIVA Y POR APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO. ANUALES, ACTUALIZABLES Y REVISABLES (PCP III)

TASA POR OCUPACIÓN PRIVATIVA DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO:	EUROS/AÑO (*)
TASA POR APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO:	EUROS/AÑO (*)
MEJORA DE LA TASA POR APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO:	EUROS/AÑO (**)
TOTAL DE TASAS (ref. 2018):	(suma de los anteriores importes) EUROS/AÑO

(*) Conforme a lo determinado en el Pliego de Prescripciones Técnicas del concurso.

(**) Conforme a la mejora de la oferta seleccionada.

CP 4.- TIPOLOGÍA DE LA OCUPACIÓN

Nota: Se establecerá al otorgamiento de la concesión, según el resultado del concurso, según se trate de concesión con ocupación del dominio público portuario sin obras o instalaciones fijas, o con ocupación del dominio público portuario con obras o instalaciones fijas, cumplimentándose uno de los dos siguientes cuadros:

DESCRIPCIÓN DE BIENES ENTREGADOS (PCP II):

Documento técnico _____	Suscrito por _____
-------------------------	--------------------

EJECUCIÓN DE OBRAS (PCP II.1):

Proyecto de ejecución _____	Suscrito por _____
-----------------------------	--------------------

Plazo para comienzo y terminación de las obras:

La concesionaria dará comienzo a las obras en el plazo de _____, y las terminará totalmente en el plazo de _____, ambos plazos se computan desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la concesión.

CP 5.- GARANTÍA (PCP IV)

Garantía de construcción de obras

CONFORME ARTÍCULO 29 DE LA LEY 21/2007 DE 18 DE DICIEMBRE, DE RÉGIMEN JURÍDICO Y ECONÓMICO DE LOS PUERTOS DE ANDALUCÍA

Garantía de utilización



CP 6.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL, DAÑOS E INCENDIOS (PCP II.2, VI.I)

Durante las obras de adecuación:

A DETERMINAR UNA VEZ RESUELTO EL PRESENTE CONCURSO

POLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL (a modo orientativo):

- . **Explotación**, como consecuencia directa del desarrollo de su actividad empresarial, con un capital asegurado por siniestro de: **300.000,00** euros. (sin sublímites)
- . **Productos**, como consecuencia de daños que pueda causar el producto/servicio después de su entrega, con un capital asegurado por siniestro de: **300.000,00** euros. (sin sublímites)
- . **Patronal**, como consecuencia accidentes de trabajo (por acción u omisión) sufridas por empleados a su servicio con resultado de lesiones o muerte, con un capital asegurado por víctima de: **300.000,00** euros. (sin sublímites)
- . **Locativa**, derivada de la condición de arrendatario de la edificación en el que se desarrolla su actividad frente a Agencia, como consecuencia de Incendio, Explosión o Acción del agua, con un capital asegurado por siniestro de **300.000,00** euros. (sin sublímites)

Asimismo, se deberán incluir las coberturas previstas para las empresas organizadoras de espectáculos públicos o actividades recreativas conforme a lo dispuesto en la Ley 13/1999, de 15 diciembre 1999 de Normas Regulatoras de **Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía**, así como el Decreto 109/2005, de 26 de abril, por el que se regulan los requisitos de los contratos de seguro obligatorio de responsabilidad civil en materia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

PÓLIZA POR DAÑOS:

A DETERMINAR UNA VEZ RESUELTO EL PRESENTE CONCURSO

CP 7.- EXIGENCIA DE DISPONER DE DIRECTOR DE EXPLOTACIÓN (PCP I.6)

No procede

CP 8.- TARIFAS A PERCIBIR POR LA CONCESIONARIA (PCP. I.7)

No procede

CP 9.- TASAS PORTUARIAS A ABONAR A LA AGENCIA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA POR LOS TRÁFICOS Y SERVICIOS PORTUARIOS (PCP VII.2)

No procede

CP 10.- ELEMENTOS CONCESIONALES CUYO USO ES SUSCEPTIBLE DE CESIÓN SUCESIVA

No procede

TEXTO CONCESIONAL APROBADO MEDIANTE
RESOLUCIÓN DE _____ DE LA
AGENCIA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA

CLAUSULA DE PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos, la Agencia Pública de Puertos de Andalucía le informa que:

- a) *El responsable del tratamiento de los datos personales es la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, cuya dirección es calle Pablo Picasso, 6, C.P. 41071, de Sevilla.*
- b) *Podrá contactar con el Delegado de Protección de Datos en la dirección electrónica dpo@puertosdeandalucia.es*
- c) *Los datos personales que nos proporciona son necesarios para la prestación de servicios que se realiza de los puertos gestionados directamente por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, cuya base jurídica es la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía.*



Agencia Pública de Puertos de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

- d) Puede usted ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad de sus datos, y la limitación u oposición a su tratamiento, como se explica en la información adicional.

La información adicional detallada, así como el formulario para la reclamación y/o ejercicio de derechos se encuentra disponible en la siguiente dirección electrónica: www.puertosdeandalucia.es/proteccion-de-datos

En prueba de conformidad, y como compromiso expreso de la estricta observancia de las condiciones de la presente Concesión, firma el documento D./D^a. _____

En _____ a _____.

Fdo.: _____.

Diligencia:

Para hacer constar que ha suscrito el presente título D./D^a _____
_____, con NIF
núm. _____, que se identifica ante mí en
este momento.

En _____ a _____.

Fdo.: _____.

El Jefe de _____.