



PLIEGO DE CONDICIONES PARA CONCURSO PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO PARA LA EXPLOTACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS VIGILADOS DE VEHICULOS DE LA ESTACIÓN MARÍTIMA DEL PUERTO DE CEUTA Y DE MUELLE CAÑONERO DATO CON MUELLE ESPAÑA (EXP. NÚM. 49)

**TÍTULO I
Disposiciones generales**

Regla 1. Régimen jurídico.

Las concesiones demaniales en la zona de servicio de los puertos de interés general se regirán por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante TRLPEMM), el presente pliego de condiciones generales y demás disposiciones de aplicación.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en dichas leyes, en el Reglamento de explotación y policía y en las correspondientes ordenanzas portuarias. En lo no previsto en las anteriores disposiciones serán de aplicación la legislación de costas.

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

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

Regla 2. Objeto de la concesión.

De acuerdo con la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios aprobada por Orden FOM/819/2015, de 21 de abril (BOE, Núm. 107 de 5 mayo de 2015) el objeto de la concesión otorgable que regula este pliego concursal será, principalmente, el de organización, reordenación, control y explotación de la zona de aparcamientos en el ámbito espacial de dos parcelas perfectamente separadas, denominadas como *Parking nº1*, situada en Muelle Cañonero Dato en el ala este de la Estación Marítima del puerto de Ceuta y la denominada como *Parking nº2*, situada en la confluencia entre Muelle cañonero Dato con Muelle de España en las proximidades al cantil del muelle de ambas instalaciones portuarias. La actividad y uso principal de ambas parcelas será el de explotación de aparcamiento vigilado, pudiéndose destinar hasta un máximo de un 30% de la superficie total de ambas parcelas al desarrollo de actividades complementarias o accesorias de la principal, pudiéndose explotar directamente por parte del licitador o por terceros, siempre previa autorización de la Autoridad Portuaria y bajo la responsabilidad del adjudicatario del presente concurso. Dichas actividades quedan recogidas dentro de las relacionadas con el uso portuario comercial, incluidos las relativas a actividades logísticas, de transporte, de servicio o de almacenaje que por su relación directa con el tráfico marítimo de pasajeros, vehículos y mercancías tengan justificación para ubicarse en esta zona y que se definen en el artículo 72 del TRLPEMM.

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

I / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01

ISO 50001

BUREAU VERITAS
Certification



ISO 9001
ISO 14001
ISO 45001

BUREAU VERITAS
Certification





Regla 3. Ámbito espacial de la concesión.

El ámbito espacial de la concesión lo constituyen dos (2) parcelas que cuentan con una superficie terrestre total de 7.287,93 m² (áreas funcionales; A-1 con 1.730,93 m²; A-2 con 2.768 m² y B con 2.789 m²), correspondiente al Parking N.º 1 (áreas A-2 y B) situado en el muelle Cañonero Dato –Ala Este de la Estación Marítima- y Parking N.º 2 (área A-1) situado en la confluencia de los cantiles de Muelle España con Muelle Cañonero Dato de la zona de servicio del Puerto de Ceuta, como se detallan en planos adjunto.

Regla 4. Plazo de la concesión.

La concesión demanial se otorga por el plazo de treinta (30) años. El cómputo de este plazo se iniciará el día siguiente al de la fecha de notificación al concesionario de la resolución de otorgamiento de la concesión.

A petición del titular y a juicio de la Autoridad Portuaria, el plazo podrá ser prorrogado, sin que la prórroga sea superior a la mitad del plazo inicial. Para el otorgamiento de esta prórroga será necesario que haya transcurrido, al menos, la tercera parte del plazo de vigencia de la concesión, salvo cuando por circunstancias excepcionales sea autorizado previamente por Puertos del Estado.

Regla 5. Concurrencia de otros títulos.

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

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

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

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

Dentro de un plazo de 30 días contados desde el siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá presentar consignar, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, la garantía de construcción, equivalente al 5% del presupuesto total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión incluidas en el proyecto de construcción, en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución, de conformidad con el artículo 93 del TRLPEMM, pudiendo la Autoridad Portuaria exigir en su formalización otros requisitos que estime convenientes.

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

2 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01





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

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

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

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

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

TÍTULO II Régimen de las obras

Regla 7. Proyectos.

Las obras se realizarán con arreglo al proyecto que, si tuviese el carácter de básico, deberá ser completado por el proyecto de construcción en el plazo de 30 días contados a partir del siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento. El proyecto ha de ser suscrito por profesional legalmente habilitado y visados por el colegio profesional correspondiente con indicación de fecha y número.

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

Este proyecto de construcción deberá ser aprobado por la Autoridad Portuaria. A este fin, los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria deberán comprobar que es completo, que no altera el proyecto básico y que resulta suficiente para la ejecución de las obras. Si dichos servicios estimaran que el proyecto es incompleto, el concesionario deberá completarlo debidamente.

En el caso de que el proyecto de construcción altere el proyecto básico, la Autoridad Portuaria podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) Obligar a que el concesionario adapte el proyecto de construcción al básico en el plazo fijado al efecto; b) Modificar la concesión de acuerdo con el procedimiento legal que corresponda, salvo que afecte al principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

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

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

La ejecución de las obras deberá ajustarse al proyecto de construcción y se llevará a cabo bajo el

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

3 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01





exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario, que deberá designar, antes de la iniciación de las obras, como director de estas a un técnico competente, condición que se acreditará ante la Autoridad Portuaria, mediante el correspondiente certificado del colegio profesional respectivo sobre el registro del nombramiento de director de las obras.

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

Regla 9. Plazos de ejecución de las obras.

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

Regla 10. Replanteo y entrega.

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

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

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

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

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

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

Regla 12. Inspección de las obras.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, la ejecución de las obras, para

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

4 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01





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

Regla 13. Terminación de las obras.

Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria el reconocimiento de estas, que se practicará por los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria con asistencia del concesionario, quien podrá acudir acompañado por técnico designado al efecto, levantándose plano y acta de reconocimiento final, que serán elevados al director de la Autoridad Portuaria para su aprobación, si procede.

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

En el caso de que las obras construidas difieran de las obras definidas en el proyecto, y tales diferencias pudieran implicar una modificación de la concesión otorgada, se deberá elevar el plano y el acta de reconocimiento final a la consideración del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, quien podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) ordenar al concesionario que adapte las obras al proyecto aprobado en el plazo fijado al efecto; b) modificar la concesión por el procedimiento legal que corresponda, siempre que no se altere el principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

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

Regla 15. Devolución de la garantía de construcción.

La garantía de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, una vez transcurrido un mes, según lo previsto en el art. 93 del RDL 2/2011, desde que haya sido aprobada el acta de reconocimiento final de las obras y siempre que se haya constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la regla 21.

Regla 16. Conservación.

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

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

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

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

5 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01





Asimismo, la Autoridad Portuaria podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras a cargo del concesionario, de conformidad con los artículos 99 y 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

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

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

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

TÍTULO III Régimen económico de la concesión

Regla 18. Tasas.

De acuerdo con el Título VII, Capítulo II, Sección 2.^a y 3.^a del TRLPEMM, el titular de la concesión abonará por semestres adelantados a la Autoridad Portuaria de Ceuta a partir del día siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento y previa liquidación notificada, una tasa por ocupación privativa del dominio público portuario y una tasa de actividad, por el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios, que se detalla seguidamente:

I.- Tasa de ocupación:

El hecho imponible de esta tasa consiste en la ocupación del dominio público portuario, y del vuelo y subsuelo del mismo, en virtud de una concesión, e incluye la prestación de los servicios comunes del puerto relacionados con el dominio público ocupado.

La base imponible de la tasa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 175 del TRLPEMM, será el valor del bien de dominio público ocupado, que se determina de la forma siguiente:

Ocupación de terreno:

La base imponible será el valor del terreno de conformidad con la valoración de los terrenos y lámina de agua del puerto de Ceuta aprobada por Orden FOM/1596/2010 de 31 de mayo (BOE núm. 147 de 17 de junio de 2010).

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

6 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01





A la vista de que los terrenos se ubican en la zona de servicio del Puerto de Ceuta -Muelle Cañonero Dato- dentro de las áreas funcionales A-1, A-2 y B, y que la valoración establecida para el año 2022 fija la cantidad de 257,03 €/m², 183,84 €/m² y 127,67 €/m², respectivamente, para dichas áreas. La base imponible resulta de las cuantías siguientes:

-	Área A-1:	257,03 €/m ² × 1.730,93 m ² =	444.900,94 €
-	Área A-2:	183,84 €/m ² × 2.768,00 m ² =	508.869,12 €
-	Área B:	127,67 €/m ² × 2.789,00 m ² =	356.071,63 €
	Total...		<u>1.309.841,69 €</u>

El tipo de gravamen anual aplicable a la base imponible, de acuerdo con el epígrafe 2º de la letra a del apartado primero del artículo 176 del TRLPEMM, para actividades auxiliares o complementarias de las actividades portuarias, incluidas las logísticas, de almacenaje y las que correspondan a empresas industriales o comerciales será el 6,5 por ciento.

Aplicando a la base imponible determinada anteriormente el tipo de gravamen correspondiente resulta el importe anual que se indica a continuación:

Base imponible		Tipo de gravamen	Tasa Anual
Valor de los terrenos ocupados ...	1.309.841,69	al 6,5%	85.139,71 €
Total, Tasa de ocupación (para el año 2.022)			85.139,71 €

II.- Tasa de actividad:

Igualmente, y de acuerdo con el artículo 183 del TRLPEMM, abonará una tasa de actividad cuyo hecho imponible consiste en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios en el dominio público portuario, sujetas a autorización por parte de la Autoridad Portuaria.

El concesionario estará obligado al abono de la Tasa de actividad que será el **2%** del importe neto anual de la cifra de negocio desarrollado en la concesión, que se devengará a partir de la fecha de inicio de actividad o desde el plazo máximo para el inicio de la actividad establecido en el correspondiente título, salvo causas justificadas a juicio de la Autoridad Portuaria.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 187 apartado e) del TRLPEMM para las actividades auxiliares y complementarias, la base imponible será el volumen de negocio desarrollado en el puerto.

El tipo de gravamen respetará, en todo caso, los límites establecidos en el artículo 188.b) del TRLPEMM.

En ningún caso la cuantía de la tasa de actividad será inferior del 20% del importe de la tasa de ocupación, como se recoge en el art. 188.B.2º.1 del RDL 2/2011 de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

La base imponible y el tipo de gravamen no serán revisables, sin perjuicio de su actualización conforme a lo establecido en el artículo 190 del TRLPEMM.

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

7 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01





A los efectos de liquidación de la tasa el autorizado deberá aportar semestralmente el importe neto de la cifra de negocio. Al final de cada ejercicio deberá presentar la liquidación del impuesto de sociedades presentada ante la AEAT y las cuentas anuales depositadas en el registro mercantil.

III.- Importes adicionales del concurso:

Los importes adicionales a los establecidos para las tasas serán los que resulten del concurso convocado por la Autoridad Portuaria de Ceuta para el otorgamiento de la autorización. Las cantidades adicionales ofertadas, al carecer de naturaleza tributaria, no deberán actualizarse conforme a lo establecido en los artículos 178 y 190 del TRLPEMM.

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

Las cuantías de las tasas portuarias se actualizarán de conformidad con lo dispuesto en el TRLPEMM, y demás normas de aplicación. Dichas tasas tendrán la consideración de prestaciones patrimoniales de carácter público.

En la cuota a ingresar de la tasa no están incluidos los impuestos indirectos a los que esté sujeta la autorización, ni las cuotas del Impuesto sobre la Producción, Servicios e Importación en la Ciudad de Ceuta, debiendo aplicarse, en consecuencia, al facturar aquél, el recargo correspondiente en función del tipo impositivo vigente en cada momento para dicho impuesto.

Regla 19. Gastos derivados del otorgamiento de la concesión.

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

TÍTULO IV Condiciones de explotación

Regla 20. Determinación del objeto de la concesión.

La concesión se destinará principalmente, a la organización, reordenación, control y explotación de la zona de aparcamientos en el ámbito espacial de dos parcelas perfectamente separadas, denominadas como *Parking nº1*, situada en Muelle Cañonero Dato en el ala este de la Estación Marítima del puerto de Ceuta y la denominada como *Parking nº2*, situada en la confluencia entre Muelle cañonero Dato con Muelle de España en las proximidades al cantil del muelle de ambas instalaciones portuarias. La actividad y uso principal de ambas parcelas será el de explotación de aparcamiento vigilado, pudiéndose destinar hasta un máximo de un 30% de la superficie total de ambas parcelas al desarrollo de actividades complementarias o accesorias de la principal, pudiéndose explotar directamente por parte del licitador o por terceros, siempre previa autorización de la Autoridad Portuaria y bajo la responsabilidad del adjudicatario del presente concurso. Dichas actividades quedan recogidas dentro de las relacionadas con el uso portuario comercial, incluidos las relativas a actividades logísticas, de transporte, de servicio o de almacenaje que por su relación directa con el tráfico marítimo de pasajeros, vehículos y mercancías tengan justificación para ubicarse en esta zona y que se definen en el artículo 72 del TRLPEMM.

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

8 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01





El título concesional incorporará además de las condiciones relativas a la ocupación del dominio público, las referidas a la actividad o a la prestación del servicio de acuerdo con lo previsto en el artículo 81.4 del TRLPEMM.

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

Regla 21. Garantía de explotación.

En el plazo de un (1) mes a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución de otorgamiento, el concesionario deberá consignar una garantía de explotación, de conformidad con el art. 94 del TRLPEMM, cuyo importe será el importe anual de las tasas que ha de abonar el concesionario. Dicho depósito deberá constituirse a disposición de la Presidencia de esta Autoridad Portuaria en metálico o aval bancario en la Caja General de Depósitos de Hacienda. El resguardo correspondiente se depositará en la División Económica-Financiera de esta Entidad.

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

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

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

Regla 22. Gestión de la concesión.

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

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

Regla 23. Inactividad del concesionario.

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

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

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

9 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01





adecuadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, la falta de utilización de las obras y bienes de dominio público concedidos, ésta incoará expediente de caducidad de la concesión.

Regla 24. Medidas preventivas y de seguridad.

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

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

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

Regla 25. Medidas medioambientales.

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

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

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

Se establece como requisito básico, la aportación de un Plan de gestión de los residuos que comprenda la actividad, así como la obligación de acreditar su gestión ambiental en el plazo de un (1) año mediante la inscripción en el registro del sistema comunitario de gestión y auditoría ambiental (EMAS) o en su caso tener implantado un sistema de gestión ambiental basado en UNE-EN-ISO-14001 certificado por una entidad acreditada a tal efecto por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), y cuyo alcance comprenda todos aquellos servicios relacionados con la actividad objeto de autorización o concesión.

Dicho requisito será obligatorio y su incumplimiento será causa de caducidad de la concesión.

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

10 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01





Regla 26. Seguros.

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

Regla 27. Actividad Mínima.

Con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el titular de la concesión estará obligado a cumplir una actividad mínima anual de negocio de doscientos cincuenta mil (250.000,00€) euros conforme establece el art. 73.5 del TRLPEMM.

Regla 28. Incumplimiento de la actividad mínima.

Si el concesionario incumpliera la obligación relativa al volumen mínimo de actividad, deberá abonar a la Autoridad Portuaria, con carácter de penalización, el tipo de gravamen ofertado en el volumen de negocio aplicado a la diferencia entre la actividad mínima establecida y la realmente realizada.

El incumplimiento de la cláusula de tráfico mínimo determinará la caducidad de la concesión, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el incumplimiento suceda durante 2 años consecutivos.
- b) Cuando el incumplimiento suceda durante más de dos años en un periodo de cinco años.

Asimismo, la no comunicación de la actividad mínima o tráfico mínimo desarrollado en el puerto a los efectos de la liquidación de la tasa de actividad determinará la caducidad de la concesión.

TÍTULO V Transmisión, cesión y gravamen de la concesión

Regla 29. Transmisión.

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

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

De conformidad con el artículo 92 del TRLPEMM, el concesionario, podrá transmitir por actos ínter vivos la concesión otorgada, previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria, si se cumplen las condiciones establecidas en el apartado 3 de dicho artículo. A estos efectos, quien se subroga en su posición asumirá todos los derechos y obligaciones que se deriven de la concesión, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre. La Autoridad Portuaria podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres meses. Dicho plazo se computará, en el supuesto del tanteo, desde que la notificación por el concesionario de las condiciones en que va a proceder a transmitir la

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

11 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01





concesión, entre las que necesariamente habrán de reflejarse las relativas al precio y formas de pago. Y, en el caso del retracto, desde que tenga conocimiento expreso la Autoridad Portuaria.

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

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

Para la determinación de las situaciones de influencia efectiva en la gestión o control de una entidad y de tenencia de posición dominante en el puerto se estará a lo dispuesto en el artículo 121.1 del TRLPEMM.

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

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

Si el adjudicatario de una concesión mediante remate judicial o administrativo, o los herederos de un concesionario, no cumplieren los requisitos establecidos en el artículo 92 del TRLPEMM, los nuevos titulares de la concesión deberán transferirla, en el plazo de 12 meses, a un nuevo concesionario que, a estos efectos, no presente limitación alguna.

Asimismo, en caso de adjudicación de la concesión mediante remate judicial o administrativo, la Autoridad Portuaria podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de tres meses, a contar desde el momento en que la Autoridad Portuaria tenga conocimiento de dicha adjudicación.

Regla 30. Cesión de la concesión.

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

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

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

12 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01





actividades y servicios comerciales directamente relacionados con la actividad portuaria en los términos que establece el artículo 92 del TRLPEMM.

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

Para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso total de la concesión deberá haber transcurrido, al menos, el plazo de un año desde su fecha de otorgamiento.

En el supuesto de cesión total se modificará el título concesional a fin de adaptar la tasa de actividad.

En el supuesto de cesión parcial de aquellas superficies que puedan destinarse a actividades complementarias a la principal, tal y como recoge el pliego, no será exigible que la Autoridad Portuaria autorice ex post e individualmente cada uno de los contratos de cesión, por lo que no modificará el título concesional, ya que el propio título concesional autoriza expresamente la cesión por el concesionario a terceros de los espacios de dominio público otorgados en concesión, al resultar la cesión consustancial con el objeto de la concesión.

Cuando la cesión implique una actividad empresarial -cesión a cambio de retribución periódica- la tasa de actividad por la nueva relación jurídico-tributaria que se crea entre la Autoridad Portuaria y el concesionario-cedente, por la cesión de la concesión, será la siguiente:

La base imponible de la tasa de actividad por la nueva relación jurídico-tributaria que se genera por la cesión de uso será la cantidad por la que se cede que vendrá reflejada en el contrato de cesión de uso celebrado entre concesionario y cesionario. El tipo de gravamen será del 2%.

Será exigible que el cesionario sea autorizado por la Autoridad Portuaria para el ejercicio de la actividad comercial o de servicios que vaya a desarrollar en los espacios cedidos, debiendo incorporar en la autorización, licencia o título habilitante de la actividad la tasa correspondiente.

Regla 31. Aspectos registrales.

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

No se inscribirá en el registro de la propiedad la transmisión de las concesiones, o la constitución de derechos reales sobre las mismas, sin que se acompañe certificación de la Autoridad Portuaria acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 92 del TRLPEMM, y de las cláusulas de la concesión.

TÍTULO VI Modificación de la concesión

Regla 32. Régimen de la modificación.

La Autoridad Portuaria podrá autorizar, a solicitud del titular, modificaciones de las condiciones de la concesión debiendo someterse a la aceptación del concesionario. Cuando la modificación sea sustancial, la solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del artículo 85 del TRLPEMM. Tendrán carácter de modificación sustancial las definidas en el apartado 2 del artículo 88 del TRLPEMM.

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

13 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01





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

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

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

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

Regla 33. División de la concesión.

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

TÍTULO VII Extinción de la concesión

Regla 34. Causas y efectos de la extinción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 del TRLPEMM, la concesión se extinguirá por:

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

En todos los casos de extinción de una concesión, la Autoridad Portuaria decidirá sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones no desmontables, que revertirán gratuitamente y libre de cargas a la Autoridad Portuaria, o decidirá su levantamiento y retirada del dominio público por el concesionario y a sus expensas.

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

14 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01





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

En el caso de que la Autoridad Portuaria haya optado por el levantamiento de las obras e instalaciones, el titular retirará las mismas en el plazo fijado en el título concesional, pudiendo la Autoridad Portuaria ejecutar subsidiariamente los trabajos que no haya efectuado el titular en el plazo fijado.

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

En los casos en que el órgano competente de la Comunidad Autónoma declare el suelo objeto de la concesión como contaminado, el titular de la concesión queda obligado a proceder a su cargo a la descontaminación del mismo.

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

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

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

Regla 35. Rescate de la concesión.

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

La valoración de las concesiones, en caso de rescate total o parcial, se calculará de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 99 del TRLPEMM. El pago del valor del rescate podrá realizarse en dinero, mediante el otorgamiento de otra concesión o, en caso de rescate parcial, con la modificación de las condiciones de la concesión. En estos dos últimos supuestos se requerirá la conformidad del concesionario.

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

Regla 36. Caducidad de la concesión.

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

15 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01





Serán causas de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:

- a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fija en el título.
- b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de doce meses, en los términos establecidos en el artículo 98.1.b) del TRLPEMM.
- c) Falta de actividad o de prestación del servicio durante un período de doce meses, a no ser que, a juicio de la Autoridad Portuaria, obedezca a causa justificada.
- d) Ocupación del dominio público no otorgado.
- e) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del diez por ciento sobre el proyecto autorizado.
- f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título, así como el desarrollo de actividades sin el título habilitante para su ejercicio.
- g) Cesión a un tercero del uso total o parcial, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- h) Transferencia del título de otorgamiento, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- i) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- j) No reposición o complemento de las garantías definitivas o de explotación, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- k) La ausencia de las inversiones comprometidas que resulten del concurso según la oferta adjudicada.
- l) Incumplimiento de las condiciones cuya inobservancia está expresamente prevista en como causa de caducidad en el título.
- m) El incumplimiento de la actividad mínima o tráfico mínimo, establecido en los supuestos de la cláusula 28 del presente pliego.
- n) El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 98.2 del TRLPEMM.

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

TÍTULO VIII Régimen sancionador

Regla 37. Infracciones y sanciones.

El incumplimiento de las condiciones de la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en el capítulo VI del Título IV del libro Tercero del TRLPEMM, sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

El titular de la concesión será sancionado por las infracciones que se establecen en el TRLPEMM, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.

Las infracciones serán sancionadas previa instrucción del oportuno expediente administrativo en la forma establecida en la legislación reguladora del procedimiento administrativo.

Ceuta, 18 de noviembre de 2022

Firmado electrónicamente
Adolfo Orozco Pérez
DIRECTOR

CORREO ELECTRÓNICO:
apceuta@puertodeceuta.com

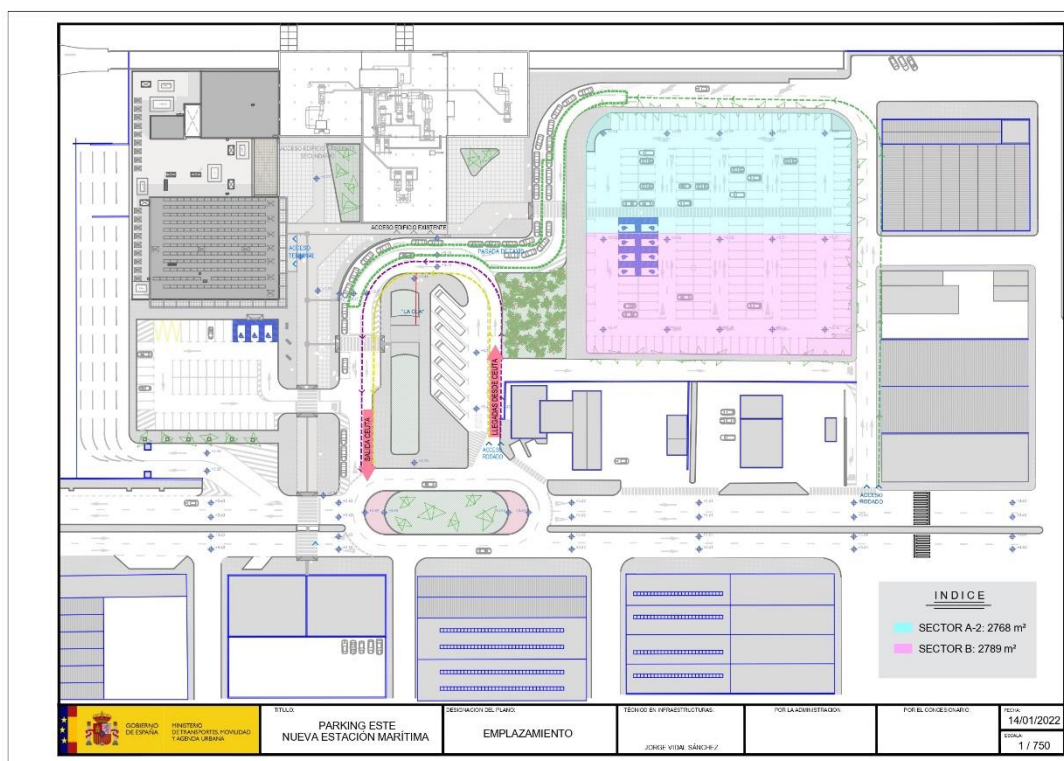
16 / 18

Muelle España, s/n
51001 CEUTA
Tel: + 34 956 52 70 00
Fax: + 34 956 52 70 01



SITUACIÓN PARCELAS APARCAMIENTOS

PARKINGN.º 1



Sector A-2: 2.768 m²

Sector B: 2.789 m²

La distribución del terreno en ambos parkings (1 y 2) es orientativa, pudiendo el licitador distribuirlos en su proyecto como mejor convenga a sus intereses, siempre que no se vea perjudicado el interés general de la Autoridad Portuaria, dando ésta el visto bueno al proyecto del licitador con el acto de adjudicación.

CORREO ELECTRÓNICO:
 apceuta@puertodeceuta.com

Muelle España, s/n
 51001 CEUTA
 Tel: + 34 956 52 70 00
 Fax: + 34 956 52 70 01

ISO 50001

BUREAU VERITAS
 Certification



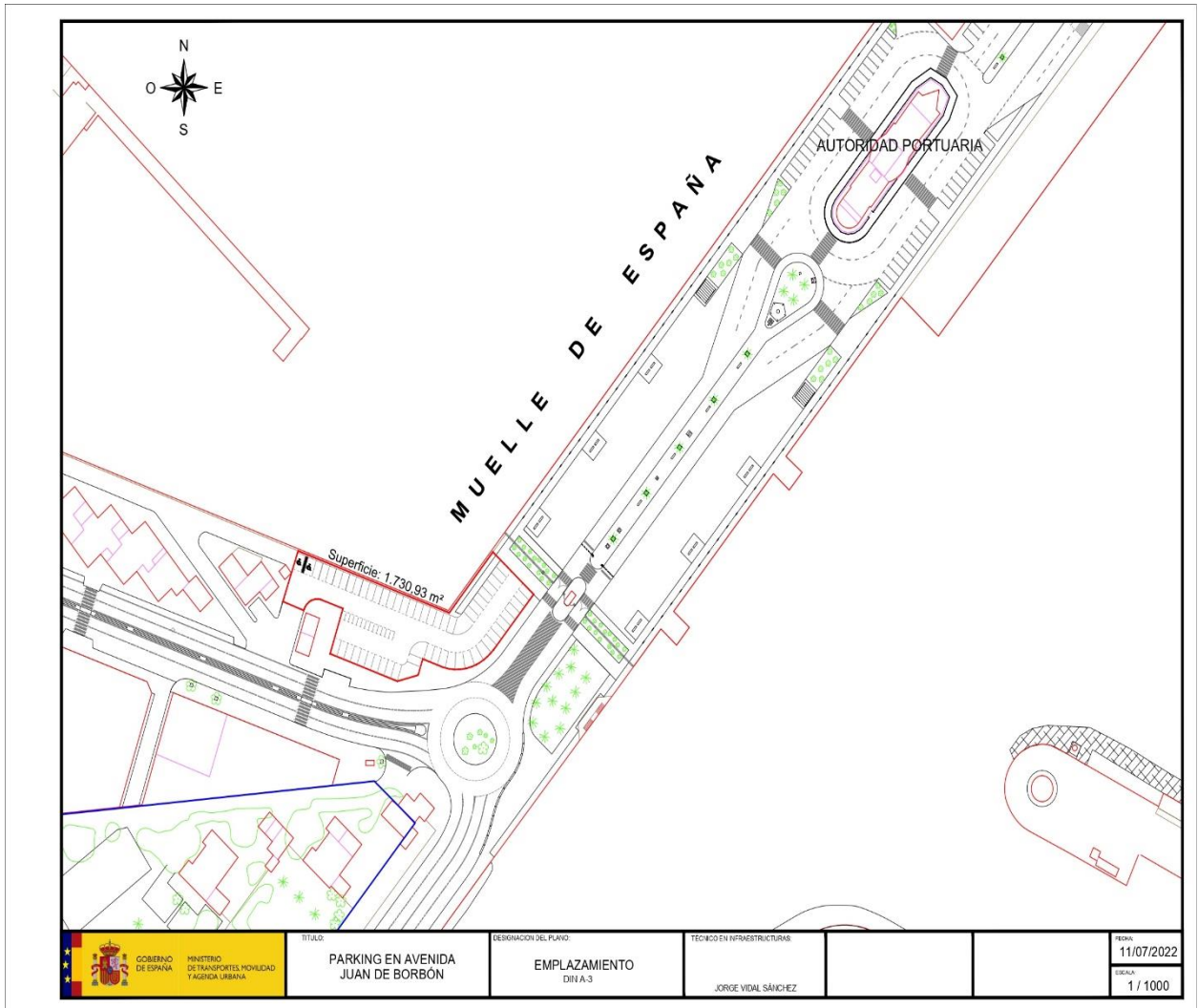
ISO 9001
 ISO 14001
 ISO 45001

BUREAU VERITAS
 Certification





PARKING N.º 2



Sector A-1 1.730,93 m²

CORREO ELECTRÓNICO:
 apceuta@puertodeceuta.com

18 / 18

Muelle España, s/n
 51001 CEUTA
 Tel: + 34 956 52 70 00
 Fax: + 34 956 52 70 01

ISO 50001

BUREAU VERITAS
 Certification



ISO 9001
 ISO 14001
 ISO 45001

BUREAU VERITAS
 Certification

