



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE



CONCURSO PÚBLICO PARA LA SELECCIÓN DE UNA OFERTA, QUE SERÁ OBJETO DE TRAMITACIÓN DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, PARA OCUPAR UN LOCAL PROPIEDAD DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE MARÍN Y RÍA DE PONTEVEDRA EN EL EDIFICIO DE OPERACIONES PORTUARIAS CON DESTINO A SU EXPLOTACIÓN COMO BAR-CAFETERÍA-RESTAURANTE

PLIEGO DE CONDICIONES

Aprobado por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Marín y Ría de Pontevedra, en su sesión ordinaria celebrada el 26 de junio de 2025.





MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE





PLIEGO DE CONDICIONES DE LA CONCESIÓN PARA LA EXPLOTACIÓN DE UN LOCAL DE APROXIMADAMENTE 424 M2 DE SUPERFICIE SITUADO EN LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO DE OPERACIONES PORTUARIAS PARA ACTIVIDAD DE BAR-CAFETERÍA-RESTAURANTE

TÍTULO I

Disposiciones Generales

Cláusula 1. Régimen jurídico.

La presente concesión se regirá por el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, (en adelante, TRLPEMM), la Orden FOM/938/2008, de 27 de marzo, que aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario estatal, las restantes normas aplicables al dominio público portuario en el Puerto de Marín y el presente pliego de condiciones.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en dichas normas y en lo no previsto en ellas a la legislación de costas.

A falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, la concesión se regirá por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El otorgamiento de la presente concesión no implica cesión de la titularidad del dominio público que corresponde al Estado, ni de las facultades anejas a la misma y se entiende otorgada salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero.

Cláusula 2. Objeto de la concesión.

La concesión se destinará a la explotación de un local propiedad de la Autoridad Portuaria de Marín y Ría de Pontevedra como bar-cafetería-restaurant, en los términos previstos en el presente pliego y previa autorización de la Autoridad Portuaria.

El concesionario no podrá destinar los terrenos de dominio público concedidos, ni las obras en ellos ejecutadas, a usos distintos de los expresados.

Cláusula 3. Ámbito espacial de la concesión.

La concesión se otorga para la ocupación de un local en la planta baja del Edificio de Operaciones Portuarias titularidad de la Autoridad Portuaria de Marín y Ría de Pontevedra, situado en el entorno del Muelle Pesquero Este del Puerto de Marín.

El local ocupa una superficie de terreno de aproximadamente 424 metros cuadrados, en el área funcional II-19 de la zona de servicio del Puerto de Marín, configurados actualmente en zona de atención al público con barra, aseos, comedor reservado, vestuario, sala para cámaras frigoríficas, almacén y cocina sin equipar, de acuerdo con la distribución reflejada en el plano anexo al presente pliego.

La Autoridad Portuaria únicamente pone a disposición el local descrito anteriormente, debiendo el concesionario realizar todas las instalaciones necesarias para su explotación.





Cláusula 4. Plazo de la concesión.

La presente concesión se otorga por un plazo de OCHO (8) AÑOS, salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero. 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 presente concesión.

El plazo de vencimiento de la concesión podrá ser prorrogado, a petición del titular y a juicio de la Autoridad Portuaria, siempre que éste no haya sido sancionado por infracción grave, se encuentre al corriente de las obligaciones derivadas de la concesión y hasta un máximo CUATRO (4) AÑOS.

Cláusula 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.

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

Dentro del plazo de 30 días contados desde el siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá consignar, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, la garantía definitiva, equivalente al 5% del presupuesto total de las instalaciones adscritas a la concesión incluidas en el proyecto, 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.

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

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

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

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





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

TÍTULO II

Régimen de las obras

Cláusula 7. Proyectos

Las obras se realizarán con arreglo al Proyecto Básico presentado al Concurso Público para la selección de una oferta para la posterior explotación bajo régimen de concesión administrativa del local propiedad de la Autoridad Portuaria de Marín y Ría de Pontevedra ubicado en la planta baja del Edificio de Operaciones Portuarias, que deberá ser completado con el proyecto de construcción correspondiente. Los proyectos han de ser suscritos por profesional legalmente habilitado y visados por el colegio profesional correspondiente con indicación de fecha y número.

Para ello, deberá presentar dicha documentación con antelación suficiente respecto del inicio de la ejecución de las obras (acta de replanteo) y, en todo caso, dentro de los seis meses siguientes a la notificación del otorgamiento de la concesión, siendo responsabilidad expresa del concesionario cualquier deficiencia de proyecto o ejecución.

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.

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

La ejecución de las obras se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario, quien deberá designar, antes de la iniciación de las obras, como Director de las mismas, a un técnico competente, según se acreditará ante la Autoridad Portuaria, así como un Coordinador de Seguridad y Salud Laboral. El mencionado técnico deberá aportar el correspondiente certificado del colegio profesional respectivo sobre el registro del nombramiento del 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.

Cláusula 9. Plazos de ejecución de las obras.

El concesionario dará comienzo a las instalaciones dentro del plazo de SEIS (6) MESES, debiendo quedar aquellas totalmente terminadas en el plazo de DOCE (12) MESES contados ambos desde el día de inicio de la concesión.

Cláusula 10. Replanteo y entrega.

Para que la ejecución de las obras pueda 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 deberá 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. El dominio público objeto de concesión descrito en la cláusula 3 se entregará en las condiciones existentes a la fecha de otorgamiento.

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

Si, transcurrido el plazo señalado de conformidad con la cláusula 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 cláusula 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.

Cláusula 12. Inspección de las obras.

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





Toda reposición de servicios afectados no recogidos en el proyecto de construcción del tipo canalizaciones para acometidas de agua y eléctricas, salidas de residuales, telefónica, pavimentos, etc., e instalaciones complementarias, y cuya realización se considere necesaria por parte del concesionario previa autorización de la Autoridad Portuaria, serán realizados siguiendo las indicaciones de los Servicios Técnicos de la Autoridad Portuaria en cuanto a trazado, tipología, calidades y demás características que éstos determinen.

Cláusula 13. Terminación de las obras.

Terminadas las obras, el concesionario comunicará su finalización a la Autoridad Portuaria, entregando los planos As Built de las obras realmente ejecutadas en los que se refleje la disposición real de las instalaciones concesionadas, así como el resto de documentación de las obras que la Autoridad Portuaria le requiera, y solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria el reconocimiento de las mismas, que se practicará por los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria con asistencia del concesionario, quien deberá acudir acompañado por técnico designado al efecto, levantándose plano y acta de reconocimiento final, que serán elevados al Director de la Autoridad Portuaria para su aprobación, si procede.

En el acta de reconocimiento final se recogerán las superficies que correspondan a cada clase de bien ocupado.

Cláusula 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.

Cláusula 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 TRLPEMM, 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 cláusula 21.

Cláusula 16. Conservación

El dominio público objeto de la concesión se entregará en las condiciones existentes a la fecha de otorgamiento, sin que la Autoridad Portuaria asuma responsabilidad alguna sobre el estado de mantenimiento de las instalaciones otorgadas.

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, incluido todo lo relacionado con la limpieza, mantenimiento y revisión de las cubiertas y fachadas exteriores.

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

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

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

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

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

A lo largo del periodo de la concesión, deben realizar como mínimo las siguientes actividades:

- Elaborar un inventario donde conste el registro documental de todas las obras, instalaciones y elementos que se incluyan dentro de la concesión.
- Disponer de un plan anual de actividades y programación de trabajos de conservación y mantenimiento que incluya aquellas inspecciones y vigilancias rutinarias, programadas, específicas y excepcionales que se llevarán a cabo con la periodicidad adecuada para cada tipo de elemento, sistemas a emplear y determinación de los umbrales de actuación a partir de los cuales se desencadenará la reparación o sustitución de los elementos dañados.

La entidad concesionaria presentará el plan de mantenimiento con un plazo máximo de seis meses desde el inicio del período de concesión que será revisado por los Servicios Técnicos de la Autoridad Portuaria. Este plan de mantenimiento deberá contemplar, como mínimo, las siguientes actividades a realizar:

- Inspección y limpieza de elementos de conducciones (agua dulce, saneamiento).
- Inspección de las instalaciones interiores (fontanería, electricidad, gas, etc.).
- Inspección y limpieza de baños y sus elementos.
- Inspección y limpieza de desagües, canaletas y alcantarillado correspondientes a su concesión.
- Inspección y limpieza de fachadas y puertas de acceso correspondientes a su concesión.
- Inspección, limpieza y pintado de paredes y techos del interior del local.





- Inspección, limpieza y sellado de ventanas.
- Reparación de todos aquellos elementos que lo requieran detectados en las inspecciones anteriores.
- Inspección, limpieza y, en su caso, previo aviso a los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria, tratamiento de la estructura de hormigón del local y de los elementos metálicos.

La entidad concesionaria presentará a la Autoridad Portuaria, a requerimiento de esta, la memoria anual con las actuaciones realizadas el año anterior, que comprenderá, como mínimo la descripción de las actividades realizadas, detallando sus características técnicas y materiales empleados, plazo de ejecución y adecuación al Plan de Conservación y Mantenimiento y los informes de resultados de las inspecciones y auscultaciones realizadas.

Con una antelación de UN (1) año a la fecha de vencimiento de la concesión o de sus prórrogas, la Autoridad Portuaria inspeccionará el estado de conservación de las obras y dominio público concedido, a los efectos de determinar y ordenar las obras de mantenimiento y/o reparación que el concesionario deba ejecutar antes del citado vencimiento, en los términos previstos en esta condición.

Cláusula 17. Modificación de las instalaciones 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 instalaciones sin la previa autorización de la Autoridad Portuaria de conformidad con lo dispuesto en el presente Pliego y 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

Cláusula 18. Tasas.

Se establecen conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos y de la Marina Mercante:

Tasa de ocupación

Se establece con carácter fijo, estando regulada en la sección 2ª del Capítulo II, del Título VII, del citado R.D.L. 2/2011. Para el cálculo de la tasa se considera la ubicación de los terrenos en el área funcional II-19 (62,36 euros/m²) sobre los que se aplica un tipo de gravamen del 6,5%.

El titular de la concesión abonará, mensualmente por adelantado, en concepto de tasa de ocupación a la APMYRP, a partir de la entrada en vigor de la concesión, **la cantidad mensual de 747,54 euros** (8.970,48 euros anuales), IVA excluido, correspondientes a:

- **143,22 euros mensuales** (1.718,64 euros anuales), por la superficie de tierra ocupada correspondiente al 6,5% del valor de los terrenos ocupados (A.F. II-19).
- **604,32 euros mensuales** (7.251,84 euros anuales), en concepto de tasa de ocupación de obras e instalaciones, correspondiente a 6,5% del valor de las obras e instalaciones ocupadas y al 100% de la depreciación anual de las mismas.





En el caso de que se ocupe alguna zona con elementos en el subsuelo (acometidas, tuberías, etc.), el gravamen a aplicar para los terrenos ocupados será del 2,75%.

Además abonará en su caso, también mensualmente por adelantado, **el importe adicional** a los establecidos en esta tasa ofertada por el concesionario, de acuerdo con el artículo 180 del TRLPEMM. Este importe al carecer de naturaleza tributaria no estará sometido al régimen de actualización previsto en el artículo 178.1 del TRLPEMM.

Tasa de actividad

Igualmente, abonará mensualmente por adelantado, a partir de la fecha de acta de reconocimiento final de las obras, en concepto de tasa de actividad en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios, el equivalente al 2% del volumen de negocio anual vinculado a la actividad desarrollada en las instalaciones objeto de la concesión, con un mínimo de **50 euros mensuales** (600 euros anuales) regularizándose la tasa de acuerdo con lo establecido en el artículo 191 del TRLPEMM, una vez conocido el importe real de la cifra de negocio desarrollada en el Puerto al amparo de la concesión y teniendo en cuenta los mínimos establecidos en la ley. Para las fracciones del año inicial y final del periodo de vigencia se partirá de la parte proporcional del mínimo correspondiente a la fracción de año a liquidar.

Además abonará en su caso, también mensualmente por adelantado, **el importe adicional** a los establecidos en esta tasa ofertada por el concesionario, de acuerdo con el artículo 192 del TRLPEMM. Este importe al carecer de naturaleza tributaria no estará sometido al régimen de actualización previsto en el artículo 190 del TRLPEMM.

En el plazo máximo de 3 meses desde que haya finalizado el año, deberá remitir a la Autoridad Portuaria declaración responsable mediante la que se comunique el volumen de negocio anual vinculado a la actividad desarrollada en las instalaciones objeto de la concesión a que se refiere la concesión en el último ejercicio cerrado.

La Autoridad Portuaria en el ejercicio de las competencias que le corresponden en la gestión de las tasas portuarias, podrá desarrollar las actuaciones de comprobación pertinentes, de toda la documentación e información con trascendencia a los efectos de la determinación de la cuantía de la tasa de actividad, ejerciendo las facultades y actuaciones establecidas en el marco de los procedimientos previstos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y su normativa de desarrollo.

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

El importe de las tasas se establecerá y actualizará en cada momento conforme a lo establecido en el TRLPEMM, y demás normas de aplicación.

Serán por cuenta del titular los gastos que se deriven de suministros y servicios (agua dulce, electricidad, etc.) que sean prestados por la Autoridad Portuaria, así como los que puedan exigirse por terceros, a ellos o a la misma Autoridad Portuaria, por la instalación o explotación de los usos o servicios autorizados en la edificación objeto de utilización.





Cláusula 19. Gastos derivados del otorgamiento de la concesión.

Serán por cuenta del concesionario todos los gastos que se originen en el concurso y en el otorgamiento de la concesión, tales como proyecto básico, proyecto constructivo, tasas o precios públicos por licencias, gastos de anuncios (incluidos aclaraciones o rectificaciones), otros impuestos y tasas, y en general, cuantos sean legalmente exigibles.

TÍTULO IV

Condiciones de explotación

Cláusula 20. Determinación del objeto de la concesión.

La concesión se destinará a la explotación de un local en la planta baja del Edificio de Operaciones Portuarias titularidad de la Autoridad Portuaria de Marín y Ría de Pontevedra como bar-cafetería-restaurante, en los términos previstos en el presente pliego y previa autorización de la Autoridad Portuaria.

El concesionario no podrá destinar los terrenos de dominio público concedidos, ni las obras en ellos ejecutadas, a usos distintos de los expresados. El desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título concesional podrá ser causa de caducidad de la concesión.

Cláusula 21. Garantía de explotación.

En el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación de la aprobación del reconocimiento final de las obras, el concesionario deberá consignar una garantía de explotación de OCHO MIL EUROS (8.000 €), que se consignará en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 95 del TRLPEMM.

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.

Cláusula 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, saneamiento, teléfono, recogida de basuras, otros servicios necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta





ocasion. Igualmente, será a cuenta del concesionario la contratación de aquellos suministros, las acometidas y el pago de los tributos correspondientes.

Incumbe al concesionario adoptar cuantas medidas sean necesarias para garantizar la seguridad de los usuarios de las instalaciones, sin que la Autoridad Portuaria asuma responsabilidad alguna por la falta de adopción de tales medidas o por su inobservancia.

Tanto las mercancías como las condiciones de almacenaje establecidas para el local deberán cumplir con la normativa y legislación vigente al respecto.

Queda de forma expresa terminantemente prohibido el uso del local para vivienda, depósito o almacenamiento de artículos que no sean los propios o adecuados del servicio prestado, tanto para su naturaleza como por su cantidad, así como ejercer la actividad si no se dispone de los permisos y de las autorizaciones pertinentes para ello.

El local objeto de concesión podrá identificarse claramente desde su exterior situando en su fachada o fachadas, rótulos de color y tamaño apropiados, que deberán ser aprobados previamente por la Autoridad Portuaria. El titular de la concesión no podrá instalar anuncios que por su forma, dimensiones o especial naturaleza no tengan la consideración de habituales o corrientes y, en ningún caso, publicidad que no se refiera a su propia actividad.

No podrán realizarse obras de rehabilitación, mejora, de adaptación a su actividad o las que se le requieran por exigencias legales, o por cualquier otro motivo sin autorización expresa de la Dirección de la Autoridad Portuaria, o del responsable del área que designe, para la cual el titular de la concesión deberá presentar la documentación técnica de las obras a realizar que así se le indique por los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria.

La Autoridad Portuaria podrá, inspeccionar en todo momento la ejecución de las obras que autorice, para comprobar si las mismas se ajustan a la documentación técnica aprobada. Si se aprecia la existencia de desviaciones en relación con el dicha documentación, podrá acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados.

Cláusula 23. Inactividad del concesionario.

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

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

Cláusula 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.

En cumplimiento de lo establecido en el artº 24 de la referida norma, el titular de la concesión deberá informar a la Autoridad Portuaria acerca de los medios de coordinación de los previstos legalmente que ha adoptado en su centro de trabajo. Adicionalmente, si el medio de coordinación es el de la designación de la figura del coordinador deberá cumplimentar la ficha correspondiente y remitirla a esta Autoridad Portuaria (División de Seguridad y Sostenibilidad).

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, así como cumplir el resto de Normas Internas aplicables de Seguridad y Protección que apruebe la Autoridad Portuaria de Marín y Ría de Pontevedra.

Cláusula 25. Medidas medioambientales.

Los vertidos de las aguas residuales y de los procedentes de lavado de depósitos o de escorrentía superficial deberán cumplir con las normas vigentes en materia de vertidos, y específicamente lo previsto en el Reglamento del Uso y Vertidos a la Red de Saneamiento Municipal de los ayuntamientos de Marín y de Pontevedra, así como respetar los parámetros de admisión fijados para la EDAR de Placeres. El incumplimiento de estas obligaciones podrá ser causa de caducidad de la concesión.

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. El incumplimiento de las medidas impuestas y sus plazos para su ejecución será motivo de caducidad de la concesión.

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.

Asimismo, el concesionario deberá cumplir con toda la normativa aplicable para el desarrollo de la actividad autorizada, en especial en lo relativo al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Cláusula 26. Calidad, Seguridad y Medioambiente

El concesionario queda obligado a facilitar cuanta información le requiera la Autoridad Portuaria respecto a las instalaciones, medios disponibles y documentación de todo tipo la actividad vinculada a la presente concesión, muy especialmente en lo relativo a personal responsable de seguridad de las instalaciones y la





documentación que acredite el cumplimiento de la normativa aplicable a las instalaciones y la actividad. En caso contrario la Autoridad Portuaria podrá determinar la caducidad de la misma.

El titular de la concesión deberá colaborar con la Autoridad Portuaria en la resolución de las quejas y reclamaciones relacionadas con su concesión que tengan entrada en el Servicio de Atención al Cliente de la Autoridad Portuaria.

Asimismo, será responsable de que la instalación no produzca molestias derivadas del ejercicio de su actividad, por lo tanto, deberá adoptar, a su cargo, las medidas que la Autoridad Portuaria considere necesarias para corregir tal situación en el supuesto de que esta se produzca.

Cláusula 27. 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.

Al menos deberá contratar un seguro de responsabilidad empresarial que comprenderá:

- Seguro de responsabilidad civil, que deberá amparar las responsabilidades por daños a las personas, bienes, terceros o a la Autoridad Portuaria, surgidas en ejercicio de las actividades desarrolladas en la concesión, por un importe mínimo de 600.000,00 euros.
- Seguro sobre las obras e instalaciones de la concesión, en su caso. El concesionario queda obligado a asegurar las obras e instalaciones de la concesión a través de alguna de las pólizas usuales en el mercado de seguros, con un mínimo de 300.000,00 euros.

Las coberturas serán revisables anualmente según la variación que experimente el I.P.C., y deberá constituirse en el plazo máximo de un mes a contar desde la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, lo que se acreditará mediante la presentación de una copia de la póliza y del recibo de pago de la misma. La no acreditación de la póliza en el plazo señalado, implicará la extinción automática de la concesión que quedará condicionada a estos efectos, y a la pérdida de la garantía depositada.

El concesionario se verá obligado a mantener en vigor dicha póliza durante el todo el periodo de vigencia de la concesión, debiendo justificar que se encuentra al corriente del pago de las primas cuando se le requiera.

Cláusula 28. Actividad mínima o tráfico mínimo.

Con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el concesionario deberá realizar una actividad mínima de obligado cumplimiento que se establece en un importe de volumen de negocio de 30.000 € anuales, a partir de la fecha de reconocimiento de las obras.

Si el concesionario incumpliese la obligación relativa al volumen mínimo de negocio antes indicado, deberá abonar a la Autoridad Portuaria con carácter de penalización el 0,5% sobre la diferencia entre el volumen mínimo de negocio establecido y el realmente realizado.

A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, deberá acreditar el volumen de negocio mediante





declaración responsable en los tres primeros meses del año siguiente.

El incumplimiento durante dos años consecutivos de dicha actividad mínima podrá conllevar la caducidad de la concesión en caso de que así lo estime la Autoridad Portuaria.

TÍTULO V

Transmisión, cesión y gravamen de la concesión

Cláusula 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 subrogue en su posición asumirá todos los derechos y obligaciones que se deriven de la concesión, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre. La Autoridad Portuaria podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres meses. Dicho plazo se computará, en el supuesto del tanteo, desde que la notificación por el concesionario de las condiciones en que va a proceder a transmitir la concesión, entre las que necesariamente habrán de reflejarse las relativas al precio y formas de pago. Y, en el caso del retracto, desde que tenga conocimiento expreso la Autoridad Portuaria.

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

En el supuesto de que la concesión tenga por objeto la prestación de un servicio portuario 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.

Cláusula 30. Cesión de la concesión.

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

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

La cesión total o parcial, de la concesión devengará a favor de la Autoridad Portuaria la tasa de actividad regulada en los artículos 183 y siguientes del TRLPEMM, debiendo calcularse ésta de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187, 188 y 189 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 caso de cesión del uso total el cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondan al cedente.

Cláusula 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

Cláusula 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.

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.

Cláusula 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

Cláusula 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 el artículo 106 y siguientes de 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 ésta o a terceros.





- d) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular de la concesión.
- e) Disolución o extinción de la sociedad titular de la concesión, salvo en los supuestos de fusión o escisión.
- f) Revocación.
- g) Caducidad.
- h) Rescate.
- i) Extinción de la autorización o de la licencia de la que el título demanial sea soporte.

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

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

En el caso de que la Autoridad Portuaria haya optado por el levantamiento de las obras e instalaciones, el titular retirará las mismas en el plazo fijado por la Autoridad portuaria, 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 aquella.

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.

Cláusula 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.

Cláusula 36. Caducidad de la concesión.

Serán causas de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:

- a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fija en el título.
- b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de doce meses, en los términos establecidos en el artículo 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) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título, en concreto la Autoridad Portuaria podrá iniciar expediente de caducidad si el concesionario no realizase el volumen de actividad mínima establecida.
- l) La no inclusión por el concesionario en el volumen de negocio, de las todas las actividades a las que se refiere el presente pliego, a efectos de determinar la cuota de la tasa de actividad del dominio público en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios.
- m) La adquisición por el concesionario de acciones o participaciones de sociedades, comunidades de bienes u otros entes sin personalidad jurídica, que tengan como actividad principal o secundaria la





que constituye el objeto de la concesión, y la desarrolle en las instalaciones otorgadas, sin previa autorización de la Autoridad Portuaria de Marín y Ría de Pontevedra.

- n) La falta de aportación de la información solicitada por la Dirección o los responsables de las áreas de Explotación y Desarrollo Portuario en un plazo inferior a diez días concerniente a las actividades y cifras de negocio realizadas directamente o por terceros en su concesión.
- o) La realización de cualquier actividad dentro del dominio público objeto de la concesión por parte de empresas no vinculadas contractualmente con el titular de la concesión y no autorizadas para ello por la Autoridad Portuaria.
- p) La realización de cualquier tipo de vertido no permitido por la Autoridad Portuaria o por la administración autonómica o estatal competente a la red de alcantarillado.

TÍTULO VIII

Régimen sancionador

Cláusula 37. Infracciones y sanciones.

El incumplimiento de las condiciones de la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en el capítulo III del título V 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.

Se considerará infracción leve:

- La ausencia de acciones para la resolución de las quejas y reclamaciones de los clientes canalizadas a través del Libro de Reclamaciones o del S.A.C. que esta Autoridad Portuaria considere deban ser tenidas en consideración.
- El incumplimiento de las ordenanzas e instrucciones de la Autoridad Portuaria respecto al servicio realizado, mantenimiento, limpieza e higiene.
- Cualquier actuación u omisión que cause daños o menoscabos a los bienes del dominio público portuario.
- El incumplimiento de los estándares de calidad establecidos constatados por personal de la Autoridad Portuaria, en especial en cuanto a las horas de trabajo del personal y el cumplimiento del cuadrante de turnos ofertado.
- El incumplimiento en la entrega de información que del concesionario solicite esta Autoridad Portuaria según las condiciones del presente Pliego.
- En incumplimiento de cualquiera de las buenas prácticas incluidas en la cláusula 42.m).





Se considerarán infracción grave:

- Tres faltas leves reiteradas.
- El incumplimiento de los horarios establecidos en el presente Pliego.
- El falseamiento de la información a entregar establecida en la cláusula 18 del presente Pliego.
- El aumento de precios de los productos y servicios ofrecidos por encima del IPC.

Las acciones constitutivas de infracción serán sancionadas de acuerdo con lo previsto en el capítulo II del título IV del TRLPEMM, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.

TÍTULO IX

Otras prescripciones

Cláusula 38. Instalaciones y gastos en suministros.

Serán por cuenta del titular los gastos que se deriven de los suministros y servicios, así como de la instalación y mantenimiento de los contadores, que sean prestados por la Autoridad Portuaria, así como los que puedan exigirse por terceros, a ellos o a la misma Autoridad Portuaria, por la instalación o explotación de los usos o servicios autorizados en las instalaciones concesionadas.

Respecto al suministro eléctrico, el titular de la concesión asume expresamente la responsabilidad de su contratación.

Respecto al suministro de agua dulce, la Autoridad Portuaria no garantiza sus características organolépticas ni sus condiciones cualitativas ni cuantitativas; la Autoridad Portuaria no responderá de los daños o pérdidas, bien del titular, bien de terceros que se deriven de las condiciones y características señaladas anteriormente, sus variaciones, o suspensión del suministro.

En ambos suministros, deberá disponer de sistemas de alarma, detección o comunicación al concesionario de la interrupción del suministro por cualquier contingencia, quedando a su exclusivo criterio el instalar y mantener dichos sistemas.

La Autoridad Portuaria no responderá de daños o pérdidas, bien del titular, bien de terceros, que se deriven de la interrupción del suministro eléctrico y agua dulce.

Cláusula 39. Medidas de Protección.

El titular de la concesión deberá dotarla de los medios de protección contraincendios, seguridad, y sistemas de señalización que la legislación vigente imponga para la actividad desarrollada.

La Autoridad Portuaria tendrá la facultad de inspeccionar la correcta instalación y mantenimiento de estos medios, o podrá delegarlo en las empresas, organismos o personas que ella considere. El concesionario deberá cumplir las recomendaciones dadas por la Autoridad Portuaria a este respecto.

El titular de la está obligado al cumplimiento de todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas por la legislación vigente, incluidos los dispositivos antiincendios necesarios. Asimismo, deberá acatar las instrucciones que respecto a la seguridad y operativa portuaria en la zona le ordene la Autoridad Portuaria. El incumplimiento de esta cláusula será causa de caducidad de la concesión.





Cláusula 40. Responsabilidad frente a terceros

El concesionario asumirá cualquier género de responsabilidad que pudiera derivarse para terceros de la explotación de las instalaciones. En ningún caso la Autoridad Portuaria será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario ni de los daños o perjuicios causados a terceros.

El concesionario asumirá las responsabilidades que frente a terceros pudiesen surgir derivadas de la disposición y utilización de la infraestructura autorizada.

La Autoridad Portuaria no será responsable de los daños a las personas o a las cosas que puedan producirse como consecuencia de la explotación de las instalaciones concesionadas.

Cláusula 41. Control de accesos y seguridad.

El titular de la concesión respetará las instrucciones que la Autoridad Portuaria dicte en cuanto al uso de identificadores personales, registro de entradas y salidas, utilización de accesos, régimen de seguridad de los locales, etc., estando obligado a suministrar y gestionar la información necesaria para dar de alta a sus trabajadores en el sistema de control de accesos de la Autoridad Portuaria, así como otra información relativa a su actividad respecto a los accesos al recinto portuario (vehículos y matrículas, proveedores, etc.) en la forma y plazos que la Autoridad Portuaria determine.

Así mismo queda obligado a transmitir a la Autoridad Portuaria la información relacionada con las obligaciones y características del control de acceso a las personas y empresas relacionadas con su actividad en el puerto, así como, en su caso, a cargar los datos en tiempo y forma en las plataformas que al efecto pueda implementar la Autoridad Portuaria, así como gestionar y adquirir a su costa las tarjetas de acceso u otros dispositivos necesarios para el acceso de las personas, empresas y vehículos relacionados con su actividad. La Autoridad Portuaria tendrá la potestad última para autorizar los accesos al recinto portuario en cualquier caso.

Los vehículos relacionados con la actividad diaria deberán solicitar en la División de Explotación y Operaciones Portuarias la correspondiente autorización para estacionamiento de dichos vehículos en el recinto, para que, en caso de ser posible, se autorice, devengando en dicho caso la correspondiente tarifa.

Cláusula 42. Prescripciones específicas

- a) El titular de la concesión deberá cumplir las normas en materia industrial, sanitaria, medioambiente, de seguridad y salud en el trabajo, y en general toda la legislación aplicable a la actividad desarrollada, pudiendo en caso de incumplimiento ser causa de caducidad de la concesión.
- b) El titular de la concesión deberá disponer de todos los permisos que sean preceptivos obtener de otras administraciones siendo responsabilidad exclusiva del titular efectuar todas las gestiones que resulten necesarias y presentar aquellos documentos que le sean requeridos o resulten exigibles. El incumplimiento de esta prescripción podrá ser causa de caducidad de la concesión sin perjuicio de las responsabilidades en las que incurra el titular.
- c) Esta concesión no implica la asunción de responsabilidades por la Autoridad Portuaria en relación con el uso y explotación de las instalaciones, tanto respecto a terceros como al titular de la misma.
- d) El titular de la concesión estará obligado a cumplir tanto la legislación vigente como la normativa





específica del Puerto en materia medioambiental de seguridad y lucha contra la contaminación marina y de suelos.

- e) El titular de la concesión será responsable de evitar cualquier tipo de vertido al medio marino o al suelo, debiendo disponer de los medios suficientes para evitar cualquier vertido conforme a la legislación vigente al efecto.
- f) El titular acepta expresamente adoptar las medidas preventivas oportunas para que las instalaciones de la Autoridad Portuaria cumplan con la normativa vigente en materia de vertidos.
- g) Queda terminantemente prohibido el vertido de aceites, grasas y restos orgánicos a través de los desagües de los fregaderos. Para ello deberá presentar un programa de gestión de vertido de aceite y grasas, indicando la cantidad estimada de producción y almacenamiento, los recipientes de recogida y lugar de almacenamiento hasta su traslado al punto de vertido y registro de dichos vertidos.
- h) El concesionario queda obligado a facilitar cuanta información le requiera la Autoridad Portuaria respecto a las instalaciones y medios disponibles para desempeñar la actividad vinculada a la presente concesión. En caso contrario, la Autoridad Portuaria podrá determinar la caducidad de la misma.
- i) El titular de la concesión tiene la obligación de cumplir la normativa y/o los Pliegos que regulen en su momento las actividades de empresas de servicios en el Puerto.
- j) El titular de la concesión deberá cumplir con todas y cada una de las mejoras y condiciones establecidas en la oferta presentada, de conformidad con el Pliego de Bases del Concurso.
- k) El horario mínimo de apertura será de lunes a sábado (excepto festivos) en las siguientes franjas horarias:
 - Lunes: de 7 a 18 h
 - De martes a viernes: de 5 a 18 h
 - Sábados: de 5 a 12 h

Sin embargo podrán tomarse en consideración propuestas por parte de los licitadores de horarios distintos que estén debidamente justificados.

En cualquier caso la Autoridad Portuaria podrá requerir la ampliación del horario por causas debidamente justificadas en caso de que las circunstancias de cada momento así lo requieran.

La Autoridad Portuaria podrá exigir al concesionario la instalación de un sistema de vending, cuando menos, durante el horario de cierre de la misma (de 18 a 5 h).

- l) El titular de la concesión dispondrá una carta en la que se reflejará los precios a aplicar en cada uno de los servicios que oferte de acuerdo con los propuestos en su el concurso público que ha servido de base para el otorgamiento de la presente concesión, estando sujetos al IVA o impuesto que se exija en la normativa vigente, y que podrán ser actualizados acorde al IPC de forma anual. Los precios deberán de estar a disposición de los usuarios de forma visible en todo momento y acorde a la normativa nacional y europea sobre el derecho de los consumidores.





El precio del menú del día no podrá ser superior al de la media de los precios del menú del día de los establecimientos de restauración del entorno cercano, considerando como entorno cercano la zona comprendida dentro de un radio de 500 metros desde la instalación objeto de la presente concesión.

- m) La calidad del servicio deberá ser acorde, en todo momento, con el volumen de actividad del Puerto, atendiendo las indicaciones que le haga la Autoridad Portuaria respecto al mismo y al contenido del plan de explotación ofertado, debiendo en todo caso el concesionario atender a las siguientes buenas prácticas, cuyo incumplimiento se considerará como infracción leve:

Personal:

- El trato será amable y cortés para con los usuarios de los servicios o instalaciones, atendiéndoles con rapidez y eficacia (con personal independiente para mesas, barra, cocina y limpieza en cada uno de los turnos (en número mínimo establecido conforme al cuadrante presentado por el titular de la concesión en la oferta presentada para el concurso).
- Correcta presentación y atuendo de los empleados del concesionario.

Elementos utilizados:

- Las instalaciones y el recinto, así como los enseres y mobiliario se tendrán permanentemente limpios, estableciéndose las operaciones de limpieza periódica y ocasional que sean necesarias, de modo que puedan efectuarse en cualquier momento sin incomodar a los clientes.
- El menaje de los establecimientos deberá ser en todo momento suficiente para la atención de los clientes potenciales, contándose con los útiles necesarios para servicios completos y especiales propios de los mismos. Su calidad será buena, dentro de su categoría y de la necesaria funcionalidad, y estará en todo momento en perfectas condiciones de higiene, limpieza y presentación.
- El titular de la concesión aportará los útiles y elementos adscritos al servicio, cuya reposición y modernización será de su cuenta y cargo, viniendo obligado a incrementarlos o reemplazarlos a medida que sea preciso y, en cualquier caso, siempre que la Autoridad Portuaria lo requiera.

Consumiciones servidas:

- Las comidas, bebidas y los ingredientes que se utilicen para su preparación o servicio serán de buena calidad, sin que sus precios resulten superiores a los de común aplicación en servicios análogos en los establecimientos similares de la ciudad, y en ningún caso a los autorizados por la Autoridad Portuaria presentados por el titular con su solicitud y a sus posibles actualizaciones autorizadas por la Autoridad Portuaria.
- La cantidad de las consumiciones en cada servicio será, como mínimo, análoga a la servida en los establecimientos similares de la localidad.
- La preparación de los servicios que exijan trabajos previos a su presentación se realizará observando cuantas prevenciones de profesionalidad e higiene se deriven de la categoría del establecimiento y del nivel de calidad exigido. Los requisitos que impongan estas mismas condiciones se observarán en la presentación de todos los servicios.





- Cada consumición tendrá la variedad adecuada, sin que pueda faltar ninguno de los productos de frecuente uso en establecimientos similares de las poblaciones de Marín y Pontevedra. La Autoridad Portuaria podrá solicitar la inspección por los organismos competentes, en caso de duda razonable o por queja de los usuarios, para conocer el estado, de los productos y consumiciones que expenda el concesionario
- La Autoridad Portuaria podrá solicitar análisis bacteriológicos para conocer el estado de los productos y consumiciones que expenda el concesionario debiendo éste hacerse cargo del coste de los citados análisis. A estos efectos el titular permitirá la toma de muestras de alimentos por el personal del laboratorio que realice el análisis.

Condiciones higiénico-sanitarias:

- Deberá el concesionario esmerarse en la limpieza y decoro de los servicios sanitarios con que cuente los locales adscritos, así como su perfecto funcionamiento.
 - Deberá cumplir, en todo caso, la reglamentación higiénica sanitaria aplicable al sector de hostelería, sometiéndose a todo momento a las indicaciones que en esta materia le sean indicadas por esta Autoridad Portuaria o por las Administraciones competentes en materia de inspección higiénica sanitaria o de alimentación. En caso de incumplimiento de lo anterior será motivo de caducidad de la concesión.
- n) La Autoridad Portuaria se reserva la facultad de poder inspeccionar en todo momento la correcta prestación del servicio. Estas facultades de inspección comprenden:
- Derecho a visitar el local.
 - Examinar las instalaciones, el mobiliario, los artículos y los efectos almacenados.
 - Comprobar la vigencia de las licencias y autorizaciones correspondientes y demás documentación oficial tanto del establecimiento, como el de las máquinas automáticas, en su caso.
 - Recabar la inspección de los organismos oficiales que, en cada momento y atendiendo a la naturaleza del establecimiento y servicio prestado, la Autoridad Portuaria considere conveniente.
 - Realizar cuantas actividades puedan conducir a un mejor conocimiento por parte de la Autoridad Portuaria de cuanto atañe a la ejecución de los servicios contratados, levantando acta de cualquier irregularidad detectada.

Toda obstrucción o resistencia por parte del titular de la concesión a facilitar la labor de inspección o a exhibir la documentación del establecimiento a la persona o personas designadas por la Autoridad Portuaria, dará lugar a la consideración de incumplimiento, por parte del titular, de las condiciones de la concesión.

El titular queda obligado a poner en conocimiento de la Autoridad Portuaria, dentro de las veinticuatro horas siguientes a haberse producido, toda reclamación relativa al establecimiento, por medio de las correspondientes Hojas de Reclamación, mediante transcripción literal de la misma, como asimismo las correspondientes a las máquinas automáticas que pudiera tener autorizadas e





instaladas y, en su caso, las actas que puedan levantarse y las sanciones administrativas que se impongan por la autoridad competente, según la legislación vigente en la materia.

- o) En cumplimiento de la Reglamentación vigente en cuanto a la instalación eléctrica de las instalaciones, el titular deberá disponer del Certificado de Instalación diligenciado por la Consellería de Economía, Industria e Innovación, siendo por cuenta y riesgo del mismo las consecuencias que se deriven de un posible incumplimiento.

El titular de la concesión será responsable a su costa del cumplimiento de lo dispuesto en la Orden de 18 de agosto de 2008, por la que se regula el régimen de inspecciones de las instalaciones eléctricas de baja tensión (DOG 167, 29/08/2008).

Cualquier modificación en la instalación eléctrica entregada por la Autoridad Portuaria, o cualquier instalación adicional que requiera su legalización ante Industria deberá ser, además de autorizada por la Autoridad Portuaria y realizada por instalador autorizado por la Consellería de Economía e Industria, ser tramitada por el propio usuario ante esa administración.

El incumplimiento de las obligaciones previstas en esta cláusula será causa de caducidad de la concesión, así como de aquellas otras que sean puestas en conocimiento de la Autoridad Portuaria por los organismos competentes en esta materia.

- p) El titular de la concesión deberá facilitar a la Autoridad Portuaria cuantos datos se le requieran referentes a la explotación del servicio, así como aquella documentación acreditativa del cumplimiento de la legislación vigente o documentación general que requiera actualizaciones periódicas, con los formatos, procedimientos y periodicidad que determine la Autoridad Portuaria.
- q) El titular de la presente concesión acepta expresamente cualquier modificación o ampliación de las condiciones que pueda producirse a la aprobación del correspondiente pliego de condiciones generales de concesiones de dominio público por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, durante la vigencia de la concesión, asumiendo íntegramente las obligaciones de toda índole que se deriven de dicha modificación.

Otras: (Las que pudiesen resultar del proceso de adjudicación del concurso).

EL PRESIDENTE,
José Benito Suárez Costa

EL SECRETARIO,
José Carlos Navarro Bernabeu

