

Exp.: C-767/14

12/73

Ref.: JM/mjv

Alicante, 2 de julio de 2014

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA A FAVOR DE “HERGA HOSTELERÍA, S.L.” PARA LA EXPLOTACIÓN DE UN EDIFICIO DESTINADO A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE HOSTELERÍA EN LA PLAZA DEL PUERTO.

El Consejo de Administración de esta Autoridad Portuaria, en sesión celebrada el 30 de junio de 2014, entre otros acuerdos que figuran en el acta que se aprobará en la próxima reunión del mismo, adoptó, por unanimidad, el que se transcribe a continuación:

Otorgar concesión administrativa a favor de “HERGA HOSTELERÍA, S.L.” para la explotación de un edificio destinado a la prestación de servicios complementarios de hostelería en la Plaza del Puerto, con arreglo al siguiente Pliego de Condiciones:

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Regla 1. Régimen jurídico.

Esta concesión demanial se registrá por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el presente pliego de condiciones 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 será 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 registrarán por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

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

Regla 2. Objeto de la concesión.

El objeto de la concesión es la explotación del edificio destinado a prestar servicios complementarios de hostelería en la Plaza del Puerto, dentro de los usos auxiliares o complementarios permitidos en el dominio público que recoge el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

El titular de la concesión no podrá destinar el dominio público ocupado, ni las instalaciones en él montadas, a usos distintos de los autorizados.

Regla 3. Ámbito espacial de la concesión.

El ámbito de la concesión supone una ocupación total de 376,18 m², de los que 114,06 m² corresponden a los terrenos ocupados por el cuerpo principal del edificio (accesos, cafetería, aseos, barra y almacén); 139,02 m² de los terrenos ocupados por la terraza y porche; 26,50 m²

del almacén ocupado en el parking de la Plaza del Puerto, y 96,60 m² de la terraza anexa.

Regla 4. Plazo de la concesión.

Esta concesión se otorga por un plazo de seis (6) años, que se podrá prorrogar por dos (2) años más a petición del titular y a juicio de la Autoridad Portuaria, siempre que aquél se encuentre al corriente del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión. El cómputo de este plazo se iniciará el día siguiente al de la fecha de notificación al concesionario de la resolución de otorgamiento de la concesión.

Regla 5. Concurrencia de otros títulos.

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

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

De igual modo, el titular de la concesión estará sujeto a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el catastro inmobiliario de los inmuebles objeto de concesión y sus alteraciones de acuerdo con lo previsto en el Real

Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario.

TÍTULO II

Régimen de las obras

Regla 6. Conservación.

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

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

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

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

La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la concesión, debida a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al concesionario a optar entre la extinción de la concesión sin indemnización alguna, o la reconstrucción de las obras a su cargo en

la forma y plazo que le señale la Autoridad Portuaria, sin que, en este último supuesto, se altere el plazo concesional inicialmente señalado.

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

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

Durante la vigencia de la concesión el titular de ésta no podrá realizar ninguna modificación o ampliación de las obras sin la previa autorización de la Autoridad Portuaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 2/2011, de 5 de septiembre. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

TÍTULO III

Régimen económico de la concesión

Regla 8. Tasas.

De conformidad con lo dispuesto en Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, el titular de la concesión abonará a la Autoridad Portuaria, por semestres adelantados, a partir de la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, el importe correspondiente a la **tasa por ocupación**, constituida por los siguientes conceptos y cuantías:

8.1. Seis y medio por ciento (6,5%) del valor de los terrenos en el Área Funcional VI, a razón de **15,160170 €/m²** y año por los **376,18 m²**, de los que 114,06 m² corresponden a los terrenos ocupados por el cuerpo principal del edificio (accesos, cafetería, aseos, barra y almacén); 139,02 m² de los terrenos ocupados por la terraza y porche; 26,50 m² del almacén ocupado en el parking



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

de la Plaza del Puerto, y 96,60 m² de la terraza anexa. Esta cuantía podrá ser actualizada de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Segunda de la Ley Orgánica 9/2013, de 20 de diciembre, de control de la deuda comercial en el sector público, a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado que se apruebe a estos efectos, y será revisada de acuerdo con las nuevas valoraciones de terrenos que sean aprobadas por el Ministerio de Fomento.

8.2. Seis y medio por ciento (6,5%) del valor de las **obras e instalaciones correspondientes al edificio, la terraza y porche y el almacén en el parking** ejecutadas por la Autoridad Portuaria de Alicante y cedidas al titular de la autorización a razón de 10.264,67 €, y el cien por cien (100%) del valor de la depreciación anual asignada a dichas obras e instalaciones cedidas a razón de 4.511,94 € al año, lo que totaliza una tasa por obra de **14.776,61 €**. El valor de las obras e instalaciones permanecerá constante durante el periodo autorizado y no será de aplicación la actualización prevista para la ocupación de terrenos.

8.3. Seis y medio por ciento (6,5%) del valor de las **obras e instalaciones correspondientes al equipamiento** ejecutadas por la Autoridad Portuaria de Alicante y cedidas al titular de la autorización a razón de 86,78 €, y el cien por cien (100%) del valor de la depreciación anual asignada a dichas obras e instalaciones cedidas a razón de 267,01 € al año, lo que totaliza una tasa por obra de **353,79 €**. El valor de las obras e instalaciones permanecerá constante durante el periodo autorizado y no será de aplicación la actualización prevista para la ocupación de terrenos.

8.4. Seis y medio por ciento (6,5%) del valor de las **obras e instalaciones correspondientes al mobiliario** ejecutadas por la Autoridad Portuaria de Alicante y cedidas al titular de la autorización a razón de 279,77 €, y el cien por cien (100%) del valor de la depreciación anual asignada a dichas obras e instalaciones

cedidas a razón de 430,41 € al año, lo que totaliza una tasa por obra de **710,18 €**. El valor de las obras e instalaciones permanecerá constante durante el periodo autorizado y no será de aplicación la actualización prevista para la ocupación de terrenos.

Igualmente abonará por semestres vencidos a partir de la citada fecha de notificación, una **tasa de actividad** a razón de un seis por ciento (6%), sobre el volumen de facturación realizado que, como mínimo, será de **150.000 €** al año. Esta cuantía podrá ser actualizada de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Segunda de la Ley Orgánica 9/2013, de 20 de diciembre, de control de la deuda comercial en el sector público, a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado que se apruebe a estos efectos.

Para la fijación de la base imponible y del tipo de gravamen de la tasa de actividad se ha tenido en cuenta lo especificado en los artículos 187 y 188 de la Ley 2/2011, de 5 de septiembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

El concesionario deberá presentar semestralmente ante la Autoridad Portuaria, en un plazo máximo de quince (15) días desde final de cada semestre, declaración de facturación, suficientemente desglosada y detallada.

Además, el titular de la concesión abonará a la Autoridad Portuaria aquellas otras tasas que sean de aplicación, y todas aquellas tarifas que correspondan por la prestación de servicios comerciales (energía eléctrica, agua, recogida de residuos, etc.) por parte de la Autoridad Portuaria de Alicante, en su caso.

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

Regla 9. 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 10. Determinación del objeto de la concesión.

La concesión se destinará exclusivamente a la prestación de servicios complementarios de hostelería, sin que pueda utilizarse el dominio público concedido, ni las obras en él ejecutadas, para usos distintos de los expresados en la concesión.

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

Regla 11. Garantía de explotación.

En el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación del otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá consignar una garantía de explotación por importe de 18.500 €. Este importe se consignará en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 94 del RDL 2/2011, de 5 de septiembre.

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

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la garantía de explotación, el concesionario queda obligado a completarla

o reponerla en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe. El incumplimiento de esta obligación será causa de caducidad de la concesión.

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

Regla 12. Gestión de la concesión.

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

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

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

Regla 13. Inactividad del concesionario.

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

Corresponde a la Autoridad Portuaria valorar las causas alegadas por el concesionario para justificar la falta de uso de la concesión. A tal efecto, el concesionario queda obligado, antes de que transcurran los doce meses, a poner en conocimiento de la Autoridad Portuaria las circunstancias que motiven la falta de utilización de bienes concedidos y

obras autorizadas. Si el concesionario no justifica, adecuadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, la falta de utilización de las obras y bienes de dominio público concedidos, ésta incoará expediente de caducidad de la concesión.

Regla 14. Medidas preventivas y de autoprotección.

El concesionario deberá cumplir sus obligaciones preventivas definidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de riesgos laborales, identificando los riesgos inherentes a su actividad y estableciendo las medidas preventivas necesarias para evitar o minimizar dichos riesgos, implantando los principios de la acción preventiva en la empresa, tal y como se establece en la citada Ley.

Así mismo, corresponderá al titular de la concesión el cumplimiento de las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo, tal y como se establece en el artículo 65 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, RD Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre; en los términos desarrollados en el RD 171/2004, de 30 de enero.

El titular de la concesión deberá elaborar un plan de medidas de emergencia y evacuación, conforme se establece en el artículo 20 de la citada Ley 31/1995 o, en su caso, un plan de autoprotección, sujeto a las especificaciones recogidas en la Norma Básica de Autoprotección, RD 393/2007, de 23 de marzo, con el fin de responder adecuadamente ante posibles situaciones de emergencia.

El correspondiente documento será remitido a la Autoridad Portuaria para su integración en el Plan de Autoprotección del Puerto de Alicante, así como el Plan de Prevención de Riesgos Laborales, elaborado conforme se establece en los artículos 2 y siguientes del RD 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicio de Prevención, en un plazo no superior a un mes desde el inicio

del proyecto de ejecución o el otorgamiento de la concesión o el inicio de la actividad, aquella circunstancia que se origine en primer lugar.

Regla 15. Medidas medioambientales.

El titular de la concesión cumplirá con la normativa vigente en materia medioambiental de aplicación, así como la obtención de licencias y permisos requeridos por la autoridad competente en dicha materia, siendo remitidos a la Autoridad Portuaria.

El pliego de condiciones particulares fijará, en su caso, las condiciones de protección del medio ambiente que procedan, incluyendo las necesarias medidas correctoras y, en el supuesto de que fueran preceptivas, las condiciones o prescripciones establecidas en la correspondiente resolución del Ministerio de Medio Ambiente.

No obstante, el concesionario deberá establecer un procedimiento de buenas prácticas ambientales de su actividad, ajustándose a los requisitos mínimos recogidos en el Manual de Buenas Prácticas Ambientales del Puerto de Alicante.

Así mismo, para aquellas actividades sujetas al RD 1695/2012, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Sistema Nacional de Respuesta ante la contaminación marina, el concesionario deberá elaborar un Plan Interior Marítimo conforme a las especificaciones recogidas en el citado RD, remitiendo una copia del mismo a la Autoridad Portuaria para integrarlo en el Plan Interior Marítimo del Puerto de Alicante.

Regla 16. 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 17. Actividad mínima o tráfico mínimo.

Con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el titular se compromete a desarrollar un volumen mínimo de facturación de 150.000 € anuales a partir de la fecha de reconocimiento de las obras, que se tendrá en cuenta para el cálculo de la tasa de actividad de conformidad con la Regla 18.

TÍTULO V
Transmisión, cesión y gravamen de la concesión

Regla 18. 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 RDL 2/2011, de 5 de septiembre, 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 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.

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 cumpliesen los requisitos establecidos en el artículo 92 del RDL 2/2011, de 5 de septiembre, los nuevos titulares de la concesión deberán transferirla, en el plazo de doce (12) meses, a un nuevo concesionario que, a estos efectos, no presente limitación alguna.

Asimismo, en caso de adjudicación de la concesión mediante remate judicial o administrativo, la Autoridad Portuaria podrá ejercer el

derecho de retracto en el plazo de tres meses, a contar desde el momento en que la Autoridad Portuaria tenga conocimiento de dicha adjudicación.

Regla 19. 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 RDL 2/2011, de 5 de septiembre, y de las cláusulas de la concesión.

TÍTULO VI

Modificación de la concesión

Regla 20. 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 mencionado RDL 2/2011.

Tendrán carácter de modificación sustancial las definidas en el apartado 2 del artículo 88 del citado RDL.

Si la modificación no es sustancial, requerirá únicamente informe 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 21. 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 RDL 2/2011, de 5 de septiembre

TÍTULO VII

Extinción de la concesión

Regla 22. Causas y efectos de la extinción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 de RDL 2/2011, de 5 de septiembre, la concesión se extinguirá por:

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.
- c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a 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



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

dentro del plazo que se le indique, 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.

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, en su caso, 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 23. Rescate de la concesión.

En el caso de que el dominio público otorgado fuera necesario, total o parcialmente, por razones de interés general vinculadas a la seguridad, a la protección contra actos antisociales o a la protección del medio ambiente, así como para la ejecución de obras, y que, para realizar aquéllas o prestar éstos, fuera preciso disponer de los bienes

otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la Autoridad Portuaria, previa indemnización del titular, podrá proceder al rescate de la concesión. Asimismo, se podrá proceder al rescate de una concesión cuando no sea posible alcanzar un acuerdo con el concesionario en un procedimiento de revisión de concesiones.

El rescate de la concesión exigirá la previa declaración de su necesidad por razones de interés general vinculadas a la seguridad, a la protección contra actos antisociales o a la protección al medio ambiente, o por el interés portuario de las obras o de los servicios, y el acuerdo de la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados por aquéllos. Corresponde al Consejo de Administración las declaraciones de interés general o de interés portuario, respectivamente, y al Presidente, previa audiencia del interesado, el acuerdo de necesidad de ocupación.

La valoración de las indemnizaciones, en caso de rescate total o parcial, se calculará de conformidad con lo establecido en el artículo 99 del RDL 2/2011, de 5 de septiembre.

Regla 24. 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 RDL 2/2012, de 5 de septiembre.

c) Falta de uso, actividad o de prestación del servicio durante un período de doce (12) 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, requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- k) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título.

El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 98.2 del RDL 2/2011, de 5 de septiembre. 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 25. 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 Capítulos I y II, Secciones 1ª y 2ª del Título IV del Libro

Tercero del RDL 2/2011, de 5 de septiembre, sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

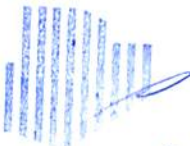
El titular de la concesión será sancionado por las infracciones que se establecen en el RDL 2/2011, de 5 de septiembre, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.

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

PRESCRIPCIÓN PARTICULAR

1ª. Las instalaciones y equipamiento aportados por el titular, en sustitución del que se ha retirado por obsolescencia o rotura, pasará a formar parte del inmovilizado que revierta a la Autoridad Portuaria a la finalización de la presente concesión, junto con el material cedido por esta entidad. En este sentido, se firmará, en un plazo máximo de 30 días contado a partir de la notificación de otorgamiento de la concesión, un acta en la que se especifique el material retirado y el incorporado por HERGA HOSTELERÍA, S.L. necesario para el normal desarrollo de la actividad.”

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos procedentes.

Vº B		LA SECRETARIO
EL PRESIDENTE		
Joaquín Ripoll Serrano	 ALICANTE PORT Autoridad Portuaria de Alicante	Josefa Meroño Felipe