

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES



**CONCURSO PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN PARA LA
OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO Y EXPLOTACIÓN DEL
RESTAURANTE-CAFETERÍA DEL PUERTO DE COLINDRES (CANTABRIA).**

EXPEDIENTE: CON/2025/003



INDICE

CAPITULO I.	DISPOSICIONES GENERALES.....	3
CLÁUSULA 1	OBJETO DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES.....	3
CLÁUSULA 2	OBJETO DE LA CONCESIÓN.	3
CLÁUSULA 3	RÉGIMEN JURÍDICO.	3
CLÁUSULA 4	ÁMBITO ESPACIAL DE LA CONCESIÓN.....	3
CLÁUSULA 5	PLAZO DE LA CONCESIÓN.	3
CLÁUSULA 6	CONCURRENCIA DE OTROS TÍTULOS.	3
CAPITULO II.	RÉGIMEN DE LAS OBRAS.....	4
CLÁUSULA 7	PROYECTOS.	4
CLÁUSULA 8	EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PREVISTAS EN LOS PROYECTOS.	4
CLÁUSULA 9	PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.	4
CLÁUSULA 10	COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO.....	4
CLÁUSULA 11	INCUMPLIMIENTO DEL PLAZO DE TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.....	5
CLÁUSULA 12	INSPECCIÓN DE LAS OBRAS.	5
CLÁUSULA 13	TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.	5
CLÁUSULA 14	RÉGIMEN DE LAS OBRAS NO AJUSTADAS A PROYECTO.	5
CLÁUSULA 15	CONSERVACIÓN.....	5
CLÁUSULA 16	MODIFICACIÓN DE LAS OBRAS DURANTE LA VIGENCIA DE LA CONCESIÓN.	5
CLÁUSULA 17	GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN.....	5
CAPITULO III.	RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN.	6
CLÁUSULA 18	CANON ANUAL.	6
CLÁUSULA 19	GASTOS DERIVADOS DEL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN.....	6
CAPITULO IV.	CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN	6
CLÁUSULA 20	DETERMINACIÓN DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN.....	6
CLÁUSULA 21	GARANTÍA DE EXPLOTACIÓN.	7
CLÁUSULA 22	GESTIÓN DE LA CONCESIÓN.....	7
CLÁUSULA 23	INACTIVIDAD DEL CONCESIONARIO.....	10
CLÁUSULA 24	MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE SEGURIDAD.	10
CLÁUSULA 25	MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.	10
CLÁUSULA 26	SEGUROS.	11
CAPITULO V.	TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN	11
CLÁUSULA 27	TRANSMISIÓN.	11
CLÁUSULA 28	CESIÓN.	11
CLÁUSULA 29	ASPECTOS REGISTRALES.....	12
CAPITULO VI.	MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN.....	12
CLÁUSULA 30	MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN.	12
CAPITULO VII.	EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN	12
CLÁUSULA 31	CAUSAS Y EFECTOS DE LA EXTINCIÓN.	12
CLÁUSULA 32	REVOCACIÓN.	13
CLÁUSULA 33	RESCATE.....	13
CLÁUSULA 34	CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN	14
CAPITULO VIII.	RÉGIMEN SANCIONADOR	15
CLÁUSULA 35	INFRACCIONES Y SANCIONES.....	15
CAPITULO IX.	OTROS.....	15
CLÁUSULA 36	PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.	15
ANEXO I.	ÁMBITO ESPACIAL DE LA CONCESIÓN.	16
ANEXO II.	MEMORIA ECONÓMICA.....	17

2



CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Cláusula 1 Objeto del Pliego de Condiciones Particulares.

El presente Pliego tiene por objeto establecer las condiciones particulares que han de regir en la concesión para la ocupación del dominio público portuario y explotación del restaurante-cafetería del puerto de Colindres (Cantabria).

Cláusula 2 Objeto de la concesión.

El objeto de la concesión es la explotación del restaurante-cafetería del puerto de Colindres (Cantabria).

La explotación de la concesión administrativa comprende los servicios de restaurante-cafetería.

Cláusula 3 Régimen jurídico.

La concesión tiene carácter administrativo y se regirá por las cláusulas contenidas en el Pliego de Bases, el Pliego de Condiciones Particulares, la Ley de Cantabria 5/2004, de 16 de noviembre, de Puertos de Cantabria, la Ley de Cantabria 3/2006, de 18 de abril, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, el Plan de Puertos de Cantabria vigente, así como la legislación estatal que es supletoria, en virtud del art. 149.3 de la Constitución Española y de la Disposición Final Primera de Ley de Cantabria 5/2004.

En caso de discrepancia entre el Pliego de Condiciones Particulares y el Pliego de Bases y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá lo establecido en el Pliego de Condiciones.

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

Cláusula 4 Ámbito espacial de la concesión.

El ámbito espacial se define gráficamente en el Anexo I de este Pliego y comprende:

- El local correspondiente a cafetería-restaurante del puerto de Colindres, de 160,00 m² de superficie en planta baja de edificio portuario.

En cuanto a las instalaciones y equipamiento objeto de la concesión, el local cuenta con:

- Cafetería, cocina, despensa, servicios/aseos.
- Almacén.

El local se concede en el estado en que se encuentra en el momento de la tramitación del procedimiento de concesión, estado que se supone conocido por cada uno de los licitadores participantes, siendo por cuenta de quien sea seleccionado y adquiera la condición de concesionario llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para adaptarlo al objeto de la concesión y a la actividad a desarrollar en el mismo.

Cláusula 5 Plazo de la concesión

La concesión se otorga por un plazo de QUINCE (15) años, salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero. El cómputo de este plazo se iniciará a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación al concesionario de la resolución.

Este plazo será prorrogable por un máximo de CINCO (5) años, como facultad discrecional de la Administración y previa solicitud del concesionario con una antelación mínima de 6 meses a la fecha de extinción de la concesión.

Cláusula 6 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 y el canon estatal que



Asimismo, el concesionario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes que afecten al dominio público concesionado y a las obras y actividades que en el mismo se desarrollen, especialmente, las correspondientes a licencias y prescripciones urbanísticas, 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.

Cláusula 7 Proyectos.

En el caso de que las inversiones propuestas por el concesionario conlleven la realización de obras, éstas se realizarán con arreglo al proyecto según el cual ha sido otorgada la concesión que, si tuviese el carácter de básico, deberá ser completado por el proyecto de construcción, en el plazo otorgado por la Administración portuaria. Los proyectos han de ser suscritos por técnico competente.

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

La Administración podrá exigir cambios en el proyecto que considere oportunos para asegurar el cumplimiento de las condiciones de la concesión, así como por razones de funcionalidad y apariencia arquitectónica. Los cambios que imponga la Administración serán a costa del concesionario.

El proyecto de construcción deberá ser autorizado por la Dirección General competente en materia de puertos. A este fin, los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de puertos 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 Administración 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 Administración 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 deberá ajustarse al proyecto de construcción autorizado y se llevarán a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario, que deberá designar, antes de la iniciación de las obras, como director de las mismas a un técnico colegiado.

Cláusula 9 Plazo de ejecución de las obras

Las obras definidas en el proyecto autorizado deberán ser ejecutadas en el plazo de seis (6) meses contados desde el día siguiente a la fecha de su autorización.

Cláusula 10 Comprobación del replanteo

Para que las obras puedan comenzarse, el concesionario solicitará por escrito de la Administración portuaria con la suficiente antelación la comprobación del replanteo, que se practicará por los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de puertos, en presencia del interesado, que podrá acudir asistido por técnico designado al efecto, levantándose acta.



En los supuestos en los que el concesionario acredite que no puede iniciar las obras ante la imposibilidad de obtener las licencias, permisos u autorizaciones necesarias, por causas no imputables al mismo, éste podrá renunciar a la concesión. En el caso de que no renuncie a la concesión, la Administración 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 Administración portuaria iniciará el expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a petición del concesionario, la Administración portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

La Administración 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 Administración 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 constataste la existencia de desviaciones en dichas obras en relación con el proyecto, se aplicará lo dispuesto en la Cláusula 14.

Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito de la Administración portuaria el reconocimiento de las mismas, que se practicará por los servicios técnicos de la Dirección General competente en materia de puertos con asistencia del concesionario, quien podrá acudir acompañado por técnico designado al efecto, levantándose plano y acta de reconocimiento final.

En el caso de que las obras realizadas difieran de las obras definidas en el proyecto autorizado 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 Consejero competente en materia de puertos, quien podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) ordenar al concesionario que adapte las obras al proyecto autorizado 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 autorizado en el plazo señalado, la Administración portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión.

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

La Dirección General competente en materia de puertos 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.

Durante la vigencia de la concesión el titular de ésta no podrá realizar ninguna modificación de las obras sin la previa autorización de la Dirección General competente en materia de puertos. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

En el plazo de quince (15) días desde la autorización del proyecto por la Dirección General competente en materia de puertos y, en todo caso, con anterioridad a la comprobación del replanteo, el concesionario deberá consignar una garantía definitiva o de construcción por importe del 5% del presupuesto total de



las obras contempladas en el proyecto autorizado, que responderá de la ejecución de dichas obras y del resto de obligaciones derivadas de la concesión.

La garantía de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, una vez transcurrido un mes desde el acta de reconocimiento de las obras.

CAPITULO III. RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN.

Cláusula 18 Canon anual.

1. Se establece un canon anual base de licitación, según se detalla en el Anexo II – Memoria económica, de **9.495,85€/año** (excluido IVA).
2. Al canon de la concesión se le aplicará el IVA que corresponda.
3. La cantidad ofertada por los licitadores, en ningún caso, podrá ser inferior al canon anual base de licitación arriba indicado.
4. El canon anual definitivo será el que establezca en su oferta el licitador finalmente seleccionado.
5. El canon se devengará por semestres vencidos, liquidándose en el mes siguiente a su devengo, mediante emisión del documento de pago por parte del Gobierno de Cantabria. En el semestre inicial y final de la concesión se abonará, en su caso, la parte proporcional.
6. El canon deberá ser revisado, en todo caso, cada cinco años y siempre que se establezcan nuevas valoraciones conforme al procedimiento establecido en el artículo 45 de la Ley de Cantabria 5/2004, de Puertos de Cantabria o se aprueben modificaciones normativas que afecten a los supuestos sobre los que se calculó el canon vigente.

Para la revisión del canon el concesionario deberá aportar las cuentas anuales de los cinco ejercicios anteriores aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho Registro y, en caso contrario, por las depositadas en el Registro Oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

Para la revisión se efectuarán los cálculos del canon siguiendo el mismo procedimiento que el establecido en la “Memoria Económica” del presente Pliego de Condiciones Particulares, considerándose la media del volumen anual de negocio de los cinco años anteriores. El canon resultante no podrá ser inferior al canon de licitación ofertado por el concesionario.

7. En el caso de que la Dirección General de la Costa y el Mar, en base a sus competencias, establezca un canon estatal, éste se descontará del canon anual ofertado por el licitador, con el límite del propio canon autonómico, sin que se pueda generar obligación de pago por parte de la Comunidad Autónoma al concesionario, de conformidad con lo establecido en el apartado 6 del artículo 45 de la Ley de Cantabria 5/2004, de Puertos de Cantabria.

Cláusula 19 Gastos derivados del otorgamiento de la concesión.

Los gastos originados por los anuncios de la licitación pública de la concesión serán por cuenta del concesionario, así como cuantos sean exigibles que afecten al edificio e instalaciones, entregados por la Administración o ejecutados por el adjudicatario, incluido el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

CAPITULO IV. CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN

Cláusula 20 Determinación del objeto de la concesión.

La concesión se destinará exclusivamente al objeto definido en el título de otorgamiento, sin que pueda utilizarse el dominio público concesionario, ni las instalaciones, para usos distintos de los expresados en la concesión.



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

Cláusula 21 Garantía de explotación.

En el plazo de un (1) mes contado desde la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, el concesionario deberá consignar una garantía de explotación por una cuantía equivalente al 50% del importe del canon anual de adjudicación.

La 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 a su titular y de los daños y perjuicios que tales incumplimientos puedan ocasionar, además de responder de lo previsto en el artículo 40.i) de la LPC, relativo a los gastos de reparación o levantamiento y retirada de las obras o instalaciones en el momento de la extinción de la concesión.

La garantía de explotación se actualizará cada cinco años, en función del importe del canon en la fecha de actualización, o cuando se produzcan modificaciones en la concesión.

Si el órgano concedente 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 deberá ser depositada en los lugares y en las formas indicadas Pliego de Bases para la garantía provisional, en atención a la forma elegida por el licitador (metálico, aval bancario o seguro de caución). El poder de las personas que firmen avales y certificados de seguros de caución deberá ser bastanteado previamente por la Dirección General del Servicio Jurídico de la Comunidad Autónoma de Cantabria, utilizando los mismos modelos que se establecen en el Pliego de Bases para la fianza provisional.

La garantía de explotación será devuelta a la finalización de la concesión, con deducción de las cantidades que, en su caso, deban hacerse efectivas en concepto de penalización o responsabilidades en que haya podido incurrir el autorizado.

La garantía de explotación no será devuelta o cancelada hasta que se haya cumplido satisfactoriamente la concesión, previo informe del responsable del seguimiento de la misma, o hasta que se declare la resolución de la concesión sin culpa del concesionario. El acuerdo de devolución deberá adoptarse y notificarse al interesado en el plazo de dos meses desde la emisión del informe de conformidad con el servicio prestado o desde la fecha del acuerdo de extinción de la concesión sin culpa del concesionario.

Cláusula 22 Gestión de la concesión.

1. El concesionario gestionará la concesión a su riesgo y ventura. En ningún caso, el Gobierno de Cantabria 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.

Asimismo, será por cuenta del concesionario cualquier gasto relacionado directa o indirectamente con la ejecución del objeto del contrato.

2. El concesionario se obliga a no emplear el nombre de la Administración en relación con terceras personas, a efectos de facturaciones de proveedores o en sus relaciones con personas a su servicio, haciéndose directamente responsable de las obligaciones así contraídas.
3. El concesionario designará un responsable, que actuará como representante ante la Consejería competente en materia de puertos, con poder suficiente para dirigir la organización y desarrollo de la ejecución de la gestión de la concesión y de cumplir los requerimientos que efectúe la Administración.

7



4. Se deberá aportar a la Administración portuaria copia de la Licencia Municipal de Obras y de Actividad o comunicación sobre el cambio de titularidad que debe realizar el nuevo empresario al Ayuntamiento, así como de la Resolución que el Ayuntamiento emita, en su caso.
5. El concesionario no tendrá sobre el local objeto de la concesión más derecho que el de la gestión y explotación durante su vigencia, en las condiciones convenidas. Al término de la concesión, la totalidad de las obras e instalaciones realizadas por el concesionario, así como las existentes con anterioridad al inicio de la concesión, revertirán al Gobierno de Cantabria en perfecto estado de conservación y libres de cualquier carga o gravamen, extinguiéndose todos los derechos que se hubieren concedido.
6. El concesionario no podrá ceder, de forma temporal ni definitiva, sus derechos de gestión y explotación, salvo autorización expresa de la Administración, que podrá exigir unos requisitos previos.
7. El concesionario queda obligado a conservar el local y/o terrenos concedidos en perfecto estado de utilización, seguridad, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas, pudiendo éstas ser ordenadas por la Administración portuaria, tras la oportuna inspección.

Las obligaciones del concesionario incluyen el mantenimiento y conservación de ventanales y puertas de acceso del local, que forman parte de las instalaciones concesionadas.

Asimismo, el concesionario queda obligado al cumplimiento del Programa de actividades de conservación y mantenimiento presentado en su oferta y que sirvió de base para la valoración de las proposiciones presentadas.

La Dirección General competente en materia de puertos, a través de sus Servicios competentes en materia portuaria, podrá inspeccionar regularmente la explotación y conservación de las instalaciones. En base a ello, podrá señalar las reparaciones y otras acciones que deban realizarse para el cumplimiento de los términos de la concesión, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas en el plazo que se le indique. Dicho incumplimiento se considera falta leve, por aplicación del artículo 54.1.f), o grave, de conformidad con el 54.2.a) de la Ley 5/2004, de Puertos de Cantabria.

Cuando el concesionario obligado a ello no lleve a cabo las obras de conservación que se le ordenen, la Dirección General competente en materia de puertos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 99 y 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras, siendo el importe de los gastos, así como los daños y perjuicios causados, a cargo del concesionario.

En el caso de destrucción de todas o de la mayor parte de las instalaciones objeto de la concesión, siempre que se deba a causa fortuita o fuerza mayor, el concesionario podrá optar entre la extinción de la concesión sin derecho a indemnización alguna, o la reconstrucción a su costa de las obras, en la forma y plazo que le señale la Dirección General competente en materia de puertos, sin que, en este caso, se altere el plazo concesional original.

Si la destrucción fuera producida por dolo o culpa del concesionario o personas que de él dependan, será la Administración portuaria quién pueda optar entre la extinción de la concesión sin derecho a indemnización alguna, u obligar a éste a la reconstrucción de las instalaciones sin perjuicio de las demás responsabilidades que le fueran exigibles.

8. En el supuesto de que el concesionario pretenda introducir modificaciones, adaptaciones u obras menores de acondicionamiento en el local concesionado, éste deberá presentar, para su aprobación por la Administración portuaria, un proyecto completo de las obras a realizar, las cuales se realizarán en el plazo que se determine, bajo la inspección de la Administración portuaria.

Las obras se ejecutarán por el concesionario bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad y a su costa, al igual que, en su caso, aquéllas otras que sean estrictamente necesarias para la puesta en servicio de las instalaciones.

Dichas obras podrán ser inspeccionadas por la Administración portuaria, pudiendo tomar las medidas que estime pertinentes si se desvían del proyecto presentado.



17. En la prestación del servicio, además de las obligaciones recogidas en el presente Pliego, el autorizado deberá observar como normas de obligado cumplimiento, las siguientes:

- Estar en posesión u obtener, en su caso, a su cargo y con anterioridad al comienzo de la explotación, las licencias o autorizaciones que fueran precisas para ejercer la actividad.
- Disponer de un libro de reclamaciones, cuya existencia se anunciará en lugar perfectamente visible. El autorizado queda obligado a dar cuenta a la persona designada por la Administración como responsable de la autorización de la formulación de alguna reclamación, dentro de las 72 horas siguientes a su formulación.

18. Condiciones de los suministros básicos

- a) El suministro autorizado de agua y electricidad, así como de gas, telefonía u otros, en su caso, se realizará a través de las conexiones homologadas.
- b) Queda prohibido el enganche directo de cables o mangueras sin conexiones homologadas.

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

El concesionario está obligado a realizar, a través de un organismo de control autorizado, las inspecciones periódicas reglamentarias que para cada tipo de instalación fije la normativa vigente, entre otras: baja tensión, climatización, instalaciones de protección contra incendios, etc.

Cláusula 23 Inactividad del concesionario.

La falta de utilización, durante un período de seis (6) meses, de los bienes de dominio público concedidos, será motivo de caducidad de la concesión, a no ser que obedezca a justa causa.

Corresponde a la Dirección General competente en materia de puertos 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 seis meses, a poner en conocimiento de la Dirección General competente en materia de puertos las circunstancias que motiven la falta de utilización de bienes concedidos. Si el concesionario no justifica, adecuadamente, a juicio de la Dirección General competente en materia de puertos, la falta de utilización de los 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.

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente sobre prevención y control de emergencias, el titular de la concesión deberá cumplir las obligaciones que le correspondan en esta materia en concordancia con los planes de emergencia interior del puerto.

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

Cláusula 25 Medidas medioambientales.

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

En todo momento, durante la vigencia de la concesión, el titular de la misma vigilará por el cumplimiento estricto de las medidas legales y reglamentarias sobre contaminación y protección de la naturaleza y el medio ambiente, siendo el responsable directo de los daños que, como consecuencia de su inobservancia, puedan producirse, así como de la obtención de licencias y permisos requeridos por la autoridad



competente en dicha materia, que deberán estar en vigor durante todo el plazo concesional, siendo remitidos a la Dirección General competente en materia de puertos del Gobierno de Cantabria.

Cláusula 26 Seguros.

Será obligación del concesionario indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución de la CONCESIÓN, excepto cuando el daño sea producido por causas imputables a una orden directa de la Administración. El concesionario garantizará en todo caso a la Administración su indemnidad respecto de toda reclamación de tercera persona, fundada en la actividad de aquél. Para ello, con antelación al comienzo de la actividad, se exigirá la formalización de:

- a. Una póliza contra riesgos industriales tales como incendios, explosiones de gas u otros tipos de siniestro que pudieran afectar a las instalaciones objeto de concesión, señalando como beneficiario de la misma a la Administración portuaria. Dicho seguro deberá tener una cobertura mínima de 500.000,00 euros sobre las instalaciones y ello con independencia de la que pudiera contratar para asegurar equipos y maquinaria contenidos en las mismas.
- b. Un seguro de Responsabilidad Civil cuyo capital mínimo asegurado sea de 500.000,00 euros, para responder de los daños que pueda provocar a terceros la explotación de la concesión.

Será obligatorio para el concesionario, con anterioridad al inicio de la actividad y en el plazo que se fije en la concesión, la previa presentación de las pólizas de seguros y los recibos de pago de la primera anualidad, debiendo acreditar la vigencia de las pólizas durante el resto de anualidades del plazo de duración de la concesión mediante la presentación, a cada vencimiento, de los correspondientes recibos de pago.

CAPITULO V. TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN

Cláusula 27 Transmisión.

Las concesiones de dominio público portuario podrán transmitirse por actos inter vivos, previa autorización del Consejero competente en materia de puertos, que únicamente podrá denegarse cuando se produzca grave daño a la explotación portuaria o se consoliden situaciones de monopolio. En tales casos, habrá de motivarse el otorgamiento de la autorización.

A estos efectos, tendrán la consideración de transmisión de la concesión las operaciones societarias que impliquen la alteración de la posición mayoritaria en el capital social, las fusiones o absorciones y las adjudicaciones por impago incluyendo los supuestos de remate judicial.

Cláusula 28 Cesión.

El concesionario podrá ceder a un tercero el uso total de la concesión, previa autorización del Consejero competente en materia de puertos. En todo caso, para que la Administración portuaria autorice la cesión del uso de la concesión se deberán cumplir, al menos, las siguientes condiciones:

- Que el cesionario reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de cesión.
- Que se de conocimiento por escrito a la Dirección General competente en materia de puertos del contrato de cesión con anterioridad a su celebración.
- Que el concesionario-cedente se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.
- 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 Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

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



Para que se 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 29 Aspectos registrales.

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser previamente autorizada por el Consejero competente en materia de puertos, cumpliendo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria, que no podrá denegarla salvo motivos de interés general expresamente justificados.

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 Administración portuaria, acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos.

CAPITULO VI. MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN

Cláusula 30 Modificación de la concesión.

La concesión podrá ser modificada, de oficio o a instancia de parte, cuando se hubieran alterado los supuestos determinantes de su otorgamiento, en caso de fuerza mayor o bien cuando lo exija su adecuación al planeamiento y ordenación portuaria o urbanística, en cuyo caso el concesionario tendrá derecho a indemnización, en los términos establecidos en la legislación vigente.

Cuando la modificación sea sustancial deberán seguirse los mismos trámites que para el otorgamiento de la concesión. Se entenderá que existe modificación sustancial cuando afecte al objeto de la concesión o suponga la ampliación de la superficie otorgada, así como la ampliación del plazo, en los porcentajes establecidos por la Ley de Puertos de Cantabria vigente en el momento de la modificación.

CAPITULO VII. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

Cláusula 31 Causas y efectos de la extinción.

1. Serán causas de resolución de la CONCESIÓN las previstas en el artículo 47 de la Ley de Cantabria 5/2004, de 16 de noviembre, de Puertos de Cantabria:
 - a) Término o vencimiento del plazo.
 - b) Renuncia, que deberá ser autorizada por la Dirección General competente en materia de puertos.
 - c) Mutuo acuerdo.
 - d) Caducidad.
 - e) Disolución o extinción de la sociedad titular de la concesión.
 - f) Rescate.
 - g) Revocación.
 - h) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la legislación estatal.
2. Además, se establecen como causas específicas de extinción de la CONCESIÓN, las siguientes:
 - a) Muerte o incapacidad sobrevenida del concesionario o la disolución o extinción de la sociedad o entidad concesionaria.
 - b) La apertura de la fase de liquidación de un concurso de acreedores de la sociedad o entidad concesionaria.

Extinguida la concesión por cualquiera de las causas establecidas en este pliego o en la Ley de Cantabria 5/2004, de 16 de noviembre, de Puertos de Cantabria, revertirán a la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria las obras, instalaciones y elementos ejecutados por el concesionario, sin indemnización alguna. El concesionario deberá entregar las instalaciones en perfecto estado de conservación y funcionamiento, pudiendo retirar aquellos elementos de su propiedad desmontables (siempre y cuando estos no impidan o limiten la operatividad de las instalaciones) que no estén unidos de manera fija a las instalaciones, siempre que con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro de las mismas.

12



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

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

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

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

De la recepción de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta de la recepción por la Dirección General competente en materia de puertos, 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 fianza de explotación, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento administrativo de apremio.

La Administración 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.

Las obras, instalaciones y elementos ejecutados por el concesionario revertirán a la Administración portuaria libres de cargas y gravámenes, quedando extinguidos y sin efecto todos los derechos reales y personales que terceras personas pudieran ostentar sobre aquellos.

La Administración 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.

Tampoco asumirá la Administración portuaria los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el concesionario para el ejercicio de su actividad empresarial, sin que, por tanto, pueda en forma alguna entenderse que la reversión implica la sucesión de empresa prevista en el artículo 44 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, ni asumirá las responsabilidades empresariales que el concesionario pudiera haber contraído en el ejercicio de su actividad, por lo que no podrá interpretarse en modo alguno que la reversión implica la transmisión de la unidad productiva.

Realizada la entrega de los bienes revertidos, se devolverá la fianza de explotación, a solicitud del concesionario, con la deducción, en su caso, de las cantidades que el concesionario deba hacer efectivas por las responsabilidades en que haya podido incurrir, además, en su caso, de lo previsto en el artículo 40.i) de la LPC, referente a los gastos de reparación o levantamiento y retirada de las obras o instalaciones.

Cláusula 32 Revocación.

1. La concesión podrá ser revocada de forma unilateral, en cualquier momento y sin derecho a obtener indemnización, cuando resulte incompatible con obras o planes aprobados con posterioridad, o cuando perturbe o entorpezca las actividades portuarias y la optimización de la gestión, sin perjuicio de la devolución de la parte que correspondiera del canon abonado.

Corresponde a la Dirección General competente en materia de puertos la apreciación de las circunstancias anteriores, mediante resolución motivada y previa audiencia al titular de las mismas.

2. La concesión podrá ser revocada por el Consejero competente en materia de puertos, sin derecho a indemnización, cuando se hayan alterado los supuestos determinantes de su otorgamiento que impliquen la imposibilidad material o jurídica de la continuación en el disfrute de la concesión y en



11. No reposición o complemento de la garantía de explotación, previo requerimiento de la Dirección General competente en materia de puertos.
12. Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en los Pliegos o en el título concesional. Se prevén expresamente como causas de caducidad las siguientes:
 - Por incumplimiento de las propuestas ofertadas según el Pliego de Bases.

El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 49 de la Ley de Cantabria 5/2004, de 16 de noviembre, de Puertos de Cantabria. La declaración de caducidad comportará la pérdida de las fianzas constituidas. Declarada la caducidad de la concesión el titular de la misma no tendrá derecho a ninguna indemnización.

CAPITULO VIII. RÉGIMEN SANCIONADOR

Cláusula 35 Infracciones y sanciones.

La Dirección General competente en materia de puertos tiene atribuida la competencia en materia de policía portuaria y régimen sancionador, de conformidad con la Ley 5/2004, de 16 de noviembre, de Puertos de Cantabria, debiendo ser tramitadas las denuncias que se formulen por infracciones cometidas en el ámbito de la concesión por los correspondientes Servicios dependientes de la Administración portuaria.

1. Infracciones. Las reguladas en el Capítulo I del Título IV de la Ley 5/2004, de Puertos de Cantabria.
2. Sanciones. Las reguladas en el Capítulo II del Título IV de la Ley 5/2004, de Puertos de Cantabria.

CAPITULO IX. OTROS.

Cláusula 36 Protección de datos de carácter personal.

1º.- Cláusula relativa a datos personales de los responsables, representantes o personas de contacto de las partes:

- Protección de datos de carácter personal relativos a la gestión de la concesión:

Ambas partes quedan informadas que los datos de representantes o personas de contacto de las mismas, facilitados entre ellas con motivo de la ejecución de la concesión, serán objeto de tratamiento de datos personales por cada una de ellas, con la finalidad de realizar la gestión de la relación concesional.

Cada parte dará la información oportuna sobre el tratamiento a los titulares de tales datos y les reconoce la posibilidad de ejercitar gratuitamente los derechos que la legislación vigente en materia de protección de datos personales otorga a los interesados.

2º.- Cláusulas sobre acceso fortuito a información:

- Deber de confidencialidad en el acceso fortuito a información:

- Si el concesionario accediera fortuitamente a información de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria que no esté relacionada con el objeto de la concesión tiene obligación de guardar estricta confidencialidad sobre la misma e informar al órgano que otorgó la concesión sobre el hecho acaecido.
- El adjudicatario deberá informar fehacientemente a su personal sobre esta obligación.

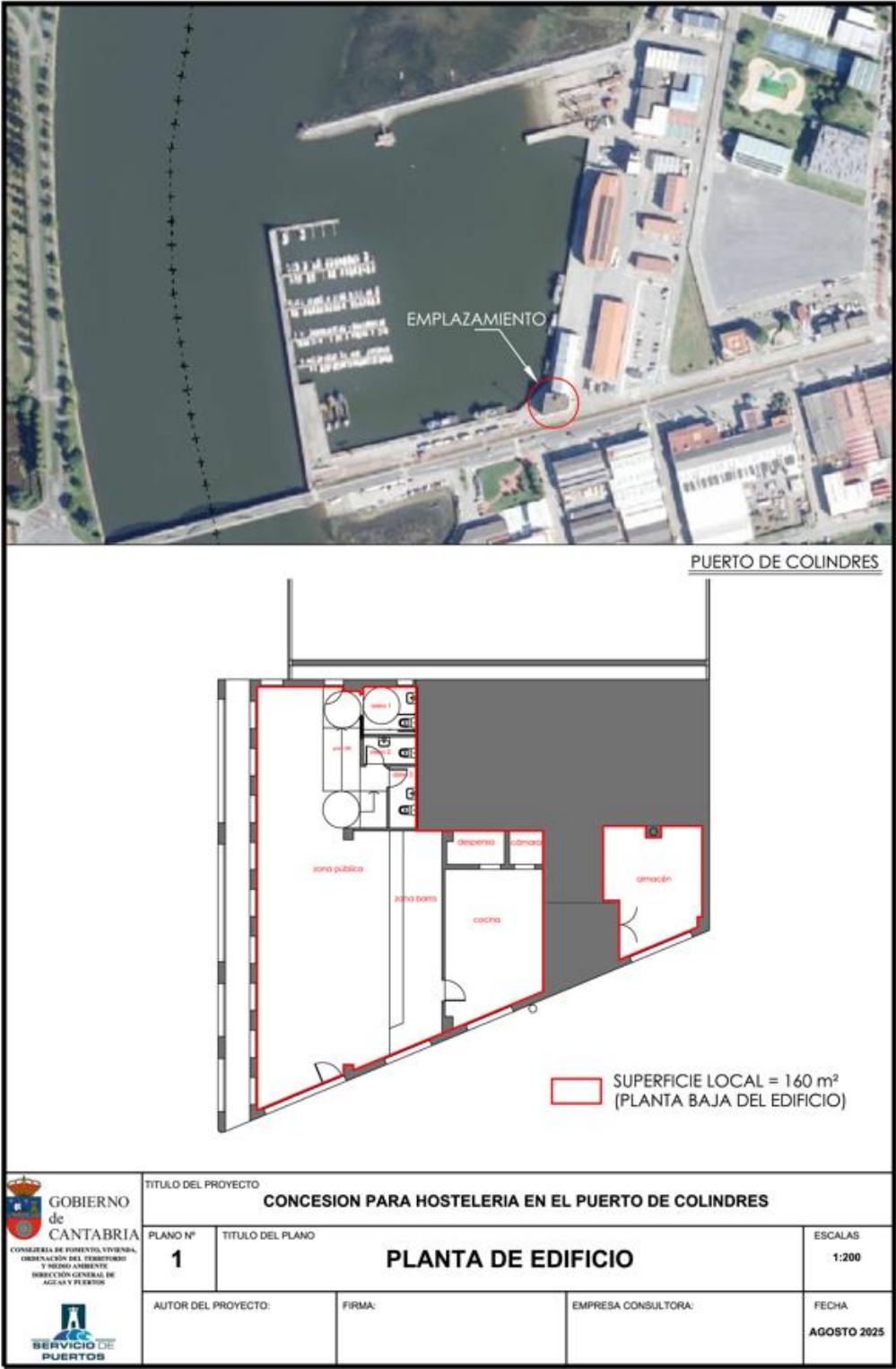
En Santander, a la fecha de la firma electrónica.

EL CONSEJERO DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE.

15



ANEXO I -ÁMBITO ESPACIAL DE LA CONCESIÓN.



ANEXO II - MEMORIA ECONÓMICA

I. Objeto de la Memoria Económica.

La presente Memoria Económica tiene por objeto detallar y justificar los aspectos económicos de la CONCESIÓN PARA LA OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO Y EXPLOTACIÓN DEL RESTAURANTE-CAFETERÍA DEL PUERTO DE COLINDRES (CANTABRIA). En concreto

- El canon anual base de licitación.
- La garantía de explotación.

II. Determinación del Canon.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 5/2004, de 16 de noviembre, de Puertos de Cantabria, el canon por ocupación privativa o aprovechamiento especial del dominio público portuario se determinará de acuerdo con el valor del suelo e instalaciones, utilidad que representa para el puerto y naturaleza y beneficio de la actividad desarrollada por el concesionario o persona autorizada.

- En los supuestos de utilización de instalaciones o del dominio público, la cuantía del canon será:

- El valor de los terrenos se establece en la Resolución de 31 de enero de 2008 de valoración de terrenos y lámina de agua:

Valor del terreno euro/m2/año	Superficie repercutida (m ²)	Días ocupación	Canon ocupación de terreno
3,94	160,00/3= 53,33m ²	365	210,12 €

- Coste de las instalaciones:

Coste instalaciones (según proyecto constructivo):	Canon coste de las instalaciones (6%)
104.762,16 €	6.285,73 €

Para determinar el coste de las instalaciones, se parte del valor, según proyecto, de la construcción del restaurante-cafetería, excluidos impuestos.

Coste total edificio con lonja (base proyecto año 1985) = 68.303.126,00pts = 410.510,05€.

Coste del local (según superficies, se estima en un 25,52% del coste total del edificio):

410.510,05 x 25,52% = 104.762,16€.

- El canon por actividades comerciales, industriales y de servicios se establece según el artículo 45.3 de la Ley de Cantabria 5/2004, de 16 de noviembre, de Puertos de Cantabria:

“3. Para los supuestos de aprovechamiento especial del dominio público portuario en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios en virtud de una concesión o autorización la cuantía del canon se fijará por el Director General competente en materia de puertos atendiendo al tipo de actividad y del volumen de tráfico o al volumen de negocio, en cuyo caso no podrá exceder del cinco por ciento de su facturación”.

Volumen anual negocio estimado	Porcentaje establecido	Canon aprovechamiento especial
120.000,00	2,50%	3.000,00 €

- El canon anual base de licitación de la concesión asciende a **9.495,85 €**



III. Fianza de explotación

Según se establece en el artículo 94.2 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, que tiene carácter supletorio a la Ley 5/2004 de Puertos de Cantabria, la garantía de explotación se determinará en función del importe anual de las tasas que ha de abonar el concesionario, no pudiendo ser inferior a la mitad de dicho importe ni superior al importe anual de las mismas, debiendo actualizarse cada cinco años, en función del importe de las tasas en la fecha de actualización.

Se establece una garantía de explotación de 50% del importe del canon fijo anual.

