



Identificador u1xz nMNq 91Ks lw6k 0wgN M5e6 1A8=

URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Aportado y aprobado por el Consejo de Administración
en su sesión de 17 de diciembre de 2025



PROYECTO DE:

**Pliego de Condiciones Generales
y Particulares del concurso
público para el otorgamiento de
una concesión administrativa de
ocupación de dominio público
portuario para la implantación de
un centro empresarial de
tecnología e innovación
destinados a oficinas, formaciones
y eventos en la NAVE EFO 16 de la
Marina de Valencia**

(REF. CONCURSO: CDP: 03/25)

Firmado por : JORGE HERRERO MASCARÓS Cargo: SECRETARIO GENERAL
Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA Fecha firma : 30/12/2025 15:16:57 CET



Identificador u1xz nMNq 91Ks lw6k 0wgn M5e6 1A8=

URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>



ÍNDICE

Disposiciones generales	6
1º. Régimen jurídico	6
2º. Objeto de la Concesión	7
3º. Ámbito espacial de la concesión y Plazo de la concesión	7
4º. Sociedad Concesionaria	7
5º. Concurrencia de otros títulos	9
6º. Constitución de la garantía definitiva o de construcción	10
Régimen de las obras	11
7º. Proyectos	11
8º. Ejecución de las obras previstas en los proyectos	12
9º. Plazos de inicio y ejecución de las obras	13
10º. Replanteo y entrega	13
11º. Incumplimiento de los plazos de inicio y de terminación de las obras	13
12º. Inspección de las obras	14
13º. Terminación de las obras	14
14º. Régimen de las obras e instalaciones no ajustadas a proyecto	15
15º. Devolución de la garantía de construcción	15
16º. Conservación y otorgamiento de garantía de obras de mantenimiento y/o reparación	16
17º. Modificación de las obras durante la vigencia de la concesión	17
Régimen Económico de la concesión	18



18º.	Tasas y otros derechos económicos	18
19º.	Gastos derivados del otorgamiento de la concesión	19
	Condiciones de explotación	19
20º.	Determinación del objeto de la concesión	19
21º.	Garantía de explotación	20
22º.	Gestión de la concesión	21
23º.	Inactividad del concesionario	22
24º.	Medidas preventivas y de seguridad	22
25º.	Medidas medioambientales	24
26º.	Seguros	28
27º.	Actividad mínima o tráfico mínimo	29
	Transmisión y gravamen de la concesión	30
28º.	Transmisión	30
29º.	Cesión de la concesión	32
30º.	Actos de gravamen y Aspectos registrales	33
	Modificación de la concesión	34
31º.	Régimen de la modificación	34
32º.	División de la concesión	34
	Extinción de la concesión	35
33º.	Causas y efectos de la extinción	35
34º.	Rescate de la concesión	37
35º.	Caducidad de la concesión	37



Régimen sancionador	39
36º. Infracciones y sanciones	39
Protección de datos de carácter personal	40
37º. Protección de datos de carácter personal	40
(X) Condiciones Particulares de la concesión	41
38º. Objeto de la Concesión (CG 2º)	41
39º. El ámbito espacial de la concesión (CG 3º)	42
40º. Plazo de la concesión (CG 3º).....	42
41º. Garantía definitiva o de construcción a constituir (CG 6º).....	43
42º. Presentación del proyecto constructivo (CG 7º).....	43
43º. Plazo de ejecución de las obras (CG 9º).....	44
44º. Inicio de actividad	44
45º. Actividad Mínima o tráfico mínimo (CG 27º).....	44
46º. Tasas (CG 18º)	45
47º. Garantía de Explotación (CG 21º)	50
48º. Seguros (CG 26º)	51
49º. Actualización de normativas o leyes.....	51
50º. Cesión parcial de la concesión	51
51º. Calidad e Innovación	52
52º. Compensación de la inversión comprometida no realizada	52
53º. Sistemas de Información	53
54º. Demolición de la nave EFO 16	53



PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

Disposiciones generales

1º. Régimen jurídico

La presente concesión se regirá por lo dispuesto (i) en 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, también, TRLPEMM), (ii) en la Orden FOM/938/2008, de 27 de marzo, que aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de las concesiones en el dominio público portuario estatal, (iii) en el presente Pliego de Condiciones (en adelante, también el Pliego o PCGP), (iv) en la Resolución de otorgamiento, (v) en el Pliego de Bases y (vi) en las demás disposiciones que resulten de aplicación.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en dichos textos legales, en el Reglamento de Explotación y Policía (REP) y sus Ordenanzas de desarrollo y en la normativa complementaria al mismo. En lo no previsto en las anteriores disposiciones serán de aplicación la legislación de costas. En tanto en cuanto no se apruebe el Reglamento de Explotación y Policía al que se refiere el artículo 295 del TRLPEMM, resultará de aplicación el "*Reglamento de Servicio y Policía de las zonas de servicio de los puertos incluidos en el ámbito de actuación del Puerto Autónomo de Valencia - hoy APV -*", de 1 de febrero de 1986 (aprobado el 30 de diciembre de 1985 y publicado en el BOP nº 26 de 31 de enero de 1986).

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

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



2º. Objeto de la Concesión

El objeto de la concesión será el definido en las Condiciones Particulares (condiciones 38º y siguientes del presente documento, en adelante CP).

3º. Ámbito espacial de la concesión y Plazo de la concesión

El ámbito espacial de la concesión demanial será el definido en la condición 39º de las CP.

Esta concesión se otorga por el plazo que se establece en la condición 40º de las CP. Dicho plazo será improrrogable, a menos que en las CP se admita explícitamente la posibilidad de prórroga.

4º. Sociedad Concesionaria

Podrán ser titulares de la concesión tanto sociedades ya existentes como sociedades de nueva creación que cumplan con las siguientes condiciones:

1. La Sociedad Concesionaria deberá estar constituida (incluida su inscripción en el Registro Mercantil) dentro de los SESENTA (60) días naturales siguientes a la fecha de notificación de la resolución por la que se otorgue la concesión, lo que deberá ser comunicado a la Autoridad Portuaria de Valencia en el plazo máximo de DIEZ (10) días desde su inscripción, documento que además deberá ir acompañado de una copia autorizada de la escritura de constitución de la sociedad y del documento o reseña que acredite su efectiva inscripción en el Registro Mercantil. En el caso de una sociedad preexistente se deberá proceder a su adaptación para el cumplimiento de las condiciones que debe cumplir la Sociedad Concesionaria establecidas en esta condición 4º, incluidas todas la modificaciones estatutarias que sean necesarias, en el mismo plazo de SESENTA (60) días naturales siguientes a la fecha de notificación de la resolución por la que se otorgue la concesión, lo que deberá ser comunicado a la Autoridad Portuaria de Valencia en el plazo máximo de DIEZ (10) días desde su inscripción, documento que además deberá ir acompañado de una copia autorizada de la escritura de elevación a público de las modificaciones estatutarias y del documento o reseña que acredite su efectiva inscripción en el Registro Mercantil.



A partir de la recepción por la APV de dicha comunicación, la citada Sociedad asumirá a todos los efectos la condición de Sociedad Concesionaria. Si no se hubiera producido la mencionada comunicación a la Autoridad Portuaria de Valencia en el plazo de la constitución de la Sociedad sin causa justificada, se entenderá que el concesionario renuncia a la concesión, con los efectos señalados en la Condición 33º de este pliego.

2. Se constituirá cumpliendo los requisitos establecidos en el presente pliego y conforme a la normativa de aplicación, así como con sujeción a los compromisos asumidos por el adjudicatario en su propuesta.
3. Podrá adoptar cualquier forma societaria y sus estatutos sociales deberán ajustarse a los siguientes términos:
 - El domicilio social deberá fijarse en la Unión Europea o países signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, debiendo contar con sede permanente en la Comunidad Valenciana.
 - El objeto social consistirá exclusivamente en el objeto de la concesión.
 - La cifra de fondos propios no podrá ser inferior a un 30% de la inversión inicial del concesionario, un mes después del comienzo del plazo de la concesión de acuerdo con la condición 40º del PCGP, y de un 15% del valor del inmovilizado material neto a partir del quinto año desde el inicio de la explotación de la concesión durante el resto del periodo concesional. El capital social deberá estar desembolsado en los términos previstos en el artículo 78 y siguientes del TRLSC. En el caso de que sea una sociedad anónima, deberá estar constituido por acciones nominativas, sin que pueda modificarse la naturaleza de dichos títulos durante el periodo concesional.
 - A estos efectos se entiende por fondos propios el capital más las reservas, y los préstamos participativos, excluyendo las obligaciones subordinadas, acciones preferentes y otras figuras similares, que no puedan encuadrarse en el concepto estricto de capital más reservas. La comunicación a la Autoridad Portuaria prevista en el epígrafe 1 anterior, deberá ir acompañada de un escrito emitido por los representantes legales de los socios o accionistas de la sociedad, en el cual se comprometan a suscribir y desembolsar las ampliaciones de capital que se ejecuten en la sociedad, a los efectos de cumplir con el requisito de fondos propios en las fechas indicadas, detallando el importe a suscribir por cada uno de ellos y su compromiso de desembolso.
 - De haber concurrido varios licitadores de forma conjunta, el capital social deberá estar suscrito por el/los licitador/es en la misma proporción en la que participaron en el concurso,



debiendo mantenerse dicha proporción durante la vigencia de la concesión, sin perjuicio de lo dispuesto en la Condición 28ª del PCGP que regula la transmisión de la concesión.

- Los socios o accionistas, además del capital social desembolsado, podrán facilitar a la Sociedad Concesionaria préstamos, que deberán tener la condición de subordinados respecto del total de recursos ajenos de la Sociedad Concesionaria en cuanto al orden de prelación de deudas a todos los efectos civiles y mercantiles.
- Se fijará de forma expresa en sus estatutos la obligación de la Sociedad Concesionaria de ampliar el capital social en el supuesto de incurrir en pérdidas acumuladas que dejen reducido el patrimonio contable a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a fin de evitar la causa de disolución prevista en el artículo 363.1.e) del TRLSC.

5º. 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, certificados y/o autorizaciones legalmente procedentes, ni del pago de los tributos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que le corresponda, presentando las mismas debidamente actualizadas a requerimiento de la Autoridad Portuaria de Valencia.

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.

El concesionario solicitará los permisos, autorizaciones y licencias que sean precisas, de acuerdo con la legislación vigente, ante los órganos administrativos estatales, autonómicos y/o locales que por razón de la materia corresponda, siendo por su cuenta y riesgo los gastos derivados de su obtención, así como los posibles perjuicios que pudiera suponerle una demora en la obtención de los mismos.

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*, y demás normativa que la desarrolla. De no



darse cumplimiento a dicha obligación en los términos previstos por la referida normativa, la APV podrá repercutir al concesionario, mediante liquidaciones a su cargo por un importe equivalente a la cuota líquida del impuesto que corresponda a la superficie otorgada.

No obstante, lo anterior, y en tanto que conforme a la normativa de Haciendas Locales el devengo del impuesto se produce el primer día del período impositivo –año natural–, la Autoridad Portuaria de Valencia repercutirá en el concesionario la cuota por ella satisfecha de forma proporcional al período de ocupación. Se procederá de igual modo, en sentido contrario, en caso de extinción de la concesión en el transcurso del período impositivo. Cuando no se efectúe el ingreso de dichas liquidaciones en periodo voluntario, la APV podrá utilizar para su cobro efectivo, las garantías constituidas por el concesionario, repercutiendo los correspondientes intereses de demora y recargos que procedan a contar desde la fecha de vencimiento de la factura.

6º. Constitución de la garantía definitiva o de construcción

Dentro del plazo de TREINTA (30) DÍAS contados desde el siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión o de autorización de ejecución de nuevas obras o de modificación de las existentes, el concesionario deberá consignar, a disposición del Presidente de la APV, la garantía definitiva o de construcción, equivalente al 5% del presupuesto total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión incluidas en el proyecto, en efectivo, aval bancario o seguro de caución, de conformidad con el artículo 95 del TRLPEMM, pudiendo la APV exigir en su formalización otros requisitos que estime convenientes.

El importe de la garantía definitiva o de construcción será el recogido en la condición 41º de las CP.

La garantía definitiva o 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 las garantías que se hallen constituidas.



Constituida la garantía definitiva o de construcción, se procederá a la devolución al concesionario de la garantía provisional.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la garantía definitiva o de construcción, el concesionario queda obligado a completarla o reponerla en el plazo de UN (1) 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. El importe que no se hubiera completado o repuesto, en los supuestos de extinción de la concesión con pérdida de la garantía, se hará efectivo incluyendo el mismo en el expediente de liquidación de todas las obligaciones del concesionario derivadas del título, que se instruirá a resultas de la extinción.

(II)

Régimen de las obras

7º. Proyectos

Las obras 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, para su aprobación por la APV. En particular se ejecutarán las obras con arreglo al proyecto de construcción al que se refiere la Condición 42º de las CP ("Proyecto de Construcción").

El/los proyecto/s han de ser suscritos por profesional legalmente habilitado y visados por el colegio profesional correspondiente, con indicación de fecha y número.

A estos efectos, se entenderá por proyecto básico el proyecto que, a juicio de los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria, no definiera suficientemente las obras con el detalle necesario para su ejecución. En este supuesto, el concesionario deberá presentar el Proyecto de Construcción en el plazo previsto en la Condición 42º de las CP y, en todo caso, dentro del plazo que determine la Autoridad Portuaria.

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.

8º. Ejecución de las obras previstas en los proyectos

La ejecución de las obras deberá ajustarse al Proyecto de Construcción y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario, que deberá designar, antes de la iniciación de las obras, como director de las mismas a un técnico competente, condición que se acreditará ante la Autoridad Portuaria, mediante el correspondiente certificado del colegio profesional respectivo sobre el registro del nombramiento de director de las obras.

El concesionario será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras autorizadas, directa o indirectamente, en los bienes de dominio público portuario y a terceros, quedando exonerada la APV de cualquier responsabilidad dimanante de dichas obras, debiendo presentar a estos efectos, en el plazo que se le señale, el proyecto que comprenda las obras necesarias, que deberá realizar a sus expensas, a fin de reparar los daños causados por las mismas en los citados bienes.

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 el apartado 1º del artículo 65 del TRLPEMM, en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la mencionada Ley en materia de Coordinación de Actividades Empresariales.

Asimismo, el concesionario como empresario promotor, asumirá el liderazgo y organizará la coordinación preventiva con las empresas contratistas, subcontratistas y/o los trabajadores autónomos con los que contrate



la realización de las obras de conformidad con los preceptos establecidos en el Real Decreto 1627/97 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

El concesionario deberá evaluar los aspectos medioambientales relacionados con la obra a ejecutar, asegurando la minimización de las afecciones identificadas, entre otras: la atenuación de emisiones de polvo, la limpieza sistemática de las diferentes zonas de obra y sus accesos rodados, control de las emisiones de los vehículos que se utilicen en la obra y medidas de reducción de ruidos.

9º. Plazos de inicio y ejecución de las obras

La ejecución de las obras se iniciará y finalizará en los plazos señalados en la Condición 43º de las CP.

10º. Replanteo y entrega

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

El dominio público objeto de concesión se entregará en las condiciones existentes a la fecha de puesta a disposición de los terrenos al concesionario.

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

Si, transcurrido el plazo señalado de conformidad con las Condiciones 9º y 43º, 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 previa al vencimiento del plazo, 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, certificados o autorizaciones necesarias, por causas no imputables al mismo, éste podrá renunciar a la concesión, en cuyo caso se le devolverán las garantías constituidas en relación con la concesión. 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 las Condiciones 9º y 43º, la Autoridad Portuaria iniciará el expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a petición del concesionario previa al vencimiento del plazo, 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 las garantías constituidas.

12º. 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 constatare la existencia de desviaciones en dichas obras en relación con el proyecto, se aplicará lo dispuesto en la Condición 14º.

13º. Terminación de las obras

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

Con la citada solicitud, el concesionario aportará los siguientes documentos:



- a) Certificado final de obra, suscrito por el director de las mismas y visado por el colegio profesional que corresponda.
- b) Documentación gráfica del proyecto: planos “as built” que definan la planta del conjunto de las instalaciones, las secciones características y los alzados, en soporte informático mediante ficheros Autocad (formato .dwg) y Adobe Acrobat (formato .pdf) en los que estén definidas y acotadas las superficies, En el supuesto de que las diferencias en las obras hayan sido significativas respecto del proyecto inicial, en los términos de la Condición 14º, el concesionario deberá aportar el correspondiente proyecto “as built”
- c) Reportaje fotográfico de las instalaciones ejecutadas.
- d) Cuadro resumen de las inversiones efectivamente realizadas, cuantificadas según los ejercicios en los que las mismas se han ejecutado.

En el acta de reconocimiento final se recogerán las superficies que correspondan a cada clase de bien ocupado, desglosando, en su caso, la superficie de los rellenos realizados, así como la superficie de terreno consolidado y mejorado, a los efectos de aplicar las tasas y bonificaciones correspondientes.

14º. Régimen de las obras e instalaciones no ajustadas a proyecto

En el caso de que las obras construidas difieran de las obras definidas en el Proyecto de Construcción, 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 e instalaciones 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 e instalaciones al proyecto aprobado en el plazo señalado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión.

15º. Devolución de la garantía de construcción

La garantía de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, en el plazo de UN (1) MES, según lo previsto en el artículo 93.4 del TRLPEMM, desde que haya sido aprobada el acta de reconocimiento



final de las obras e instalaciones y siempre que se haya constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la Condición 21º y 47º

16º. Conservación y otorgamiento de garantía de obras de mantenimiento y/o reparación

El concesionario queda obligado a conservar y mantener 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 99 y 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, también, LPAC), o legislación que en su caso resulte de aplicación.

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.

El concesionario deberá solicitar, conocer y cumplir las normas generales y específicas, que se dicten por la APV, para preservar el aspecto exterior de las concesiones, así como de las parcelas y viales colindantes.



El mantenimiento ordinario de las líneas de atraque y de la zona de maniobra incluidas en el ámbito de la concesión será por cuenta del concesionario, realizando a su cargo las reparaciones y sustituciones básicas que sean precisas.

La APV podrá requerir al concesionario, que a cargo de este, someta a inspección técnica los equipos que, por el estado en que se encuentren o por las incidencias que hayan podido sufrir, planteen dudas razonables sobre sus condiciones de operatividad.

Con una antelación de cinco (5) años a la fecha de vencimiento de la concesión o de sus prórrogas, la APV 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. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación del concesionario y para el caso de que la Autoridad Portuaria deba proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras a cargo del concesionario, este deberá constituir, a disposición del Presidente de la APV, una garantía equivalente al 20% del total valor de las obras y reparaciones a ejecutar por el concesionario, en efectivo, aval bancario o seguro de caución (Garantía de Mantenimiento) siendo de aplicación los términos previstos en el artículo 95 del TRLPEMM. Esta garantía se constituirá en el plazo máximo de treinta (30) días a contar desde el siguiente de la notificación de la Autoridad Portuaria al concesionario en la que se ordenen las obras de mantenimiento y/o reparación que deban realizarse y el importe de su valor. Esta Garantía de Mantenimiento se devolverá al concesionario, a instancia de éste, en el plazo de UN (1) MES, a contar desde la fecha en la que haya sido vencido el plazo de la concesión, o que el concesionario haya cumplido con las obligaciones que se garantizan.

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

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



(III)

Régimen Económico de la concesión

18º. Tasas y otros derechos económicos

18.1. Tasas de actividad de la concesión

La utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público portuario está sujeto, de conformidad con lo previsto en el título VII del TRLPEMM, al abono a la Autoridad Portuaria de Valencia de las Tasas portuarias recogidas en las CP.

Con relación a la Tasa de Actividad operarán los límites superior e inferior recogidos en la legislación portuaria.

En lo que atañe al límite inferior de la Tasa de Actividad asociado al Volumen de Tráfico Mínimo Anual Comprometido (VTMAC), no podrá éste verse modificado respecto del criterio de cómputo anual si se estableciera en las CP para el tráfico mínimo comprometido un criterio de cómputo superior al año natural. En consecuencia, en las CP se explicitará, además del preceptivo tráfico mínimo comprometido, el volumen de tráfico mínimo anual a considerar a los solos efectos de los criterios de aplicación del límite inferior de la Tasa de Actividad.

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

Las cuantías de las tasas portuarias se actualizarán de conformidad con lo dispuesto en el TRLPEMM y demás normas de aplicación.

La sujeción a las Tasas a que se refiere esta Condición se entenderá sin perjuicio de la sujeción y, por consiguiente, la exigibilidad al concesionario de las que, en su caso, en el futuro pudieran resultarle de aplicación con arreglo a la legislación vigente en cada momento.



Independientemente de que las garantías de construcción y explotación estén afectas, entre otros aspectos, al pago de las tasas, la APV podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo V del Título III de la ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria, o legislación que le resulte de aplicación, y el artículo 172 TRLPEMM.

18.2. Otros derechos económicos

De igual forma el concesionario deberá abonar a la Autoridad Portuaria aquellas cantidades que revistan la consideración de ingresos tanto de derecho público como de derecho privado (entre otros, tarifas) y que deriven de la relación concesional, del disfrute de servicios comerciales prestados por la Autoridad Portuaria, de conformidad con los artículos 140 y 246 y siguientes del TRLPEMM, o de aquellas otras situaciones o circunstancias que den lugar a los mismos y de los cuales sea sujeto pasivo o deudor.

19º. Gastos derivados del otorgamiento de la concesión

Serán por cuenta del concesionario todos los gastos que se ocasionen con motivo de la tramitación y otorgamiento de la concesión, como inspecciones, licencias, anuncios, pago de impuestos, derechos, asistencias, tasas, arbitrios, precios públicos y, en general, cuantos sean exigibles, así como los que afecten a edificio e instalaciones entregados por la Autoridad Portuaria o ejecutados por el concesionario, incluido el Impuesto de Bienes Inmuebles.

(IV)

Condiciones de explotación

20º. Determinación del objeto de la concesión

La concesión se destinará exclusivamente a lo expresado en las CP, sin que pueda utilizarse el dominio público concedido, ni las obras en instalaciones en él ejecutadas, para usos distintos de los expresados.



El dominio público portuario otorgado en este título se destinará por el concesionario exclusivamente a su objeto, con prohibición absoluta de su dedicación a otros fines y/o desarrollo de otros usos y actividades. En consecuencia, el desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título concesional será causa de caducidad de la concesión.

La Dirección General de la APV, en caso de que las instalaciones fueran destinadas a uso distinto de los expresamente autorizados, podrá ordenar el cese inmediato de la actividad no autorizada, sin perjuicio de la incoación del correspondiente expediente de caducidad. Dicho cese también podrá acordarse por la Dirección General de la APV si el concesionario no adoptase las medidas de conservación y mantenimiento que aquél estime necesarias. Serán de cargo del concesionario los gastos y reducciones de ingresos que ello pudiera ocasionar, sin perjuicio de las sanciones que correspondan de conformidad con lo previsto en el Título IV del TRLPEMM y lo previsto en el párrafo anterior.

21º. Garantía de explotación

El concesionario deberá consignar una garantía de explotación que no podrá ser inferior a la mitad del importe anual de las tasas que ha de abonar el concesionario ni superior al importe anual de las mismas, en el plazo de UN (1) MES a contar desde (i) el día siguiente al de la notificación de la aprobación del reconocimiento final de las obras o (ii) el día siguiente del comienzo de la actividad, la fecha más temprana de las dos.

Será causa de caducidad de la concesión conforme a la letra j) de la Condición 35º la no constitución por el concesionario de la garantía de explotación en el plazo establecido para este fin o la no compleción de la garantía definitiva en el importe que corresponda conforme a la Condición 47º.

La cantidad a la que asciende la garantía de explotación será la expresada en la condición 47º de las CP, y deberá consignarse en efectivo, aval bancario o seguro de caución, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por los artículos 94 y 95 del TRLPEMM. El citado aval o seguro se constituirá según el modelo que facilitará la APV.

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 el interesado renunciara al título, perderá las garantías que se hallen constituidas, con las excepciones previstas específicamente para determinados supuestos contemplados en este Pliego.

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 (1) 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. El importe que no se hubiera completado o repuesto, en los supuestos de extinción de la concesión con pérdida de la garantía, se hará efectivo incluyendo el mismo en el expediente de liquidación de todas las obligaciones del concesionario derivadas del título, que se instruirá a resultas de la extinción.

La garantía de explotación se actualizará cada CINCO (5) AÑOS en función del importe de las tasas devengadas por el concesionario durante el ejercicio anterior a la fecha de la actualización.

La no sustitución de la garantía definitiva por la garantía de explotación en el plazo establecido se entenderá como un incumplimiento por el concesionario de las obligaciones previstas en el presente Pliego, que puede dar lugar a la caducidad del título.

22º. 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. La APV no será tampoco responsable por la demora en el inicio de la actividad del concesionario, que se pueda producir por la tramitación de las licencias, permisos o autorizaciones que sean legalmente necesarias, siendo de cuenta y riesgo del concesionario los gastos derivados de su obtención, así como los posibles perjuicios o reducciones de ingresos que tal demora le pudiera suponer.

Todo el personal necesario para la explotación de la concesión será por cuenta y a cargo del concesionario. Las actividades que desarrolle el citado personal en los espacios concesionados no les confiere la condición de empleados de la APV, no creándose vínculo contractual alguno ni de cualquier otro carácter entre dicho personal y la APV. El concesionario estará obligado con el citado personal al pago de sus retribuciones y de todas las cargas sociales, derivadas de lo dispuesto en la legislación laboral vigente, así como la Seguridad Social, y, en particular, asume el pleno cumplimiento de la legislación laboral y social, respondiendo de



cuantas consecuencias se deriven del incumplimiento de dicho compromiso, incluidas la realización, previa autorización de la APV, de las instalaciones que sean precisas para dar cumplimiento a dichas normas.

También serán a su cargo los gastos de suministro de electricidad, agua, teléfono, recogida y tratamiento de aguas residuales o alcantarillado, 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.

Cualquier instalación deberá ajustarse a los criterios establecidos y a las instrucciones de la APV. A tal efecto la APV podrá inspeccionar en todo momento las superficies e instalaciones objeto de concesión, para lo que el concesionario facilitará el acceso a las mismas.

Aquellos servicios a prestar por terceros al concesionario, que se hallen regulados por la Autoridad Portuaria mediante los correspondientes Pliegos o Condiciones, deberán ser contratados con prestadores que posean el correspondiente título otorgado por la misma para su ejercicio.

23º. Inactividad del concesionario

La falta de utilización, durante un período de DOCE (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 (12) 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.

24º. Medidas preventivas y de seguridad

El concesionario deberá cumplir con todas sus obligaciones preventivas establecidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales (LPRL) y sus modificaciones posteriores y normativa de



desarrollo, debiendo, entre otras, identificar los riesgos inherentes a su actividad y establecer 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 del TRLPEMM, en los términos establecidos en el artículo 24 de la citada LPRL y en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla dicho artículo. Por tanto el concesionario asumirá el liderazgo y la organización de la coordinación preventiva con las empresas contratistas, subcontratistas y/o trabajadores autónomos con los que contrate la realización de las obras o servicios, así como con cualquier empresa o persona física, sin relación contractual con el concesionario, que deba acceder al interior de la concesión con motivo de la realización de cualquier tipo de trabajo u operación, incluido el personal propio de la APV en el desarrollo de sus competencias, de conformidad con el artículo 65 del TRLPEMM.

El titular de la concesión, en el aspecto de la protección, deberá aportar a la Autoridad Portuaria de Valencia un Plan de Autoprotección que será elaborado, implantado, mantenido y revisado de acuerdo con lo establecido en la *"Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia"* aprobada por Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo. Dicho Plan tendrá el contenido mínimo establecido en el Anejo II de la citada Norma Básica de Autoprotección, y deberá incluir un protocolo de comunicación de incidencias y emergencias a la APV. Asimismo, el concesionario deberá acreditar a la APV que ha remitido el Plan a la administración competente en materia de protección civil para su inscripción en el registro oficial correspondiente.

El correspondiente documento será remitido a la Autoridad Portuaria para su integración en el Plan de Autoprotección del Puerto de Valencia, así como en el Plan de Prevención de Riesgos Laborales, elaborado conforme se establece en los artículos 2 y siguientes del Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, en un plazo no superior a TRES (3) MESES, desde el inicio del proyecto de ejecución o el inicio de la actividad, aquella circunstancia que se origine en primer lugar.

En el caso de que el concesionario pretenda operar con mercancías peligrosas deberá cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto 145/1989 de 20 de enero por el que se aprueba el Reglamento Nacional de Admisión, Manipulación y Almacenamiento de mercancías peligrosas en los puertos, así como cualquier otra legislación aplicable en la materia. La mercancía peligrosa depositada deberá cumplir con los criterios de



segregación establecidos en la normativa aplicable, así como con las recomendaciones de la Organización Marítima Internacional.

25º. Medidas medioambientales

A) De carácter general

El titular de la concesión cumplirá con la normativa vigente en materia medioambiental de aplicación, así como la obtención de licencias, autorizaciones y/o permisos requeridos por la autoridad competente en dicha materia, que serán remitidos a la Autoridad Portuaria. Las instalaciones de la concesión deberán contar en todo momento con los medios suficientes para la prevención y lucha contra la contaminación accidental, atmosférica y terrestre.

Antes del inicio de la actividad, el concesionario deberá entregar a la APV un informe justificativo sobre la posible inclusión o no de la actividad a desarrollar en el Anexo III de la Ley 26/2007 de Responsabilidad Ambiental. En el supuesto de que la actividad se encuentre incluida en el citado Anexo III, el concesionario deberá adoptar y ejecutar las medidas de prevención, evitación y reparación de daños medioambientales y sufragar sus costes, en caso de ser responsable de los mismos.

En el caso de que la actividad objeto de la concesión causara daños medioambientales, no estando incluida en el citado Anexo III, el concesionario deberá ponerlo en conocimiento inmediato de la administración competente y de la Autoridad Portuaria de Valencia y adoptar las medidas de evitación, y cuando exista dolo, culpa o negligencia, adoptar las medidas reparadoras que sean necesarias.

El concesionario deberá tener implantado, en un plazo no superior a dos (2) años desde el inicio de la actividad, un sistema de gestión ambiental basado en UNE-EN-ISO-14001 o EMAS, y cuyo alcance coincida con el alcance incluido en el título concesional.

B) De los vertidos de aguas residuales

Tanto los vertidos de las aguas residuales sanitarias, como las industriales o de proceso y las de escorrentía superficial (pluviales) deberán cumplir con las normas vigentes en materia de vertidos. En cualquier caso, se dará tratamiento separativo a las aguas pluviales y a las residuales sanitarias e industriales.



Las aguas sanitarias, industriales o asimilables a urbanas serán conducidas a red de saneamiento, para lo cual solicitará permiso de vertido a la autoridad competente en la materia. Caso de que no sea posible y de forma justificada serán conducidas a fosas sépticas. En este último caso deberán contratar con empresa autorizada la retirada de dichas aguas y enviar copia del contrato a la APV.

Además, el concesionario deberá remitir con la periodicidad que se acuerde entre las partes las características y cantidades de los vertidos a la APV.

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 o por la APV, las medidas correctoras necesarias para que se cumplan dichas normas.

C) De los contaminantes de suelo

La normativa que regula los suelos contaminados es la Directiva 2010/75/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de noviembre de 2010 sobre emisiones industriales y su transposición al ordenamiento jurídico español se produjo con la publicación de la Ley 5/2013 de 11 de junio por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Control Integrado de la Contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados; que se completa 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, que rige la gestión de los suelos contaminados.

En el anexo I de este Real Decreto, se establece una relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, con indicación del epígrafe de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) en las que estas se encuadran. Este anexo fue modificado por la Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre, por el que se modifica el anexo I del 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.

De acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE-2009) del concesionario, tanto de la actividad principal como de las secundarias, se establecerán las obligaciones a cumplir en materia de suelos contaminados.

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 y no más tarde de 3 años antes de que finalice la concesión, un informe de situación del suelo que permita evaluar el grado de contaminación del mismo y lo pondrá a disposición de la Autoridad Portuaria.

El incumplimiento de la obligación señalada en el párrafo anterior será causa de caducidad de la concesión sin perjuicio de las responsabilidades que a nivel de la normativa ambiental se deriven del incumplimiento de la misma.

El concesionario deberá proceder antes de la extinción de la concesión a la descontaminación y recuperación del suelo que haya resultado contaminado como consecuencia del ejercicio de su actividad. En ese caso, el concesionario deberá presentar un proyecto describiendo las operaciones necesarias para ello ante la administración competente en materia de medioambiente, para su aprobación.

D) De la gestión de residuos

El concesionario deberá redactar e implantar un plan de gestión de residuos que se generen en las instalaciones de la concesión durante la explotación de la misma, que incluya la gestión de residuos peligrosos. El concesionario deberá separar y mantener los residuos en condiciones adecuadas, de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2011 de 28 de julio de Residuos y suelos contaminados o la que la sustituya.

Este plan, deberá presentarse a la Autoridad Portuaria de Valencia, para su valoración y aceptación, en un plazo no superior a UN (1) AÑO desde el inicio de la actividad.

El concesionario deberá gestionar, a su cargo, los residuos que se generen en sus instalaciones, a través de un gestor autorizado que disponga de la correspondiente autorización de servicio comercial otorgada por la Autoridad Portuaria de Valencia.

Las obligaciones señaladas en el presente apartado tienen la naturaleza de condiciones esenciales y su incumplimiento supone una infracción muy grave, conforme a la letra d) del apartado 5 del artículo 308 del TRLPEMM.

E) De la eficiencia energética y uso sostenible de recursos



En caso de que en el proyecto constructivo del concesionario se previera la construcción de edificios, éstos deberán cumplir con las exigencias relativas a la certificación energética de edificios establecidas en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, y con la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, o normativa que le sea de aplicación.

Adicionalmente, y en un plazo no superior a TRES (3) AÑOS desde el inicio de la actividad, el concesionario deberá tener implantado un sistema de gestión energética basado en la norma ISO 50001 y cuyo alcance sea el mismo que se refleja en su título de concesión o autorización.

El concesionario deberá implantar energías renovables para garantizar su autosuficiencia energética, y su reducción de la huella de carbono; de acuerdo a sus capacidades técnico/económicas, lo cual deberá de justificar debidamente a través de la presentación de un informe anual, que será remitido a la APV.

F) De la contaminación acústica

Durante todo el periodo de explotación de la concesión, el concesionario deberá implementar las medidas preventivas necesarias para que en ningún momento los niveles de emisión de ruidos al exterior superen lo establecido en la legislación vigente en cada momento, en concreto, y actualmente, la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido, con sus posteriores desarrollos y la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica y los decretos que la desarrollan, así como las ordenanzas municipales que sean de aplicación.

Además, deberá realizar una auditoría acústica de la instalación al inicio de la actividad y, al menos, cada 5 años, según lo establecido en el artículo 18 del Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas de prevención y corrección de la contaminación acústica en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios.

G) De la contaminación lumínica

Las instalaciones de alumbrado exterior y dispositivos luminotécnicos de alumbrados exteriores deberán cumplir con lo previsto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, utilizando para ello equipos de bajo consumo energético.

H) De la calidad del agua



Se deberá cumplir lo establecido en el apartado B) anterior.

I) Calidad del aire

Se deberá cumplir con los valores máximos de emisión de contaminantes a la atmósfera, de conformidad con lo previsto en el correspondiente permiso de emisiones, si lo tuviese, y en la legislación vigente.

26º. Seguros

El Concesionario deberá suscribir y mantener al día los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad. En todo caso, queda obligado como mínimo a contratar los siguientes seguros, por los importes que se definen en la condición 48º de las CP:

- Seguro de Responsabilidad Civil

Este seguro deberá garantizar, por la cantidad establecida en las CP, las responsabilidades derivadas de los daños y perjuicios y sus consecuencias ocasionados a terceros y/o empleados del concesionario, contratistas y subcontratistas y otras partes (teniendo la consideración de terceros entre sí) que intervengan en la realización tanto de los trabajos derivados en ejecución del Proyecto a que se refiere la Condición 42º y en los términos de la misma, como en el desarrollo de la actividad objeto de la concesión.

La Autoridad Portuaria de Valencia deberá figurar como Asegurado Adicional en las pólizas de responsabilidad civil contratadas por el concesionario respecto de todas aquellas reclamaciones que, con motivo del ejercicio de la actividad autorizada, pudieran derivar en una Reclamación Patrimonial contra la Autoridad Portuaria de Valencia en expediente administrativo y/o judicial tramitado al efecto. La consideración de la Autoridad Portuaria como Asegurado Adicional en ningún caso implica la pérdida de la condición de tercero que ésta tiene frente al/los asegurado/s.

- Seguro de Daños Materiales

Este seguro se suscribirá en el supuesto de que por la Autoridad Portuaria se entreguen al concesionario obras o instalaciones o respecto de las obras o instalaciones ejecutadas por el concesionario, debiendo garantizar los daños materiales que pudieran sufrir los mismos.



Asimismo, el concesionario, antes del inicio de las obras y/o de la actividad, deberá presentar un certificado expedido por la compañía aseguradora acreditativo de:

- La identidad del Asegurado con su denominación social y NIF.
- Los datos identificativos de la póliza.
- La vigencia de la póliza.
- Estar el asegurado al corriente del pago de la póliza.
- El objeto de la póliza con mención específica a la actividad concreta sobre la que se ha obtenido el título de ocupación.
- Que las pólizas contratadas por el concesionario dan cumplimiento a las obligaciones y términos derivadas de la presente condición y las de las CP que resultan de aplicación.
- Los límites de la indemnización con sus correspondientes sublímites y franquicias para la actividad a desarrollar al amparo de la concesión.

Se señala de forma expresa la obligación del concesionario de comunicar a la APV por escrito de cualquier modificación que se produzca de las pólizas que tenga suscritas, así como de cualquier incidencia que pudiera surgir con el pago de la prima o la anulación de la póliza suscrita. Todo ello sin perjuicio de que la Autoridad Portuaria requiera en cualquier momento al concesionario la presentación de las pólizas contratadas junto con los justificantes de que se encuentra al corriente del pago de los recibos de prima que correspondan, así como las actualizaciones que se produzcan.

La no presentación de las pólizas o el certificado previo al inicio de las obras y/o de la actividad se considerará como incumplimiento del presente Pliego.

Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio de lo que adicionalmente sobre esta materia se establezca en las CP.

27º. Actividad mínima o tráfico mínimo

De conformidad con lo establecido en los artículos 66.3, 73.5, 87.1.j) y 188 del TRLPEMM, así como en la Regla 27 de 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, con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el concesionario queda obligado a realizar la actividad mínima o tráfico mínimo que se establezca en las CP, fijándose a tales efectos un volumen mínimo de facturación o



volumen de tráfico mínimo a manipular por la concesión, según corresponda, a partir de la fecha del reconocimiento de las obras ejecutadas por el concesionario en los términos establecidos en la Condición 13º de este Pliego.

En las CP se recogerán las reglas de cómputo para la comprobación del cumplimiento de la actividad o tráfico mínimo. De no fijarse reglas específicas de cómputo, se aplicará el criterio de cómputo a año natural o el período proporcional que corresponda.

De preverse para el seguimiento del tráfico mínimo comprometido un cómputo distinto al año natural, dicho criterio de cómputo no operará respecto del límite inferior de la cuota íntegra anual de la tasa de actividad referenciada en el TRLPEMM al tráfico mínimo anual. En dicho caso el tráfico mínimo anual, a los solos efectos del límite inferior de la cuota íntegra anual de la Tasa de Actividad, será igualmente indicado en las CP.

Si el concesionario incumpliera, la obligación relativa al volumen mínimo de facturación o al volumen de tráfico mínimo a manipular por la concesión, deberá abonar a la Autoridad Portuaria, con carácter de penalización, la cantidad establecida en las CP. Dada su naturaleza de ingreso de derecho público, en el supuesto de no hacer efectivo el importe de la penalización en el plazo que se determine, será de aplicación la previsión recogida en el artículo 158 del TRLPEMM.

En las CP se determinarán las condiciones en que el incumplimiento de la actividad o tráfico mínimo, según corresponda, determinará la caducidad de la concesión.

(V)

Transmisión y gravamen de la concesión

28º. Transmisión

De conformidad con el artículo 92 del TRLPEMM, el concesionario podrá transmitir por actos inter 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, General Tributaria. La Autoridad Portuaria podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de TRES (3) 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, o de la de su principal accionista o partícipe, directo o indirecto, exigirá la autorización previa 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 del concesionario. En aquellos supuestos de enajenación de acciones, participaciones o cuotas del concesionario o de su principal accionista o partícipe, directo o indirecto, que no supongan la adquisición de la posición de influencia referida, deberá comunicarse a la Autoridad Portuaria la citada operación con carácter previo a la materialización de la misma.

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. En aquellos supuestos de operaciones mercantiles de transformación o de absorción de la concesionaria a los que se refieren los artículos 23.2, 49, 50 y 52 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, únicamente será necesaria comunicación a la Autoridad Portuaria con carácter previo a la materialización de la operación.

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 TRLPEMM, 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 (3) MESES, a contar desde el momento en que la Autoridad Portuaria tenga conocimiento de dicha adjudicación.

29º. Cesión de la concesión

El concesionario podrá ceder a un tercero el uso total de la concesión, previa autorización del Consejo de Administración 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:

- Que se dé conocimiento por escrito a la Autoridad Portuaria del proyecto o borrador definitivo 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 el nuevo titular reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de la concesión.
- Que no se originen situaciones de dominio del mercado susceptibles de afectar a la libre competencia dentro del puerto.

No obstante lo anterior, para el supuesto de cesiones parciales podrá preverse en las CP un procedimiento distinto al aquí señalado.

En todo caso, el cesionario deberá disponer de autorización de actividad con carácter previo al desarrollo de la misma, que estará sujeta a la correspondiente tasa de actividad, que se concretará en el título autorizatorio.

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

En la resolución del Consejo de Administración por la que se autorice la cesión se determinará la modificación o adaptación de la Tasa de Actividad que corresponda en función de la cesión que se solicite.



30º. Actos de gravamen y 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 y demás que resulte de aplicación a dicho supuesto.

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, en el artículo 98.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas para el supuesto de hipotecas, y en las cláusulas de la concesión.

El artículo 98.2. de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas dispone lo siguiente:

*“Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones solo podrán ser hipotecados como garantía de los préstamos contraídos por el titular de la concesión para financiar la **realización, modificación o ampliación, de las obras, construcciones e instalaciones de carácter fijo** situadas sobre la dependencia demanial ocupada.*

En todo caso, para constituir la hipoteca será necesaria la previa autorización de la autoridad competente para el otorgamiento de la concesión. Si en la escritura de constitución de la hipoteca no constase esa autorización, el registrador de la propiedad denegará la inscripción.

Las hipotecas constituidas sobre dichos bienes y derechos se extinguen con la extinción del plazo de la concesión”.

(VI)



Modificación de la concesión

31º. 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 General 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.

32º. 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.



(VII)

Extinción de la concesión

33º. Causas y efectos de la extinción

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

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la LPAC o legislación que la sustituya.
- c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros y que llevará aparejada la pérdida de las garantías constituidas, a excepción de lo previsto en la Condición 11º.
- 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 u otros supuestos de modificaciones estructurales asimilables.
- f) Revocación.
- g) Caducidad.
- h) Rescate.
- i) La pérdida, en su caso, de la autorización de actividad con anterioridad al vencimiento de la concesión demanial.

En todos los casos de extinción de una concesión, la Autoridad Portuaria decidirá en la resolución en la que se declare la extinción, 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. Dicha decisión se adoptará de oficio o a instancia de aquél, con una anterioridad mínima de nueve meses al momento de vencimiento en caso de extinción normal por cumplimiento del plazo, y en los demás supuestos de extinción, en el momento de la resolución del correspondiente expediente.



A fin de determinar qué bienes tienen la condición de desmontables o no, se estará a lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

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

En el caso de que la Autoridad Portuaria haya optado por el levantamiento de las obras e instalaciones, el titular retirará las mismas en el plazo fijado en el título concesional o en el que se establezca en la resolución de extinción, pudiendo la Autoridad Portuaria ejecutar subsidiariamente los trabajos que no haya efectuado el titular en el plazo fijado, formando parte los importes derivados de dicha ejecución subsidiaria del correspondiente expediente de liquidación.

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

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

De la recepción de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta de recepción en presencia del concesionario, si compareciese. El concesionario podrá retirar aquellos elementos que no figuren en el acta de reconocimiento, siempre que no estén unidos de manera fija al inmueble y con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo. A tal efecto, bien con anterioridad al acto de recepción, bien en el propio acto el concesionario deberá indicar con carácter previo a su retirada qué elementos obrantes en la concesión desea retirar, debiendo la Autoridad Portuaria autorizar tal retirada, previa verificación de que tienen la condición de desmontables y no están afectos por lo señalado en este párrafo. 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, responderán las garantías constituidas, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento administrativo de apremio. En el supuesto de ejecución de garantía, si la extinción conlleva incautación de la misma, su importe se incorporará al expediente de liquidación correspondiente.



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.

34º. 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 indemnizaciones, 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 o de oficio por la APV, 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.

35º. 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 (12) 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 (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 (10%) sobre el proyecto autorizado, en el supuesto de que no se haya tramitado la correspondiente modificación sustancial de la concesión.
- f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título, así como desarrollo de actividades en ausencia de título habilitante para su ejercicio.
- g) Cesión a un tercero del uso parcial de la concesión sin autorización de la Autoridad Portuaria, o cesión a un tercero del uso total de la concesión
- h) Transferencia del título de otorgamiento, así como 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, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- i) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- j) No constitución de la garantía de explotación o la no reposición o complemento de las garantías constituidas, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- k) No constitución de la Garantía de Mantenimiento, prevista en la condición 16º, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- l) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título.

La APV podrá ejercer en todo momento todas las prerrogativas que le otorga el TRLPEMM y demás normativa de aplicación con el objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del concesionario. A tal efecto podrá realizar las visitas de inspección que considere oportunas, preferiblemente mediante un preaviso de 24 horas sin perjuicio de que las circunstancias de la inspección a realizar no permitan el mismo, levantándose actas de las visitas, si se considera procedente o lo solicita el concesionario, en las que comparezca un representante designado por éste, y asimismo podrá recabar del concesionario toda aquella información que



sea precisa para verificar el cumplimiento de las condiciones previstas en los Pliegos y en la legislación aplicable. El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 98.2 del TRLPEMM.

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

(VIII)

Régimen sancionador

36º. 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 los Capítulos I y II, del Título IV del Libro Tercero del TRLPEMM, sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

El titular de la concesión será sancionado por las infracciones que se establecen en dicho 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 sancionador.

(IX)



Protección de datos de carácter personal

37º. Protección de datos de carácter personal

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos de la Unión Europea y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, la APV, informa al interesado que los datos personales que en su caso sean recogidos a través de la presentación de la documentación requerida para el otorgamiento del título para ocupación de dominio público portuario y cumplimiento de las condiciones estipuladas en el mismo, serán objeto del tratamiento de los mismos por parte de la APV, con la finalidad de comprobar la acreditación por el solicitante del cumplimiento de las condiciones y requisitos recogidos en el mismo, solicitar cuanta documentación adicional resulte necesaria, atender sus solicitudes de información, remitir cualquier otra documentación necesaria al respecto, así como cualquier otro trámite previsto conforme a la normativa de aplicación y el mantenimiento de históricos.

Asimismo, se informa al interesado que de conformidad con la legislación vigente, la APV deberá comunicar la información y datos personales obrantes en el procedimiento de otorgamiento del título habilitante a los siguientes Organismos y terceros: Jueces y Tribunales, en su caso, cuando fuera requerido legalmente para ello, Organismo Público Puertos del Estado (OPPE), a la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE) para realización de las funciones de fiscalización que tiene atribuidas y en general, a cualesquiera otros terceros a quienes, en virtud de la normativa vigente la APV tuviese la obligación de comunicar los datos.

El interesado consiente expresamente el citado tratamiento mediante la presentación de la solicitud de otorgamiento del título de ocupación y la entrega, por tanto, a la APV de toda aquella documentación en la que se haga constar sus datos personales y se compromete a comunicar en el menor plazo de tiempo a la APV cualquier variación de los datos recogidos a través de la tramitación de su solicitud con el fin de que la citada Autoridad pueda proceder a su actualización. Cuando los datos personales hayan sido facilitados directamente por el propio interesado, la APV considerará exactos los facilitados por éste, en tanto no se comunique lo contrario.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos de la Unión Europea y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, en caso de que el interesado deba facilitar datos de carácter personal referentes a personas físicas



distintas de las identificadas en el presente título, deberá con carácter previo a su comunicación a la APV, informarles de los extremos contenidos en esta cláusula. En consecuencia, la cesión de datos personales de terceros a la APV, queda condicionada al principio de legitimidad, necesidad y proporcionalidad y a la comunicación de datos pertinentes, actuales y veraces, y requiere con carácter previo informar y solicitar el consentimiento a dichos terceros para el tratamiento de sus datos conforme los extremos contenidos en la presente comunicación. Cuando los datos cedidos por el interesado a la APV resultaran ser inexactos, en todo o en parte, o incompletos, el interesado deberá cancelarlos y sustituirlos de oficio por los correspondientes datos rectificados o completados en el plazo de diez (10) días desde que se tuviese conocimiento de la inexactitud y comunicar en el mismo plazo a la APV, la rectificación o cancelación efectuada.

Asimismo, el interesado queda obligado a entregar a cada una de las personas físicas cuyos datos sean cedidos a la APV, la “comunicación informativa” presentada con la solicitud de autorización de ocupación, la cual deberá ser firmada individualmente por cada uno de los afectados y devuelta a la APV junto con la restante documentación que sea pertinente.

A tales efectos, la entrega por parte del interesado a la APV de cualquier documentación que contenga datos de carácter personal deberá garantizar la adopción de las medidas de seguridad pertinentes de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos de la Unión Europea y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y en particular, se adoptarán las medidas necesarias dirigidas a evitar la sustracción, pérdida o acceso indebido a la información durante su transporte.

El interesado podrá ejercitar sus derechos de acceso, de rectificación, de supresión, a la limitación del tratamiento, a la portabilidad y de oposición solicitándolo por escrito dirigido a la APV en la siguiente dirección: Avda. del Muelle del Turia, s/n, 46024, Valencia.

(X) Condiciones Particulares de la concesión

38º. Objeto de la Concesión (CG 2º)

Constituye el objeto de la concesión la implantación de un centro empresarial de tecnología e innovación destinado a emprendimiento, oficinas, formaciones y eventos en la NAVE EFO 16 de la Marina de Valencia.



En el ámbito espacial se podrán realizar las siguientes actividades: fomento del emprendimiento, impulso de startups, scaleups, aquellas relativas al uso de oficinas y espacios de coworking, celebración de actividades empresariales, formaciones y eventos, prestación de servicios a empresas dedicadas a la innovación y establecimiento de restaurante-cafetería, cuya finalidad será la de servir de soporte para el uso propio de trabajadores y usuarios del entorno de la Marina, así como para los eventos anteriormente mencionados.

Respecto a la celebración de eventos, cabe reseñar que se autorizará la celebración de los relacionados con el objeto de la concesión, y que en todo caso se llevarán a cabo cumpliendo con toda la normativa de eventos vigente.

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

39º. El ámbito espacial de la concesión (CG 3º)

El ámbito espacial de la presente concesión (Condición 3ª) está constituido por una superficie de terrenos de dominio público de 1.330,00 m². Por otra parte, la superficie construida total del edificio (Base EFO 16) asciende a 3.043,14 m², dotado de planta baja, planta primera, planta segunda y cubierta.

Estos terrenos se encuentran en la Dársena de la Marina de Valencia, en el Muelle Nazaret y en el Muelle Estación, tal y como se grafía en el plano que se adjunta como ANEXO Nº I del presente Pliego.

40º. Plazo de la concesión (CG 3º)

Esta concesión (Condición 3º) se otorga por un **plazo inicial** de QUINCE (15) AÑOS, a contar desde el día siguiente de la notificación de la resolución de otorgamiento.

La concesión podrá extinguirse antes del vencimiento del plazo señalado por alguna de las causas previstas en este pliego.



41º. Garantía definitiva o de construcción a constituir (CG 6º)

El concesionario estará obligado a la constitución de la garantía definitiva o de construcción, a la que se refiere la condición 6º, por un importe de [importe], equivalente al 5% del presupuesto total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión indicadas en el Proyecto presentado, en un plazo de TREINTA (30) DÍAS contados desde el siguiente a la notificación de la Resolución de otorgamiento de la concesión.

Si el concesionario no desea retirar la garantía provisional presentada en la oferta de la concesión, ésta quedará como definitiva, pudiendo completar la misma hasta la cantidad señalada en el párrafo anterior.

42º. Presentación del proyecto constructivo (CG 7º)

La empresa concesionaria deberá presentar el correspondiente proyecto constructivo en un plazo máximo de SEIS (6) meses, computados a partir de la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión. No obstante, cabe la posibilidad de prórroga de dicho plazo, previa autorización de la APV y siempre que concurren motivos que justifiquen suficientemente su otorgamiento.

El proyecto constructivo desarrollará el proyecto básico realizado por el concesionario y aprobado por la APV, según el cual ha sido otorgada la concesión.

La aprobación del proyecto constructivo y las actuaciones por parte de APV en el caso de que el proyecto constructivo altere el proyecto básico serán las recogidas en la Condición 7º.

Las obras se realizarán con arreglo al citado Proyecto Constructivo, una vez sea aprobado y autorizado el inicio de las obras.

La ejecución en el futuro de obras no previstas inicialmente en el título de otorgamiento, deberán recogerse en el proyecto correspondiente, el cual deberá presentarse ante la APV con la antelación suficiente para su aprobación y autorización de inicio de las mismas. A las obras no previstas inicialmente en el título de otorgamiento, les será de aplicación lo previsto a este respecto en las Disposiciones Generales.



43º. Plazo de ejecución de las obras (CG 9º)

El plazo para la ejecución de las obras será de *[Plazo de ejecución de obras según proyecto presentado]* MESES, a contar a partir de la fecha de la autorización para el inicio de las obras.

En caso de incumplimiento de dicho plazo, se procederá según lo indicado en la Condición 11º. Los procedimientos para la tramitación del Acta de Replanteo y del Acta de Reconocimiento Final serán los descritos en las Condiciones 10º y 13º respectivamente.

Los procedimientos para la obtención del Acta de Replanteo y del Acta de Reconocimiento Final serán los descritos en las Condiciones 10º y 13º respectivamente.

44º. Inicio de actividad

El concesionario deberá empezar la actividad en el plazo máximo de un mes después del reconocimiento final de las obras. En todo caso, en función de la naturaleza de las obras a llevar a cabo, se podrá autorizar al concesionario a solicitar el reconocimiento parcial de las obras que posibilite iniciar parcialmente su actividad en la concesión.

45º. Actividad Mínima o tráfico mínimo (CG 27º)

En cumplimiento de lo establecido en la Condición 27º, el concesionario queda obligado a realizar el **tráfico mínimo anual comprometido** por año natural en su concesión de:

[Volumen de negocio anual desarrollado al amparo de la concesión]

A los efectos de cómputo de dicho tráfico mínimo anual, en el año de entrada en explotación de la concesión y de finalización de la misma, se prorrateará la respectiva cifra comprometida en función del período real a considerar en dichos años.

Con relación al tráfico mínimo anual al que se refiere el Artículo 188 del TRLPEMM en lo que atañe al cálculo del límite mínimo de la Tasa de Actividad, el concesionario queda obligado a manipular en la concesión el tráfico mínimo anual –a año natural- señalado en la presente Condición.



En caso de no alcanzarse la actividad mínima anual establecida, el concesionario deberá abonar a la Autoridad Portuaria de Valencia en concepto de penalización, el importe que resulte de aplicar a la diferencia entre la actividad mínima exigida y la realizada, la mitad del tipo de gravamen fijado para la Tasa de Actividad correspondiente, sin perjuicio de la correspondiente liquidación de la tasa de actividad de acuerdo con los límites establecidos en el artículo 188 del TRLPEMM.

A los efectos del cumplimiento de los mínimos fijados, se tomará en consideración la declaración del concesionario a los efectos de la determinación de la Tasa de Actividad a que se hace referencia en la Condición 46ª de este Pliego, sin perjuicio de las facultades de comprobación de la APV.

En los supuestos de prórroga de la concesión, la resolución mediante la que se otorgue la misma determinará la actividad mínima que deba establecerse anualmente durante el plazo prorrogado. Caso de no hacerse deberá entenderse aplicable el previsto en la presente condición.

La comprobación del cumplimiento de los tráficos mínimos comprometidos se efectuará por la Autoridad Portuaria por años naturales (enero/diciembre).

Será causa de caducidad de la concesión no alcanzar la actividad mínima comprometida durante 3 años consecutivos, o durante 4 alternos en periodos de 5 años. No obstante, en cuanto al alcance de la anterior causa de caducidad, la Autoridad Portuaria valorará para cada año de incumplimiento las causas que pudieran haber producido el mismo a los efectos de ser tenido en cuenta o no en lo que atañe al criterio del cómputo.

46º. Tasas (CG 18º)

El concesionario abonará a la APV (Condición 18º) el importe correspondiente a las tasas de ocupación y de actividad, calculadas según se expone a continuación:

a. Tasa de ocupación (TO):

El concesionario abonará a la APV (Condición 18ª) el importe correspondiente a las tasas de ocupación y de actividad, calculadas según se expone a continuación:

A. Tasa de ocupación (TO):

La ocupación privativa de bienes de dominio público portuario devenga a favor de la APV esta tasa, cuyos elementos cuantitativos se exponen a continuación:



La base imponible de la tasa por ocupación de obras e instalaciones viene determinada por el valor del bien de dominio público, que estará integrado por el valor de los terrenos y el valor de las obras e instalaciones y su depreciación anual. A la base imponible le será de aplicación un tipo de gravamen del 7,5% del valor de los terrenos y de las obras e instalaciones y del 100% del valor de la depreciación anual asignada. A continuación, se detallan dichos elementos cuantitativos:

a) En componente derivada de la ocupación de terrenos:

Base imponible:

La base imponible de esta tasa es el valor del bien ocupado, aprobado por la Orden¹ FOM/523/2019, de 22 de abril, calculado en su componente derivado de la ocupación de terrenos a razón de:

- **Valor del terreno Zona IIIE = 280,09 €/m²**

Tipo de gravamen aplicable:

En el caso de la ocupación de terrenos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 176.1.a) 3º del vigente TRLPEMM, corresponde aplicar un **tipo de gravamen del 7,5%** dado el carácter de la actividad a desarrollar por el concesionario relativa a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad.

Cuota íntegra de la Tasa de ocupación de terrenos:

- **Cuota íntegra unitaria Ocupación del suelo Zona IIIE= 280,09 x 0,075 = 21,00675 €/m² y año + [Importe adicional ofertado por el licitador]**

Valor que se aplicará a una superficie de 1.330,00 m², o en su defecto, la que figure en la correspondiente Acta de Replanteo y Entrega.

b) En componente derivada de la ocupación de obras e instalaciones (Nave EFO 16):

Base imponible:

¹ Orden FOM /523/2019, de 22 de abril, por la que se aprueba la valoración de terrenos y aguas de la zona de servicio del puerto de Valencia, incluidos los terrenos afectados a ayudas a la navegación (faro de Cullera y Canet de Berenguer).



La base Imponible de esta tasa es el valor del bien ocupado, según el Informe de valoración suscrito por TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. – TAXO VALORACIÓN, S.L. UTE, de julio de 2022, calculado, en su componente derivado de la ocupación de obras e instalaciones, a razón de:

Base EFO 16

Valoración: 1.137.293,10 €

Vida útil restante: 38 años

Tipo de Gravamen aplicable:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 176.1.c) 3º del vigente TRLPEMM, el tipo de gravamen correspondiente es el relativo a *“Actividades relativas a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad: el 7,5 por ciento del valor de los terrenos, del espacio de agua y de las obras e instalaciones y el 100 por ciento del valor de la depreciación anual asignada”*.

Cuota íntegra de la Tasa de ocupación de obras e instalaciones Nave EFO 16:

Cuota íntegra anual Tasa de ocupación Nave EFO 16 =

$$= 1.137.293,10 * 0,075 + \frac{1.137.293,10}{38} = 115.225,75 \frac{\text{€}}{\text{año}} + [\text{Importe adicional ofertado (€/año)}]$$

Devengo

El devengo de esta tasa se producirá en el momento de inicio de vigencia del plazo de la concesión.

Exigibilidad

La tasa de ocupación privativa del dominio público portuario será exigible por trimestres adelantados. No obstante, la Autoridad Portuaria podrá modificar el presente criterio de facturación a solicitud del interesado y en todo caso respetando los límites establecidos en el Artículo 179 del TRLPEMM.

Actualización

El régimen de actualización de la cuota íntegra de la tasa para cada uno de sus componentes será el que resulte de aplicación conforme a la legislación vigente en cada momento.



Revisión

La cuota íntegra de la Tasa será, además, revisada de acuerdo con las nuevas valoraciones que sean aprobadas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y de conformidad con lo dispuesto a tal efecto en la normativa de aplicación.

Mejora de la tasa de ocupación de terrenos y de obras e instalaciones

El concesionario abonará, en su caso, también por trimestres adelantados, los importes adicionales a los establecidos para esta tasa ofertados por el concesionario, de acuerdo con el artículo 180 del TRLPEMM. Estos importes, al carecer de naturaleza tributaria, no estarán sometidos al régimen de actualización previsto.

b. Tasa de actividad (TA):

El Artículo 183 del TRLPEMM establece que el hecho imponible de esta tasa consiste en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios en el dominio público portuario, sujetas a autorización por parte de la Autoridad Portuaria de Valencia.

La tasa de actividad estará constituida por el siguiente concepto y cuantías:

- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 187, 188 y 189 del TRLPEMM, se establece como criterio para la fijación de la base imponible de la tasa de actividad la del volumen de negocio o facturación desarrollada en las actividades explotadas al amparo de la concesión. El tipo gravamen que se aplicará a dicha base será el *[gravamen propuesto por el licitador en su oferta]* del volumen de negocio anual realizado por el concesionario y que se corresponde con las siguientes actividades:
 - La actividad propia desarrollada por el concesionario al amparo del título.
 - La cesión de uso de cualquier elemento de la concesión en el caso de cesionarios de locales destinados a emprendimiento, startups, scaleups, salas de coworking, restauración, tales como superficies, instalaciones o equipamientos.
 - Celebración de eventos y actividades empresariales.



- Celebración de reuniones y sesiones de formación especializada.

Límites

A la cuota íntegra anual de la tasa se le aplicarán los límites superior e inferior establecidos en el Artículo 188 del TRLPEMM. En todo caso estos límites serán los establecidos por la normativa vigente en cada momento.

Devengo

El devengo de la tasa se producirá a partir de la fecha de inicio de la actividad, o, en cualquier caso, transcurrido el plazo máximo para el inicio de la misma, que se establece en UN (1) MES desde la fecha de finalización de las inversiones a acometer por el concesionario que establece la Condición 44ª de este mismo pliego.

Exigibilidad

Esta tasa será exigible por trimestres vencidos. A tal efecto, deberá presentar ante la Autoridad Portuaria, declaración trimestral de *[Volumen de negocio]* a través de la concesión de acuerdo con el procedimiento que la Dirección de la Autoridad Portuaria determine y, en todo caso, dentro de los DIEZ (10) días siguientes a la finalización del trimestre.

No obstante, la Autoridad Portuaria podrá modificar el presente criterio de liquidación de la tasa a solicitud del interesado y en todo caso respetando los límites establecidos en el Artículo 191 del TRLPEMM.

Asimismo, al finalizar cada año el concesionario facilitará, antes del 31 de marzo del ejercicio siguiente, la declaración anual del volumen de tráfico manipulado a través de la citada concesión en el ejercicio anterior, que servirá de base para la evaluación de los límites a que se refiere el Artículo 188 del TRLPEMM, procediendo en su caso la APV, a la regularización de la tasa.

La falta de presentación en el plazo indicado tanto de las declaraciones trimestrales como de la declaración anual conllevará la emisión de una propuesta de liquidación de acuerdo con lo estipulado en el artículo 101 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante LGT), sin perjuicio de que recibida la declaración correspondiente se le liquiden los intereses de demora, según lo contemplado en el artículo 26.b



de la LGT. En el caso de una presentación extemporánea de la declaración se procederá a emitir junto con la liquidación de la tasa de actividad un recargo por aplicación del artículo 27 de la Ley LGT.

Actualización

El régimen de actualización será el que resulte de aplicación conforme a la legislación vigente en cada momento.

La sujeción a las Tasas a que se refieren los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de la sujeción y, por consiguiente, la exigibilidad al concesionario de las que, en su caso, en el futuro pudieran resultarle de aplicación con arreglo a la legislación vigente en cada momento.

En los valores de las Tasas no están incluidos los impuestos indirectos a los que esté sujeta la concesión.

Independientemente de que las garantías de construcción y explotación estén afectas, entre otros aspectos, al pago de las tasas, la APV podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el Artículo 101 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o legislación que resulte de aplicación, así como de los Artículos 158 y 318 del TRLPEMM.

47º. Garantía de Explotación (CG 21º)

El concesionario constituirá **garantía de explotación por importe² de [importe] €**, sin perjuicio del régimen de actualización de la misma (Condición 21º) en un plazo de UN (1) mes desde (i) el día siguiente al de la notificación de la aprobación del reconocimiento final de las obras o (ii) el día siguiente del comienzo de la actividad, la fecha más temprana de las dos.

² En cumplimiento del artículo 94 del TRLPEMM la APV establece en un 65% de las tasas totales incluyendo el IVA el importe de la Garantía de Explotación.



48º. Seguros (CG 26º)

De conformidad con la Condición 26º, el concesionario deberá contratar un seguro de responsabilidad civil con una cobertura mínima de 1.000.000 € por siniestro, y con un seguro de daños materiales con una cobertura mínima de (*valor de los bienes puestos a disposición + valor de la inversión del concesionario*) €.

49º. Actualización de normativas o leyes

En caso de actualización de una normativa o ley, se deberán cumplir siempre dichas actualizaciones de toda normativa o ley que afecte a la presente concesión.

50º. Cesión parcial de la concesión

Respecto de la cesión parcial de los espacios de la concesión, el concesionario puede optar por alguna de las siguientes posibilidades, o ambas:

1/ El concesionario podrá presentar un contrato tipo de cesión parcial de uso (arrendamiento), con objeto de obtener la autorización referida en la condición 29ª de este pliego con carácter general, que será otorgada por el Consejo de Administración.

Una vez autorizado el contrato tipo al concesionario, cualquier contrato de cesión de uso parcial que se firme por éste con un tercero, previa verificación por el concesionario de los aspectos señalados en la Condición 30ª para el supuesto de cesiones previstas en el objeto de la concesión, se entenderá que posee la preceptiva autorización de la Autoridad Portuaria, siendo suficiente con que notifique su formalización, aportando copia de aquél, dentro del mes siguiente a su firma (incluyendo igualmente cualquier modificación o extinción).

No obstante lo anterior, la Autoridad Portuaria se reserva la posibilidad de revisar su contenido, proponer modificaciones e incluso revocar su autorización si detectara motivos que justifiquen tal circunstancia (v.g. que el cesionario no tenga autorizada la actividad), sin que se derive responsabilidad alguna para la Autoridad Portuaria ni derecho a percibir indemnización alguna ni por el concesionario ni por el cesionario.



2/ Si se pretendiera formalizar un contrato específico para cada arrendamiento sin someterse a un contrato tipo o, existiendo el contrato tipo a que se refiere el número anterior, se apartase del contenido de alguna de las cláusulas tipo, con carácter previo a su firma deberá solicitarse de la Autoridad Portuaria autorización de la cesión.

Una vez autorizado el contrato y formalizado el mismo deberá notificarse a la APV, aportando copia de aquél, dentro del mes siguiente a su firma (incluyendo igualmente cualquier modificación o extinción).

Los cesionarios deberán disponer, con carácter previo a la formalización del contrato de cesión, del correspondiente título de autorización de la actividad que vayan a realizar, que incorporará las condiciones de la misma, y entre ellas los elementos esenciales de la tasa de actividad de conformidad con lo establecido en los artículos 186 y siguientes del TRLPEMM.

51º. Calidad e Innovación

El concesionario tendrá obligación de participar en cualquier iniciativa o proyecto global que la APV promueva en el seno de la Comunidad Portuaria para la mejora de la calidad y sostenibilidad de los servicios.

En cualquier caso, el concesionario deberá adherirse a la Marca de Garantía del Puerto de València.

El concesionario colaborará activamente con la APV en la promoción de iniciativas de innovación, incluyendo el desarrollo y la implementación de proyectos piloto o entornos de prueba (sandbox) dentro de su ámbito concesional, siempre que dichas actuaciones no afecten negativamente a la explotación ordinaria de la concesión.

52º. Compensación de la inversión comprometida no realizada

Una vez ejecutada la inversión sobre la cual se seleccionó la oferta presentada al concurso, conforme al proyecto aprobado por la APV, si el importe de la liquidación finalmente soportada por el concesionario no alcanzara la cifra comprometida, la diferencia de cuantía deberá completarse mediante una contribución económica.



53º. Sistemas de Información

El concesionario deberá implementar todas las conexiones telemáticas con la comunidad portuaria que se acuerden en los foros de trabajo tutelados por la Autoridad Portuaria de Valencia (EDI, PCS, etc.). En este sentido, el concesionario deberá participar activamente en el “Valenciaportpcs”, Port Community System desarrollado por la Autoridad Portuaria, comunicando en tiempo real los eventos que se requieran por parte de la Autoridad Portuaria.

54º. Demolición de la nave EFO 16

El concesionario deberá asumir el coste de la demolición de la nave EFO 16 una vez extinguida la concesión, ya sea por vencimiento del plazo o por cualquier otra causa que determine la extinción del título concesional.



Identificador u1xz nMNq 91Ks lw6k 0wgN M5e6 1A8=
URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>



ANEXO I

