

**PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE RIGE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA OCUPACIÓN, ADECUACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE INSTALACIONES NÁUTICO-RECREATIVAS EN EL PUERTO DE ESTEPONA**

**NOTA:**

**Borrador de pliego de condiciones generales sujeto a su adaptación a lo que resulte de la oferta a seleccionar en el concurso y a las determinaciones del proyecto básico a aprobar.**

**I.- DISPOSICIONES COMUNES**

**II.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

**II.1. PLAZOS.**

**II.2. PRESCRIPCIONES PARA LA EJECUCIÓN**

**II.3. RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS**

**II.4. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS**

**II.5. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS**

**III.- TASAS Y GASTOS**

**IV.- DE LA GARANTÍA**

**V.- MODIFICACIONES DE LA CONCESIÓN**

**V.1. MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN A SOLICITUD DE LA CONCESIONARIA**

**V.2. REVISIÓN DE LA CONCESIÓN**

**VI.- OTRAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA CONCESIONARIA**

**VII.- TRANSMISIÓN DE LA CONCESIÓN Y GRAVAMEN**

**VII.1 TRANSMISIÓN DE LA CONCESIÓN**

**VII.2. GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN**

**VIII. CESIÓN DE LA GESTIÓN DE LA CONCESIÓN Y DEL USO DE ELEMENTOS CONCESIONALES**

**VIII.1. DISPOSICIONES COMUNES**

**VIII.2. REGISTRO DE ELEMENTOS CEDIDOS**

**IX.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO**

**X.- INTERVENCIÓN DE LA CONCESIÓN**

**XI.- EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN**

**XII.1. RENUNCIA DE LA CONCESIONARIA**

**XII.2. CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN**

**XII.3. RESCATE DE LA CONCESIÓN**

**XII.4. REVOCACIÓN DE LA CONCESIÓN**

**XII.5. SUPRESIÓN DEL SERVICIO POR RAZÓN DE INTERÉS PÚBLICO**

**XII.6. EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DE LA CONCESIONARIA**


**XII.7. MUTUO ACUERDO**

**XII.- REVERSIÓN**

**XIII- JURISDICCIÓN**

**XIV.- CUADRO RESUMEN DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES**

**ANEXO I. PRESCRIPCIONES DE EXPLOTACIÓN**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 1/37	



El presente Pliego de Condiciones Particulares (en adelante PCP) tiene por objeto fijar las condiciones que han de regir para la **CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA OCUPACIÓN, ADECUACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE INSTALACIONES NÁUTICO - RECREATIVAS EN EL PUERTO DE ESTEPONA**, y constituir el Régimen Jurídico Básico de la concesión que se otorga a tal fin; integrando todo ello, junto al Acuerdo de otorgamiento, así como los planes de actuación, planos y demás documentos referidos en los Pliegos, el Título Concesional.

## I.- DISPOSICIONES COMUNES

1. La presente concesión demanial, que no implica cesión del dominio público ni de las facultades dominicales de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se otorga con sujeción a lo dispuesto en la Ley 21/2007, de 18 diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, Ley 21/2007), y cuantas normas la desarrollen, así como al régimen estatal del dominio público marítimo terrestre establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, siendo de aplicación supletoria la Ley 7/2025, de 22 de diciembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y los artículos aplicables a la Comunidad Autónoma de Andalucía de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y del Reglamento General que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, en su condición de normativa básica.

En caso de discordancia entre la normativa de puertos vigente y el presente pliego, se aplicará dicha normativa.

2. Esta concesión se otorga por el plazo que se establece en el Cuadro Resumen del presente Pliego (CP2). Su cómputo se iniciará el día de suscripción del presente título, comenzando su explotación en esa fecha.

Sólo cabrá posibilidad de prórroga del plazo concesional en el caso en que la misma esté explícitamente prevista en el Cuadro Resumen (CP2).

3. La persona titular de la concesión, en adelante concesionaria, está obligada a hacer público el carácter concesional de los terrenos, obras o instalaciones comprendidos en el título, el destino del dominio público concesionado, plazo, uso de la concesión y su otorgamiento por la Junta de Andalucía a través de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, en adelante Agencia. Deberá reseñar dicha información en toda noticia o publicidad que se efectúe de la explotación o actividad objeto de la concesión.

4. Esta concesión no implica la asunción de responsabilidad por la Agencia en relación con el proyecto y la ejecución de las obras e instalaciones y su uso y explotación, tanto respecto a terceros como a la propia concesionaria.

5. El otorgamiento de esta concesión no exime a su titular de obtener los permisos, licencias y autorizaciones u otros títulos administrativos, o cualquier otro requisito, que sean exigidos por disposiciones normativas vigentes como necesarios para el ejercicio de la actividad que se desarrolla sobre el dominio público al que se refiere la presente concesión. Tampoco le exime del abono de impuestos, tasas u otros tributos y gastos de acuerdo con la normativa de aplicación en cada caso y, en particular, en lo referente al vertido al mar de aguas residuales o conexión, en su caso, a la red de saneamiento general. La no obtención de permisos necesarios que pudieran imposibilitar el ejercicio de la actividad no liberará a la concesionaria de los compromisos contraídos con la Agencia en virtud de este documento. La extinción del título concesional por dicho motivo conllevará la pérdida de la garantía, salvo que se deba a decisiones de la administración que deba dispensar el permiso, licencia, autorización o permiso correspondiente.

5. La concesionaria estará sujeta al cumplimiento de las obligaciones que se deriven de los correspondiente permisos, licencias o autorizaciones y ordenaciones urbanísticas, sin que las obras que se ejecuten puedan ser obstáculo al paso para el ejercicio de la vigilancia litoral ni de las demás servidumbres públicas.

6. Dada la importancia y naturaleza de la concesión en relación a su explotación, tal y como se ha señalado en el Cuadro Resumen (CP 6), la concesionaria, de conformidad con las Prescripciones Técnicas Generales que debe contener el Reglamento de Explotación, anexo a este pliego, quedará obligada a designar a la persona que ejercerá la Dirección de Explotación con el cargo de Director/a de Explotación de las instalaciones portuarias, así como a designar a la persona que ejercerá la Dirección Técnica portuarias con el cargo de Director/a Técnico/a de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 2/37	



las instalaciones, y a la Responsable Económica Financiera, todos ellos deberán ser un facultativos competentes por razón de la materia y dichos nombramientos deben ser aprobados por la Agencia de conformidad con el citado Reglamento de Explotación.

7. Antes de su entrada en explotación, la concesionaria deberá presentar la propuesta de reglamento de explotación y uso, y de las tarifas máximas a abonar por las personas usuarias de la concesión en un plazo no superior a QUINCE DÍAS desde la suscripción del título concesional. Estas tarifas deberán reflejar la propuesta realizada por la entidad seleccionada y deberá contemplar la totalidad de los servicios portuarios prestados.
8. La concesionaria estará sujeta por las obligaciones que se deriven de los correspondiente permisos, licencias o autorizaciones y ordenaciones urbanísticas, sin que las obras que se ejecuten puedan ser obstáculo al paso para el ejercicio de la vigilancia litoral ni de las demás servidumbres públicas.
9. La explotación de la concesión quedará bajo la vigilancia e inspección de la Agencia, que podrá ordenar el levantamiento o desalojo de maquinaria, mercancías o instalaciones, con cargo a la concesionaria, si su tipo o demás condiciones formales no se ajustan a lo autorizado, o no se adaptan a las medidas de protección necesaria, o constituyen peligro o molestia para las demás personas usuarias y sin perjuicio de sanciones que resulten de aplicación.
10. Esta concesión no implica la asunción de responsabilidad por la Agencia en relación con el proyecto y la ejecución de las obras e instalaciones y su uso y explotación, tanto respecto a terceros como a la propia concesionaria.
11. Conforme a lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 21/2007, el otorgamiento, modificación y extinción de la presente concesión deberá acceder al Registro de la Propiedad, al Registro de Usos del Dominio Público Portuario y al Registro del Catastro Inmobiliario.

## II.-EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

### II.1.- PLAZOS

1. En el plazo de CUATRO meses, a contar desde el otorgamiento del título, el Concesionario deberá presentar el proyecto de construcción, suscrito por facultativo competente y visado por su Colegio Profesional, de acuerdo con el contenido del proyecto básico aprobado.

Para la elaboración de presupuestos y precios del proyecto se utilizará el Banco de Precios de la Junta de Andalucía más reciente, si no se justifica lo contrario.

2. La concesionaria dará comienzo a las obras en el plazo máximo de DOS meses desde la aprobación del proyecto de construcción y las terminará totalmente dentro del plazo establecido en el proyecto aprobado.

### II.2. PRESCRIPCIONES PARA LA EJECUCIÓN

1. La ejecución de las obras se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad de la concesionaria. Cualquier obra e instalación a desarrollar en la zona otorgada, no contemplada en el/los Proyecto/s objeto de la presente concesión, queda sujeta a previa autorización de la Agencia, y se ejecutará conforme los términos de la aprobación de los mismos y lo señalado en el presente Pliego
2. La concesionaria deberá ser titular de las licencias, permisos y otras autorizaciones que legalmente procedan y disponer en todo momento de tales títulos o de certificación del cumplimiento de los requisitos exigibles para las obras, pudiendo la Agencia requerirle su presentación en cualquier momento, sin perjuicio de las potestades de otras administraciones o entidades públicas.
3. La concesionaria podrá solicitar, antes de que se produzca el vencimiento del plazo correspondiente, la prórroga de los plazos señalados relativos al comienzo, fin o comienzo y fin de la ejecución de las obras, debiendo presentar, a tal efecto, solicitud expresa justificando las causas de la prórroga solicitada.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 3/37	



La decisión sobre el otorgamiento de la prórroga solicitada, corresponderá exclusivamente a la Agencia, que podrá acceder a ello atendiendo a lo siguiente:

- a) Grado de ejecución de las obras correspondientes a los servicios públicos, propios y medioambientales, valoración de lo realizado y valoración de lo pendiente;
- b) Número de prórrogas anteriormente otorgadas, y causas que las justificaron.

El otorgamiento de prórroga podrá llevar aparejada la ejecución de hasta el 100% de la garantía en función del incumplimiento de los plazos inicialmente establecidos.

En caso de que no se accediera a la prórroga, se incoará expediente de caducidad de la concesión, por incumplimiento de la concesionaria. Si la solicitud de prórroga se presentó antes del vencimiento del plazo para el que se solicitaba, previamente a la incoación, se dará audiencia a la concesionaria a efectos de que presente alegaciones en relación a la denegación de la misma.

El otorgamiento de prórroga para el comienzo de las obras no llevará implícita la modificación del plazo de terminación de las mismas, por lo que la concesionaria vendrá obligada a cumplir el plazo de terminación cuando sólo se prorrogue el de comienzo de las obras.

4. La concesionaria no podrá ocupar, para la ejecución de las obras, espacio alguno del dominio público fuera del autorizado especialmente para ello por la Agencia, devengando las tasas que de dicha ocupación se derive.
5. La concesionaria queda obligada a instalar y conservar a sus expensas, en la forma y plazo que se indique, la señalización terrestre provisional durante las obras, que deberá incluir la de los accesos y zonas de uso público.
6. La concesionaria será responsable de los daños y perjuicios que puedan causar las obras autorizadas. Cuando se produzcan daños en el dominio público portuario, deberá presentar, en el plazo que se le señale, el proyecto que comprenda las obras de reparación de tales daños, las cuales realizará a sus expensas. Aceptado dicho proyecto por la Agencia, la concesionaria realizará las obras en el plazo que se le indique.
7. La Agencia podrá determinar las fechas u horas en que, por el interés general del puerto, no puedan realizarse obras, así como establecer un horario para la entrada y descarga del material destinado a las mismas.
8. La entidad concesionaria deberá cumplir las indicaciones que se señalen por la Administración competente en materia de navegación y seguridad marítima, especialmente en los aspectos relacionados con la Seguridad Marítima.

Se cumplirá con la normativa que resulte de aplicación en relación con el balizamiento y la señalización de los elementos flotantes, así como las luces y marcas de embarcaciones, buques o artefactos flotantes auxiliares. A este respecto se tendrá en cuenta, entre otras, la normativa específica sobre balizamiento de las costas, en particular el Real Decreto 1835/1983, de 25 de mayo, por el que se adopta el Sistema de Balizamiento Marítimo de la Asociación Internacional de Señalización Marítima (AISM), el Instrumento de Adhesión de España al Convenio sobre el Reglamento Internacional para Prevenir los Abordajes, hecho en Londres el 20 de octubre de 1972, así como lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, y demás normativa sectorial y reglamentaria aplicable en sus versiones vigentes, incluidos los reglamentos de costas y disposiciones técnicas complementarias.

Las embarcaciones, buques o artefactos flotantes auxiliares que se utilicen, exhibirán las luces y marcas prescritas en la referida normativa, o en la norma vigente que regule la materia, estarán debidamente despachadas y tendrán al día los certificados reglamentarios.

9. En el caso de que resulte necesario, las acometidas a redes de servicio, y su conexión con las redes generales del puerto, deberán someterse a las normas y prescripciones que señale la Agencia, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa que pueda serle de aplicación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 4/37	



10. Queda terminantemente prohibida la ejecución de obras, cerramientos, rótulos publicitarios de cualquier especie y otras modificaciones sin la previa autorización expresa de la Agencia.

Cuando el dominio público objeto de ocupación consista en bienes, instalaciones o edificaciones preexistentes del dominio público portuario entregados por la Agencia, la concesionaria asume que los ha reconocido y, de acuerdo con la normativa vigente, valorado técnicamente su suficiencia y eficacia, y que, para el aprovechamiento por ella de los mismos ha propuesto las obras que ha considerado necesario realizar, conforme al proyecto básico aprobado..

### II.3.- RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS

1. Terminadas las obras, y con carácter previo a su utilización, la concesionaria presentará solicitud para la realización del Reconocimiento Final de las Obras.

A tal efecto, presentará la certificación final de la obra, suscrita por su Director/a y visada por su Colegio Profesional, en la que se manifieste la adecuación de las obras al proyecto autorizado, debiendo estar incluidas todas las obras e instalaciones, incluso, en su caso, las correspondientes al vertido de aguas residuales, conforme a las prescripciones impuestas por el órgano medioambiental competente.

Asimismo presentará copia de cuanta documentación administrativa, licencias, permisos, informes, etc., hayan sido precisos para la ejecución de las obras.

2. El Reconocimiento Final de las obras, se practicará con asistencia del personal técnico que la Agencia designe, de la concesionaria y de su Director/a de obra, levantándose Acta y Planos de Reconocimiento acompañados de las fotografías necesarias que acrediten la situación de la zona.

3. En el acta de reconocimiento de las obras se describirán con el debido detalle los terrenos, obras e instalaciones sujetos a reversión.

4. El incumplimiento consistente en la no solicitud del reconocimiento, o en la no aportación de la documentación necesaria para la celebración de dicho acto, facultará a la Agencia para ejecutar hasta el 50% del valor de la garantía.

Si tras dicha incautación, la concesionaria persistiera en la no presentación de la solicitud del reconocimiento, transcurrido el plazo conferido por la Administración Portuaria se incoará procedimiento de caducidad de la concesión.

5. Si se observase que las obras construidas presentan variaciones sobre las obras definidas en los proyectos aprobados, la Agencia podrá aprobar el Reconocimiento si estima que ello no altera sustancialmente la concesión, o disponer que las obras se ajusten a lo autorizado.


Si las variaciones observadas fuesen de tal entidad que conlleven alteración sustancial de la concesión, que hubieran requerido un trámite de modificación sustancial del título, o no resultase posible ajustar las obras a lo autorizado, se iniciará procedimiento de caducidad de la concesión.

Asimismo, se iniciará dicho procedimiento, si la Agencia exigiese a la concesionaria que adaptase las obras a los proyectos aprobados y no lo hiciese en el plazo que se le indique.

6. Antes de finalizar las obras, la concesionaria deberá trasladar, a su costa, todas las instalaciones que hayan servido a las mismas de la parcela que se ocupe, incluidos tuberías, cables, etc; en su caso, la concesionaria deberá atender las instrucciones que a tal fin les sean dadas por la Agencia.

7. Una vez celebrado el Acto de Reconocimiento de las obras, el Acta y Planos de Reconocimiento quedarán sujetos a la aprobación de la Agencia.

Con carácter discrecional la Agencia, previa petición de la concesionaria, podrá practicar reconocimientos parciales en las instalaciones otorgadas en concesión, cuya formalización se realizará conforme a lo especificado

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 5/37	



para el Acta de Reconocimiento Final, pudiendo autorizar la puesta en funcionamiento de las instalaciones objeto del trámite.

El incumplimiento consistente en la puesta en servicio de lo construido, aunque fuere parcial, antes de la aprobación del Acta de Reconocimiento Final o, en su caso, de la correspondiente Acta de Reconocimiento Parcial, será causa de caducidad.

#### II.4.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS

1. La concesionaria queda obligada a conservar y mantener las obras y terrenos que constituyen el soporte material de la concesión, así como las obras e instalaciones construidas por éste, debiendo encontrarse todo ello en perfecto estado de utilización, incluso desde los puntos de vista de limpieza, higiene, estética, ornato, seguridad y medio ambiente, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas.

La concesionaria deberá presentar desde la firma del título o, en su caso, una vez realizado el reconocimiento parcial o final de las obras, cada cinco años un dictamen emitido por una auditoría técnica externa e independiente, realizada por una entidad de reconocida solvencia, que verifique el cumplimiento de sus obligaciones de mantenimiento de las obras e instalaciones que constituyen el soporte material de la concesión, sin perjuicio de las auditorías financieras a las que venga obligada.

2. Serán de exclusiva cuenta y riesgo de la concesionaria los trabajos de conservación y mantenimiento, los cuales se efectuarán con conocimiento de la Agencia que podrá inspeccionarlos. Asimismo, como resultado de la auditoría técnica, la Agencia podrá señalar aquéllos trabajos que deba realizar la concesionaria.

Cuando la concesionaria no lleve a cabo los trabajos de conservación y mantenimiento que se le ordenen por la Agencia, podrá procederse, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de los mismos, siendo el importe de los gastos, así como los daños y perjuicios, a cargo de la concesionaria, a cuyo efecto, en el supuesto de que no se asumiera el pago se ejecutará en primer lugar la garantía y, si fuere insuficiente, por el resto se seguirá procedimiento de apremio. La necesidad de proceder a una segunda ejecución subsidiaria en concepto de obras de conservación o mantenimiento, determinará la necesaria incoación de procedimiento de caducidad de la concesión.

3. Deberá realizarse la conservación de las obras durante la duración de la concesión conforme el Plan de Conservación, Mantenimiento y Limpieza que se incluirá en el Proyecto Constructivo, que deberá recoger al menos lo comprometido en la propuesta seleccionada en el concurso para la elección de la propuesta más ventajosa para el otorgamiento de la concesión demanial de la explotación de las instalaciones y que incluirá todos los aspectos relativos a la conservación y mantenimiento de la infraestructura, edificios, jardinería, redes viarias, de abastecimiento, saneamiento, suministro de energía y telecomunicaciones, y de las explanadas generales del puerto, aunque no coincidan con el ámbito de la concesión, conforme la planimetría preparada a tal efecto y que se incluirá en el Proyecto Constructivo.

El Plan de Mantenimiento se actualizará con una periodicidad inferior a dos años, según varíen las circunstancias que afecten al mismo. La falta de presentación de la actualización del citado Plan al tercer requerimiento de la Agencia, así como el incumplimiento reiterado de las previsiones contenidas en el mismo, tendrán la consideración de causa de caducidad.

4. Antes de realizar reparaciones o sustituciones extraordinarias, deberá la concesionaria someter a la aprobación de la Agencia el oportuno proyecto. La ejecución, reconocimiento y cualquier otro trámite respecto a todo nuevo proyecto se regulará por las mismas normas que las establecidas para el proyecto primitivo.
5. La concesionaria queda obligada a reponer y conservar los hitos del deslinde a los que esté referida la concesión, en la forma indicada por la Agencia.
6. Es obligación de la concesionaria velar por la custodia y defensa de los bienes otorgados en concesión, pudiendo solicitar de la Agencia su intervención cuando sea necesario el ejercicio de potestades públicas para la protección del demanio.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 6/37	



7. En supuestos de fuerza mayor, la concesionaria tendrá derecho a la modificación de la concesión o a su extinción, si no es posible su modificación o revisión, pero no a la restitución de los bienes por la Agencia ni a indemnización alguna. Si la concesionaria hubiere de realizar obras para la restitución de los bienes que hayan de revertir a la administración, se tramitará la correspondiente modificación con la revisión de las tasas que proceda.

### II.5.- INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

1. La Administración del Sistema Portuario de Andalucía podrá inspeccionar en todo momento la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto en base al que se ha otorgado la concesión.

Si se apreciara la existencia de desviaciones en relación con el proyecto aprobado, o cualquier realización de obras o usos no autorizados, la Agencia podrá ordenar la paralización de las obras, la subsanación de los defectos observados o, en su caso, la reposición del dominio público, así como incoar los expedientes que correspondan y, en particular, el de caducidad cuando las modificaciones sean de tal entidad que hubieran requerido la tramitación de una modificación de carácter de sustancial conforme a la normativa portuaria vigente.

2. Asimismo, podrá inspeccionar, en todo momento, el estado de conservación y mantenimiento de las obras e instalaciones y señalar las reparaciones y otras acciones que deban realizarse para el cumplimiento de los términos de concesión, quedando obligada la concesionaria a ejecutarlas en el plazo que se le indique y en la forma establecida en el apartado anterior, con las consecuencias allí indicadas.

### III.- TASAS Y GASTOS

1. La concesionaria abonará por semestres adelantados, a partir del día de suscripción del presente título en la forma y cantidad indicada en el Cuadro Resumen (CP3), el importe correspondiente a la tasa de ocupación privativa y de aprovechamiento especial del dominio público portuario, así como el importe de la mejora ofertada en el concurso para la selección de la propuesta más ventajosa

Las referidas tasas, reguladas en el momento de otorgamiento del presente título, en los artículos 63 a 65 de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, tienen como hecho imponible la ocupación del dominio público portuario en virtud de concesión y la prestación de servicios públicos portuarios o el ejercicio de actividades comerciales o industriales en los puertos.


En el valor de la tasa de ocupación privativa y de aprovechamiento especial del dominio público portuario no está incluida la cuota de los restantes impuestos que sean exigibles (p. ej.: Impuesto sobre el Valor Añadido), debiendo aplicarse a dicho valor los tipos impositivos vigentes en cada momento.

Los importes fijados para la tasa de ocupación privativa y de aprovechamiento especial del dominio público portuario, así como el importe de mejora, serán actualizados y/o determinados anualmente de acuerdo con la normativa vigente, sin perjuicio de las revisiones de las mismas que correspondan conforme a lo previsto en dicha normativa.

La Agencia podrá solicitar del órgano competente la tramitación, para el cobro del total de su importe, del procedimiento de apremio sobre el patrimonio de la concesionaria, sin perjuicio de la ejecución de la garantía por el incumplimiento y, en su caso, de la iniciación del correspondiente procedimiento para la declaración de caducidad del título conforme a lo establecido en el artículo 32.1.c) de la Ley 21/2007.

2. Los tráficos portuarios que utilicen las instalaciones objeto de la concesión estarán sujetos al pago a la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de la Agencia, de las tasas portuarias que se devenguen conforme a las leyes vigentes en la materia. Se señala en el Cuadro Resumen del presente Pliego (CP 8) las prescripciones al respecto.

Al respecto, al otorgarse el presente título, la concesionaria, como sujeto pasivo sustituto, está obligada al abono de la tasa T-5 a la Agencia, sin perjuicio de la gestión de cobro a las personas usuarias de las instalaciones como sujetos pasivos del referido tributo a título de contribuyentes y obligadas a la repercusión, de conformidad con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 21/2007.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 7/37	



La tasa podrá exigirse en régimen de estimación simplificada, salvo renuncia expresa de la entidad autorizada, en cuyo caso éste deberá aportar la totalidad de datos necesarios para su cálculo, inclusive los datos de identificación de la embarcación que genere el devengo de la tasa o, caso de carecer de matrícula, de la persona titular de la misma, a efectos de que sea posible la inspección tributaria. Dichos datos se facilitarán en el formato informático requerido por la Agencia, de conformidad con lo establecido en el Cuadro Resumen del presente Pliego (CP 8) . No obstante, en todo caso la aportación defectuosa o la falta de aportación de tales datos, determinará la liquidación de la tasa en régimen de estimación simplificado.

3. La concesionaria, en su caso, estará obligada a abonar las facturas giradas por suministros de agua, energía eléctrica y otros posibles servicios que tenga contratados. En el supuesto de que dichos suministros sean dispensados por la Agencia, abonará a ésta la correspondiente liquidación de la tasa portuaria que se devengue conforme a la normativa vigente.
4. La concesionaria, deberá abonar el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) que corresponda por el título concesional. En su caso, sin perjuicio de las responsabilidades que para la concesionaria se deriven frente a las administraciones competentes, por no haber procedido al alta o regularización catastral de la concesión administrativa, dicha omisión se considerará incumplimiento grave del presente título y causa de su caducidad. Si en cualquier caso, hubiera debido la Agencia satisfacer alguna cuantía por este concepto, la concesionaria le reintegrará en el plazo de un (1) mes, sin perjuicio de los intereses y recargos que, en su caso, asimismo, procedan.
5. Los gastos originados por los anuncios relativos al procedimiento concesional serán a cuenta de la concesionaria, así como los que se originen por replanteo y reconocimiento de obras, inspección y vigilancia de la explotación y usos habidos en la concesión.
6. De acuerdo con el artículo 84 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, toda ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre estatal en virtud de una concesión o autorización, cualquiera que fuere la Administración otorgante, devengará el correspondiente canon en favor de la Administración del Estado, sin perjuicio de los que sean exigibles por aquélla.

#### IV.- DE LA GARANTÍA


1. La concesionaria conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 21/2007, mantendrá a disposición de la Agencia un depósito en concepto de garantía, para responder del cumplimiento de sus obligaciones y de los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar.

De acuerdo con dicho artículo, la titular constituirá una garantía de construcción de obras que, una vez realizado el reconocimiento final de las mismas se transformará en garantía de utilización, respondiendo de todas las obligaciones derivadas de la concesión y de los daños y perjuicios que se pudieran ocasionar, tanto a las instalaciones entregadas como a las construidas, así como de eventuales vicios de la construcción.

El importe de la garantía de construcción de obras será el señalado en el Cuadro Resumen (CP 4), que ascenderá a la cantidad que resulte del 5% del presupuesto de las obras e instalaciones fijas, o, en su caso de la aplicación de un porcentaje mayor sobre dicha base, hasta un máximo del 10%, indicándose en el Cuadro Resumen las circunstancias que motivan dicho incremento.

La concesionaria deberá acreditar, en el plazo de quince (15) días siguiente a la fecha de notificación del otorgamiento de la concesión, y antes de la formalización del título habilitante, la constitución de la garantía, en Títulos de la Deuda Pública, aval bancario o cualquier otro medio de garantía admitido por la normativa de contratos de las Administraciones Públicas.

Respecto a las formas de constitución y acreditación de la garantía, se estará a lo establecido en el artículo 108 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos de Sector Público, con la particularidad de que en el supuesto de constituirse la garantía definitiva mediante aval o seguro de caución, deberá constar en los citados documentos el visado que acredite el previo bastateo del poder otorgado por la entidad avalista o aseguradora, efectuado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía, que se obtendrá en las Delegaciones Provinciales de la Consejería

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 8/37	



de Hacienda y Financiación Europea en cuya Caja de Depósitos se presente, y cuyo ejemplar para la Administración deberá ser presentado ante la Agencia Pública de Puertos de Andalucía. En el caso de que la garantía se constituya en metálico, deberá de hacerse igualmente a través de la Caja de Depósitos citada.

Si durante el plazo concesional se autorizara la ejecución de obras complementarias a las existentes, sin perjuicio de la garantía provisional que deberá acompañar a su solicitud, una vez autorizadas la concesionaria deberá igualmente mantener una garantía adicional, por un importe del 5% o, en su caso, de hasta el 10%, del presupuesto de las obras referidas. En este supuesto se acreditará su constitución en los mismos plazos y con los requisitos señalados en los párrafos anteriores.

2. Declarado por Resolución de la Agencia, previa audiencia de la interesada, el incumplimiento por la concesionaria por imprudencia temeraria o dolo de cualquiera de las obligaciones que le son impuestas en el presente Pliego, o en el resto de disposiciones que conforman el Régimen Jurídico de la concesión, procederá la ejecución del total de la garantía constituida.

En todo caso, cuando se determine la responsabilidad de la titular por daños al dominio público portuario, se ejecutará la garantía con carácter adicional al abono del importe que le corresponda indemnizar, conforme a la resolución que al respecto se dicte por la Agencia. No obstante, en el caso de que se determine que los daños y/o perjuicios no se deben a culpa o imprudencia temeraria o dolo de la titular, sólo procederá la ejecución de la garantía si, requerida la restitución o reposición al estado anterior por la Agencia, no procediera a ello en el plazo que se le señale. En todo caso, la concesionaria podrá repetir, en su caso, contra quien fuere causante del daño ejerciendo las acciones legales que correspondan.

Si aún habiendo atendido la titular el requerimiento de la Agencia, ésta hubiera de realizar gastos para la restitución o reposición, compensará el importe de los gastos con el importe de la garantía, sin perjuicio, en su caso, de la obligación de pago por la titular de lo que reste hasta el total de los gastos asumidos por la Agencia.

3. Cuando se ejecute la garantía antes de la finalización del título, la titular vendrá obligada a reponer la garantía, total o parcialmente en su caso, en el plazo de un (1) mes, contado desde el acto de disposición. La no acreditación del cumplimiento de esta obligación dentro del indicado plazo determinará que la Agencia aperciba a la concesionaria para que en el plazo máximo de otro (1) mes proceda a su reposición y acreditación de la misma. De no hacerlo en este segundo plazo incurrirá en supuesto de caducidad de la concesión.
4. En todo caso, la finalización del presente título por caducidad o renuncia, conllevará la pérdida de la garantía constituida, y de no encontrarse constituida la misma, siendo preceptiva, o estando aminorada en su importe, generará la obligación de pago a la Agencia del importe equivalente total, o hasta el total, de la misma. Requerido dicho pago por la Agencia sin que se proceda a ello en el plazo establecido, su cobro, dada su condición de ingreso público, será tramitado por el procedimiento de apremio por la Agencia Tributaria de Andalucía.
5. La garantía será devuelta, previa solicitud de la titular, al término del plazo de la concesión, si al formalizarse la reversión del bien no hubiera incumplido cualquiera de las obligaciones derivadas de la concesión, no hubiere menoscabo en los bienes o concurriere cualquier otra circunstancia que determine su ejecución, conforme a lo indicado en los anteriores apartados; en caso contrario, la ejecución procederá en todo caso previa audiencia de la titular.

En ningún caso procederá la devolución de la garantía si la concesionaria no hubiere subsanado las deficiencias que, en su caso, se hubieren constatado en las auditorías técnicas y/o financieras que, de acuerdo con las prescripciones del presente título, se hayan realizado.

6. Si a la finalización del título concesional, la titular mantuviere deudas directamente derivadas del título, habiendo concluido el periodo de pago voluntario de las mismas, la Agencia, ante dicho incumplimiento del título y previa audiencia, procederá a la incautación del total del importe de la garantía, sin perjuicio del cobro por la Agencia Tributaria de Andalucía del importe del total de las deudas impagadas, más los recargos e intereses que correspondan según la Ley General Tributaria.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 9/37	



En el caso en que a dicha finalización la titular mantuviera con la Agencia otras deudas no derivadas del título, se retendrá la devolución de la garantía hasta que la titular se halle al corriente de sus obligaciones económicas.

7. Conforme a la vigente Ley de la Hacienda Pública de Andalucía, el plazo para solicitar la devolución de la garantía, cuando proceda, prescribe a los cuatro (4) años.

## **V.- MODIFICACIONES DE LA CONCESIÓN**

### **V.1. MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN A SOLICITUD DE LA CONCESIONARIA**

1. Durante la vigencia de la concesión la entidad titular de ésta no podrá realizar ninguna modificación o ampliación de las obras sin la previa autorización de la Agencia. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión cuando la modificación sea de carácter sustancial conforme a la normativa vigente, sin perjuicio de la tramitación, en cualquier supuesto de modificación no autorizada, del procedimiento sancionador que corresponda.
2. A efectos de su autorización, la concesionaria deberá presentar la correspondiente solicitud de modificación acompañada de la precisa documentación según se trate de una modificación sustancial o no.
3. Se entenderán por modificaciones de carácter sustancial, las establecidas en el artículo 27.2 de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, así como la que se establezca en la normativa que la desarrolle. A tales efectos, las modificaciones que dentro del ámbito de la zona otorgada en concesión tengan por objeto el desarrollo constructivo del proyecto concesional o del planeamiento vigente no suponen ampliación de obra o construcción.

### **V.2. REVISIÓN DE LA CONCESIÓN**

1. La Agencia revisará las condiciones de la concesión, modificándolas de oficio o a instancia de la concesionaria, cuando se de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 27.1 de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre.

Sólo en los supuestos establecidos en dicho artículo la concesionaria perjudicada tendrá derecho a indemnización por los perjuicios derivados de la revisión del título, que se calculará conforme a lo establecido en el artículo 33 de la Ley 21/2007.

2. Cuando la revisión de la concesión determine reducción de la superficie otorgada, se tramitará como un rescate parcial de la concesión. Asimismo, cuando la revisión de la concesión determine que la continuidad de la explotación de la misma resulte antieconómica, la concesionaria podrá solicitar el rescate total de la concesión.
3. El procedimiento para la revisión será el que corresponda, según que la modificación sea o no sustancial.


## **VI.- OTRAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LA CONCESIONARIA**

1. La concesionaria deberá mantenerse, en todo momento, al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como no incurrir en cualquiera de las restantes prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público, lo que determinaría la incursión en supuesto de caducidad de la concesión.

La concesionaria viene obligada a presentar a requerimiento de la Agencia, con una periodicidad no inferior a cinco años, un dictamen emitido por una auditoría financiera externa e independiente de reconocida solvencia.

2. La concesionaria gestionará la actividad de la concesión a su riesgo y ventura. La Agencia en ningún caso será responsable de las obligaciones contraídas por la concesionaria, ni de los daños o perjuicios causados por ésta a terceras personas.

La Agencia no será responsable del robo, hurto, deterioro o merma (incluido incendio) de los objetos, mercancías, maquinaria o útiles que pudieran encontrarse en la zona concesionada, sea cual fuere la causa. Tampoco será responsable de la actividad ejercida por la concesionaria respecto a las reclamaciones de gastos, costas, responsabilidades y otros conceptos que pudieran derivarse de la Responsabilidad Civil de la concesionaria, o por

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 10/37	



otro concepto.

3. La concesionaria deberá contratar las pólizas de seguro detalladas en el Cuadro Resumen del presente Pliego para la correspondiente cobertura de riesgos que garanticen las responsabilidades derivadas de las lesiones o perjuicios que ocasionen al dominio público portuario o a su personal o a terceros, como consecuencia del ejercicio de la actividad desarrollada, con el límite mínimo de indemnización establecido en el Cuadro Resumen del presente Pliego (CP 5).

Antes del inicio de las obras la concesionaria deberá disponer de las Pólizas necesarias durante su realización, suscritas por la concesionaria o por la entidad encargada de su ejecución, detalladas en el Cuadro Resumen.

Así mismo, antes de la formalización del título habilitante, la concesionaria presentará la correspondiente póliza de seguro de Responsabilidad Civil ante la Agencia, necesaria durante la vigencia del título concesional, para su conocimiento y comprobación de la cobertura.

Finalmente, antes de la puesta en servicio de las instalaciones, ya sea total o parcial, la concesionaria dispondrá la correspondiente Póliza de daños por el valor de las instalaciones ante la Agencia, si expresamente se detalla en el cuadro resumen.

La concesionaria se obliga a la contratación de tales pólizas así como a mantener las coberturas mínimas, con acreditación fehaciente en todo instante de tal circunstancia cada vez que al efecto sea requerido por la Agencia, y notificando, para su previa autorización, cualquier eventual disminución o cambio de cobertura o aún cuando sea meramente, sin otras modificaciones, de compañía aseguradora.

Si la concesionaria fuera requerida por la Agencia para acreditar la contratación de las pólizas exigibles conforme al título concesional, deberá aportar copia de las mismas o certificado de la entidad aseguradora sobre que cuenta con las coberturas exigidas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento, incurriendo en otro caso en causa de caducidad por incumplimiento grave del título concesional.

4. Todo el personal necesario para la explotación de la concesión será por cuenta y a cargo de la concesionaria.


En todo caso, sin perjuicio de lo que de forma específica o adicional se señale en las Prescripciones Particulares del presente título en materia de Prevención de Riesgos Laborales, en cumplimiento del Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales, la información de los riesgos específicos en el centro de trabajo propios a la actividad que desarrolla la Agencia Pública de Puertos de Andalucía se encuentra disponible en la página web de esta Agencia en el apartado de Prevención de Riesgos Laborales (<https://www.puertosdeandalucia.es/politica-de-prevencion-de-riesgos-laborales>), información que deberá ser tenida en cuenta en la evaluación de los riesgos y en la planificación de su actividad preventiva en el centro de trabajo, a las que se refiere el artículo 16 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

El procedimiento de coordinación de actividades empresariales se encuentra publicado en la misma dirección indicada de la página web de esta Agencia, en la que se establecen los documentos que debe aportar como entidad adjudicataria del contrato (en nuestro caso,"como titular de la autorización /concesión), pudiendo existir una documentación general y otra específica en función del tipo de actividad a desarrollar y el centro de trabajo donde se desarrolla.

5. Serán a cargo de la concesionaria los gastos de electricidad, agua, servicio telefónico, recogida de basuras y cualesquiera otros necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta ocasione, así como la contratación de los correspondientes servicios, las acometidas y el pago de los derechos correspondientes.

6. La concesionaria no podrá destinar los terrenos de dominio público concedidos, ni las obras en ellos ejecutadas, a usos distintos de los expresados en la concesión.

7. La falta de utilización durante el período de tres (3) meses de las obras y/o bienes de dominio público concedidos, será motivo de caducidad de la concesión, a no ser que obedezca a causa justificada. Corresponde a la Agencia, en

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 11/37	



cada caso concreto, calificar las causas alegadas por la concesionaria para justificar la falta de uso de las obras y bienes concedidos. A este objeto, la concesionaria queda obligada, antes de que transcurra dicho plazo, a poner en conocimiento de la Agencia las circunstancias que motiven la falta de utilización, y si ésta considera inadecuadas las causas alegadas incoará expediente de caducidad de la concesión.

Según el tipo de actividad a desarrollar, constatada la falta de prestación de servicios portuarios por la concesionaria durante un período de quince (15) días naturales, la Agencia podrá adoptar las medidas provisionales, que libremente estime oportunas, para garantizar la continuidad del servicio, incluida la autorización a terceros o prestación directa del mismo, con los medios de la concesionaria y siendo de cuenta de éste cuantos gastos y perjuicios de dicha situación se deriven.

8. Esta concesión no implica la autorización para llevar a cabo actividades auxiliares fuera de los límites de la misma, tales como acopios, almacenamientos o depósitos de los residuos de la explotación, ni para hacer publicidad audiovisual, salvo aquélla que se utilice para indicar el título, el destino del dominio público concesionario, el plazo, el uso de la concesión y su otorgamiento, o análogos, y siempre previa conformidad para ello de la Agencia.

9. El ejercicio de la actividad, dentro del recinto de la concesión, atraque y desatraque, embarque y desembarque de personas, por embarcaciones deportivas matriculadas en la lista 6ª, así como otras dedicadas al transporte de pasajeros y enseres, está sujeto a la aprobación expresa por parte de la Agencia, y se someterá siempre al cumplimiento de la normativa establecida por otras administraciones competentes, especialmente en lo relativo a la seguridad de la embarcación y personas, y capacitación del personal.

10. Cualquier ocupación de superficies contiguas al terreno que se concede por materiales y/o productos relacionados con la actividad a desarrollar por la concesionaria, quedará sujeta, en todo caso, a liquidación de la tasa portuaria que corresponda por dicho hecho imponible conforme establezca la vigente Ley reguladora de las tasas portuarias autonómicas. No obstante, si no se hubiera obtenido la pertinente autorización para dicha ocupación, este hecho será causa de caducidad de la concesión.

11. Las conexiones que la entidad titular de la concesión haya de realizar con las redes de agua, saneamiento, electricidad y teléfono, que requieran ocupación del dominio público fuera de la parcela concesionada deberán someterse a la aprobación de la Agencia; la ocupación devengará la tasa portuaria correspondiente, conforme a la normativa en vigor, y quedará sujeta al articulado de esta concesión.

12. Sin perjuicio de lo que se detalla en el presente título, la concesionaria viene obligada al cumplimiento, con carácter general, de la normativa ambiental que afecte al ámbito de su actividad, en especial por lo que se refiere a prevención de la contaminación.


13. La entidad concesionaria establecerá y mantendrá a su cargo, en las condiciones exigidas en la legislación específica, un sistema contra incendios que cubra los riesgos del conjunto de las instalaciones que se construyan y/o exploten al amparo de la presente concesión, que deberá contar con la aprobación de la autoridad competente en la materia.

14. La concesionaria facilitará la información técnica y económica que le solicite la Agencia en el ejercicio de sus competencias, especialmente cuando sea exigible a la concesionaria de acuerdo con las disposiciones vigentes, en cuyo caso, y sin perjuicio de otras responsabilidades, la omisión o aportación defectuosa de la información que estuviera tipificada como infracción, constituirá causa de caducidad del título concesional.

La concesionaria facilitará a la Agencia, cuando se lo solicite, información relativa a la explotación de los servicios prestados, los resultados de la actividad económica desarrollada, y las inversiones de conservación, mantenimiento, seguridad de las personas e instalaciones y protección del medio ambiente, que realice al amparo de la concesión.

Sin perjuicio de ello, sin necesidad de requerimiento, la concesionaria presentará durante el primer semestre de cada año natural una Memoria relativa al año precedente en la que figure:

- Movimiento de embarcaciones por amarres y por meses,

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 12/37	



- Índice de aprovechamiento de la instalación,
- Relación de los diferentes servicios prestados,
- Resultado económico del ejercicio anterior: Balance, Cuenta de Resultados y Cuadro de Financiación,
- Cualquier otra información expresamente indicada por la Agencia.

15.- En el caso de que fuesen necesarias inspecciones y otros trabajos adicionales de seguimiento y supervisión por parte del personal de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía para contrastar y corroborar la documentación aportada en la Memoria descrita en el apartado anterior, el Dictamen Técnico recogido en el apartado 1 del presente punto o cualquier otra circunstancia o vicisitud de la concesión, se devengarán las Tasas correspondiente a servicios administrativos y profesionales recogidos en el artículo 61 de la Ley 21/2007.

## VII. - TRANSMISIÓN DE LA CONCESIÓN y GRAVAMEN

### VII.1. TRANSMISIÓN DE LA CONCESIÓN

La transmisión y gravamen de la concesión se realizará con arreglo a lo establecido en el artículo 28 de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre.

1. La solicitud de transmisión de la concesión, que deberá especificar las condiciones relativas al precio y a la forma de pago, a efecto del ejercicio por la Agencia de los derechos previstos en el artículo 19 de la Ley 21/2007, se acompañará de los siguientes documentos:
  - a) Declaración de la actual concesionaria de encontrarse al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones de la concesión.
  - b) Documentación que acredite que la nueva titular reúne los requisitos exigidos para la prestación del servicio o para el ejercicio de la actividad de la concesión demanial sea soporte.

Una vez que la Agencia compruebe el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 28.3 de la Ley 21/2007, así como la adecuación al título concesional de las condiciones en que se pretende efectuar la transmisión, podrá proceder a su autorización, que deberá dictarse en el plazo de tres (3) meses a partir de la comprobación del cumplimiento de los requisitos señalados, pudiéndose entender desestimada la solicitud por silencio administrativo una vez transcurrido el mismo.

Autorizada la transmisión, la nueva titular vendrá obligada a acreditar la constitución de la garantía de obras o de utilización, según corresponda, en un plazo de un (1) mes desde que se le notifique la misma, en sustitución de la que tuviese prestada la anterior titular. En el mismo plazo, deberá presentar la escritura pública en que se haya formalizado la transmisión autorizada. Mientras no se constituya la garantía, y se haya presentado la indicada escritura pública carecerá de eficacia la transmisión.

A la vista de la escritura pública presentada, en el supuesto en que comprobase variación de dichas condiciones, y en todo caso, si fueran contrarias al título concesional, la autorización quedará sin efecto con pérdida de garantía.

Si se comprueba por la Agencia que el contrato formalizado en escritura pública se adecua al título, se emitirá el certificado acreditativo del cumplimiento de los requisitos legales para la transmisión de concesiones, a efectos de posibilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad y en el Registro del Catastro Inmobiliario, de conformidad con la legislación vigente.

Realizada la transmisión, la anterior concesionaria y la actual quedarán obligadas solidariamente frente a la Agencia por las obligaciones y responsabilidades derivadas de hechos ocurridos antes de aquélla. De las responsabilidades y hechos ocurridos posteriores a la transmisión, sólo será responsable la nueva titular.

2. Asimismo, se considerará transmisión, y por tanto requerirá autorización y cumplimiento de los requisitos indicados, cualquier cambio en la titularidad de las acciones o participaciones que suponga sustitución de los

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 13/37	



socios o accionistas que lo fueren al tiempo de otorgamiento de la concesión, en porcentaje igual o superior al 50% del capital social.

3. Si la sociedad titular cambia únicamente de denominación social, vendrá obligada a comunicarlo expresamente a la Agencia, que comprobará que no subyace ninguna otra modificación relevante; a tal efecto la comunicación se acompañará de copia fehaciente de la documentación que oficialice el cambio de denominación. La concesionaria habrá de actualizar cuanta documentación relativa a la concesión esté afectada por dicho cambio. El incumplimiento de estos requisitos se considerará grave.
4. La transmisión no autorizada del título concesional, de conformidad con lo previsto en la Ley 21/2007, será nula de pleno derecho y constituirá causa de caducidad del título, sin que de la Resolución que en su caso se dicte declarándola, se derive derecho alguno para el adquirente de buena fe, sin perjuicio de su derecho a reclamar contra la concesionaria.
5. La Agencia podrá ejercer el derecho de retracto en los supuestos de adjudicación de la concesión mediante remate judicial o administrativo o en el caso de adjudicación de bienes por impago de bienes hipotecarios en el plazo de tres (3) meses desde que tenga conocimiento de la adjudicación, sin perjuicio de la preceptiva autorización previa para participar en estos procedimientos de adjudicación señalada en el artículo 28.6 de la Ley 21/2007.

## VII .2. GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN

1. La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser previamente autorizada por la Agencia, sin cuyo requisito, conforme a lo previsto en el artículo 28.7 de la Ley 21/2007, serán nulos de pleno derecho dichos gravámenes.
2. Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones concesionados sólo podrán ser hipotecados, o sujetos a otro tipo de derecho real de garantía compatible con la concesión administrativa, como garantía de los préstamos contraídos por la persona 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 ningún caso podrán constituirse de hipotecas u otros derechos de garantía de préstamos que no guarden relación con la concesión otorgada, ni por personas que no sean el propio titular de la concesión.


3. En todo caso, para constituir la hipoteca u otro derecho real de garantía será necesaria la previa autorización de la Agencia, a cuyo efecto se presentará solicitud indicando las concretas circunstancias del derecho con el que se pretende limitar la concesión administrativa.

Estimada la solicitud de constitución de hipoteca u otro derecho real de garantía, la concesionaria vendrá obligada a presentar la escritura pública en que se haya formalizado en un plazo de un (1) mes, careciendo de eficacia su constitución hasta dicha presentación.

Una vez presentada dicha documentación, se emitirá el certificado acreditativo del cumplimiento de los requisitos legales para la constitución de hipoteca u otro derecho real de garantía, a efectos de posibilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación vigente.

Por imperativo legal, si en la escritura de constitución de la hipoteca no constase esta autorización, el Registrador de la Propiedad denegará la inscripción.

4. La hipoteca o derecho real de garantía constituido, en todo caso, se extinguirá a la extinción de la concesión, sea cual sea la causa de la finalización.
5. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones indicadas en el presente apartado constituye causa de caducidad de la concesión.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 14/37	



## VIII. CESIÓN DEL USO DE ELEMENTOS CONCESIONALES

### VIII.1. DISPOSICIONES GENERALES

1. La concesión otorgada tiene carácter indivisible, sin perjuicio de que, conforme a lo previsto en el artículo 26.1.b) de la Ley 21/2007, podrá cederse el uso de los elementos integrantes de la concesión susceptibles de consideración singular, previa comunicación a la Agencia.

En virtud de lo previsto en el artículo 39.2 de la referida Ley 21/2007, las cesiones de elementos portuarios realizadas que no se ajusten a lo establecido en dicho artículo serán nulas de pleno derecho.

La concesionaria vendrá obligada a formalizar mediante escritura pública y comunicar con carácter previo a la Agencia los contratos que vaya a celebrar con terceras personas para la cesión de derechos de uso y disfrute de atraques o elementos concesionales susceptibles de ello.

En aquellos casos de elementos de la misma tipología, la Agencia podrá aprobar los modelos tipo de contrato que recojan las cláusulas y condiciones que se entiendan aplicables en cada caso y circunstancia. No obstante la existencia de un modelo tipo aprobado, cada cesión que pretenda realizarse sobre los derechos de uso del elemento concesional deberá ser comunicada de forma individual

3. Se señalan para la presente concesión los elementos de consideración singular sobre los que se permiten cesiones sucesivas entre terceros los derechos de uso sobre los atraques y locales.

Queda expresamente prohibida la cesión sucesiva en relación a los elementos no indicados en el presente apartado.

Las cesiones sucesivas del derecho de uso que se acuerden entre terceros, deberán obtener, además de comunicarlo a la Agencia, para su eficacia, el consentimiento expreso de la entidad concesionaria de la que deberá dejarse constancia en el contrato que se celebre.

4. La cesión del derecho de uso de dichos elementos portuarios de consideración singular y, en su caso, las cesiones sucesivas que se acuerden entre terceros, estarán sometidas al cumplimiento del Reglamento de Explotación y Tarifas, así como a la totalidad del título concesional.


5. Los contratos de cesión de derechos de uso de elementos portuarios sobre los que la Administración Portuaria no tenga conocimiento carecerán de eficacia alguna ante la Junta de Andalucía.

Asimismo, la inclusión en el texto del contrato de cláusulas contrarias al régimen propio del título concesional sobre el que se pacta la cesión del elemento, determinará su ineficacia ante la Administración.

En las cesiones de uso sucesivas, la entidad concesionaria tendrá derecho de ejercer en el plazo de dos meses tanteo previo, computable desde que se le notifique la voluntad de ceder, y retracto en el plazo de dos meses desde que tenga conocimiento acreditado de que se ha producido la cesión. Si no ejerce tales derechos, podrá ejercerlos la Agencia.

6. En el supuesto de que a la reversión se comprobasen obras o instalaciones no autorizadas en el elemento cedido, la persona titular del derecho de uso en el momento de la conclusión del título concesional así como, solidariamente, la entidad concesionaria, vendrán obligadas a su costa a la reposición al estado en que fue reconocido el elemento, siendo tal obligación imprescriptible y exigible por la Administración del Sistema Portuario de Andalucía a través del oportuno procedimiento en que se dará audiencia a ambas interesadas.

7. Sin perjuicio de lo previsto en la Ley, en sus normas de desarrollo y en el presente pliego, los derechos de uso sobre los elementos portuarios susceptibles de cesión, la cesión de los mismos, su autorización por la Agencia y por la concesionaria, y cuantos aspectos se refieran a dichos derechos de uso, se regirán por lo previsto en el Reglamento de Explotación y Tarifas aprobado por la Agencia para la presente concesión del cual deberá presentar propuesta, en un plazo no superior a QUINCE DÍAS desde la notificación del otorgamiento, ajustado a las prescripciones recogidas en el presente pliego.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 15/37	



8. Las personas titulares de la explotación de la concesión y las usuarias, por cualquier título, vienen obligados por la normativa y las prescripciones de aplicación a la concesión, estando expresamente sometidas al régimen sancionador vigente en materia de puertos.
9. La declaración de responsabilidad sancionadora de la persona titular de la explotación o de derechos de uso sobre elementos cedidos, mediante Resolución firme, será causa suficiente para considerar producido un menoscabo en la explotación y un incumplimiento del título concesional y proceder a la revocación de la autorización administrativa de la cesión del derecho.
10. En ningún caso podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad el derecho de uso sobre los elementos concesionados con división del título concesional contraria a la Ley. Tampoco podrán, quienes gestionen la concesión o las personas usuarias por cualquier título, constituir hipotecas u otros derechos de garantía de préstamos sobre la concesión o los bienes inmuebles integrados en ella.

## VIII. 2. REGISTRO DE ELEMENTOS CEDIDOS

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 21/2007, las cesiones autorizadas de elementos portuarios deberán ser objeto de inscripción en el Registro de Usos del Dominio Público Portuario.

A tal efecto, la entidad concesionaria deberá trasladar la información que la Agencia le requiera al respecto.

2. La entidad concesionaria deberá mantener actualizado un Registro de elementos cedidos para identificar en cada momento al titular del mismo. Asimismo, la Agencia podrá recabar en cualquier momento datos del referido Registro, debiendo ser facilitados por la entidad concesionaria en un plazo máximo de diez (10) días.

El Registro contará con el siguiente contenido mínimo:

- Identificación del elemento y referencias al dominio público utilizado.
  - Identificación de la persona titular.
  - Fecha de Inscripción en el Registro (Alta de la persona titular) y Fecha de Baja.
  - Fecha, título y plazo de adquisición del derecho.
  - Fecha de la autorización emitida por la concesionaria a la titular del elemento.
3. El Registro deberá permitir consultar tanto el histórico de las sucesivas cesiones de un único elemento, como la situación de titularidad del derecho de uso sobre un concreto elemento concesional a una fecha determinada.

## IX.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

1. El incumplimiento de las obligaciones del título concesional conferido conllevará la ejecución parcial o total de la garantía en el caso en que así se haya indicado en la correspondiente condición o prescripción, a cuyo efecto se dará previa audiencia a la concesionaria; asimismo, en su caso, conllevarán la incoación del correspondiente procedimiento sancionador por infracción de la vigente normativa portuaria; y/o, cuando proceda, conllevará la incoación de procedimiento de caducidad de la concesión administrativa, si así se hubiere establecido, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso sean exigibles.
2. Con objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a la concesionaria, la Administración del Sistema Portuario de Andalucía podrá realizar las visitas de inspección que considere oportunas a las instalaciones y dependencias de la concesión, levantándose las oportunas Actas, pudiendo estar presente y asistir al acto la concesionaria.
3. El procedimiento sancionador podrá iniciarse de oficio o en virtud de denuncia de cualquier persona. Cuando se inicie como consecuencia de las comprobaciones efectuadas en las actuaciones de inspección, el Acta levantada suscrita por personal al servicio de la Administración del Sistema Portuario de Andalucía, tendrá la presunción de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 16/37	



certeza a que se refiere el artículo 77.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

#### X.- INTERVENCIÓN DE LA CONCESIÓN

1. La Agencia, previa audiencia de la concesionaria, podrá acordar la intervención de la concesión en cualquiera de los supuestos siguientes:
  - a) Que la concesionaria no pueda hacer frente, temporalmente y con grave daño social, a la explotación por causas ajenas al mismo;
  - b) Que se constataran riesgos para la prestación del servicio portuario;
  - c) En los demás casos establecidos en el título concesional.

En todo caso, podrá adoptarse como medida cautelar a la incoación de un procedimiento de caducidad de la concesión.

2. El acuerdo será notificado a la concesionaria y si ésta, dentro del plazo que se le hubiera fijado, no corrigiera la deficiencia se ejecutará la intervención.
3. Acordada la intervención, la Agencia designará uno o varios interventores que sustituirán plena o parcialmente al personal directivo de la concesionaria, realizando la explotación directa de la concesión y la percepción de la contraprestación establecida, pudiendo utilizar el mismo personal y material de la concesionaria. La concesionaria deberá someterse a las decisiones de la o de las personas designadas como interventores durante el período de intervención.
4. En todo caso, la explotación objeto de intervención se efectuará por cuenta y riesgo de la concesionaria, a quien se devolverá, al finalizar aquél, con el saldo que resulte después de satisfacer todos los gastos, incluidos los honorarios de los interventores, y deducir, en su caso la cuantía de las penalidades impuestas.

En todo caso, la concesionaria deberá abonar a la Agencia los daños y perjuicios que efectivamente le haya irrogado.

5. La intervención tendrá carácter temporal y su duración será la que determine la Agencia sin que pueda exceder, incluidas las posibles prórrogas, de tres años.

No obstante, la Agencia acordará de oficio o a petición de la concesionaria el cese de la intervención cuando resultara acreditada la desaparición de las causas que lo hubieran motivado y la concesionaria justificase estar en condiciones de proseguir la normal explotación de la obra pública.

El transcurso del plazo fijado para la intervención, inclusive, en su caso, las prórrogas, y en todo caso transcurrido tres años, sin que la concesionaria haya garantizado la asunción completa de sus obligaciones, será causa de caducidad, sin perjuicio de que se hubiera adoptado como medida cautelar en un procedimiento de este tipo.

6. En todo caso, la Agencia podrá acordar la intervención cuando la titular hubiere incurrido en un incumplimiento grave de sus obligaciones que pusiera en peligro dicha explotación, como medida previa a la caducidad del título concesional y a costa de la concesionaria, sin derecho a que le sea devuelta la concesión una vez finalizada la intervención.

#### XI.- EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

La concesión se extinguirá por las causas establecidas en la Ley y, en todo caso, por las siguientes:

- a) Vencimiento del plazo concesional.
- b) Revisión de oficio.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 17/37	



- c) Renuncia de la persona titular, aceptada por la Agencia siempre que no cause perjuicio al dominio público, a la correcta prestación de los servicios públicos portuarios o a terceros.
- d) Caducidad.
- e) Rescate de la concesión.
- f) Revocación.
- g) Supresión del servicio por razón de interés público.
- h) Extinción de la personalidad jurídica de la concesionaria.
- i) Mutuo Acuerdo entre la Agencia y la concesionaria.
- j) Las restantes causas que se han indicado en el presente título.

#### **XI.1. RENUNCIA DE LA CONCESIONARIA**

1. La renuncia a la concesión administrativa no será aceptada en ningún caso en que la misma conlleve perjuicios para el dominio público portuario, para la correcta prestación de los servicios públicos portuarios o para terceros.
2. La renuncia conllevará, en todo caso, la pérdida de la garantía constituida, a salvo de que se produjese antes de terminar las obras y la concesionaria demuestre que fue motivada por la denegación no imputable a ella, por parte de otras administraciones públicas, de licencias, permisos u otras autorizaciones necesarios.
3. Cuando la renuncia no se base en dicho motivo, salvo decisión contraria de la Agencia, la concesionaria quedará obligada a dejar, a su costa, el dominio público otorgado en concesión en las mismas condiciones en que se le entregó, debiendo, en su caso, levantar las obras e instalaciones dejando el terreno de la concesión libre de toda ocupación, en el plazo que se le señale.
4. La concesionaria que, una vez terminadas las obras y aprobada el Acta de Reconocimiento Final de las mismas, renunciara total o parcialmente a la concesión, perderá la garantía constituida y quedará obligada, de acuerdo con lo que se determine por la Agencia, a entregar las obras e instalaciones al dominio público de la Comunidad Autónoma Andaluza o levantarlas a su costa, debiendo dejar, en este último caso, el dominio público otorgado en concesión en las mismas condiciones en que se le entregó.
5. A los efectos indicados, la renuncia parcial a la concesión tiene el carácter de una renuncia total, teniendo su mismo tratamiento.

#### **XI.2. CADUCIDAD DE LA CONCESIÓN**


1. Será causa de caducidad de la concesión, el incumplimiento de las condiciones y prescripciones cuya inobservancia se ha establecido, en el presente Pliego y en el resto documentos que integran el título concesional, como causa de caducidad, así como, y sin perjuicio de las que se establezcan en la Ley 21/2007 y normativa que la desarrolle, las siguientes:
  1. No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo señalado en el presente Pliego.
  2. Impago de una liquidación por las tasas portuarias durante un plazo de doce (12) meses. Para iniciar el expediente de caducidad será suficiente que no se haya efectuado el ingreso en período voluntario. Una vez iniciado, la concesionaria podrá enervar el efecto de caducidad, hasta un máximo de tres veces, para toda la vigencia del título, si durante la tramitación del expediente y antes de su resolución abona la integridad de la deuda, incluidos intereses y recargos, con reposición del importe de la garantía ejecutada por el incumplimiento. La Agencia podrá acordar incrementar el importe de la garantía, que deberá reponer la concesionaria que incurra en este incumplimiento, conforme al artículo 29 de la Ley 21/2007, hasta un máximo del 10% del valor de base para su determinación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 18/37	



Será de aplicación a esta causa lo establecido en la anterior letra b) respecto a la posibilidad de enervar sus efectos.

3. Impago de otras deudas derivadas de la concesión cuando su importe acumulado sea equivalente a una anualidad de las tasas de ocupación privativa, aprovechamiento especial y mejora, y se adeuden durante un plazo de doce (12) meses.
4. Incurrir en cualquiera de los supuestos de prohibición de contratar establecidas en la legislación de contratos del Sector Público.
5. Falta de actividad, falta de prestación del servicio prevista, en su caso, en el título concesional, falta de uso de las obras y/o bienes concesionados durante un período de tres (3) meses, a no ser que, a juicio de la Agencia, obedezca a causa justificada, que en todo acaso se entenderá que hubo causa injustificada si no hubo comunicación previa.
6. Grave descuido en la conservación de las instalaciones dispuestas en concesión, siempre que tal conducta dé lugar a la realización de las obras de reparación con carácter subsidiario por la Agencia, que las realizará con cargo a la concesionaria, ejecutando la garantía y, si fuera insuficiente, requiriendo el pago del resto que podrá exigir por vía de apremio.
7. La destrucción culposa o dolosa de parte o todas las obras o instalaciones concesionadas, sin perjuicio su resarcimiento, así como el de los perjuicios ocasionados, con carácter independiente de la exigencia de otras responsabilidades.
8. Ocupación del dominio público no otorgado en más de un 10% de la superficie concesional.
9. Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del 10 por ciento sobre el proyecto autorizado.
10. Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título.
11. Cesión a un tercero del uso total o parcial, por cualquier título o de hecho o de la gestión total o parcial de la explotación.
12. Transmisión del título de otorgamiento, sin autorización de la Agencia.
13. Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Agencia.
14. No reposición o complemento de la garantía en los plazos indicados o, en otros supuestos, previo requerimiento de la Agencia.
15. No suscripción de las Pólizas de Seguro que exija la legislación vigente y exigidas en el presente título, o por modificación de las mismas sin cumplimiento de los requisitos establecidos, o no acreditar su vigencia.
16. Incumplimiento de la normativa ambiental, sanitaria, laboral, de prevención de riesgos, o cualquier otra exigible en el ámbito de la concesión, que haya dado lugar a Resolución Sancionadora firme dictada por la Administración competente.
17. La no prestación de los mínimos con la calidad mínima requerida.
18. Incumplimiento de cualquier requisito mínimo de los exigidos para el establecimiento del servicio, así como la no prestación del servicio.
19. Incumplimiento de cualquier condición expresada en la oferta presentada por la adjudicataria en la fase de concurso y selección, salvo que por parte de la concesionaria acredite la concurrencia causas de fuerza mayor que le han llevado a dicho incumplimiento.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 19/37	




2. Constatada la concurrencia de alguno de los supuestos establecidos como causa de caducidad, se incoará el correspondiente procedimiento en el que se dará audiencia a la concesionaria. Con carácter previo, en los supuestos en que se considere necesario para determinar la concurrencia o no de la causa de caducidad, podrá requerirse a la concesionaria en diligencias previas que presente alegaciones y cuantos documentos o pruebas convengan a su derecho.
3. En todos los casos de extinción de la concesión por incumplimiento de la concesionaria, se producirá la pérdida de la garantía, sin perjuicio de otras responsabilidades a que hubiere lugar. En el supuesto de que la garantía estuviese consumida total o parcialmente, la incautación de la garantía se hará efectiva, si fuere necesario, mediante procedimiento de apremio.
4. Declarada la caducidad de la concesión la persona titular de la misma no tendrá derecho a ninguna indemnización por las obras construidas.

### **XI.3. RESCATE DE LA CONCESIÓN**

1. En el caso de que los terrenos de dominio público concedidos fuesen necesarios, total o parcialmente, para la ejecución de obras o instalaciones de interés público y, para realizar éstas, fuera preciso utilizar o demoler, en todo o en parte, los terrenos u obras de la concesión, la Agencia podrá proceder al rescate de la misma antes de su vencimiento.
2. También procederá el rescate de la concesión en los siguientes supuestos:
  - 1) Cuando los terrenos de dominio público concedidos fuesen necesarios, total o parcialmente, para la prestación de servicios portuarios y, para atender éstos, fuera preciso utilizar o destruir los bienes otorgados o las obras autorizadas por la concesión;
  - 2) Cuando la concesión resulte incompatible con el Plan de Usos o con el Plan Especial, aprobado, con posterioridad a su otorgamiento y referido al espacio portuario donde se ubican los terrenos concedidos.
3. Cuando el rescate implique la necesidad de ocupación de sólo una parte de la concesión, de tal modo que a consecuencia de aquél resulte antieconómica para la concesionaria la explotación de la parte no rescatada, la persona titular podrá solicitar de la Agencia su rescate total.
4. A efectos de proceder al rescate de la concesión se incoará procedimiento en el que se dará audiencia a la concesionaria, cumpliéndose todos los trámites que establecen para este supuesto las disposiciones que sean de aplicación y sin que la concesionaria tenga otro derecho que el ser indemnizado por el valor obtenido conforme determina en el artículo 33.3 de la Ley 21/2007.
5. De la cantidad que resulte por aplicación de lo anterior, se practicarán por la Agencia las siguientes deducciones:
  - El presupuesto de los desperfectos o deterioros que presenten las obras e instalaciones para dejarlas en el estado requerido;
  - El importe de todos los créditos que tuviese la Agencia, contra la concesionaria derivados de la propia concesión (tales como multas no satisfechas, ejecuciones de garantía, obras de reparación ejecutadas por la Agencia con cargo a la concesionaria, débitos por razón de cánones atrasados, etc.).

Practicada la liquidación en la forma que queda indicada, la Agencia abonará a la concesionaria el saldo que resulte a su favor. Si la liquidación arrojase saldo negativo para la concesionaria, vendrá ésta obligada a satisfacer su importe en el plazo que se le señale y, transcurrido el mismo se realizará el cobro por procedimiento de apremio administrativo.

En el supuesto en que el saldo sea positivo para la concesionaria, el pago podrá realizarse en metálico, 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 de la concesionaria.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 20/37	



#### **XI.4. REVOCACIÓN DE LA CONCESIÓN**

1. La concesión podrá ser revocada por la Agencia, sin derecho a indemnización, cuando se hayan alterado los supuestos determinantes de su otorgamiento que impliquen la imposibilidad material o jurídica de la continuación en el disfrute de la concesión y en casos de fuerza mayor, cuando, en ambos supuestos, no sea posible la modificación o revisión del título de otorgamiento.
2. En supuestos de destrucción total de las instalaciones, o parcial cuando exceda del 25%, siempre que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, la concesionaria tendrá derecho a optar entre la extinción de la concesión -sin derecho a indemnización alguna y con la obligación de demoler o retirar los restos de las obras- o la reconstrucción de las obras e instalaciones. Cuando la concesionaria optare por la extinción de la concesión, tendrá derecho a la devolución de la garantía prestada, una vez cumplidas sus obligaciones con la Agencia.  
  
Se entenderá que la destrucción parcial excede del 25%, cuando los gastos de reparación de los daños sufridos sean superiores al 25% del valor de todas las instalaciones inventariadas, previa actualización del mismo a los precios vigentes el día en que se produjo el siniestro.
3. La destrucción parcial por fuerza mayor, cuando sea inferior al 25%, no extinguirá la concesión, quedando obligada la concesionaria a la reconstrucción, no obstante su derecho a la revisión del título. En supuestos de caso fortuito, la concesionaria igualmente vendrá obligada a reconstruir, no obstante la decisión en relación a la revisión del título corresponderá exclusivamente a la Agencia.
4. En cualquier supuesto en que sea precisa la reconstrucción de las obras e instalaciones, ésta se realizará a costa de la concesionaria, en la forma y plazo que señale la Agencia y sin que se altere el plazo concesional que hubiere señalado salvo que se revise el título con tal fin y sea aprobada administrativamente dicha modificación.

#### **XI.5. SUPRESIÓN DEL SERVICIO POR RAZÓN DE INTERÉS PÚBLICO**

Al conllevar la ocupación la prestación de servicios portuarios la Agencia, por razón de interés público, podrá acordar la supresión total o parcial del servicio contemplado en la concesión. A tal efecto el expediente y la indemnización a la concesionaria se someterán a lo establecido para el supuesto anterior referido al rescate.

#### **XI.6. EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA DE LA CONCESIONARIA**

La declaración de concurso de la concesionaria persona física o jurídica, o la disolución o extinción de la persona jurídica concesionaria, salvo cuando se fusione con otra sociedad mercantil o cuando por escisión se cree una nueva que asuma la concesión, serán determinantes de la extinción de la concesión, sin devolución de la garantía depositada.

#### **XI.7. MUTUO ACUERDO**

Excepcionalmente, siempre que no concurra otra causa de extinción de la concesión ni incumplimientos de la concesionaria, podrá acordarse la extinción de mutuo acuerdo entre la Agencia y la concesionaria, sin pérdida de la garantía para ésta ni pago de indemnizaciones para aquélla.

#### **XII.- REVERSIÓN**

1. Extinguida la concesión, sea cual fuere la causa, revertirán a la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de la Agencia, gratuitamente y libres de cargas, los terrenos, obras e instalaciones objeto de la concesión, la cual tomará posesión de los mismos.  
  
La reversión comprenderá, por tanto, no solo los bienes inmuebles, sino también todos aquellos bienes muebles que, aún siendo susceptibles de traslado sin deterioro del inmueble a que estén unidos, concurra directamente a satisfacer las necesidades de la explotación.
2. Previa citación de la concesionaria, de la recepción por la Agencia de los bienes que revierten se levantará el correspondiente Acta y Planos de Reversión.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 21/37	



En el Acta y Planos de Reversión se reseñará el estado de conservación de los bienes objeto de reversión, especificándose los deterioros que presenten.

Si existiesen deterioros o las instalaciones estuvieren incorrectas, el Acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente en el que se concretará el importe de las reparaciones y de las instalaciones y obras que falten, importe que se exigirá a la concesionaria al objeto de que asuma el coste de los mismos, en el caso de que no los asuma se actuará con arreglo al siguiente criterio: 1º. Se aplicará la garantía hasta donde alcance su cuantía; y 2º. Se seguirá el procedimiento de apremio administrativo para la parte del débito no cubierto por la garantía.

En todo caso, en el supuesto en que se determinara que tales deterioros o incorrecciones se debieran a la culpa, negligencia o dolo de la concesionaria, la garantía será ejecutada adicionalmente al cobro del importe de la totalidad de los gastos que suponga la reparación o restitución.

Asimismo, cuando tales deterioros o incorrecciones se produzcan en supuestos en que concurra incumplimiento del título concesional que conlleve la ejecución de la garantía y haya sido resuelto por la Agencia previa audiencia de la concesionaria, su resarcimiento se realizará directamente instando el procedimiento de apremio al órgano competente.

La Agencia ejecutará subsidiariamente y a costa de la concesionaria los trabajos precisos y que no hayan sido realizados en el plazo que al efecto se le hubiere señalado. En tal caso, asimismo se ejecutará la garantía por este incumplimiento una vez constatado.

3. Desde el momento de la extinción de la concesión, la Agencia, podrá obtener de las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del suministro.
4. La concesionaria está obligada, a sus expensas, a la demolición y retirada de las obras e instalaciones que no revertan, parcial o totalmente, incluso con reposición del terreno a su anterior estado, en el plazo que se le señale y sin derecho a indemnización alguna, excepto en el caso de que, por mantener el interés público las obras e instalaciones no reversibles de la extinta concesión, la Agencia, a propia iniciativa o a petición de la concesionaria, declare que procede su mantenimiento para continuar la explotación en la forma que se determine.


Si a la formalización de la reversión se constatará la existencia de instalaciones que no hayan de revertir, la Agencia podrá acordar el destino de las mismas respecto a su mantenimiento o demolición y/o retirada, sin perjuicio de las responsabilidades que fueran exigibles a la concesionaria, en su caso.

En todo caso, en el supuesto de que no acordase su mantenimiento, si la Agencia no indicara el plazo para demolición y retirada de los bienes que no revertan, la concesionaria habrá de haber concluido los trabajos necesarios a este efecto en los seis (6) meses siguientes a la fecha de la formalización de la reversión y si a la conclusión de dicho plazo no hubiere cumplido con ello la Agencia ejecutará los trabajos a su costa.

5. Producida la reversión, quedarán automáticamente extinguidos los derechos que pudieran ostentar terceras personas sobre los mencionados bienes.

Conforme a lo previsto en el artículo 34.4 de la Ley 21/2007, la Agencia no asumirá los contratos de trabajo que pudiera haber concertado la concesionaria en el ejercicio de su actividad empresarial sin que, por tanto, se pueda en forma alguna entender aplicable lo que prevé el Estatuto de los Trabajadores para los supuestos de sucesión de empresa, ni que la Administración Pública Portuaria sea el empresario principal de la actividad realizada por la concesionaria, a los efectos de dicho texto refundido.

La Agencia no asumirá ni será responsable de ningún tipo de obligación laboral o económica, de la persona titular del derecho extinguido, esté o no vinculada a la actividad objeto de la concesión.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 22/37	



### XIII.- JURISDICCIÓN

El presente Pliego tiene carácter administrativo correspondiendo su interpretación a la Agencia que la realizará a través de la persona titular de su Dirección General. Contra sus acuerdos habrá lugar a la interposición de los recursos administrativos y contencioso-administrativos que correspondan conforme a la legislación vigente.

### XIV.- CUADRO RESUMEN DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

CONCESIÓN DEMANIAL PARA LA OCUPACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE ZONA NÁUTICO RECREATIVA EN EL PUERTO DE ESTEPONA

#### CP 1.- CONCESIONARIO

NIF/CIF

--	--

#### CP 2.- PLAZO DE DURACIÓN DE LA CONCESIÓN (PCP I.2)

PRÓRROGA

El plazo será en función del importe de inversión recogido en el proyecto aprobado. Véase pliego de condiciones del concurso.

NO PROCEDE

#### CP 3.- TASAS POR OCUPACIÓN PRIVATIVA Y POR APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO. IMPORTE DE MEJORA(PCP III)

TASA POR OCUPACIÓN PRIVATIVA DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO: (*)	
TASA POR APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO: (*)	
MEJORA DE LAS TASAS : (**)	

(IVA no incluido)

(\*) Conforme a lo determinado en el Pliego de condiciones del concurso

(\*\*) Conforme a la mejora de la oferta seleccionada.

#### CP 4.- GARANTÍA (PCP IV)

<b>Garantía de construcción de obras</b> (5% del presupuesto de las obras y de las instalaciones fijas entregadas)	
<b>Garantía de utilización</b>	

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS

13/02/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS

PÁG. 23/37





### CP 5.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL, DAÑOS E INCENDIOS (PCP VI.3)

#### Durante las obras de adecuación

**Responsabilidad Civil General:** Este seguro cubrirá, las indemnizaciones que el asegurado hubiere de satisfacer como responsable civil por daños y perjuicios causados al dominio público portuario a sus empleados y a terceros, incluidas las personas empleadas en la ejecución de la obra y vehículos empleados, así como cualquier reclamación contra APPA que tenga su origen en los propios trabajos asegurados y de la que el asegurado sea responsable, incluyendo contaminación accidental y responsabilidad medioambiental. Dicho seguro de Responsabilidad Civil deberá tener un límite de indemnización no inferior a 3.000.000 de euros por siniestro y año para cubrir los daños materiales y/o personales y perjuicios consecuenciales y no consecuenciales ocasionados a terceros. Y un sublímite por víctima únicamente aplicable a las garantías de RC Patronal y Cruzada no inferior a 600.000 euros. En este caso la APPA debe figurar como asegurado adicional sin perder su condición de tercero.

**Todo Riesgo Construcción** que incluya cobertura de daños a preexistentes y la suma asegurada no deberá ser inferior al volumen de obra ejecutar. En este seguro la condición de asegurado deberá contemplar a todos los intervinientes en la obra, con cobertura de accidentes según convenio de aplicación, incluyendo póliza de accidentes según el convenio de aplicación.

#### FASE DE EXPLOTACIÓN

**Responsabilidad Civil:** Este seguro cubrirá, las indemnizaciones que el asegurado hubiere de satisfacer como responsable civil por daños y perjuicios causados al dominio público portuario a sus empleados y a terceros, incluidas las personas empleadas en la explotación, con cobertura de accidentes según convenio de aplicación y de vehículos empleados, así como cualquier reclamación contra APPA que tenga su origen en la actividad que el concesionario vaya a desarrollar en las instalaciones objeto de la concesión, incluyendo contaminación accidental y responsabilidad medioambiental y quedando garantizadas las indemnizaciones que subsidiariamente pudiera verse obligado a satisfacer el titular de la concesión. No se admitirán exclusiones relativas al ámbito de los bienes y actuaciones propias de las actividades portuarias. Dicho seguro de Responsabilidad Civil deberá tener un límite de indemnización no inferior a 3.000.000 euros por siniestro y año para cubrir los daños materiales y/o personales y perjuicios consecuenciales y no consecuenciales ocasionados a terceros. Y un sublímite por víctima únicamente aplicable a las garantías de RC Patronal y Cruzada no inferior a 600.000 euros. En este caso la APPA debe figurar como asegurado adicional sin perder su condición de tercero.

**Daños Materiales** cuyo objeto será garantizar la protección integral de las instalaciones, edificaciones, infraestructuras y bienes afectos a la concesión frente a cualquier daño material súbito, accidental e imprevisto que pueda producirse, con cobertura mínima de: Incendio, Rayo y Explosión, Robo, Daños por agua, Riesgos extensivos y Gastos Adicionales, Daños eléctricos y Avería de maquinaria. Este seguro deberá ser contratado especialmente para la cobertura de los riesgos de las instalaciones objeto de la concesión. Figurará como beneficiario del seguro APPA por daños al dominio público. Debe incluir Cláusula de no repetición contra APPA. La suma asegurada en concepto de Continente será como mínimo de 12.500.000 € correspondientes al valor de las instalaciones objeto de concesión administrativa.

### CP 6.- EXIGENCIA DE DISPONER DE EQUIPO TÉCNICO MÍNIMO (PCP I.6)

Sí, se exige disponer de Director/a de la Explotación, Director /a Técnico/a y Responsable Económico Financiero

Pág. 24 de 37

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 24/37





**CP 7.- TARIFAS A PERCIBIR POR LA CONCESIONARIA (PCP. I.7)**

La entidad concesionaria podrá cobrar tarifas en contraprestación a los servicios prestados que se establezcan en el Reglamento de Explotación y Tarifas Máximas de la Instalación Náutica.

**CP 8.- TASAS PORTUARIAS A ABONAR A LA AGENCIA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA POR LOS TRÁFICOS Y SERVICIOS PORTUARIOS (PCP III.2)**

- a) La entidad concesionaria abonará a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, como sujeto pasivo a título de sustituto, el importe correspondiente a la Tasa a embarcaciones deportivas y de recreo T-5, para las embarcaciones deportivas u otro tipo de embarcaciones según su matrícula, características y uso.
- b) La entidad concesionaria aportará información de las operaciones y movimientos habidos en la zona objeto de concesión a fin de que pueda ser emitida la correspondiente liquidación de la tasa. Esta información se entregará en el soporte informático que se indique por la Agencia.

*En prueba de conformidad, y como compromiso expreso de la estricta observancia de las condiciones de la presente Concesión, firma el documento D./D<sup>a</sup> .....*

.....

En ..... a .....

Fdo.: .....

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 25/37	



**PRESCRIPCIONES TÉCNICAS GENERALES QUE DEBE CONTENER EL REGLAMENTO DE EXPLOTACIÓN Y TARIFAS MÁXIMAS PARA LA EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO DE LAS CONCESIONES DEMANIALES CUYO OBJETO COMPRENDA LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN PUERTO DEPORTIVO O DE UNA INSTALACIÓN EN ZONA PORTUARIA DE USO NÁUTICO DEPORTIVO**

**INDICE**

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1. Objeto y finalidad
- Artículo 2. Ámbito de aplicación
- Artículo 3. Finalidad de las instalaciones de la concesión: servicios portuarios deportivos
- Artículo 4. Gestión de los servicios portuarios e indivisibilidad de la concesión
- Artículo 5. Tramitación de las cesiones de los derechos de uso y/o aprovechamiento sobre sus elementos
- Artículo 6. Particularidades de usos de los atraques.
- Artículo 7. Elementos relativos a la cesión de uso y disfrute de sus elementos

**CAPÍTULO II. ORGANIZACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN**

- Artículo 8. Concesionaria
- Artículo 9. Dirección de Explotación y Dirección Técnica.
- Artículo 10. Control de la concesión por la Administración del Sistema Portuario

**CAPÍTULO III. UTILIZACIÓN DE LA ZONA PORTUARIA**

- Artículo 11. Uso de la zona objeto de concesión
- Artículo 12. Petición de servicio
- Artículo 13. Acceso a la zona portuaria
- Artículo 14. Prohibiciones de permanencia
- Artículo 15. Circulación, peatones y permanencia en tierra

**CAPÍTULO IV. TARIFAS PORTUARIAS**

- Artículo 16. Clases de tarifas
- Artículo 17. Sujetos obligados al pago de las tarifas
- Artículo 18. Tarifas máximas
- Artículo 19. Particularidades para instalaciones náuticas gestionadas por terceros habilitados por la Agencia dentro de los Puertos de Gestión Directa.

**CAPÍTULO V. REGLAMENTO DE EXPLOTACIÓN Y TARIFAS MÁXIMAS**

- Artículo 20. Reglamento de Explotación y Tarifas Máximas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 26/37	



## **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1. Objeto y finalidad**

1. El presente documento, en adelante PG, tiene por objeto establecer las prescripciones generales mínimas que debe contener el Reglamento para la Explotación del Servicio y Tarifas Máximas (en adelante RETM) de las concesiones demaniales, cuyo objeto comprenda la gestión y explotación de un Puerto Deportivo o de una instalación en zona portuaria de uso náutico deportivo.

2. El régimen jurídico de explotación de los títulos detallados en el párrafo anterior, será el regulado en el RETM que se apruebe al efecto, que deberá ajustarse a las presentes prescripciones generales, sin perjuicio del propio título de la concesión o contrato de concesión y de la aplicación de la normativa vigente en materia de puertos, tasas portuarias y demás de aplicación, y cuantas normas de otros ámbitos competenciales resulten de aplicación a la explotación de los bienes y servicios concesionados. En caso de discrepancia prevalecerá la normativa vigente.

### **Artículo 2. Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación del RETM se extiende a todos los elementos sujetos a la concesión administrativa conforme al proyecto aprobado al otorgamiento, así como a las modificaciones que sobre el mismo se aprueben por la Administración del Sistema Portuario de Andalucía.

En el presente documento se aludirá indistintamente a «zona portuaria en concesión», «zona portuaria», «instalaciones concesionadas», «instalaciones portuarias», o expresiones análogas, en referencia a su ámbito de aplicación objetivo.

Las relaciones que se establecen entre la concesionaria y las personas usuarias y cesionarias de derechos en la zona portuaria se revisarán, en su caso, ante la jurisdicción ordinaria, salvo en el supuesto en que conforme a la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa, los actos de la concesionaria deban ser revisados por esta jurisdicción contenciosa.

### **Artículo 3. Finalidad de las instalaciones de la concesión: servicios portuarios.**

Conforme a lo establecido en el Artículo 41.1 de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía, en adelante Ley 21/2007, tienen la consideración de servicios públicos portuarios, las actividades relacionadas en el mismo y destinadas a garantizar y satisfacer las operaciones y necesidades de los tráficos marítimos.

La zona otorgada en concesión tiene como finalidad la prestación de los servicios demandados por las embarcaciones, tripulaciones y personas usuarias, de acuerdo con las condiciones del título concesional y en la forma establecida por el RETM, y mediante los medios materiales y personales dispuestos por la concesionaria o por aquéllas otras personas que, previa autorización administrativa, hayan celebrado contratos con ésta para realizar determinadas prestaciones.

Resultan de carácter mínimo para la explotación de una instalación portuaria o náutico deportiva los siguientes servicios:

- De acceso seguro a embarcaciones, garantizado mediante un calado adecuado para la prestación de los servicios portuarios y suficiente separación entre pantalanes, fingers y escolleras.
- De funcionamiento del balizamiento que se le determine por la Administración competente.
- De atraque seguro para embarcaciones incluyendo conexiones a redes de agua y de energía eléctrica.
- De servicios contraincendios, en función de lo que establezca en el proyecto aprobado, la normativa y ordenanzas aplicables, y según defina la Administración competente en la materia.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 27/37	



- De servicios de comunicaciones a utilizar por tripulantes o pasajeros y pasajeras de embarcaciones con base o tránsito en el puerto: telecomunicaciones, telefonía, Internet, correo electrónico, incluyendo la necesidad de asumir la adaptación tecnológica y sometido a la normativa aplicable en la materia.
- De carácter medioambiental:
  - De recogida de basuras, en la zona de muelles, pasarelas y explanadas.
  - De recogida de residuos en función de las medidas que resulten derivadas para la entidad concesionaria del cumplimiento de la normativa vigente durante la vigencia de la concesión al otorgamiento, y de las prescripciones aprobadas en el proyecto. El servicio de retirada y eliminación de estos residuos se someterá a lo que establezca la administración competente de la materia, lo que no es óbice para que a la entidad concesionaria le resulte obligatorio garantizar el servicio.
- De radio-comunicaciones y otras ayudas a la navegación.
- De información meteorológica.
- De aseos y servicios higiénicos, con inclusión de duchas.
- De suministro de combustible.

Resultan de carácter opcional los siguientes servicios:

- De varada y lanzamiento de embarcaciones.
- De estacionamiento en tierra de embarcaciones y de vehículos o remolques para su desplazamiento.
- De gestión del área técnica portuaria para el mantenimiento y reparación de embarcaciones.
- De embarque y desembarque de pasajeros y pasajeras.
- De almacenamiento de enseres, pertrechos y/o embarcaciones.
- De fomento de la náutica.
- De comercio de víveres, efectos náuticos, restauración y lavandería.
- De apoyo a las actividades comerciales o industriales desarrolladas mediante embarcaciones.

3. Queda terminantemente prohibido el fondeo de embarcaciones dentro de la zona concesionada y no habilitada para tal fin.

4. Con carácter excepcional, en caso de emergencia o fuerza mayor, cualquier embarcación afectada tendrá derecho de refugio en las instalaciones portuarias otorgadas en concesión por el tiempo imprescindible para garantizar su seguridad.

#### **Artículo 4. Gestión de los servicios portuarios e indivisibilidad de la concesión**

1. La explotación, mantenimiento y conservación del dominio público, obras e instalaciones objeto de concesión administrativa corresponde a la entidad concesionaria.

2. Sin perjuicio de que la concesión administrativa es jurídicamente indivisible, la concesionaria podrá gestionar los servicios portuarios en cualquiera de las formas establecidas para ello por la legislación vigente, y al respecto, los contratos que pretendan celebrarse entre la concesionaria y otra persona natural o jurídica para el uso y disfrute de sus elementos, deberán ser comunicados previamente a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía. En ningún caso se entenderán adquiridas mediante esta actuación comunicada facultades en contra de la legislación básica o autonómica en materia de bienes de dominio público.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 28/37	



#### **Artículo 5. Tramitación de las cesiones de los derechos de uso y/o aprovechamiento sobre sus elementos portuarios.**

1. Los elementos de la concesión susceptibles de cesión de su uso y/o aprovechamiento, serán los especificados en el título concesional, entre ellos, atraques, locales comerciales y aparcamientos.

2. El régimen de las cesiones de uso de los referidos elementos será el establecido en el título de otorgamiento, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en la normativa portuaria vigente.

Las personas cesionarias de elementos de la concesión y las usuarias de la misma por cualquier título están obligadas a cumplir las prescripciones que rigen para la concesión.

Sobre el resto de los elementos de la concesión susceptibles de cesión y no especificados como tal en el título habilitante, podrán tramitarse contratos de aprovechamiento.

3. La concesionaria vendrá obligada a formalizar mediante escritura pública y comunicar, con carácter previo a la Agencia, los contratos que vaya a celebrar con terceras personas para la cesión de derechos de uso y disfrute de atraques o elementos concesionales susceptibles de ello.

4. En aquellos casos de elementos de la misma tipología, la Agencia podrá aprobar los modelos tipo de contrato que recojan las cláusulas y condiciones que se entiendan aplicables en cada caso y circunstancia. No obstante la existencia de un modelo tipo aprobado, cada cesión que pretenda realizarse sobre los derechos de uso del elemento concesional deberá ser comunicada de forma individual.

5. Las personas cesionarias de elementos de la concesión y las usuarias de las mismas por cualquier título están obligadas a cumplir las prescripciones que rigen para la concesión.

6. Todos aquellos elementos de la concesión que no sean objeto directo de cesión por parte de la concesionaria, serán gestionados directamente por ésta con arreglo a lo dispuesto en el título concesional y en el RETM.

7. Los suministros de agua, energía eléctrica y otros semejantes a locales e instalaciones, así como las diferentes prestaciones que puedan realizarse con elementos de la concesión, quedarán siempre supeditadas a las disponibilidades de los mismos, a salvo del compromiso de la concesionaria de normal prestación de los mismos, excepto en circunstancias extraordinarias. En cuanto al orden de preferencia para su realización, será el más conveniente para el servicio general que se presta definido de forma motivada por el Director de Explotación y sin vulneración de los principios de igualdad y no discriminación.

#### **Artículo 6. Particularidades de usos de los atraques**

Dentro del ámbito de la concesión, la única persona habilitada para la gestión del servicio público portuario a embarcaciones es la entidad titular de la misma.

Los atraques de una instalación portuaria se dividen en dos grupos: atraques de base y atraques de tránsito.

##### *Atraques de Base-*

Dentro de este grupo se encuentran los definidos en los puntos siguientes:

1. Se considera que existe la **cesión del uso preferente de un atraque** cuando la concesionaria y un tercero convienen el uso continuado de aquel para el atraque de una embarcación de su titularidad por un periodo superior a un año y con un máximo de todo el periodo concesional restante. En estos supuestos, el atraque se califica dentro del grupo de atraques de base y deberá formalizarse mediante **escritura pública de cesión de uso preferente de atraque** previa comunicación a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 29/37	



Solo podrán cederse de este modo un máximo del **80 %** de los atraques disponibles en las instalaciones, los cuales se identificarán en el Anexo del RETM.

2. Se considera que existe **uso anual de un atraque** cuando la concesionaria y la persona titular de una determinada embarcación convienen el uso de aquel para el atraque de una embarcación de su titularidad por un **periodo de un año**. En estos supuestos, el atraque se califica dentro del grupo de atraques de base y deberá formalizarse mediante **contrato de base anual**, este tipo de contrato no requiere comunicación previa a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía. Este contrato podrá prorrogarse anualmente de forma tácita si las partes así lo acordasen. Se identificarán este tipo de atraques en el Anexo del RETM

#### *Atraques de Tránsito.-*

3. Se considera que existe **uso temporal de un atraque** cuando la concesionaria y la persona titular de una determinada embarcación convienen el uso de aquel para el atraque de una embarcación de su titularidad por un **periodo inferior a un año**, su número nunca será inferior al 10% de los atraques disponibles en las instalaciones portuarias. En estos supuestos, el atraque se califica como atraque de tránsito y deberá formalizarse mediante **contrato de tránsito**. Este tipo de contrato no requiere la previa comunicación a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía.

Este contrato de tránsito no será prorrogable, y tan solo podrá acordarse nuevamente entre las partes un nuevo contrato de tránsito en el caso de no existir otras solicitudes para la recepción del servicio, en cuyo caso serán atendidas por la concesionaria en orden cronológico y mediante principios de igualdad y no discriminación. Se identificarán este tipo de atraques en el Anexo del RETM.

4. Conforme a lo previsto en el artículo 16.3 de la Ley 21/2007, no podrán constituirse derechos de uso exclusivo sobre cualquier superficie de agua en el interior de los puertos, y especialmente, no podrá constituirse un derecho de uso exclusivo de amarre sobre los puntos de atraque.

En consecuencia, la facultad de cesión de tales elementos tendrá como objeto el uso preferente y no exclusivo de los mismos, lo que permitirá a la entidad concesionaria o tercero habilitado la gestión temporal de los mismos mientras estos no se encuentren ocupados por las embarcaciones de sus cesionarios.

5. Los atraques revertirán a la concesionaria finalizado el plazo convenido o a la Comunidad Autónoma si coincidiera con el fin del plazo concesional.

#### **Artículo 7. Elementos relativos a las cesiones de uso y disfrute de sus elementos**


1. Las partes firmantes de los contratos deberán obtener las correspondientes autorizaciones y licencias administrativas exigibles, no pudiéndose proceder al uso o aprovechamiento cedido si se careciera de las mismas.

2. Conforme a la normativa vigente, sólo es inscribible en el Registro de la Propiedad el título concesional, sin que puedan serlo de forma independiente sin referencia a aquél los derechos cedidos de uso y disfrute de elementos de la concesión.

En ningún caso se someterá la singularización de los elementos de la concesión al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal. La concesionaria se obliga, a los efectos de garantizar el cumplimiento de lo anterior, a someter a la previa aprobación por la Agencia, los términos del título o títulos que se pretendan inscribir.

3. Solo podrán constituirse derechos reales de garantía sobre el título concesional, a cuyo efecto será preceptiva la autorización expresa de la Agencia, que ostentará asimismo derecho de tanteo y retracto en caso de transmisiones derivadas de la antedicha garantía.

4. Las partes tienen libertad de contratación salvo por lo que se refiere a las limitaciones que se derivan del carácter jurídico público de la concesión administrativa y sus elementos, siendo nula de pleno derecho cualquier cláusula establecida entre los particulares que sea contraria al título concesional, a la Ley, o a los intereses públicos que subyacen.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 30/37	



## CAPÍTULO II. ORGANIZACIÓN DE LA EXPLOTACIÓN

### Artículo 8. Concesionaria

1. La explotación de las instalaciones portuarias está a cargo de la concesionaria, en todo caso la concesionaria conservará su carácter de tal ante la Administración Pública a efectos de derechos y obligaciones, siendo responsable del total de la concesión en cuanto a la explotación y conservación de la zona portuaria, así como del cumplimiento de las obligaciones concesionales, y, asimismo, respecto de los elementos cuyos derechos de uso y disfrute haya cedido.

2. En este sentido, la concesionaria viene obligada, con carácter general, a:

- a) Mantener la totalidad de los servicios de carácter mínimo.
- b) Prestar los servicios necesarios con la continuidad convenida y garantizar a los particulares el derecho a utilizarlo, conforme a los principios de igualdad y no discriminación, en las condiciones establecidas y mediante el abono de la contraprestación económica comprendida en las tarifas aprobadas.
- c) Cuidar del buen orden del servicio, pudiendo dictar las oportunas instrucciones, sin perjuicio de los poderes de policía de la Administración del Sistema Portuario de Andalucía.
- d) Indemnizar los daños que se causen a la Administración o terceros como consecuencia de las operaciones que requiera el desarrollo del servicio, cuando le sean imputables.

3. Con carácter específico, la concesionaria tiene las siguientes obligaciones:

- a) Velar por el buen régimen de las instalaciones y servicios portuarios, del exacto cumplimiento de las condiciones y prescripciones de la concesión administrativa y de las directrices que dimanen de la administración competente, aplicando, en cada caso, cuanto se dispone en el RETM.
- b) Librar cargo a cada persona usuaria de la cantidad que le corresponde satisfacer por las tarifas establecidas en el RETM.
- c) Regular el derecho de entrada, pudiendo denegarse la prestación de los servicios cuando las condiciones de las embarcaciones o de las instalaciones portuarias no reúnan las condiciones de seguridad que, a su juicio, se estimen necesarias, a salvo de refugio.

4. Las funciones técnicas de explotación y conservación habrán de ser ejercidas, en cada caso, por personal con debida capacitación profesional.

5. Es facultad exclusiva de la concesionaria proponer a la Agencia, para su aprobación, las obras de mejora, las de conservación extraordinaria, las de dragado y mantenimiento de calados, y aquellas otras que supongan modificación de las obras o instalaciones existentes según el proyecto aprobado para la concesión.

6. La Dirección de explotación podrá ejercer facultades de tutela en supuestos de situaciones de urgencia que requieran una rápida intervención, y con excepción de las de policía en todo caso, con objeto de mantener el orden previsto en el título concesional y en el RETM, para sus elementos, y para el movimiento de usuarios, embarcaciones, equipos, pertrechos y suministros, viniendo obligada a comunicarlo, ello conforme a lo establecido en el artículo 72.4 de la Ley 21/2007.

### Artículo 9. Dirección de Explotación y Director Técnico

1. La **Dirección de explotación** de la concesión la ejercerá una persona con formación universitaria, con la debida aptitud y competencia profesional, nombrado por la concesionaria con el cargo de Director/a de Explotación de las instalaciones portuarias. Dicho nombramiento será aprobado por la Agencia, quien podrá denegar el mismo en los casos de falta de competencia profesional.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 31/37	



La relación laboral entre la concesionaria y la Dirección de Explotación se llevará a cabo mediante cualquiera de las formas legalmente establecidas para este tipo de relaciones, resultando imprescindible su disponibilidad en todo momento ante la Administración Portuaria.

2. Son atribuciones de la Dirección de Explotación, y por tanto se ejercerán bajo su responsabilidad, sin perjuicio de la concesionaria, las siguientes:

- a) Representación de la concesionaria para lo cual deberá estar legalmente habilitado al efecto.
- b) La organización y dirección de los medios materiales y personales necesarios para la prestación de los servicios en las condiciones establecidas por el título concesional y según la forma establecida por el RETM.
- c) La conservación y reparación de los elementos de la concesión que se requieran para la prestación de los servicios.
- d) La regulación del movimiento general de embarcaciones, entradas, salidas, amarre, atraque y desatraque, y demás servicios portuarios, así como de las actividades que se desarrollen en las aguas del ámbito físico de la concesión.
- e) La regulación de las operaciones de movimiento de equipos, pertrechos, suministros y vehículos sobre los muelles, aparcamientos, caminos de servicio y todos los terrenos objeto de la concesión.
- f) Proponer a la Agencia la aprobación de las limitaciones del uso público y gratuito de la zona de servicio necesarias para la correcta explotación.
- g) Proponer a la Agencia a través de la concesionaria para su aprobación, las obras de mejora o aquellas otras que supongan modificación de las existentes.
- h) Las propias de la administración de la explotación, mientras no sea ejercida específicamente por otra persona designada al efecto, y entre ellas:
  - o Elaborar el presupuesto general de gastos e ingresos de la explotación portuaria de cada ejercicio.
  - o Llevar la contabilidad y estadísticas generales.
  - o Gestionar el cobro de las tarifas establecidas, e incluso proceder a la reclamación judicial de las mismas.
  - o Informar puntualmente a la Agencia de aquello que se le requiera en relación a la explotación de la concesión otorgada. Concretamente corresponde al Director/a el control y comunicación de los movimientos diarios de entrada y salida de embarcaciones.

3. La **Dirección Técnica** de las Instalaciones Portuarias la ejercerá una persona con la formación de Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, certificado por su correspondiente Colegio Profesional el cual, bajo la dirección del Director de Explotación, asumirá y coordinará las labores técnicas correspondientes a la supervisión y mantenimiento de las instalaciones portuarias. Será nombrado por la concesionaria con el cargo de Director/a Técnica/a de las instalaciones portuarias, dicho nombramiento será aprobado por la Agencia, quien podrá denegar el mismo en los casos de falta de competencia profesional.

La relación laboral entre la concesionaria y la Dirección Técnica se llevará a cabo mediante cualquiera de las formas legalmente establecidas para este tipo de relaciones.

4. Son atribuciones de la Dirección Técnica, y por tanto se ejercerán bajo su responsabilidad, sin perjuicio de la concesionaria, las siguientes:

- a) El conocimiento de las obras, infraestructuras e instalaciones que constituyen el soporte material necesario para la prestación del servicio portuario de la concesión administrativa, y asegurar el cumplimiento de las condiciones de estabilidad, seguridad a las personas y medio ambiente y cumplimiento normativo de las mismas para el uso al que se destinan.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 32/37	



- b) La realización de una auditoría o evaluación técnica anual sobre el estado de mantenimiento y conservación de las obras, infraestructuras e instalaciones definidas en el párrafo anterior, en la que se ponga de manifiesto su adecuado estado para su explotación y uso, así como informar fehacientemente de aquellas actuaciones que sean precisas al objeto de subsanar cualquier deficiencia analizada.
- c) Asumirá la Dirección Facultativa de las obras de mantenimiento y conservación que sean preciso realizar en las instalaciones portuarias durante el periodo de vigencia de la concesión, pudiendo disponer para dicho cometido del equipo de profesionales que considere adecuado en función de la envergadura de las distintas actuaciones.
- d) Será miembro de la Dirección Facultativa de las obras de Modificación de la concesión que se soliciten por la concesionaria y aprueben por la Administración Portuaria.

#### **Artículo 10. Control de la concesión por la Administración del Sistema Portuario**

1. La Administración del Sistema Portuario ejercerá las facultades de control sobre la concesión y su explotación, en ejercicio de su competencias establecidas en la Ley 21/2007.
2. La supervisión que se realice conllevará, asimismo, la de los derechos cedidos por la concesionaria, debiendo comunicarse por la Agencia sólo a la concesionaria su realización en su condición de único responsable de la concesión indivisible.

### **CAPÍTULO III. UTILIZACIÓN DE LA ZONA PORTUARIA**

#### **Artículo 11. Uso de la zona objeto de concesión**

1. Están destinados a la prestación de servicios las dársenas, amarres, pantalanes, muelles, zonas de depósito, aparcamientos, viarios, superficies y en general toda la infraestructura e instalaciones dentro de la zona portuaria en concesión, con sujeción a las normas del RETM y aquellas instrucciones que en materia de ordenación, organización y gestión de las instalaciones sean dictadas por la concesionaria y por la Agencia sobre entrada, salida y atraque de embarcaciones, permanencia en tierra, implantación provisional de instalaciones, circulación de vehículos y personas, así como el ejercicio de cualquier otra actividad, estando su uso sujeto a la autorización de la concesionaria y a la obtención de los permisos adicionales necesarios en cada caso por las disposiciones vigentes.
2. El uso de las infraestructuras e instalaciones deberá ajustarse en cada momento al fin específico para el que están previstas, y con los límites definidos en cuanto a máximos niveles de uso y horarios de funcionamiento aprobados.
3. La concesionaria establecerá los horarios de funcionamiento de los servicios que habrán de ser aprobados por la Agencia. Estos horarios serán de conocimiento público, por lo que deberán permanecer expuestos mediante carteles indicativos o análogos en el lugar conveniente, para conseguir el adecuado conocimiento de las personas usuarias o interesadas.
4. Sin perjuicio de estar en posesión de la correspondiente autorización de la concesionaria, los usos previstos están sujetos además a la obtención de los permisos, habilitaciones, licencias, certificaciones, autorizaciones, o análogos, adicionales que sean necesarios en cada caso según las disposiciones vigentes.

#### **Artículo 12. Petición de servicio**

1. Para poder utilizar cualquiera de los servicios portuarios, las personas interesadas deberán de formular la oportuna petición a la Dirección de explotación, con las formalidades que ésta establezca en función de las características del servicio y de las necesidades de estadísticas y control de la zona objeto de concesión.
2. Al extender una autorización para la prestación de algún o algunos servicios, se indicarán por la Dirección de explotación sus normas de uso, comunicándose la existencia entre otros del RETM.
3. Al concederse la autorización para el atraque, la Dirección de explotación indicará a la persona usuaria qué servicios se prestan por la concesionaria conjuntamente con el servicio de atraque, incluidos en la correspondiente

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 33/37	



tarifa; otros servicios no incluidos en el de atraque habrán de ser solicitados a la Dirección de explotación con abono de las correspondientes tarifas, comunicándose igualmente la existencia del RETM.

#### **Artículo 13. Acceso a la zona portuaria**

1. Los puertos destinados a usos náuticos deportivos son de acceso libre, sin más limitaciones que las requeridas por razón de seguridad o explotación.
2. Los espacios correspondientes a viales de acceso al puerto, viales interiores y de libre acceso y cualquier zona donde no haya restricción para el acceso a los viandantes son de uso común general, público y gratuito, sin más limitaciones que las derivadas de su correcta utilización y de las normas de policía del puerto.
3. La Dirección, por razones de explotación y previa conformidad expresa de la Agencia, podrá imponer restricciones y horarios limitados de acceso, tanto para peatones como para vehículos. En este caso, la limitación deberá publicarse mediante cartel indicativo suficientemente llamativo a la entrada de la zona.
4. En cualquier caso, toda limitación de acceso, tanto de personas como de vehículos, será justificada a los que pretendan dicho acceso. Será causa suficiente para limitar el acceso de personas, cuando del número de las ya presentes pueda presumirse riesgo para las personas por motivos de capacidad de la instalación o alteración del orden público. En todo caso, en el cartel a que se refiere el número anterior, deberá hacerse público el aforo máximo.
5. Igualmente podrá impedirse el acceso de vehículos, cuando se encuentre ocupada en un porcentaje superior al 90% la superficie destinada a aparcamiento. En el cartel referido deberá indicarse el número de plazas y la tarifa aplicable al estacionamiento.
6. Asimismo, podrá impedirse el acceso de vehículos que carguen materiales molestos, inflamables o peligrosos. A efectos de poder realizar la carga y descarga de los mismos deberá solicitarse de la Dirección la correspondiente autorización.

#### **Artículo 14. Prohibiciones de permanencia**

1. La Dirección de explotación podrá establecer restricciones o prohibiciones de permanencia en determinados lugares de la zona de servicio a embarcaciones, bienes, personas o vehículos, motivadas por necesidades de la explotación o de la seguridad de sus usuarios y las embarcaciones. Las mismas se podrán imponer tanto en zonas de tierra como aguas.
2. Todas las materias que pudieran estimarse por la Dirección de explotación como molestas, inflamables o peligrosas que entren en la zona portuaria terrestre o marítima con autorización de la Dirección, se cargarán y/o descargarán directamente de los vehículos a las embarcaciones que hayan de transportarlas, o directamente de las embarcaciones a los vehículos que hayan de transportarlas, estando prohibido su depósito en los muelles y locales del puerto.
3. En los casos en que los vehículos, equipos, pertrechos cargas o suministros no cumplan el tiempo, el lugar o la forma por los que se autorice el estacionamiento en los viales de servicio portuario, o la autorización de los terrenos o instalaciones, sus titulares responsables deberán retirarlos inmediatamente, sin perjuicio del abono de las tarifas que pudieran ser de aplicación por los servicios prestados.
4. En todo caso, las embarcaciones, bienes, vehículos, equipos, pertrechos cargas o suministros que se encuentren en la zona portuaria, podrán ser trasladados por cuenta del propietario/a a cualquier lugar del mismo por necesidades motivadas de la explotación o seguridad de las personas. El traslado se realizará por el propio titular; en caso de ausencia o de no hacerlo en la forma y plazo que le indique la Dirección, se realizará con los medios de que aquélla disponga, siempre que se cumplan los requisitos legalmente previstos al efecto. La Dirección de explotación formulará la correspondiente nota de gastos, que deberá ser satisfecha por el propietario/a del bien de que se trate, a su presentación y, en todo caso, antes de retirarlo de la zona portuaria.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 34/37	



### Artículo 15. Circulación, peatones y permanencia en tierra

1. La Dirección de explotación determinará los lugares en los que las personas usuarias y visitantes, podrán circular a pie o con vehículos, situando, a tal efecto, carteles ilustrativos en la zona. Asimismo, determinará las zonas de carga y descarga, situando carteles de dirección en los viales e ilustrativos en la zona.
2. Se consideran zonas de estacionamiento autorizado aquellas recogidas en el documento vigente de ordenación de los espacios de la zona en concesión. Las mismas se encontrarán debidamente señalizadas. La utilización de tales zonas podrá devengar la tarifa correspondiente de estacionamiento de vehículos.
3. Los vehículos con cargas molestas, inflamables o peligrosas deberán dirigirse directamente y sin realizar paradas voluntarias a la zona donde se ubique la embarcación que deba transportarlas.

## CAPÍTULO IV. TARIFAS Y TASAS PORTUARIAS

### Artículo 16. Clases de tarifas

Se establecen las siguientes tarifas:

- **De servicios públicos portuarios:** Las que corresponden a la prestación de servicios públicos portuarios que se demanden por las personas usuarias. Resultan como tales dentro de la concesión los siguientes:
  - a) Servicio a embarcaciones deportivas y de recreo, de aplicación a las personas usuarias de amarres o puntos de atraques, dentro de los tipos de gestión de atraques definidos en el RETM
  - b) Servicio de varada o botadura de embarcaciones mediante elementos mecánicos como grúas pórtico tipo Travelift.
  - c) Uso de rampa para el lanzamiento o varada de embarcaciones.
  - d) Ocupación de superficies y Marina Seca.
  - e) Estacionamiento de Vehículos.
  - f) Suministros de agua y electricidad en atraques.
  - g) Suministro de agua y electricidad de varadero o estancias en seco.
- **De servicios acordados:** Aquellas que corresponden al resto de servicios prestados dentro del ámbito de la concesión, que no tienen la consideración de los servicios públicos portuarios recogidos en el artículo 41 de la Ley 21/2007. Su importe resultará de la oferta de la concesionaria o, subsidiariamente, negociación privada entre la persona demandante del servicio y la concesionaria.

### Artículo 17. Sujetos obligados al pago de las tarifas

1. Según la naturaleza de las tarifas concesionales, están obligados al pago la persona usuaria del servicio o de la ocupación.
2. La prestación de servicios a las personas usuarias de amarres o puntos de atraque se entiende prestada a las embarcaciones, así como la de ocupación de superficie se entiende prestada a los elementos o vehículos depositados o implantados.
3. La puesta a disposición de la Administración del Sistema Portuario de Andalucía de amarres o puntos de atraque para el desarrollo de sus cometidos no devengará tarifa.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 35/37	



### Artículo 18. Tarifas máximas

En el Reglamento de Explotación y Tarifas Máximas que se apruebe al efecto deberán incorporarse la relación de tarifas máximas a percibir conforme al siguiente esquema.

SERVICIO	IMPORTE (referido al ejercicio 2026)	UNIDAD DE MEDIDA
Servicio a embarcaciones deportivas y de recreo		€/M2 (atraque predefinido)/DÍA
Servicio de varada o botadura de embarcación		€/ML (eslora de la embarcación)/MOVIMIENTO
Servicio de ocupación de superficie en marina seca		€/ML (eslora de la embarcación)/DÍA
Suministros de agua en atraques		€/ML (eslora de la embarcación)/DÍA
Suministros de electricidad en atraques		€/ML (eslora de la embarcación)/DÍA

Las anteriores tarifas se establecen para el año de aprobación del RETM, las mismas se actualizarán anualmente con referencia al Índice de Precios de Consumo (IPC) anual correspondiente.

### Importe Máximo de Cesión del uso y disfrute de atraques

El importe máximo de cesión del uso y disfrute de atraques será calculado en función de la tarifa máxima aplicable en el año en que se realice, teniendo en cuenta para ello el IPC previsible, la tasa de descuento aplicar y los años por los que se ceda dichos elementos portuarios.

DATOS DE CÁLCULO		
IPC ESTIMADO		2,5 %
TASA DE DESCUENTO		6 %

### Artículo 19 Particularidades para instalaciones náuticas gestionadas por terceros habilitados por la Agencia dentro de los Puertos de Gestión Directa.

#### Tasa Portuaria T5.

Se aplicará la tasa portuaria T5, por acceso de embarcaciones deportivas y de recreo a instalaciones gestionadas por terceros habilitados por la Agencia dentro de los puertos de gestión directa, o tasa portuaria análogo que la sustituya, en los términos previstos por la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía, o Ley en vigor que establezca el régimen económico de los puertos competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con las actualizaciones que correspondan conforme a lo previsto en la propia ley.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 36/37	



## CAPÍTULO V. REGLAMENTO DE EXPLOTACIÓN Y TARIFAS MÁXIMAS

### Artículo 20 Reglamento de Explotación y Tarifas Máximas.


Una vez otorgado el título habilitante para la prestación de los servicios portuarios, el titular deberá presentar propuesta de RETM , en un plazo no superior a QUINCE DÍAS desde la suscripción del título concesional, ajustado a las presentes prescripciones, el cual deberá ser aprobado expresamente por esta Administración Portuaria, previo sometimiento a información pública en los que casos que resulte necesario.

La vigencia del RETM se extenderá desde su entrada en vigor , hasta la extinción de la concesión, sin perjuicio de sus posibles modificaciones, las cuales se tramitaran conforme a lo dispuesto en el mismo.

*En prueba de conformidad, y como compromiso expreso de la estricta observancia de las condiciones de la presente Concesión, firma el documento D./Dº. ....*

*En ..... a .....*

*Fdo.: .....*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	IGNACIO ALVAREZ-OSSORIO RAMOS	13/02/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmKHM65ADT8Y242FUTBDEQVSFHS	PÁG. 37/37	