

M.^a JOSÉ TRIGUEROS MARTÍN, SECRETARIA GENERAL DE LA UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE ANDALUCÍA

INFORMA

Acuerdo 101/2023, del Consejo de Gobierno de la Universidad Internacional de Andalucía, de 14 de diciembre de 2023, por el que se aprueba el acuerdo concesional para la explotación del Edificio del Instituto de Estudios Portuarios del Puerto de Málaga, para que sea elevado a Patronato para su aprobación definitiva.

El Consejo de Gobierno de la Universidad Internacional de Andalucía, reunido el 14 de diciembre de 2023, aprueba el acuerdo concesional para la explotación del Edificio del Instituto de Estudios Portuarios del Puerto de Málaga, para que sea elevado a Patronato para su aprobación definitiva, según documentación adjunta:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 96.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, y en consonancia con lo establecido en el artículo 19.5 in fine de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público se hace expresamente constar que esta certificación ha sido emitida con anterioridad a la aprobación del acta, lo que se hace constar expresamente.



CONDICIONADO PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA OCUPACIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL EDIFICIO DEL INSTITUTO DE ESTUDIOS PORTUARIOS DEL PUERTO DE MÁLAGA

CONCESIONARIO: UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE ANDALUCÍA

Disposiciones generales

1ª.- Régimen Jurídico.

Las concesiones demaniales en la zona de servicio de los puertos de interés general, y por ende la presente concesión se registrará por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de Septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante TRLPEMM), el presente pliego de condiciones generales y demás disposiciones de aplicación.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en dicho Real Decreto Legislativo, en el Reglamento de explotación y policía (aún denominado Reglamento de Servicios, Policía y Régimen del Puerto) y en las correspondientes ordenanzas portuarias. En lo no previsto en las anteriores disposiciones serán de aplicación la legislación de costas.

A falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, las concesiones sobre bienes del dominio público portuario se registrarán por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

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

2ª.- Objeto de la concesión.

La concesión se destinará a la ocupación y posterior explotación del edificio del Instituto de Estudios Portuarios del Puerto de Málaga, para ser sede de **la Universidad Internacional de Andalucía (UNIA), institución pública del Sistema Universitario Andaluz especializada en los estudios de posgrado.**

Su misión es completar y enriquecer la oferta formativa del sistema andaluz con formatos innovadores y con vocación internacional y de cooperación, especialmente con América Latina y el Magreb.

La Autoridad Portuaria de Málaga se reserva el uso del salón de actos y del hall de entrada para un número determinado de actos, que serán reguladas en un reglamento de solicitud de espacios a desarrollar por ambas partes una vez entre en vigor la concesión.

Quedan expresamente prohibidas las actividades y los tráficos que supongan el movimiento o el almacenamiento por o en la concesión de productos y/o mercancías que puedan ser calificadas, por si o por su volumen o forma de transporte o de almacenaje como: explosivas, corrosivas en alto grado, tóxicas, infecciosas, radiactivas, inflamables en alto grado; y, aquellas otras que puedan suponer por su volumen o cantidad peligro para el núcleo urbano adyacente o para el tráfico de pasaje.

3ª.- Ámbito espacial de la concesión.

La presente concesión supone la ocupación del edificio del Instituto de Estudios Portuarios del Puerto de Málaga, cuyas superficies se encuentran repartidas de la siguiente forma:

397,54 m² en la planta baja del edificio.

198,78 m² en la entreplanta.

305,87 m² en la planta alta.

En su conjunto, el espacio concesional suma una superficie total de **902,19 m²**.

4ª.- Plazo de la concesión.

La concesión **se otorga por un plazo de treinta (30) años** salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero. El cómputo de dicho plazo se iniciará el día siguiente al de la notificación al concesionario de la resolución de otorgamiento de la concesión

5ª.- Concurrencia de otros títulos.

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

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

De igual modo, el titular de la concesión estará sujeto a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el catastro inmobiliario de los inmuebles objeto de concesión y sus alteraciones de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario.

Régimen de las obras

6ª.- Conservación.

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

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

Si el concesionario no realizara dichas obras en el plazo establecido, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, sin perjuicio de iniciar el expediente de caducidad del título, previo trámite de audiencia al concesionario en virtud de lo previsto al efecto en el art. 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, la Autoridad Portuaria podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras a cargo del concesionario, de conformidad con los artículos 99 y 100 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Iguals medidas corresponderán respecto de las obras, instalaciones y, en su caso bienes muebles, construidos por el concesionario en desarrollo de la concesión.

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

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

7ª.- Modificación de las obras durante la vigencia de la concesión.

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

Régimen económico de la concesión

8ª.- Tasas y tarifas.

Tasa de Ocupación por la ocupación privativa del dominio público portuario:

El concesionario abonará a la Autoridad Portuaria de Málaga la tasa de ocupación en las siguientes cuantías unitarias aplicadas a las superficies concesionales consignadas en la condición 3ª:

1.- Por ocupación de terrenos:

- Base imponible: **389,22 €/m²/año**
- Tipo: **7,5%**.
- Cuota unitaria: **29,19 €/m²/año**
- Unidades: **397,54 m²**.

2.- Por ocupación de instalaciones:

- Base imponible: **2.418,37 €/m²/año**
- Tipo: **7,5%**.
- Cuota unitaria: **181,38 €/m²/año**
- Unidades: **902,19 m²**.

3.- Por depreciación anual:

- Importe unitario anual: **45,63 €/m²/año**
- Unidades: **902,19 m²**.

Tasa de ocupación	Superficie	m2 valor	Tipo	Tasa m2	Cuota anual
Ocupación terrenos	397,54	389,22	7,50%	29,19	11.604,79
Ocupación instalaciones (*)	902,19	2.418,37	7,50%	181,38	163.637,19
Depreciación instalaciones (**)	902,19	45,63	100%	45,63	41.166,93
Total Tasa Ocupación					216.408,91
Bonificación 181.c					50%
Tasa de Ocupación neta					108.204,46
	(*) Valor de tasación AT VALOR 2.181.828,54€				
	(**) Vida futura asignada AT VALOR 53 AÑOS				

Dada la condición de órgano de la Administración Pública del titular de la concesión, la Universidad Internacional de Andalucía (UNIA), institución pública del Sistema Universitario Andaluz especializada en posgrado y que el objeto de la misma comprende fines de interés cultural (EDUCACIÓN UNIVERSITARIA), dada su misión de completar y enriquecer la oferta formativa del sistema andaluz con formatos innovadores y con vocación internacional y de cooperación, especialmente con América Latina y el Magreb, se considera que es de aplicación la bonificación del 50% sobre la tasa de ocupación prevista en el artículo 181.c) del TRLMM.

El importe anual de la tasa de ocupación aplicando los importes anteriores a las superficies citadas en la condición 3ª asciende a ciento ocho mil doscientos cuatro euros con cuarenta y seis céntimos (108.204,46€), sin perjuicio de las revisiones o actualizaciones que correspondan por aplicación del artículo 178 de TRLPEMM.

De conformidad con lo regulado en el artículo 179.1 del TRLPEMM el devengo de esta tasa se producirá en el momento en que se haga efectiva la extinción de la concesión, solicitada con fecha 17 de noviembre de 2023, que actualmente ostenta **Andalucía Emprende, Fundación Pública Andaluza** sobre el Instituto de Estudios Portuarios del Puerto de Málaga, objeto de este título concesión.

Asimismo, y por aplicación del número 2 del citado artículo 179, esta tasa será exigible el día 1 de enero de cada año natural, excepción hecha del primer año de ocupación, cuya exigibilidad coincidirá con la fecha de puesta a disposición.

Tasa de actividad por el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios en el dominio público portuario:

El concesionario abonará a la Autoridad Portuaria de Málaga la tasa de actividad, fijada en el **2%** de los precios públicos y demás derechos que legalmente se establezcan, así como las compensaciones derivadas de las exenciones y reducciones que legalmente disponga la normativa aplicable en materia de precios públicos y demás derechos, derivados de su actividad en su sede del Puerto de Málaga (equivalente al importe neto anual de la cifra de negocio o, en su defecto, del volumen de negocio desarrollado en el puerto al amparo de la presente concesión), con un mínimo anual, para dicho volumen de negocio, de **ciento veinticinco mil euros (125.000,00 €)**.

De conformidad con lo regulado en el artículo 185 del TRLPEMM, el devengo de la tasa se producirá en el momento en que se inicie el devengo de la tasa de ocupación.

Asimismo, y de acuerdo con lo prevenido en el artículo 191 del TRLPEMM la tasa de actividad será exigible según la establecido en el título habilitante; en este sentido la tasa se exigirá por adelantado coincidiendo con el inicio del año natural por la actividad desarrollada en el ejercicio inmediatamente anterior, para lo cual el concesionario deberá aportar antes del final de enero siguiente, una declaración responsable de su volumen de

negocio, sin perjuicio de los procedimientos de comprobación y regularización que pudieran derivarse.

Pago anticipado de la tasa de ocupación

Dado que por parte de la Universidad Internacional de Andalucía su solicitud estaba condicionada a la concesión de uso de remanentes de tesorería por parte de la Consejería competente de la Junta de Andalucía, solicitud de uso realizada y autorizada por cuantía definida, y en aplicación de lo recogido en el **artículo 179. Devengo, exigibilidad y pago**, del TRLPEMM, que establece, en la frase final de su número 2, que “[...], la Autoridad Portuaria podrá acordar pagos anticipados a cuenta de la tasa que afectan a plazos superiores para financiar la ejecución de obras a cargo de la Autoridad Portuaria”, y en el resto de referencias normativas respecto del devengo y exigibilidad de cada una de las tasas expuestas en su apartado respectivo, el concesionario ofrece y la APMA acepta el pago anticipado de **2.479.338,- Euros más 520.660,98 Euros de IVA**, a cuenta de la tasa de ocupación a devengar por la concesión por un periodo de treinta (30) años, que se dedicará a financiar las obras incluidas en el Plan de Inversiones vigente, de acuerdo con las necesidades de financiación a largo plazo puestas de manifiesto en el Plan de Empresa 2024, así como excepcionalmente a la financiación de obras que vengan a cubrir necesidades al respecto imprevisibles y sobrevenidas en el tiempo.

Respecto del pago anticipado, se considera de aplicación lo regulado en el artículo 75.Uno.7 de la Ley 37/1992 del IVA, por lo que el devengo de dicho impuesto se producirá en el momento en que se produzca el cobro anticipado.

La Universidad Internacional de Andalucía, finalizado cada ejercicio, deberá aportar antes del final de enero siguiente, una declaración responsable de su volumen de negocio, así como facilitar sus cuentas anuales, una vez cerradas y auditadas, y la información complementaria necesaria, para comprobar la Autoridad Portuaria la cifra de negocio o volumen de negocio desarrollado en el puerto al amparo de la concesión y proceder, en su caso, a la regularización de la tasa de actividad de cada ejercicio.

En los valores de las tasas no están incluidas las cuotas de los impuestos que sean exigibles según el territorio donde se encuentre el puerto (actualmente IVA), debiendo aplicarse a dichos valores los tipos impositivos vigentes en cada momento.

Estas tasas, correspondientes a 2023, se devengarán, revisarán, actualizarán, sustituirán y en general se sujetarán a lo establecido en el TRLPEMM, y/o en el futuro a aquellos que regule la normativa de aplicación que sustituya, complete, modifique o complemente a las vigentes, lo que podría provocar, en su caso, nuevas liquidaciones adicionales en concepto de tasa de ocupación y/o actividad, en función de cualquier posible cambio o actualización normativa.

A los efectos de su revisión, las bases utilizadas para la determinación inicial del componente relativo a la ocupación de terrenos de la tasa de ocupación son las establecidas en la Orden FOM/720/2012 de 27 de marzo, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y la lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Málaga.

A los efectos previstos en la presente condición el concesionario facilitará, cuantos datos o documentos le sean requeridos por la Autoridad Portuaria de Málaga para la correcta facturación de los importes correspondientes de las tasas o tarifas a aplicar.

Adicionalmente, el concesionario deberá abonar las tarifas que sean de aplicación por aquellos otros servicios que reciba de esta Autoridad Portuaria, o de terceros que tengan suscritos contratos u ostenten licencias para la prestación de servicios comerciales.

La Autoridad Portuaria de Málaga podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 158 del TRLPEMM.

9ª.- Gastos derivados del otorgamiento de la concesión.

En su caso, Los gastos originados por los anuncios de información pública y de la resolución de otorgamiento de la concesión serán a cuenta del concesionario. También serán de su cuenta las sucesivas publicaciones que en desarrollo de las condiciones de la presente concesión o de la normativa de aplicación deban realizarse en las tramitaciones correspondientes.

Condiciones de explotación

10ª.- Determinación del objeto de la concesión.

La concesión se destinará exclusivamente al objeto definido en el título de otorgamiento descrito en la condición segunda, sin que pueda utilizarse el dominio público concedido, ni las obras, instalaciones y bienes muebles en él ejecutadas, para usos distintos de los expresados en la concesión.

El desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título concesional será causa de caducidad de la concesión, el incumplimiento de lo previsto sobre bienes o productos no autorizados será asimismo causa de caducidad.

11ª.- Constitución de la garantía de explotación.

La concesionaria se encuentra exenta de la imposición de la presente garantía en virtud de lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

12ª.- Gestión de la concesión.

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

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

También serán a su cargo los gastos de suministro de electricidad, agua, teléfono, recogida de basuras, otros servicios necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta ocasione. Igualmente, será a cuenta del concesionario la contratación de aquellos suministros, las acometidas hasta el punto de suministro indicado por la Compañía suministradora y el pago de los tributos correspondientes.

13ª.- Inactividad del concesionario.

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

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

14ª.- Medidas preventivas y de seguridad.

El concesionario deberá cumplir las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

Igualmente el concesionario cumplirá con lo dispuesto en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales y en la normativa complementaria, especialmente en lo relativo a lo dispuesto en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales. BOE núm. 27 de 31 de enero de 2004.

El concesionario se comprometerá expresamente, a adoptar los procedimientos y medidas establecidos y a cumplir los pactos y normas que, en relación con la seguridad y salud de los trabajadores, se implanten en la zona portuaria.

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente sobre prevención y control de emergencias, si fuese necesario, el concesionario deberá facilitar a la Autoridad Portuaria un informe de seguridad que será tenido en cuenta por dicho organismo portuario para la elaboración del plan de emergencia interior del puerto, así como cumplir con el resto de las obligaciones que le corresponda en esta materia.

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

En el caso en que fuese legalmente necesario el establecimiento de un Plan de emergencia para el conjunto de las instalaciones concesionales en explotación y/o su incardinación con el de esta Autoridad Portuaria de Málaga, de acuerdo con lo previsto en el artículo 65.2 del TRLPEMM, el concesionario se compromete a su realización y a aportar un ejemplar debidamente aprobado a la Autoridad Portuaria de Málaga.

Asimismo, deberá establecer un plan de autoprotección, de acuerdo con lo establecido en el RD. 393/2007, relativo a las instalaciones y actividades objeto de la presente concesión.

Un ejemplar de cada uno de los planes anteriores, en caso de proceder, deberá ser entregado con un mes de antelación a que deban ser efectivos o aplicables, y en todo caso antes del inicio de la actividad.

15ª.- Medidas medioambientales.

El concesionario cumplirá las condiciones de protección del medio ambiente que, en su caso, procedan, incluyendo las necesarias medidas correctoras y, en caso de que fuera preceptiva, las condiciones o prescripciones establecidas en la correspondiente resolución del Organismo Ambiental.

16ª.- Seguros.

El concesionario suscribirá los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad. En su caso, deberá suscribir un seguro o presentar un aval u otra garantía financiera equivalente que cubra los daños derivados del ejercicio de su actividad que puedan afectar a las obras o instalaciones objeto de la concesión.

A estos efectos deberá contratar con una, o varias, compañías de seguros de primer orden una, o varias, pólizas de seguro que cubran el valor de las instalaciones objeto de la presente concesión contra los posibles daños derivados de la misma, e, incluso contra el incendio, el rayo, la explosión y demás daños producidos por grandes catástrofes. El valor mínimo que se estima adecuado para dicho seguro es de **2.500 Euros por cada metro cuadrado de superficie construida y concesionada.**

Igualmente, deberá contratar una, o varias, pólizas, por importes suficientes, que cubran la responsabilidad civil derivada de la concesión y de la posterior explotación, garantizando los posibles daños que a esta Autoridad Portuaria de Málaga o a terceros pueda causar.

En la/s póliza/s que suscriba deberá figurar una cláusula específica en la que se considere la obligación de la/s compañía/s aseguradora/s de comunicar a esta Autoridad Portuaria cualquier modificación en la/s póliza/s suscrita/s o el impago de la/s prima/s periódica/s por parte del concesionario.

Dicha/s póliza/s deberán ser suscrita/s y acreditada su formalización ante esta Autoridad Portuaria de Málaga, manteniéndola/s vigente/s durante todo el periodo de la concesión.

Subsidiariamente, en caso de que el titular no cumpla con la presente obligación, la Autoridad Portuaria de Málaga, podrá contratar las pólizas antes indicadas, o aquellas que no hayan sido realizadas por el concesionario, aplicando para su pago la Garantía que en dicho momento se encuentre impuesta, ya sea la de construcción, la de explotación, o la provisional si no hubiese sido devuelta.

Transmisión, cesión y gravamen de la concesión

17ª.- Transmisión.

De conformidad con el artículo 92 del TRLPEMM, el concesionario, podrá transmitir por actos íntervivos la concesión otorgada, previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria, si se cumplen las condiciones establecidas en el apartado 3 de dicho artículo. A estos efectos, quien se subroga en su posición asumirá todos los derechos y obligaciones que se deriven de la concesión, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre. La Autoridad Portuaria podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres meses. Dicho plazo se computará, en el supuesto del tanteo, desde que la notificación por el concesionario de las condiciones en que va a proceder a transmitir la concesión, entre las que necesariamente habrán de reflejarse las relativas al precio y formas de pago. Y, en el caso del retracto, desde que tenga conocimiento expreso la Autoridad Portuaria.

Si la entidad titular de la concesión cambiase de denominación social estará obligada a notificarlo a la Autoridad Portuaria.

Cuando la persona jurídica titular de una concesión se fusione con otra o se escinda se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo necesaria la previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria.

18ª.- Cesión de la concesión.

Sin perjuicio de lo establecido en la condición segunda, para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso de la concesión se deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

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

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

Para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso total de la concesión deberá haber transcurrido, al menos, el plazo de un año desde su fecha de otorgamiento. En el caso de cesión del uso total el cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondan al cedente.

19ª.- Aspectos registrales.

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser autorizada previamente por la Autoridad Portuaria, cumpliendo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

No se inscribirá en el registro de la propiedad la transmisión de las concesiones, o la constitución de derechos reales sobre las mismas, sin que se acompañe certificación de la Autoridad Portuaria acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 92 del TRLPEMM, y de las cláusulas de la concesión.

Modificación de la concesión

20ª.- Régimen de la modificación.

La Autoridad Portuaria podrá autorizar, a solicitud del titular, modificaciones de las condiciones de la concesión debiendo someterse a la aceptación del concesionario.

Cuando la modificación sea sustancial, la solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del artículo 85 del TRLPEMM. Tendrán carácter de modificación sustancial las definidas en el apartado 2 del artículo 88 del TRLPEMM.

Si la modificación no es sustancial, requerirá únicamente informe previo del Director de la Autoridad Portuaria, que será elevado por el Presidente al Consejo de Administración para la resolución que proceda.

21ª.- División de la concesión.

La concesión podrá dividirse a petición del titular previa autorización de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 90 del TRLPEMM.

Extinción de la concesión

22ª.- Causas y efectos de la extinción.

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

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la Ley 39/2015, de 16 octubre.
- c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.
- d) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular de la concesión.
- e) Disolución o extinción de la sociedad titular de la concesión, salvo en los supuestos de fusión o escisión.
- f) Revocación.
- g) Caducidad
- h) Rescate.

En el caso de renuncia del titular, dado que se ha acordado el pago anticipado de la totalidad de la tasa de ocupación a devengar en el plazo concedido de treinta (30) años, para financiar la ejecución de obras a cargo de la Autoridad Portuaria de Málaga, de las recogidas en su Plan de Inversiones vigente y/o que vengan a cubrir necesidades imprevisibles y sobrevenidas, y que dicha renuncia sólo podrá ser aceptada cuando no cause perjuicio a esta Autoridad Portuaria de Málaga, la cantidad a efectos de tasas portuarias pendiente de aplicar en el momento de la renuncia se pacta equivalente desde el punto de vista de su importe a la cantidad en concepto de indemnización compensatoria de dicho perjuicio que deberá ser abonada por parte de la UNIA a la Autoridad Portuaria de Málaga; siempre que hubiese transcurrido más de la mitad del periodo concesional otorgado.

En caso contrario se procederá a la devolución de la parte no aplicada del valor del pasivo financiero que representa el pago anticipado de la tasa de ocupación.

La Autoridad Portuaria, sin más trámite, tomará posesión de los bienes e instalaciones, pudiendo solicitar a las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del correspondiente suministro.

La Autoridad Portuaria no asumirá ningún tipo de obligación laboral o económica del titular de la concesión, vinculada o no a la actividad objeto del título extinguido.

23ª.- Rescate de la concesión.

En el caso de que los bienes de dominio público concedidos fuesen necesarios, total o parcialmente, para la ejecución de obras, la ordenación de terminales, la prestación de servicios portuarios o para alguno de los otros supuestos establecidos en el artículo 99 del TRLPEMM y que para realizar aquellos o prestar éstos, fuera preciso disponer de los bienes otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la Autoridad Portuaria, previa indemnización al titular, podrá proceder al rescate de la concesión.

La valoración de las concesiones, en caso de rescate total o parcial, se calculará de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 99 del TRLPEMM. El pago del valor del rescate podrá realizarse en dinero, mediante el otorgamiento de otra concesión o, en caso de rescate parcial, con la modificación de las condiciones de la concesión. En estos dos últimos supuestos se requerirá la conformidad del concesionario.

Realizada la entrega a la Autoridad Portuaria de los bienes rescatados, se devolverá la garantía de explotación, a solicitud del concesionario, con la deducción, en su caso, de las cantidades que el concesionario deba hacer efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir. En el caso de rescate parcial, se devolverá la parte de la garantía de explotación que proporcionalmente corresponda en función de los bienes rescatados.

24ª.- Caducidad de la concesión.

Serán causas de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:

- Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de doce meses, en los términos establecidos en el artículo 98.1.b) del TRLPEMM.
- Falta de actividad o de prestación del servicio durante un período de doce meses, a no ser que, a juicio de la Autoridad Portuaria, obedezca a causa justificada.
- Ocupación del dominio público no otorgado.
- Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título, así como el desarrollo de actividades sin el título habilitante para su ejercicio.
- Cesión a un tercero del uso total o parcial, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- Transferencia del título de otorgamiento, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- No reposición o complemento de las garantías definitivas o de explotación, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título.

El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 98.2 del TRLPEMM.

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

Régimen sancionador

25ª.- Infracciones y sanciones.

El incumplimiento de las condiciones de la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en el capítulo I del título IV del Libro Tercero del TRLPEMM, sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

El titular de la concesión será sancionado por las infracciones que se establecen en el TRLPEMM, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.

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

Condiciones particulares

26ª.- Regulación de actividades y obras menores.

Todas las actividades concesionales se realizarán sujetas al Reglamento de Servicios, Policía y Régimen del Puerto o norma que lo sustituya, y aquellas otras que para una mejor gestión y supervisión o control ordene la Dirección del Puerto.

En el interior y exterior de la concesión, el titular observará las reglas y disposiciones que por las Autoridades competentes en las diferentes materias se dicten o estén vigentes, igualmente estará a las disposiciones sobre Orden Público y demás obligaciones ciudadanas.

La ejecución de obras menores y la instalación de bienes muebles en la concesión podrá ser autorizada por la Dirección de la Autoridad Portuaria de Málaga, previa presentación de la documentación técnica y administrativa que estime necesaria, y con los condicionantes que, asimismo, estime adecuados dicha Dirección.

27ª.- Prerrogativas y controles de la Autoridad Portuaria de Málaga.

La Autoridad Portuaria de Málaga podrá ejercer en relación con la concesión y sus actividades y servicios todas las prerrogativas que le atribuye la legislación portuaria y demás normativa que se dicte en su aplicación y desarrollo, estando facultado el personal con funciones de inspección o control de la Autoridad Portuaria para acceder a las superficies e instalaciones objeto de la concesión. (artículo 317 del TRLPEMM).

28ª.- No subsidiariedad de la Autoridad Portuaria de Málaga.

Tanto durante el periodo de vigencia de la concesión como a la resolución de la misma, sea cual sea su causa, en ningún caso la Autoridad Portuaria responderá con carácter subsidiario respecto del titular de la concesión, ni se hará cargo de ninguna de las obligaciones económicas, laborales, contractuales o de cualquier clase que tuviera contraídas el titular.

29ª.- Regulación de actividades y limpieza.

Todas las actividades concesionales se realizarán sujetas al Reglamento de Servicios, Policía y Régimen del Puerto o norma que lo sustituya, y aquellas otras que para una mejor gestión y supervisión o control ordene la Dirección del Puerto.

En el interior y exterior de la concesión, el titular observará las reglas y disposiciones que por las Autoridades competentes en las diferentes materias se dicten o estén vigentes, igualmente estará a las disposiciones sobre Orden Público y demás obligaciones ciudadanas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la condición general 16ª el concesionario queda obligado a limpiar, conservar y mantener todas las instalaciones, obras y superficies objeto de la concesión.

- a) Para cumplir con los objetivos arriba señalados el concesionario deberá disponer los adecuados recipientes y papeleras, para la recogida de residuos sólidos y líquidos, y se responsabilizará de su retirada y traslado a vertedero, o planta de tratamiento debidamente autorizada, de acuerdo con las instrucciones de la Dirección de la APM. Se prohíbe expresa y terminantemente tanto el vertido al mar como la acumulación de basuras en montones o celdas abiertas.
- b) El concesionario se compromete a efectuar las labores de limpieza, mantenimiento y conservación en los espacios concesionales pudiendo contratar las labores con empresas especializadas. Las empresas contratistas de dichos servicios se ajustarán en todo momento a las instrucciones de la Dirección de la APMA en lo referente a la calidad de los trabajos.

30ª.- Mantenimiento de los equipos de aire acondicionado y calefacción.

El concesionario deberá contratar con una Empresa debidamente cualificada y de primer orden, el mantenimiento de los equipos de aire acondicionado y calefacción existentes en las zonas de uso privativo del edificio.

EJEMPLAR PARA ACEPTACIÓN DE CONDICIONES

Nota: Se acompaña información específica sobre normas de actuación y medidas preventivas en el recinto portuario y plano de emergencia y evacuación, que deberá cumplir y hacer cumplir a sus trabajadores y a los de las empresas que contrate. Asimismo, se acompañan las condiciones relativas a la defensa del medioambiente en el Puerto de Málaga, e información sobre la Ley Orgánica 3/2018, 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.