



# Puertos de Las Palmas

FJTR/JG

## Autoridad Portuaria de Las Palmas

C/ Tomás Quevedo Ramírez, s/n. Tel: (34-928)214400  
35008-Las Palmas de Gran Canaria [www.palmasport.es](http://www.palmasport.es)  
Islas Canarias, España. Fax: (34-928) 214423

Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha de la firma electrónica.

Asunto: **CONSULTA SOBRE EL CONCURSO CONVOCADO POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO, DE LAS TERMINALES PÚBLICAS DE PASAJEROS DE CRUCEROS EN LOS PUERTOS DE LAS PALMAS, ARRECIFE Y PUERTO DEL ROSARIO.**

Se ha recibido escrito de 28 de mayo de 2021 (R.E. nº 5836) realizando una consulta relativa al concurso convocado por la Autoridad Portuaria de Las Palmas para la construcción y explotación, en régimen de concesión de dominio público, de las Terminales Públicas de Pasajero de Cruceros en los Puertos de Las Palmas, Arrecife y Puerto del Rosario (en adelante el “Concurso”).

De acuerdo con la Base 17ª del Pliego de Bases del Concurso:

«[...]».

La APLP no suministrará a los posibles interesados ninguna interpretación verbal sobre el contenido de la documentación expresada en el párrafo anterior. Las consultas que en tal sentido se realicen deberán formularse por escrito presentado en el registro oficial de esta Autoridad Portuaria (sede electrónica en apartado “solicitud de concesión demanial”).

El plazo máximo de recepción de dichas consultas será de hasta un (1) mes antes de la finalización del plazo para la presentación de ofertas.

Las respuestas a las consultas formuladas serán difundidas a través de la web de esta Autoridad Portuaria ([www.palmasport.es](http://www.palmasport.es)). [...]».

Analizada la consulta planteada, así como la redacción de los pliegos del Concurso, a continuación se realizan las siguientes aclaraciones:

▪ **Consulta planteada:**

«[...]».

A efectos de la confección de los correspondientes estudios económicos financieros que se deben presentar (base 19, sobre numero 3), así como el plan de negocio de la explotación de las terminales objeto del concurso, además de la valoración y evaluación de actividades complementarias que aporten valor a la viabilidad económica de la inversión propuesta (base 19, sobre numero 2), se nos plantean dudas sobre actividades ya existentes e inmediatas en las zonas objeto del concurso.



7006754a65371f0632a07e51fd050e2dz

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el  
Código Seguro de Verificación en  
<https://sede.palmasport.gob.es/validacion/Doc/?csv=7006754a65371f0632a07e51fd050e2dz>

|                                   |          |                  |
|-----------------------------------|----------|------------------|
| Documento firmado por:            | Cargo:   | Fecha/hora:      |
| FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ | Director | 31/05/2021 16:04 |



7006754a65371f0632a07e51fd050e2dz

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el  
 Código Seguro de Verificación en  
<https://sede.palmasport.gob.es/validacion/Doc/?csv=7006754a65371f0632a07e51fd050e2dz>

En visitas efectuadas a las zonas objeto del concurso, hemos podido constatar que ante la falta en los muelles de una adecuada terminal marítima de pasajeros de cruceros que proveyese o agrupase todos los servicios que necesitan los turistas que desembarcas en estos puertos y que visitan las islas en cruceros turísticos, la Autoridad Portuaria ha dado autorizaciones para la prestación de estos servicios turísticos a los pasajeros de distinta forma. Así, y sin ser exhaustivo en el listado, mencionamos alguno de los que hemos constatado en todos los Puertos la existencia de oficinas de alquileres de coches, otras oficinas dedicadas al turismo, servicios varios destinados a los cruceristas, oficinas de información, oficinas del respectivo Patronato de Turismo, incluso contenedores o carpas anexas dedicadas a diferentes servicios.

La consulta que se plantea y a los efectos ya mencionados de la redacción del estudio económico financiero, así como evaluación de actividades complementarias que aporten valor a la viabilidad económica de la inversión propuesta (base 19, sobre número 2 y 3). Al establecer en las terminales de cruceros este tipo de servicios a los pasajeros (base 5ª, letras d, g, etc. y servicios descritos en las paginas 9, 10 y 11), de los que muchos hemos mencionados en la descripción previa en la vista a las instalaciones:

Si se incluyen en los servicios de la terminal (establecimientos en la terminal), ¿Se autorizarán a terceros diferentes al licitador por la AP ocupaciones o autorizaciones similares en las zonas de cruceros, ya sea ámbito de gestión o inmediata, servicios que ofrezca la terminal?, ¿hay alguna regulación o norma que se pueda establecer por la AP de tal forma que así lo impida en el futuro?.

▪ **Respuesta:**

Para dar conveniente respuesta a la cuestión planteada hemos de partir de:

- Lo dispuesto en la Base 4ª del Pliego de Bases del Concurso respecto del “**ÁMBITO DEL COINCURSO – SUPERFICIE DE LAS FUTURAS CONCESIONES**”:

«[...]».

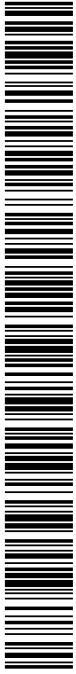
La superficie de las concesiones será definida de acuerdo con la ocupación prevista en los proyectos básicos de las terminales de pasajeros de cruceros presentados en el concurso por el licitador que resulte adjudicatario. Esta superficie incluirá tanto la propia ubicación del/los edificio/s de las Terminales como otras posibles instalaciones o zonas de aparcamiento privado directamente vinculadas con las Terminales.

[...]».

Las zonas anteriores se establecen como “**Ámbito máximo posible de ocupación de la Concesión**”, y son definidas en detalle, de forma gráfica, en el Anexo nº 6 del presente Pliego de Bases. La superficie de los futuros títulos concesionales, vinculadas a las instalaciones que conforman las terminales de pasajeros de cruceros, ocuparán una parte de esta superficie que constituirá la superficie concesional o “**Ámbito de la Concesión**” de cada título a otorgar.

**No se admitirán ofertas que no presenten propuesta para cada una de las cuatro zonas indicadas.**

|                                   |          |                  |
|-----------------------------------|----------|------------------|
| Documento firmado por:            | Cargo:   | Fecha/hora:      |
| FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ | Director | 31/05/2021 16:04 |



7006754a65371f0632a07e51fd050e2dz

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el  
 Código Seguro de Verificación en  
<https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc/?csv=7006754a65371f0632a07e51fd050e2dz>

La explotación de las terminales llevará vinculada también la gestión tanto del entorno urbanizado definido gráficamente en los planos del Anexo nº 6, como de la superficie del Ámbito máximo posible de ocupación de la Concesión no otorgado en concesión al adjudicatario, conformando, ambos, el “**Ámbito de Gestión**”.

En este sentido, la oferta a presentar por los licitadores deberá determinar la superficie a ocupar respecto del Ámbito máximo posible de ocupación de la Concesión, concretando así el Ámbito de la Concesión que se solicita en la licitación respecto de cada una de las zonas indicadas, y a partir de lo cual, y de conformidad con lo anteriormente expuesto, quedará definido el Ámbito de Gestión vinculado a cada terminal.

En el caso de ampliación futura de muelles y explanadas incluidos en el Ámbito de Gestión, siempre que la ampliación esté vinculada directamente con la actividad de la terminal correspondiente, dicho Ámbito de Gestión se extendería, igualmente, sin afectar a las superficies concesionadas.

Fuera de los días de escala de buques de cruceros, el concesionario sólo podrá realizar actividades dentro de la zona concesionada, aunque podrá utilizar los accesos y las zonas de urbanización anexas para las actividades complementarias recogidas en el plan de actividades complementarias de su oferta, siempre y cuando estos usos no sean incompatibles con la actividad portuaria prevista en esos muelles (atraque y zona de maniobra) en dichos días en los que no hay prevista escala de buques de cruceros. [...]».

- Lo dispuesto en la Base 5ª del Pliego de Bases del Concurso respecto del “*DESTINO DE LAS CONCESIONES*”:

«[...]».

Serán también servicios prestados obligatoriamente por el adjudicatario el control de accesos, y la seguridad y protección en el Ámbito de Gestión vinculado a cada terminal, así como la coordinación de actividades empresariales durante las operaciones de buques de crucero y la limpieza en dicho Ámbito de Gestión (no se incluye muelles y zona de maniobra), por motivos de eficiencia de la actividad y para garantizar la seguridad y calidad del servicio ofrecido a todos los usuarios de las terminales. El servicio de seguridad y protección incluirá, además de los pasajeros y sus equipajes, todo lo concerniente al tráfico de buques cruceros y asimilados en cuanto al cumplimiento del Código PBIP.

En cada una de las Terminales se podrá ofrecer otros servicios adicionales ofertados por los licitadores y que sean compatibles con lo indicado en los pliegos del concurso y la normativa de aplicación (normativa portuaria, instrucciones del Director de la APLP, ordenanzas de la APLP, normativas municipales o sectoriales y cualquier otra de aplicación).

Estos servicios adicionales deberán ser convenientemente definidos en la oferta presentada por cada licitador. Entre ellos, a modo de ejemplo, podrán encontrarse los servicios de cafetería/restaurante/bar, quiosco, tienda de souvenirs, punto de información turística, oficinas de alquiler de vehículos, taquillas para pasajeros, farmacia o parafarmacia, o incluso realización de eventos en las instalaciones en momentos que no interfieran o perjudiquen la actividad normal de las escalas de buques de cruceros, en este último caso previa aceptación de la APLP.

|                                   |          |                  |
|-----------------------------------|----------|------------------|
| Documento firmado por:            | Cargo:   | Fecha/hora:      |
| FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ | Director | 31/05/2021 16:04 |



7006754a65371f0632a07e51fd050e2dz

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacion/Doc/?csv=7006754a65371f0632a07e51fd050e2dz>

Entre los servicios adicionales ofrecidos no podrán incluirse aquellos que interfieran negativamente con el negocio normal de excursiones de las navieras de cruceros, por lo que se excluye expresamente la venta en las Terminales de excursiones y productos similares a las navieras, salvo acuerdo existente con la naviera de cruceros que realice la escala ese día. Estos servicios adicionales podrán ser prestados por el propio adjudicatario o mediante cesión de uso a terceros autorizados, según lo definido en los Pliegos de Condiciones de este Concurso. [...]».

- Lo dispuesto en el Anexo 13 al Pliego de Bases del Concurso respecto de "DEFINICIONES":

«[...].

- **ÁMBITO MÁXIMO POSIBLE DE OCUPACIÓN DE LA CONCESIÓN:** Superficie máxima de dominio público portuario a otorgar en concesión.
- **ÁMBITO DE LA CONCESIÓN:** Superficie de ocupación prevista en el proyecto básico del licitador adjudicatario, respecto del **ÁMBITO MÁXIMO POSIBLE DE OCUPACIÓN DE LA CONCESIÓN**, que incluirá tanto la propia ubicación del/los edificio/s de la Terminal, como otras posibles instalaciones o zonas de aparcamiento privado directamente vinculadas con la actividad de la Terminal, que será otorgada en concesión devengando la correspondiente tasa portuaria de ocupación.
- **ÁMBITO DE GESTIÓN:** Comprende:
  - La superficie del **ÁMBITO MÁXIMO POSIBLE DE OCUPACION DE LA CONCESIÓN** no otorgada en concesión y que, por tanto, no formará parte de **ÁMBITO DE LA CONCESIÓN**.
  - El entorno urbanizado definido gráficamente en los planos del Anexo nº6.
  - Los espacios complementarios necesarios para el desarrollo del objeto de la concesión (zona de aparcamiento de autobuses, viales interiores, etc.). ».

- Lo dispuesto en el artículo 66 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante "TRLPEMM"), respecto del "MODELO DE GESTIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO":

«1. La gestión del dominio público portuario estatal estará orientada, garantizando el interés general, a promover e incrementar la participación de la iniciativa privada en la financiación, construcción y explotación de las instalaciones portuarias y en la prestación de servicios, a través del otorgamiento de las correspondientes autorizaciones y concesiones, tanto demaniales como de obra pública, de acuerdo con lo previsto en esta ley.

2. Corresponde a las Autoridades Portuarias la provisión y gestión de espacios e infraestructuras portuarias básicas, promoviendo tanto la actividad económica en los puertos como la prestación de los servicios por parte de la iniciativa privada.

|                                   |          |                  |
|-----------------------------------|----------|------------------|
| Documento firmado por:            | Cargo:   | Fecha/hora:      |
| FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ | Director | 31/05/2021 16:04 |



7006754a65371f0632a07e51fd050e2dz

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc/?csv=7006754a65371f0632a07e51fd050e2dz>

3. La gestión de las infraestructuras y del dominio público portuario se realizará con criterios de rentabilidad y eficiencia.».

- Lo dispuesto en el artículo 72 del TRLPEMM, respecto de los **“USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS EN EL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO”**:

«1. En el dominio público portuario sólo podrán llevarse a cabo actividades, instalaciones y construcciones acordes con los usos portuarios y de señalización marítima, de conformidad con lo establecido en esta ley.

A tal efecto, tienen la consideración de usos portuarios los siguientes:

a) Usos comerciales, entre los que figuran los relacionados con el intercambio entre modos de transporte, los relativos al desarrollo de servicios portuarios y otras actividades portuarias comerciales.

b) Usos pesqueros.

c) Usos náutico-deportivos.

d) Usos complementarios o auxiliares de los anteriores, incluidos los relativos a actividades logísticas y de almacenaje y los que correspondan a empresas industriales o comerciales cuya localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de los tráficos marítimos que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto. [...]».

- Lo dispuesto en el artículo 73 del TRLPEMM, respecto del **“RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO”**:

«1. La utilización del dominio público portuario se regirá por lo establecido en esta ley, en el Reglamento de Explotación y Policía y en las correspondientes Ordenanzas Portuarias, las cuales establecerán las zonas abiertas al uso general y, en su caso, gratuito. En lo no previsto en las anteriores disposiciones será de aplicación la legislación de costas.

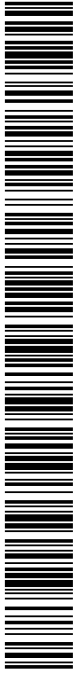
2. Los usos y actividades que presenten circunstancias de exclusividad, intensidad, peligrosidad o rentabilidad exigirán el otorgamiento de la correspondiente autorización o concesión, con sujeción a lo previsto en esta ley y en los Pliegos de Condiciones Generales que se aprueben, que se publicarán en el Boletín Oficial del Estado [...]».

- Lo dispuesto en el artículo 75 del TRLPEMM, respecto del **“ÁMBITO DE APLICACIÓN”** de las autorizaciones temporales de ocupación del dominio público portuario:

«1. La ocupación del dominio público portuario por plazo no superior a tres años, incluidas prórrogas, con bienes muebles o instalaciones desmontables, o sin ellos, estarán sujetas a autorización previa de la Autoridad Portuaria.

2. Estas autorizaciones demaniales se otorgarán, a título de precario, con sujeción al correspondiente Pliego de Condiciones Generales de autorizaciones de ocupación del dominio público portuario que apruebe el Ministro de Fomento y a las condiciones particulares que determine la Autoridad Portuaria.

|                                   |          |                  |
|-----------------------------------|----------|------------------|
| Documento firmado por:            | Cargo:   | Fecha/hora:      |
| FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ | Director | 31/05/2021 16:04 |



7006754a65371f0632a07e51fd050e2dz

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc/?csv=7006754a65371f0632a07e51fd050e2dz>

3. Las autorizaciones sólo podrán otorgarse para los usos y actividades permitidas en el artículo 72 y deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en el plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto o, en su defecto, en la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios. [...]».

- Lo dispuesto en el artículo 81 del TRLPEMM, respecto del “ÁMBITO DE APLICACIÓN” de las concesiones demaniales:

«[...].

1. Estará sujeta a previa concesión otorgada por la Autoridad Portuaria la ocupación del dominio público portuario, con obras o instalaciones no desmontables o usos por plazo superior a tres años.

2. Las concesiones sólo podrán otorgarse para obras, instalaciones o usos que se ajusten a las determinaciones establecidas en el plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto o, en su defecto, la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios, y se someterán al correspondiente Pliego de Condiciones Generales para el otorgamiento de concesiones demaniales que apruebe el Ministro de Fomento y a las condiciones particulares que determine la Autoridad Portuaria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 139 de esta ley. [...]».

De lo hasta aquí expuesto se desprende que, salvo respecto del ÁMBITO DE LA CONCESIÓN, - que, una vez otorgada, conferirá a su titular un derecho real administrativo que le habilitará para llevar a cabo un uso privativo del dominio público portuario, esto es, un uso exclusivo, y excluyente de los demás, sobre los bienes concedidos-, la normativa vigente aplicable no prevé, en la actualidad, la prohibición y/o imposibilidad de otorgar títulos de ocupación del dominio público portuario (autorizaciones temporales/concesiones demaniales), más allá de la exigencia de observar los requisitos recogidos en aquella, siendo la Autoridad Portuaria de Las Palmas la que, en cada caso, y a la luz de los principios de defensa del interés general, rentabilidad y eficiencia que, entre otros, debe guiar su gestión de las infraestructuras y del demanio público, valore la viabilidad de las resoluciones sobre otorgamientos de ocupación del dominio público, dictadas con carácter discrecional por los órganos competentes de esta Autoridad Portuaria.

La presente resolución a la consulta planteada será difundida a través de la página web de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, de conformidad con lo dispuesto en la Base 17ª del Pliego de Bases del Concurso.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Base 17ª del Pliego de Bases del Concurso, esta Dirección acuerda la publicación del presente escrito en la página web oficial de la Autoridad Portuaria de Las Palmas ([www.palmasport.es](http://www.palmasport.es)) para pública consulta de los interesados.

El Director, Francisco Javier Trujillo Ramírez

|                                   |          |                  |
|-----------------------------------|----------|------------------|
| Documento firmado por:            | Cargo:   | Fecha/hora:      |
| FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ | Director | 31/05/2021 16:04 |