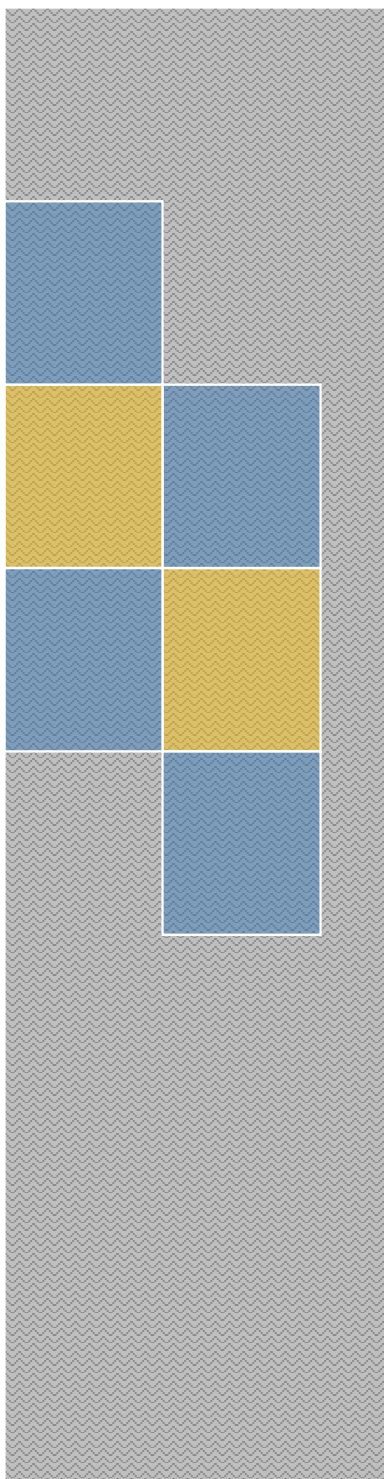




Puertos de Las Palmas

Autoridad Portuaria de Las Palmas

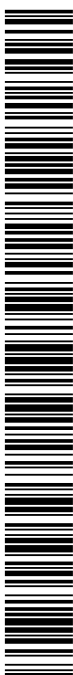


A.T. PARA LA ELABORACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN DE LOS TERRENOS Y LÁMINA AGUA DE LOS PUERTOS DE LAS PALMAS (INCLUYENDO SALINETAS Y ARINAGA) Y DE LOS TERRENOS ADSCRITOS A LA SEÑALIZACIÓN MARÍTIMA DE LA ISLA DE GRAN CANARIA

Respuesta al informe del Ministerio de Hacienda



JULIO 2022



K006754665341614c9507e605a070b1eJ

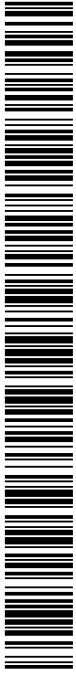
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de Oficina Técnica	22/07/2022 11:31
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:32



ÍNDICE

1. OBJETO	3
2. CONTENIDO DEL INFORME	3
3. POSICIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	5



K006754665341614c9507e605a070b1eJ

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

Asistencia Técnica para la elaboración y actualización de la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de Oficina Técnica	22/07/2022 11:31
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:32

1. OBJETO

El pasado día 20 de mayo de 2022 se recibió a través del Registro Electrónico de la Autoridad Portuaria de Las Palmas de Gran Canaria (en adelante APLP) el informe del Ministerio de Hacienda y Función Pública a la "Propuesta de valoración de los terrenos y lámina de agua de los puertos de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria".

Como respuesta a dicho informe, se han realizado una serie de cambios en el expediente, elaborando una nueva versión del mismo para dar respuesta a las consideraciones realizadas en dicho informe.

Asimismo, se incorpora al expediente el presente documento, con el objetivo de dar respuesta a cada una de las consideraciones recogidas en el informe recibido y recoger las modificaciones que se han realizado en la valoración.

2. CONTENIDO DEL INFORME

I.- La propuesta tiene por objeto la elaboración de una nueva valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria, los cuales se encuentran gestionados por la Autoridad Portuaria de Las Palmas.

La valoración vigente de los terrenos y Lámina agua de los puertos de Las Palmas, se contiene en la Orden FOM/1910/2014, de 3 de octubre. Posteriormente la Orden FOM/371/2016 ha aprobado modificaciones sustanciales de la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios.

Conforme al artículo 177.3 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, las valoraciones pueden revisarse cada 5 años, plazo que ha transcurrido, y deberán revisarse cuando se apruebe o modifique la delimitación de los espacios y usos portuarios. Por lo tanto, se cumplen con los supuestos que indica la Ley para revisar los valores.

Cabe reseñar que recientemente se ha ejecutado la segunda fase de la ampliación del Dique Reina Sofía y que se pretende realizar la ampliación de la Dársena de Embarcaciones Menores del Puerto de Las Palmas, por lo que es necesario contemplar en la valoración la existencia de estas nuevas infraestructuras portuarias.

II.- Una vez consultados los órganos competentes de este Ministerio, se observa lo siguiente:

- 1.- El informe de valoración aportado, realizado con la asistencia técnica de MCVALNERA., es de fecha 15 de diciembre de 2021, y los datos de mercado en los que se apoya el valor son de febrero de 2021 para las áreas funcionales y de abril de 2021 para los faros.

Asistencia Técnica para la elaboración y actualización de la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de Oficina Técnica	22/07/2022 11:31
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:32



K00675465341614c9507e605a070b1eJ

Al respecto, cabe reseñar el tiempo transcurrido entre el estudio de mercado y la emisión del informe, pero sobre todo en que el valor que se establece para las áreas funcionales se apoya en datos recogidos en un momento de post pandemia, de gran incertidumbre para el uso industrial. **En este marco, los valores de referencia adoptados en la tasación han perdido su vigencia por lo que se aconseja la realización de un estudio de mercado actualizado.**

2.- Hay que señalar, además, que los valores de referencia para los puertos se han calculado como media aritmética entre el valor medio de los datos de solares y el valor medio obtenido a partir de las muestras de naves industriales. **Sin embargo, no se acompaña detalle de cómo se ha calculado ese valor unitario de suelo a partir de los datos de naves**, por lo que no se puede analizar si las premisas consideradas para la determinación del valor de repercusión son correctas y tampoco como se ha realizado su conversión en valor unitario. En cualquier caso, **llama la atención la importante diferencia entre el valor unitario que se deduce de las muestras de solares y el determinado a partir de naves, por ejemplo, en Las Torres-Lomo Blanco es de 324,81 y 139,66 €/m², respectivamente, por lo que adoptar un valor de 232,23 €/m² no es fácilmente justificable, y menos cuando se ve que se apoya en 1 dato de suelo (de tres datos dos se descartan por desviación típica) y 5 datos de naves.**

La valoración asigna un valor de referencia para el puerto de Las Palmas de **230,37 €/m² y un mismo valor de referencia para los Puertos de Arinaga y Salinetas, de 188,52 €/m²**, pero de las conclusiones del estudio de mercado se deduce que los valores de mercado son diferentes en estos dos puertos (157,19 €/m² en Arinaga y 222,86 €/m² en Salinetas).

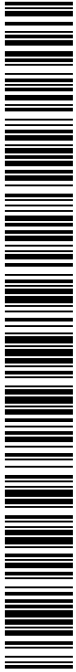
3.- Por otra parte, el artículo 175 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, establece las pautas y los criterios a tener en cuenta a la hora de valorar los terrenos y la lámina de agua, pero lo hace de forma genérica, y a falta de un reglamento de desarrollo, en la valoración se definen y particularizan la valoración y la ponderación de los criterios que componen los coeficientes correctores que luego se utilizan a la hora de individualizar el valor de referencia determinado.

Esto supone, en algunos casos, la consideración de coeficientes cuyo importe no se justifica y/o apoya en parámetros contrastables. Por ejemplo, en el coeficiente que tiene en cuenta la ordenación, **a un área sin plan especial se le asigna la misma puntuación que a un área con edificabilidad media (entre 0,5 y 1 m²/m²), o en los faros, se incluye un coeficiente de -0,40 para los catalogados como BIC, que en la práctica es igual a multiplicar el valor por 0,60, muy alejado del que se establece en la normativa catastral.**

Asistencia Técnica para la elaboración y actualización de la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de Oficina Técnica	22/07/2022 11:31
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:32



K006754865341614c9507e605a070b1eJ

En el caso de las áreas funcionales, los criterios que se establecen para valorar y ponderar los diferentes componentes de los coeficientes conllevan en la práctica **una reducción, en algunos casos muy significativa**, de los valores de referencia de partida. De las 28 áreas funcionales establecidas, sólo 7 tienen coeficientes globales positivos.

4.- En cuanto a la determinación del **valor de las láminas de agua**, en el informe no se incluye detalle **del cálculo del valor de referencia** que se establece para las diferentes zonas. Por otra parte, el importe y ponderación que se le da a los coeficientes con los que se tienen en cuenta el abrigo, calado y localización de las aguas, hace que **los valores propuestos sean elevados respecto a los valores de las láminas de otros puertos analizados**.

Por todo lo expuesto se considera necesario revisar la valoración analizada, teniendo en cuenta las observaciones indicadas.

3. POSICIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Tras analizar en detalle cada una de las consideraciones incluidas en el informe, se procede a dar respuesta, a continuación, a todos los aspectos allí recogidos, tanto para justificar la posición de la Autoridad Portuaria, como para resumir las modificaciones realizadas como respuesta al informe.

I.-

Para la valoración de terrenos y lámina de agua del Puerto de Las Palmas de Gran Canaria (incluyendo Salinetas y Arinaga) se ha considerado, por un lado, la zona de servicio recogida en la Orden FOM/371/2016, de 9 de marzo, por la que se aprueba la modificación sustancial de la delimitación de espacios y usos portuarios del Puerto de Las Palmas, que incluye Salinetas y Arinaga.

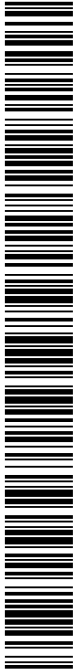
Por otro lado, también se han considerado, y así se ha grafiado en los planos, una serie de superficies terrestres las cuales se encontraban en ejecución durante la elaboración de estos trabajos (ampliación del dique Reina Sofía), o que estaba prevista su construcción durante los años de vigencia de la valoración (ampliación de la Dársena de Embarcaciones Menores).

Con respecto a esta última, además de poder observarse en los planos correspondientes, también se hace referencia al proyecto de ampliación de la Dársena de Embarcaciones Menores en la descripción de las áreas funcionales que incluyen terrenos no existentes en la actualidad, como por ejemplo el área 21 o el área 22. Estas referencias, a pesar de que se han revisado las descripciones inicialmente planteadas a requerimiento de Puertos del Estado, se han mantenido en esta nueva versión.

Asistencia Técnica para la elaboración y actualización de la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de Oficina Técnica	22/07/2022 11:31
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:32



K006754665341614c9507e605a070b1eJ

II.-

1.-

En primer lugar, se instaba a la realización de un estudio de mercado actualizado, por haber discurrido más de un año desde la toma de datos y, además, porque dichos datos fueron tomados en un momento post pandemia de gran incertidumbre para el uso industrial.

Como respuesta a este aspecto, la APLP ha llevado a cabo un nuevo estudio de mercado, de fecha junio 2022, de suelos industriales para la obtención de los valores de referencia para las zonas de servicio de Las Palmas, Arinaga y Salinetas. Por otro lado, se ha procedido también a actualizar a fecha junio 2022 los diferentes estudios de mercado realizados para cada uno de los terrenos adscritos a la señalización marítima.

Ambos estudios se han incorporado al expediente y se han realizado las modificaciones pertinentes como resultado de la variación experimentada por los valores de referencia.

2.-

Con respecto a la metodología de cálculo de los valores de referencia se realizan consideraciones como la falta de detalle del cálculo del valor unitario de suelo a partir de los datos de naves, o las grandes diferencias detectadas en algunos polígonos, entre el valor unitario que se deduce de las muestras de solares y el determinado a partir de naves.

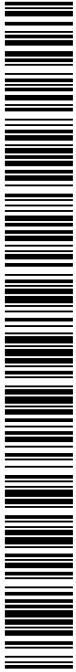
En el estudio de mercado original, la muestra de solares recopilada en la mayor parte de los polígonos industriales resultaba insuficiente para considerarse como representativa o incluso inexistente en algún caso (Díaz Casanova, Miller Bajo y Escaleritas fueron descartados por ausencia de muestras). Debido a ello, se consideró adecuado complementar la muestra con un conjunto de muestras de parcelas con naves industriales construidas.

En este tipo de muestras, el precio de venta incluye no solo el valor del suelo sino también el de la nave industrial construida sobre dicho terreno. Dado que el objetivo del estudio de mercado es la obtención del valor de referencia del mercado de suelos, resultaba necesario descontar el valor de la construcción. Tal y como se detallaba en la memoria de la valoración remitida al Ministerio de Hacienda, para la obtención del valor del suelo a partir de estas muestras se empleó una metodología propuesta por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias para la estimación del valor de construcción de las naves y poder obtener así el precio del suelo descontando el correspondiente a la nave industrial, de forma similar a lo que se hacía en la valoración actualmente vigente en el Puerto de Las Palmas. Dicha metodología incluye una formulación que permite estimar

Asistencia Técnica para la elaboración y actualización de la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de Oficina Técnica	22/07/2022 11:31
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:32



K006754865341614c9507e605a070b1eJ

el coste de construcción de una nave industrial a partir de los datos de referencia en la Isla de Gran Canaria.

Sin embargo, a la hora de realizar el nuevo estudio de mercado, en junio de 2022, se detectó un incremento relevante en las muestras disponibles, pudiendo tomar como referencia una mayor superficie en venta, pasando de un total de 54.008 m² de suelos industriales rastreados en febrero de 2021 a 128.121 m² en junio de 2022 (de 23 a 38 testigos en total). Además, en polígonos como Diaz Casanova o Miller Bajo, que habían sido descartados en 2021 por falta de muestras, se han podido incluir en esta ocasión. Todo ello supone que la muestra rastreada en el estudio de mercado de suelo industrial realizado es más representativa que la que se podía obtener en el estudio anterior realizado en 2021, en particular, en el caso de los polígonos ubicados en la ciudad de Las Palmas, donde la muestra anterior de suelos era muy escasa, tanto en número de muestras como en superficie.

Es por ello, por lo que en este caso, se ha tomado la determinación de elaborar el estudio de mercado empleando únicamente muestras de suelos sin edificar, sin necesidad de complementar el análisis con muestras de naves industriales, en las que, para obtener un valor de referencia del terreno, es necesario realizar una serie de hipótesis para calcular el coste de construcción de la edificación y posteriormente sustraerlo del precio total de la parcela y obtener el valor del suelo.

En base a lo anterior, se realiza una propuesta de actualización del estudio de mercado empleando únicamente testigos de suelos industriales sin edificar, obteniendo un número total de muestras suficiente para alcanzar un valor representativo.

En cuanto a una posible diferenciación entre el valor de referencia utilizado para el Puerto de Arinaga y el empleado para Salinetas, cabe señalar que lo que se pretendía con la metodología utilizada para la obtención del valor de referencia para los puertos de Arinaga y Salinetas, era evitar que los valores de los polígonos del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, con un precio del suelo industrial en la ciudad de Las Palmas sensiblemente superior que en el resto de la isla, desvirtuasen los valores de las zonas de servicio de Arinaga y Salinetas.

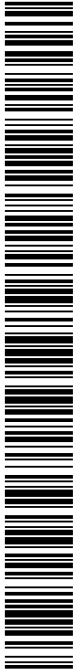
Sin embargo, y tras analizar pormenorizadamente el informe emitido por el Ministerio de Hacienda, la APLP ha decidido tomar en consideración lo señalado en dicho informe y establecer un valor de referencia particular para cada uno de ellos.

Tal y como se puede ver en la nueva versión de la Memoria de Valoración (apartado 7.1.2), para los puertos de Arinaga y Salinetas se han utilizado las muestras recopiladas para los polígonos de Arinaga y Salinetas respectivamente, por encontrarse en las inmediaciones de cada uno de ellos. Además, se ha utilizado, en ambos puertos, el valor obtenido para en el polígono de El Goro, por considerar que influye equiparablemente

Asistencia Técnica para la elaboración y actualización de la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de Oficina Técnica	22/07/2022 11:31
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:32



K00675465341614c9507e605a070b1eJ

sobre ambos. Por lo tanto, el valor de referencia del Puerto de Arinaga se ha calculado como el promedio ponderado por superficie de los polígonos de Arinaga y El Goro, y el del Puerto de Salinetas como el promedio ponderado por superficie de los polígonos de Salinetas y El Goro, resultando lo siguiente:

VALOR DE REFERENCIA PARA EL PUERTO DE LAS PALMAS
236,69 (€/m ²)
VALOR DE REFERENCIA PARA EL PUERTO DE ARINAGA
205,29 (€/m ²)
VALOR DE REFERENCIA PARA EL PUERTO DE SALINETAS
196,26 (€/m ²)

3.-

En general, en el apartado 3 del informe emitido por el Ministerio de Hacienda, se hace referencia a la falta de justificación y/o apoyo en parámetros contrastables de los coeficientes definidos para valorar las diferentes áreas en las que se ha dividido la zona de servicio de los puertos objeto de la valoración informada, indicando que “únicamente 7 áreas tienen coeficientes globales positivos”.

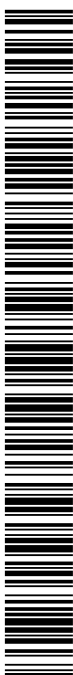
En primer lugar, cabe reseñar que esta circunstancia no constituye un hecho aislado en el sistema portuario estatal de interés general. Con carácter general, las valoraciones de terrenos arrojan valores que están por encima o por debajo del valor de referencia considerado, en función de las características del mercado del suelo y de las características de cada una de las áreas funcionales en las que se divide la zona de servicio del puerto en cuestión. Por lo tanto, no se trata de un caso aislado, sino que existen otras valoraciones aprobadas en las que los valores finales son inferiores a los tomados como referencia en base a criterios de mercado.

Según la legislación de aplicación, el proceso metodológico a seguir para la obtención de los valores de los terrenos de un puerto se inicia con la división de la zona de servicio en diferentes áreas funcionales de características comunes, con el objetivo de poder evaluar de manera homogénea cada una de ellas en base a los coeficientes definidos. En este sentido, cabe mencionar, que el artículo 175 del TRLPEMM, establece que en la valoración de los terrenos de cada área portuaria deberá tenerse en cuenta el grado de urbanización general de la zona, las características de ordenación establecidas en el plan especial del puerto, su centralidad en la zona de servicio, y su proximidad, accesibilidad y la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, en particular, a las instalaciones de atraque y áreas de agua abrigada, si bien, en ningún caso se define

Asistencia Técnica para la elaboración y actualización de la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Oficina Técnica Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:31 22/07/2022 11:32



K006754665341614c9507e605a070b1eJ

la forma en que habrán de construirse los coeficientes que evalúen dichos criterios, ni se determinan umbrales máximos o mínimos de afección para los coeficientes elaborados. Por otra parte, en el caso de las aguas el TRLPMM establece que se habrán de tener en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas, si bien, en este caso, si se establece una limitación a los efectos de los coeficientes, habida cuenta de que se estipula que dicha valoración habrá de formularse sin que se pueda exceder del valor de los terrenos de referencia

Una vez definidas las áreas, se elabora un estudio de mercado tomando como referencia otros terrenos del término municipal o de los términos municipales próximos, con similares usos y condiciones. En este caso, el estudio de mercado elaborado para el desarrollo de la presente valoración de terrenos se llevó a cabo con cumplido ajuste a lo establecido en el TRLPMM, es decir la referencia de partida considerada ha sido el mercado de terrenos ubicados en los municipios colindantes al Puerto, de acuerdo con las muestras obtenidas de las bases de datos de referencia existentes para la compraventa de terrenos.

Ya por último se define la fórmula y los coeficientes de valoración, indicando, para cada uno de ellos, las reglas de aplicación seguidas para valorar cada una de las áreas definidas. En la Memoria de Valoración se recogen las reglas de aplicación para cada uno de los coeficientes definidos y la justificación de aplicación de uno u otro en función de las características particulares del área que se esté valorando.

En cualquier caso, una vez definidos los coeficientes, estos han sido aplicados de manera objetiva y transparente teniendo en cuenta las características de cada una de ellas y siendo, en todo momento, coherentes con la definición de cada coeficiente, no haciendo distinciones entre áreas.

Los coeficientes de valoración aplicados mayoran o minoran el valor de referencia en función de las características del área que se está valorando con respecto a las de las muestras de suelo que se hayan tomado como referencia en el estudio de mercado. De esta forma, si en un determinado parámetro, la zona a valorar tiene mejores características que la muestra de referencia, se establecerá un coeficiente positivo y, en caso contrario negativo. El coeficiente global se calcula como suma de todos los coeficientes aplicados a una determinada área.

Por otro lado, y según el artículo 175 del TRLPMM, como previamente se comentaba, también ha de tenerse en cuenta la proximidad, accesibilidad y la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, en particular, a las instalaciones de atraque y áreas de agua abrigada. En este caso, el equipo redactor ha optado por valorar la infraestructura portuaria a través de los coeficientes de longitud de muelle y de calado, por ser dos parámetros que influyen de forma directa en la operativa portuaria,

Asistencia Técnica para la elaboración y actualización de la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de Oficina Técnica	22/07/2022 11:31
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:32



ya que, a mayor calado y mayor longitud, podrán atracar buques de mayores dimensiones, lo que conlleva una reducción en los costes por la vía de la obtención de economías de escala para los cargadores y también supondrá un incremento de la competitividad del Puerto. Por lo tanto, el valor añadido que proporciona al terreno estos parámetros es, en la mayor parte de los casos, positivo, siendo mayor además cuanto mayor sea la longitud o el calado del muelle que da servicio al área.

En el caso de la longitud de muelle, se definió un rango entre 7,5 y -5, de tal forma que a las áreas que cuenten con una longitud de atraque inferior a 250 m se les aplicará un coeficiente negativo que repercuta en una reducción del valor del terreno, en base al aumento de tamaño que está experimentando la flota mundial en los últimos años. En el caso de áreas que no dispongan de muelle propio, se asignará un coeficiente negativo que reduzca su valor, por considerarlo un parámetro comparativamente negativo dentro de una instalación portuaria, desde el punto de vista del desarrollo de la actividad portuaria. En los casos restantes, este coeficiente incrementa el valor del suelo, es decir, en aquellas áreas con longitudes de muelle superiores a 250 metros, aplicando el valor máximo a partir de 1.000 metros, considerando el muelle de mayor longitud (Nelson Mandela, con 1.084 metros).

Del mismo modo que la longitud de muelle, el valor añadido que proporciona al terreno el parámetro del calado, es positivo o negativo en relación con la existencia o no de muelles, relacionándose también este parámetro de forma análoga al anterior con la reducción o aumento de costes de operativa, desde el punto de vista de que, a mayores calados las operaciones portuarias podrían realizarse con buques mayores y esto proporciona un ahorro de costes que puede ser considerable por la obtención de economías de escala, por lo que dichas áreas tendrán un valor mayor.

Por todo ello, se definió el coeficiente de calado empleando el mismo rango de valores que en el caso de la longitud de muelle (entre 7,5 y -5), de tal forma que a mayores calados, mayor valor de los terrenos y viceversa. Así mismo, para aquellas áreas que no dispongan de muelle propio, se definió un coeficiente negativo que disminuya en mayor medida su valor, por entender que es algo esencial para el correcto desarrollo de la actividad portuaria.

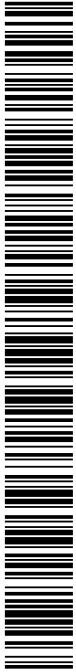
Por otro lado, también se ha evaluado la centralidad en la zona de servicio mediante el coeficiente de proximidad al acceso más cercano, así como la accesibilidad y conexión con otros modos de transporte a través del parámetro de accesibilidad marítima, accesibilidad a itinerario terrestre rodado, y a itinerario peatonal.

En cualquier caso, para todos ellos, la legislación de aplicación no establece limitaciones a los valores que pueden tomar dichos coeficientes, ni tampoco a los valores resultantes, por lo que la formulación matemática del coeficiente se ha realizado con arreglo al mejor

Asistencia Técnica para la elaboración y actualización de la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de Oficina Técnica	22/07/2022 11:31
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:32



K006754665341614c9507e605a070b1eJ

criterio del equipo redactor. En cualquier caso, una vez definido cada coeficiente, este se aplica de forma objetiva, transparente y equitativa en todas las áreas funcionales.

En el informe se hace referencia a algunos coeficientes concretos, como por ejemplo que “a un área sin plan especial se le asigna la misma puntuación que a un área con edificabilidad media (entre 0,5 y 1 m²/m²)”. En este caso, lo que sucede es que, a pesar de que el valor del coeficiente es análogo, la justificación de uno y otro es diferente. De acuerdo con el artículo 175 del TRLPEMM, en la valoración de los terrenos de cada área portuaria deberán tenerse en cuenta las características de ordenación establecidas en el plan especial del puerto, por lo que se definieron una serie de coeficientes para valorarlas, entre los que se encuentran la edificabilidad y ocupación máxima, altura máxima o la parcela mínima, todos ellos con su aplicación justificada en la memoria de valoración. Para cada uno de ellos lo que se planteó fue un rango en función de las características de las muestras tomadas como referencia en el estudio de mercado, de tal forma, que para áreas de valoración con unas características superiores, desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico, el coeficiente mayor su valor y viceversa.

Sin embargo, era necesario establecer también un valor para aquellas partes de la zona de servicio que no disponen de un Plan Especial aprobado, como son los puertos de Arinaga y Salinetas o las áreas 15 y 16 de valoración del Puerto de Las Palmas, correspondientes con el Real Club Náutico de Gran Canaria y la Playa de Alcaravaneras. Para estos casos, se estableció un coeficiente nulo, es decir, que no mayor ni minore el valor de referencia. Esto se considera razonable dado que en ausencia de Plan Especial, el único documento que regula los usos permitidos en cada una de las zonas del puerto es la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios.

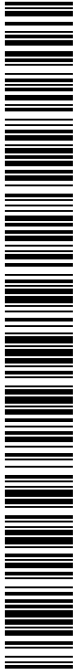
La Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios, es un instrumento de delimitación del perímetro portuario, de fijación de los límites del dominio público portuario y de zonificación de usos, y no un instrumento de planificación o de planeamiento especial de los puertos, de tal forma que no se regula en la DEUP el uso urbanístico de los espacios portuarios sino la distribución de los usos portuarios dentro del recinto del puerto. De acuerdo con lo anterior, en estas áreas concretas, las condiciones urbanísticas no estarán definidas, por cuanto el desarrollo urbanístico no estará ni muy potenciado ni muy coartado por ordenanzas específicas, como así ocurre en un Plan Especial.

También se hace referencia a que “se incluye un coeficiente de -0,40 para los catalogados como BIC, que en la práctica es igual a multiplicar el valor por 0,60, muy alejado del que se establece en la normativa catastral”.

Asistencia Técnica para la elaboración y actualización de la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de Oficina Técnica	22/07/2022 11:31
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:32



K006754665341614c9507e605a070b1eJ

En este sentido, cabe señalar que el desarrollo del trabajo de valoración se fundamenta en lo establecido en el TRLPEMM, en concreto en el Título VII Régimen económico, que incluye el Capítulo II Régimen económico de la utilización del dominio público y de la prestación de los servicios portuarios, que en su Sección 2ª Tasa de ocupación y en su Sección 3ª Tasa de actividad, se establecen las directrices para la valoración de los terrenos y la lámina de agua.

Los terrenos adscritos a la señalización marítima también forman parte del dominio público portuario, tal y como se establece en el artículo 67 del TRLPEMM. Sin embargo, en su artículo 175 y siguientes, no establece ningún criterio concreto para llevar a cabo su valoración. Además, tampoco existe un Reglamento de desarrollo, ni prescripción alguna acerca de la forma en que se deben realizar las valoraciones de estos terrenos, tampoco los criterios que deben ser asumidos, como sí ocurre para las tierras y las aguas, ni los límites a la determinación de dichos criterios. Por lo que el único condicionante existente a dicha valoración, a falta de una regulación legislativa más restrictiva, es el mejor criterio técnico del equipo valorador, que ha estimado adecuada la definición formulada para el criterio en cuestión.

En este caso se ha planteado una metodología análoga a la de la zona terrestre de los puertos, pero sustituyendo los coeficientes allí utilizados por otros que, a criterio de la APLP, se adaptan mejor a las características particulares de estos terrenos. De la misma forma, para el valor de referencia se ha optado por tomar muestras de suelos urbanos, urbanizables o rústicos en función de la clasificación del suelo que se esté valorando, y no suelos industriales y logísticos como en el caso de los terrenos portuarios.

Teniendo en cuenta que para los faros situados en suelo urbano, se tomaron muestras de esa categoría para el estudio de mercado, se estimó necesario establecer un coeficiente que, en el caso de que el bien que ocupa dicho terreno esté catalogado como BIC, se minore su valor, para así contrarrestar el efecto de haber considerado suelos urbanos no protegidos como referencia, los cuales tendrán un aprovechamiento superior al que alberga el BIC. En cualquier caso, y tal y como queda constancia en la Memoria de Valoración, y en base a la justificación anterior, este coeficiente solo aplica en caso de que el suelo esté clasificado como urbano, tratándose de un coeficiente concebido únicamente para minorar el valor de referencia tomado para los faros situados en suelo urbano.

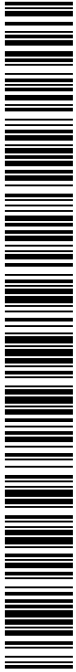
En cualquier caso, el criterio está definido con detalle en la memoria de valoración y aplicado de manera correcta y homogénea en todos los terrenos adscritos a la señalización marítima.

De forma adicional, cabe mencionar que lo que se está valorando es el terreno donde se sitúa el BIC, y no el BIC como tal, y lo único que se pretende es no gravar estos

Asistencia Técnica para la elaboración y actualización de la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de Oficina Técnica	22/07/2022 11:31
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:32



K006754665341614c9507e605a070b1eJ

terrenos con el valor de los solares urbanos tomados como referencia en su estudio de mercado, no siendo comparable este efecto con el buscado por el coeficiente catastral de aplicación a este tipo de Bienes de Interés Cultural.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo), así como el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales no serían de aplicación directa en este caso, tal y como se puede observar en el artículo primero del citado Real Decreto, en el que se establece lo siguiente:

Es objeto de este real decreto la aprobación de las normas técnicas aplicables para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales definidos por el artículo 8 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Las ponencias de valores especiales recogerán los módulos y criterios para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales de acuerdo con lo establecido en las normas contenidas en el presente real decreto y en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares que recoge su Anexo.

De acuerdo con lo anterior, se acota claramente, en el citado artículo primero del Real Decreto, el ámbito de aplicación del mismo a la determinación del valor catastral. De acuerdo con el artículo 175 del TRLPEMM, la base imponible de la tasa de ocupación será el valor de los terrenos, que se determinará sobre la base de criterios de mercado.

El valor catastral de un inmueble y su valor de mercado son conceptos diferentes con metodologías diferentes para su determinación, por lo cual, esta Autoridad Portuaria estima que ni el Texto Refundido de la Ley del Catastro ni el Real Decreto 1494/2007, ni cualquier otra normativa catastral a la que se pudiera estar refiriendo el Ministerio de Hacienda, resultan de aplicación a los efectos del presente proceso de valoración de terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas, Salinetas o Arinaga, ni de los terrenos adscritos a la señalización marítima.

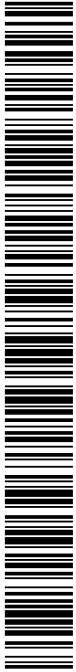
4.-

En lo que respecta al detalle de cómo se calculó el valor de referencia de las diferentes áreas en las que se dividió la lámina de agua, en el apartado 8.3.1. de la Memoria de

Asistencia Técnica para la elaboración y actualización de la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de Oficina Técnica	22/07/2022 11:31
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:32



K00675465341614c9507e605a070b1eJ

Valoración, se detallaba cómo se calculó el valor de referencia de cada área, cuyo extracto, para el Puerto de Las Palmas, se recoge a continuación:

$$\text{Valor medio terreno} = \frac{\sum \text{Valor terreno subárea} \times \text{Superficie subárea}}{\text{Superficie total del Área de Influencia}}$$

- Zona I.1: Áreas 17, 18, 19, 20, 21 y 22
- Zona I.2: Áreas 15
- Zona I.3: Áreas 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 19 y 22
- Zona I.4: Áreas 6 y 7
- Zona I.5: Áreas 5 y 6
- Zona I.6: Área 6
- Zona I.7: Áreas 3, 5 y 6

En esta nueva versión, se ha añadido una tabla resumen con el desglose del cálculo realizado para cada valor de referencia, como respuesta a este apartado del informe emitido por el Ministerio de Hacienda.

CÁLCULO DEL VALOR DE REFERENCIA DE LA ZONA I										
LP_ÁREA I.1	LP_ÁREA I.2	LP_ÁREA I.3	LP_ÁREA I.4	LP_ÁREA I.5	LP_ÁREA I.6	LP_ÁREA I.7	ZONAS	Superficie	Valor	Ponderación
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	ÁREA 1	315.292,15	28,11 €	8.861.867,94
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	ÁREA 2	482.171,01	147,99 €	71.327.928,64
NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	ÁREA 3	743.140,26	156,81 €	116.529.309,26
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	ÁREA 4.A	456.442,47	144,97 €	66.171.448,32
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	ÁREA 4.B	9.594,61	62,13 €	596.122,14
NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	ÁREA 5	196.703,26	90,24 €	17.750.063,84
NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI	ÁREA 6	159.122,59	171,60 €	27.305.387,60
NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	ÁREA 7	1.103.124,21	156,81 €	172.977.175,07
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	ÁREA 8	164.484,56	181,95 €	29.928.763,96
NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	ÁREA 9	118.186,12	158,29 €	18.707.199,94
NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	ÁREA 10	93.625,67	170,42 €	15.955.335,79
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	ÁREA 11	79.842,47	202,67 €	16.181.285,62
NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	ÁREA 12	36.001,33	319,53 €	11.503.520,38
NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	ÁREA 13	58.507,71	239,65 €	14.021.246,57
NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	ÁREA 14	27.396,60	244,09 €	6.687.120,78
NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	ÁREA 15	30.522,01	134,91 €	4.117.811,56
NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	ÁREA 16	37.856,45	130,18 €	4.928.118,38
SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	ÁREA 17	25.362,80	238,46 €	6.048.124,17
SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	ÁREA 18	10.497,22	236,99 €	2.487.683,87
SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	ÁREA 19	16.376,63	310,95 €	5.092.319,46
SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	ÁREA 20	13.972,34	284,32 €	3.972.656,69
SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	ÁREA 21	23.251,90	179,29 €	4.168.880,96
SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	ÁREA 22	113.242,13	226,63 €	25.664.057,99
47.433.723,14	4.117.811,56	279.653.906,93	200.282.562,67	45.055.451,44	27.305.387,60	161.584.760,70				
202.703,01	30.522,01	1.634.838,87	1.262.246,80	355.825,85	159.122,59	1.098.966,11				
234,01 €	134,91 €	171,06 €	158,67 €	126,62 €	171,60 €	147,03 €				

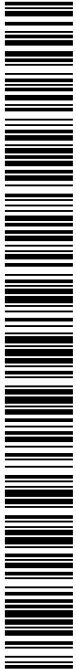
Para las zonas de servicio de Arinaga y Salinetas se ha procedido de forma análoga.

En cuanto a los coeficientes aplicados y su ponderación, cabe señalar que, con arreglo a la legislación vigente, el artículo 175 del TRLPEMM, que es el que regula la forma en que han de realizarse las valoraciones, solamente han de tenerse en cuenta los parámetros de abrigo, profundidad y localización de las aguas, pero no establece limitaciones a los valores que pueden tomar dichos coeficientes, ni tampoco a los valores resultantes, con

Asistencia Técnica para la elaboración y actualización de la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Oficina Técnica Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:31 22/07/2022 11:32



K006754665341614c9507e605a070b1eJ

excepción de que estos no excedan el valor de los terrenos de referencia, por cuanto la formulación matemática del coeficiente se ha realizado con arreglo al mejor criterio del equipo redactor. En cualquier caso, una vez definido cada coeficiente, este se aplica de forma objetiva, transparente y equitativa en todas las áreas funcionales.

Para evaluar el grado de abrigo de las diferentes áreas en las que se ha dividido la zona de servicio, se consideró que se partía, en todos los casos, de unas condiciones de abrigo suficientes para el desarrollo de la actividad portuaria, por lo que en la aplicación de este criterio se consideró el mayor o menor grado de abrigo incremental, siempre en positivo, en base a la mayor o menor cercanía a la bocana. Además, para la zona II, por su propia definición de aguas no abrigadas, se estableció el coeficiente menor de todos los definidos.

Para valorar el calado, se definió un rango entre 0 y 15, de tal forma que el coeficiente incremente el valor final en mayor medida cuanto mayor sea el calado de la zona en cuestión a partir de los 6 metros de calado, que se ha establecido en el mínimo, de tal forma que en aquellas áreas con un calado inferior, el coeficiente es nulo. En el lado contrario se sitúan los 24 metros como calado máximo de las aguas abrigadas, por ser el que dispone el muelle Nelson Mandela, el de mayor profundidad. Entre ambos extremos se han establecido 4 intervalos con coeficientes mayores cuanto mayor sea el calado, ya que mayores calados permiten la entrada a Puerto de barcos de mayores dimensiones que posibilitan la obtención de ahorros en el coste del transporte marítimo por la vía de la obtención de economías de escala al aprovechar el menor impacto del flete, tal y como se recoge en la justificación de este coeficiente en la Memoria de Valoración.

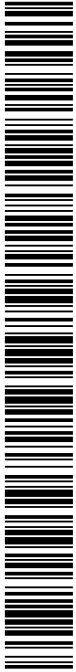
Por último, se tuvo en cuenta la localización, y por tanto la centralidad y accesibilidad, de cada una de las áreas en las que se dividió la lámina de agua. Tal y como se establece en la Memoria de Valoración, la configuración física del Puerto de Las Palmas, Arinaga y Salinetas permite que todas las dársenas cuenten con unas condiciones de localización adecuadas, con un elevado nivel de centralidad y con unas condiciones de acceso desde el lado mar suficientes. En ese sentido, se definió un rango para este coeficiente de tal forma que en ningún caso las condiciones de localización restasen valor. Partiendo de esa premisa se evaluó la localización de cada área funcional en una escala cualitativa con tres niveles de localización: buena, aceptable y mala.

También se hace referencia a que los valores propuestos resultan elevados respecto a los valores de las láminas de agua de otros puertos analizados. En este caso, cabe señalar que también los valores terrestres resultantes lo son, si se ponen en contexto con otros puertos de interés general. Pero ello se debe al mercado del suelo existente en la isla, como parámetro de partida, y en última instancia es el resultado de aplicar la fórmula definida, en base al mejor criterio del equipo redactor, de forma objetivo y homogénea.

Asistencia Técnica para la elaboración y actualización de la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la isla de Gran Canaria



Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
JOSE RAMON GONZALEZ MORALES	Jefe de Oficina Técnica	22/07/2022 11:31
ESTEBAN MARIA DEL NERO BENEITEZ	Jefe de Planes Urbanísticos	22/07/2022 11:32



K006754865341614c9507e605a070b1eJ