



Puertos de Las Palmas

Autoridad Portuaria de Las Palmas

C/ Tomás Quevedo Ramírez, s/n. Tel: (34-928)214400
35008-Las Palmas de Gran Canaria 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 EXPLOTACIÓN INTEGRAL DE LA DÁRSENA DE EMBARCACIONES MENORES DEL PUERTO DE LAS PALMAS, INCLUYENDO LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO.

Se ha recibido escrito de 28 de septiembre de 2022 (R.E. nº 8898) realizando una consulta relativa al concurso convocado por la Autoridad Portuaria de Las Palmas para la explotación integral de la Dársena de Embarcaciones Menores del Puerto de Las Palmas, incluyendo la construcción de nuevas infraestructuras, en régimen de concesión de dominio público portuario (en adelante el “Concurso”).

De acuerdo con la Base nº 17 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). [...]».

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 poder analizar y desarrollar el estudio económico y financiero necesitamos conocer todos los datos reales siguientes que se solicitan.

SOLICITA:

1. Ocupación real de la marina **por meses** (en lámina de agua y en tierra), en el año 2021 y lo que va del 2022.



a006754a6533010465207e628f0c0b388

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29



a006754a6533010465207e628f0c0b388

2. Precios de alquiler por m²/día de los amarres.
3. Precios de repercusión de suministros y Margen sobre su coste.
4. Superficie real de locales arrendada y Precios de alquiler por m²/mes.
5. Nº de plazas de parking Y Nº de abonos mensuales/anuales, así como, Precio del abono anual/mensual y Precio rotación en €/h o €/día.
6. Ingresos reales de la DEM en año 2021 y hasta 31-08-2022 **desglosados por conceptos** (aunque sean proforma). [...].».

▪ **Respuesta:**

✚ **Punto 1 de la consulta planteada:** “Ocupación real de la marina **por meses** (en lámina de agua y en tierra), en el año 2021 y lo que va del 2022.”.

Para dar conveniente respuesta a cuanto se ha solicitado en este punto de la consulta planteada, hemos de partir de lo dispuesto por la Base nº 17 del Pliego de Bases del Concurso respecto de la publicación de la convocatoria, documentación del concurso y consultas:

«De conformidad con lo establecido en el artículo 86.4 del TRLPEMM, ca convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Estado, en el Diario Oficial de la Unión Europea y en la página web de la APLP (www.palmasport.es)

Correrá a cargo del adjudicatario el importe de los anuncios de licitación y de adjudicación del concurso.

Durante el período de licitación los interesados tendrán a su disposición la siguiente documentación:

- a) El presente Pliego de Bases del concurso y sus Anexos.
- b) El Pliego de Condiciones que regulará el título de concesión de dominio público portuario a otorgar.

A partir del día siguiente al de la publicación del anuncio del concurso, en el Boletín Oficial del Estado y en la web oficial de esta Administración Pública, los posibles licitadores tendrán a su disposición, para ser consultada y descargada, el presente Pliego de Bases y los correspondientes Pliegos de Condiciones de la página Web de la APLP, www.palmasport.es, en el apartado “Información Pública - Dominio Público - Concursos”. <http://www.palmasport.es/es/licitaciones-en-curso-concursos/>).

La APLP no estará obligada a atender las solicitudes que reciba de envío de dichos documentos, por cuanto los Pliegos estarán disponibles de forma electrónica y gratuita. [...].».

La información solicitada se incorpora en los apartados 3.2.1 y 3.4.4 del Estudio de Viabilidad Económica incorporado al Pliego de Bases del Concurso como Anexo 11, al que, en este sentido, y a los efectos oportunos, se hace expresa remisión.

✚ **Punto 2 de la consulta planteada:** “Precios de alquiler por m²/día de los amarres.”.

Para dar conveniente respuesta a cuanto se ha solicitado en este punto de la consulta planteada, hemos de partir:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29



a006754a6533010465207e628f0c0b388

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

- De lo dispuesto por el artículo 25 d) 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 de las competencias de las Autoridades Portuarias:

«Corresponden a las Autoridades Portuarias las siguientes competencias:

[...].

- d) La gestión del dominio público portuario y de señales marítimas que les sea adscrito.

[...].».

- De lo dispuesto por los artículos 223 a 230 del TRLPEMM, respecto de la Tasa de las embarcaciones deportivas y de recreo (T-5):

- «Artículo 223. Hecho imponible.

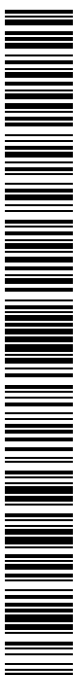
1. El hecho imponible de esta tasa consiste en la utilización por los buques y embarcaciones deportivas o de recreo, independientemente de sus dimensiones, de las aguas de la zona de servicio del puerto, de las redes y tomas de servicios y de las obras e instalaciones portuarias que permiten el acceso marítimo al puesto de atraque o de fondeo asignado, así como la estancia en éste.

Constituye también hecho imponible de esta tasa la utilización de los muelles y pantalanes, accesos terrestres, vías de circulación y otras instalaciones portuarias por los tripulantes y pasajeros de las embarcaciones.

Asimismo constituye el hecho imponible de esta tasa, la prestación de los servicios comunes de titularidad de la respectiva Autoridad Portuaria de los que se benefician los usuarios sin necesidad de solicitud, relacionados con los anteriores elementos del dominio público.

2. La aplicación de esta tasa requiere que la embarcación no realice transporte de mercancías y que los pasajeros no viajen en régimen de crucero o excursiones turísticas, en cuyo caso serán de aplicación la tasa del buque, la tasa del pasaje y la tasa de la mercancía, según proceda.
3. No está sujeta a esta tasa la utilización de instalaciones para la varada o puesta en seco de la embarcación, ni de maquinaria, equipos de manipulación y elementos mecánicos móviles necesarios para las operaciones de puesta a flote o puesta en seco o varada de las embarcaciones, que se encontrará sujeta, en su caso, a la correspondiente tarifa.».

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29



a006754a6533010465207e628f0c0b388

- «Artículo 224. Sujetos pasivos.
 1. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes y solidariamente, el propietario de la embarcación, el consignatario y el capitán o patrón de la misma.
 2. El concesionario o autorizado, en dársenas e instalaciones portuarias deportivas otorgadas en concesión o autorización, es sujeto pasivo sustituto de los sujetos pasivos contribuyentes del apartado anterior, quedando obligado a cumplir las prestaciones materiales y formales de la obligación tributaria.

En caso de incumplimiento de sus obligaciones por parte del sustituto, en especial, en caso de impago de la tasa, la Autoridad Portuaria podrá exigir a los contribuyentes su cumplimiento. Todo ello, sin perjuicio de las responsabilidades en que haya podido incurrir el sustituto.»

- «Artículo 225. Devengo de la tasa.

Esta tasa se devengará cuando la embarcación deportiva o de recreo entre en las aguas de la zona de servicio del puerto, o cuando se produzca la puesta a disposición del atraque o puesto de fondeo.»

- «Artículo 226. Cuota íntegra.

La cuota íntegra de esta tasa es la siguiente:

- a) En dársenas o instalaciones náutico-deportivas no concesionadas ni autorizadas situadas totalmente en la Zona I o interior de las aguas portuarias, la cuota íntegra de la tasa será el resultado de sumar los siguientes conceptos:

1.º Por el acceso y estancia de las embarcaciones en el puesto de atraque o de fondeo, la cuota será la cantidad resultante del producto de la superficie ocupada por el buque o la embarcación, expresada en metros cuadrados, por el número de días de estancia, completos o fracción, por la cuantía básica E y por el coeficiente que corresponda de los indicados en la tabla siguiente:

Tipo de atraque o de fondeo	Coefficiente
Atracada de punta a pantalán y muerto, boya o ancla	1,00
Atracada de punta a pantalán con instalación de pantalán lateral	2,00
Atracada de costado a muelle o pantalán	3,00
Abarloada a otra atracada de costado a muelle o pantalán u a otra abarloada	0,50
Fondeada con amarre a muerto, boya o punto fijo	0,60
Fondeada con amarre mediante medios propios	0,40

En las zonas con calados inferiores a dos metros en bajamar máxima viva equinoccial, los coeficientes serán el 50 por ciento de los señalados en el cuadro anterior.



a006754a6533010465207e628f0c0b388

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

2.º Por disponibilidad de servicios, la cuota íntegra de la tasa será la cantidad resultante del producto de la superficie ocupada por el buque o la embarcación, expresada en metros cuadrados, por el número de días de estancia completos o fracción, por el valor de la cuantía básica (E) y por los siguientes coeficientes:

Toma de agua: 0,07.

Toma de energía eléctrica: 0,10.

Los consumos de agua y energía eléctrica efectuados serán facturados con independencia de la liquidación de esta tasa.

Para las embarcaciones que tengan su base en el puerto la cuota de la tasa será el 80 por ciento de las señaladas en los ordinales 1.º y 2.º anteriores.

b) En dársenas o instalaciones náutico-deportivas otorgadas en régimen de concesión o autorización situadas totalmente en la Zona I o interior de las aguas portuarias, con espacio de agua también otorgado en concesión o autorización, la cuota íntegra de la tasa será la siguiente:

1.º Por el acceso, y en su caso, estancia de las embarcaciones, en el puesto de atraque o fondeo, la cuota será la cantidad resultante del producto de la superficie ocupada por la embarcación, expresada en metros cuadrados, por el número de días de estancia, completos o fracción de los mismos, por la cuantía básica (E) y por el coeficiente que corresponda de los indicados en la tabla siguiente:

Embarcación	General	Coficiente
		Embarcación a vela con eslora no superior a 12 metros o a motor no superior a 9 metros
Embarcaciones transeúntes o de paso	0,39	0,15
Embarcaciones que tienen su base en el puerto	0,32	0,10

2.º En las zonas con calados inferiores a dos metros en bajamar máxima viva equinoccial, los coeficientes serán el 50 por ciento de las señaladas en el párrafo anterior.

3.º Si, excepcionalmente, el espacio de agua no estuviera otorgado en concesión o autorización, la cuota de la tasa será un 80 por ciento superior a la prevista en esta letra.

c) En dársenas o instalaciones náutico-deportivas situadas total o parcialmente en Zona II, cuando el buque o la embarcación ocupe la Zona I la cuota de la tasa será la prevista en las letras a) y b) anteriores, según corresponda. Si, por el contrario, ocupa la Zona II o exterior de las aguas portuarias, la cuota de la tasa será el 30 por ciento de la prevista en las letras a),

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29



a006754a6533010465207e628f0c0b388

ordinal 1.º, y b) anteriores para la Zona I y el 100 por ciento de la cuota de la tasa prevista en el ordinal 2.º de la letra a) anterior para la Zona I, según corresponda.»

- «Artículo 227. Superficie ocupada por el buque o embarcación.

La superficie ocupada por el buque o la embarcación será el resultado del producto de la eslora total de la misma por su manga.».

- «Artículo 228. Pago anticipado y en régimen simplificado de la tasa.

1. La tasa será exigible por adelantado:

a) En dársenas o instalaciones náutico-deportivas no concesionadas ni autorizadas, de acuerdo con los siguientes criterios:

1.º Para las embarcaciones transeúntes o de paso en el puerto la cuantía que corresponda por el período de estancia que se autorice. Si dicho período hubiera de ser ampliado, el sujeto pasivo deberá formular nueva solicitud y abonar nuevamente por adelantado el importe correspondiente al plazo ampliado.

2.º Para las embarcaciones con base en el puerto la cuantía que corresponda por períodos no inferiores a seis meses ni superiores a un año.

b) En las dársenas o instalaciones náutico-deportivas otorgadas en concesión o autorización, en los plazos que figuren en las cláusulas de la concesión o autorización, que no podrán ser superiores a un año.

2. En el supuesto de la letra b) del apartado anterior podrá exigirse la tasa en régimen de estimación simplificada salvo renuncia expresa del concesionario o autorizado. En éste régimen, la cuota tributaria se establecerá para cada concesión o autorización, teniendo en cuenta los datos estadísticos de tráfico de la concesión o autorización de los dos últimos años, efectuándose periódicamente una liquidación global por el importe que corresponda a la ocupación estimada. Para ello, los titulares de dársenas o instalaciones náutico-deportivas otorgadas en concesión o autorización deberán suministrar a las Autoridades Portuarias la información que les sea requerida y los datos precisos para la liquidación de esta tasa. Quienes se acojan a este régimen tendrán una bonificación del 25 por 100 en el importe de la cuota tributaria.»

- «Artículo 229. Cuantía básica.

El valor de la cuantía básica de la tasa de embarcaciones deportivas y de recreo (E) se establece para todas las Autoridades Portuarias en 0,124 €. El valor podrá ser revisado en la Ley de Presupuestos Generales del

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29



a006754a6533010465207e628f0c0b388

Estado o en otra que, en su caso, se apruebe a estos efectos en función de la evolución de los costes portuarios y sectoriales, tomando en consideración las necesidades asociadas a la competitividad del sector turístico y en particular del sector náutico y de recreo.».

- «Artículo 230. Buques o embarcaciones con base en el puerto.

A los efectos de la aplicación de la tasa, son buques o embarcaciones que tienen su base en el puerto aquellas que tienen autorizada la estancia en el puerto por período igual o superior a seis meses.

Son buques o embarcaciones transeúntes o de paso aquellas que tienen autorizada su estancia por un período limitado, inferior a seis meses.

El importe de la tasa aplicable será independiente de las entradas, salidas o días de ausencia de la embarcación, mientras tenga asignado puesto de atraque.».

Actualmente, la Marina de Las Palmas, que forma parte del dominio público portuario y se enmarca en la zona de servicio del Puerto de Las Palmas, es gestionada por la Autoridad Portuaria de Las Palmas que, a este respecto, aplica la “*Tasa de las embarcaciones deportivas y de recreo (T-5)*”, regulada en los artículos 223 y siguientes del TRLPEMM, y que ha de ser siempre la referencia a estos efectos.

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior:

- El Análisis de sensibilidad recogido en el apartado 7.3.2 del Estudio de Viabilidad Económica incorporado al Pliego de Bases del Concurso como Anexo 11, contempla ejemplos de aplicación.
- La página web de la Marina de Las Palmas ofrece un calculador de costes de estancia : <https://marina.palmasport.es/calculator/>

✚ **Punto 3 de la consulta planteada:** “*Precios de repercusión de suministros y Margen sobre su coste*”.

Para dar conveniente respuesta a cuanto se ha solicitado en este punto de la consulta planteada, hemos de partir de lo dispuesto por el artículo 246 del TRLPEMM, respecto de las Tarifas por servicios comerciales prestados por las Autoridades Portuarias:

«1. Las Autoridades Portuarias exigirán por los servicios comerciales que presten en régimen de concurrencia con entidades privadas, el pago de las correspondientes tarifas. Estas tarifas tendrán el carácter de precios privados y deberán contribuir a lograr el objetivo de autofinanciación, evitar prácticas abusivas en relación con los tráficos cautivos, así como actuaciones discriminatorias u otras análogas. Estas tarifas no podrán ser inferiores al coste del servicio y deberán atender al cumplimiento de los objetivos fijados en el Plan de Empresa. Excepcionalmente se podrán acordar tarifas inferiores al

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29



a006754a6533010465207e628f0c0b388

coste del servicio en tanto subsistan supuestos de subactividad en ausencia de concurrencia con entidades privadas.

2. El Consejo de Administración de cada Autoridad Portuaria aprobará sus tarifas.».

Respecto de los suministros en la Marina de Las Palmas, procede reseñar que la Autoridad Portuaria de Las Palmas únicamente factura, de forma directa, los correspondientes a electricidad y agua a los barcos.

En este sentido, y de conformidad con lo dispuesto por el antedicho artículo 246 del TRLPEMM, por Resolución del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Las Palmas de fecha 28 de junio de 2019 (B.O.P. Las Palmas nº 83 de 10 de julio de 2019), se aprobaba, entre otras, y dentro de las Tarifas por los servicios comerciales en la Dársena de Embarcaciones Menores del Puerto de Las Palmas, la Tarifa “TF-8 SUMINISTROS”, siendo pública y accesible a través de la página web de la Autoridad Portuaria de Las Palmas:

<http://www.palmasport.es/wp-content/uploads/2019/07/Resolucion-Consejo-de-Administracion-APLPA-Nuevas-Tarifas-Comerciales-DEM.pdf>

Las aplicables durante los ejercicios 201 y 2022 son públicas y accesibles a través de la página web de la Autoridad Portuaria de Las Palmas:

- 2021:
<https://www.palmasport.es/es/download/tasas-y-tarifas-para-el-ano-2021/?wpdmdl=19024&ind=1609767645726>
- 2022:
<https://www.palmasport.es/es/download/tasas-y-tarifas-para-el-ano-2022/?wpdmdl=28941&ind=1641817946370>

No obstante, lo anterior se enmarca dentro del modelo de gestión directa por la Autoridad Portuaria de Las Palmas y en las condiciones actuales de la Marina de Las Palmas, lo que no tendría por qué resultar condicionante respecto de las proposiciones a presentar por los posibles licitadores, que, en todo caso deberán establecer sus propios valores en función de las características y el modelo de explotación que pudieran proponer.

✚ **Punto 4 de la consulta planteada:** “Superficie real de locales arrendada y Precios de alquiler por m²/mes.”.

Para dar conveniente respuesta a cuanto se ha solicitado en este punto de la consulta planteada, hemos de partir:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29



a006754a6533010465207e628f0c0b388

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

- De lo dispuesto por el artículo 73.2 del TRLPEMM, respecto del Régimen de utilización del dominio público portuario:

«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, [...]»

- De lo dispuesto por el artículo 173 del TRLPEMM, respecto de la Tasa de Ocupación:

«El hecho imponible de esta tasa consiste en la ocupación del dominio público portuario, y del suelo y subsuelo del mismo, en virtud de una concesión o autorización, e incluye la prestación de los servicios comunes del puerto relacionados con el dominio público ocupado.»

- De lo dispuesto por el artículo 183 del TRLPEMM, respecto de la Tasa de Actividad:

«El hecho imponible de esta tasa consiste en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios en el dominio público portuario, sujetas a autorización por parte de la Autoridad Portuaria.

En el supuesto de que las anteriores actividades impliquen la ocupación del dominio público portuario, la autorización de actividad se entenderá incorporada en la correspondiente concesión o autorización de ocupación del dominio público, sin perjuicio de la exigencia de las tasas que procedan por ambos conceptos.

En el supuesto de que la actividad implique la prestación de un servicio portuario, la autorización de actividad se entenderá incorporada en la correspondiente licencia o título administrativo habilitante de prestación del servicio portuario, debiendo incluirse esta tasa en la mencionada licencia.»

- De lo dispuesto por la Base nº 7 y el Anexo 10 al Pliego de Bases del Concurso, respecto de las concesiones y autorizaciones de ocupación existentes en el ámbito:

«[...]»

En el caso de que la vigencia de las concesiones se mantuviese en el momento de otorgamiento de la nueva concesión, se postergaría, en las superficies ocupadas por ellas, la eficacia jurídica de la nueva concesión de la DEM, hasta el momento de extinción por vencimiento del plazo de las concesiones actualmente vigentes, que se incorporarían a la superficie concesional de la concesión de la DEM mediante el oportuno trámite de modificación de la concesión por ampliación de superficie.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29



a006754a6533010465207e628f0c0b388

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

Como se ha señalado en el preámbulo, en la DEM actualmente se encuentra la Escuela de Vela de la Federación Territorial de Vela de Las Palmas de Gran Canaria y la Federación de Vela Latina Canaria. Son federaciones deportivas, sin ánimo de lucro, que actúan en el ámbito territorial de Canarias y se encuentran inscritas en el Registro de Entidades Deportivas de la Comunidad. Se configuran como el instrumento que la Administración Pública utiliza para hacer efectivas algunas de sus responsabilidades en la promoción del deporte, actuando como agentes de la misma. Además, en el caso de la Vela Latina, la práctica de este deporte fue declarada Bien de Interés Cultural en el año 2016 por el Gobierno de Canarias, como manifestación de la cultura popular con categoría de ámbito local, lo que implica que goza de la protección que le otorga la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias. En definitiva, se trata de entidades que no sólo se dedican a actividades de fomento del deporte náutico propia de una dársena de embarcaciones menores, sino que están consideradas de interés social para la comunidad.

En este sentido, la APLP ha considerado la necesidad de mantener estas dos actividades en la DEM, dada su naturaleza, y debido a la no existencia de ubicaciones alternativas viables.

A tal fin, se establece el derecho preferente de la Federación de Vela Latina Canaria, para mantenerse en su actual ubicación durante toda la vida de la concesión (parcela de 1.932 m²), salvo pacto en contrario con el futuro concesionario, sometiéndose la Federación a la tarifa que le proponga, que, en ningún caso, podrá ser superior a la tarifa máxima ofertada.

Del mismo modo, se establece un derecho preferente de la Escuela de Vela de la Federación Territorial de Vela de Las Palmas de Gran Canaria (cuyo titular actual es la Comunidad Autónoma de Canarias) para disponer, durante toda la vida de la concesión, de unas instalaciones equivalentes a la actuales, al menos, dentro del ámbito de la concesión, sometiéndose la Federación a la tarifa que proponga el concesionario que, en ningún caso, podrá ser superior a la tarifa máxima ofertada. Las instalaciones actuales cuentan con una explanada con rampa de varada, de 1.732 m² de superficie, 400 m² de oficinas y un pantalán de 352 m².

Por otra parte, resulta también destacable el impacto social y, particularmente, del fomento del deporte de vela y de la formación en este deporte que viene realizando el Club Marítimo Varadero de Gran Canaria. Se considera favorable la continuidad de esta actividad, al menos temporalmente durante los primeros años de vida de la concesión, para favorecer una transición gradual y evitar la pérdida de usuarios.

En lo que respecta a los actuales **locales comerciales y de restauración**, la APLP entrega los inmuebles al titular de la concesión en el estado en el que se encuentran actualmente. Las empresas y titulares que, a la entrada en vigor de la concesión, ocuparan estos locales en régimen de autorización temporal, tendrán derecho preferente a mantener la ocupación durante el plazo y bajo las condiciones establecidas en la BASE Nº 25 (DISPOSICIÓN TRANSITORIA).

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29



a006754a6533010465207e628f0c0b388

Las concesiones y autorizaciones vigentes en el momento de redacción de este pliego se recogen, para conocimiento de los interesados, en el ANEXO 10».

- De lo dispuesto por la Base nº 25.2 del Pliego de Bases del Concurso y la Regla 40 del Pliego de Condiciones de la concesión, respecto del alquiler de los locales comerciales y de restauración:

«**Alquiler de los locales comerciales y de restauración:** Las empresas y titulares que, hasta el momento de entrada en vigor de la concesión, ocuparan locales comerciales y/o de restauración mediante autorizaciones demaniales, tendrán derecho preferente durante **un año** desde la entrada de vigor de la concesión o hasta el 30 de junio de 2024 (lo que antes suceda) para mantener la ocupación, bajo un nuevo régimen de contrato de alquiler a formalizar con el concesionario. En todo caso, el arrendatario de los locales deberá someterse a las condiciones que establezca el concesionario en cuanto a tarifas para este régimen transitorio, así como al cumplimiento de las obligaciones y condiciones establecidas en el Reglamento de Explotación de la DEM.

Transcurrido el plazo definido, el concesionario tendrá total libertad para renovar o rescindir dichos contratos.»

- Nuevamente, de lo dispuesto por la Base nº 17 del Pliego de Bases del Concurso respecto de la publicación de la convocatoria, documentación del concurso y consultas:

«De conformidad con lo establecido en el artículo 86.4 del TRLPEMM, ca convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Estado, en el Diario Oficial de la Unión Europea y en la página web de la APLP (www.palmasport.es)

Correrá a cargo del adjudicatario el importe de los anuncios de licitación y de adjudicación del concurso.

Durante el período de licitación los interesados tendrán a su disposición la siguiente documentación:

- a) El presente Pliego de Bases del concurso y sus Anexos.
- b) El Pliego de Condiciones que regulará el título de concesión de dominio público portuario a otorgar.

A partir del día siguiente al de la publicación del anuncio del concurso, en el Boletín Oficial del Estado y en la web oficial de esta Administración Pública, los posibles licitadores tendrán a su disposición, para ser consultada y descargada, el presente Pliego de Bases y los correspondientes Pliegos de Condiciones de la página Web de la APLP, www.palmasport.es, en el apartado "Información Pública -Dominio Público - Concursos". <http://www.palmasport.es/es/licitaciones-en-curso-concursos/>).

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29

La APL no estará obligada a atender las solicitudes que reciba de envío de dichos documentos, por cuanto los Pliegos estarán disponibles de forma electrónica y gratuita. [...]».

Con carácter previo, y en atención a lo anterior, conviene reseñar/aclarar que, en sede del dominio público portuario, -dentro del que, como ya se ha referido *ut supra*, se encuentra la Marina de Las Palmas-, y respecto de su ocupación/explotación, no nos encontramos ante la figura jurídica del arrendamiento, sino que aquella se articula en base al otorgamiento del correspondiente título administrativo habilitante al efecto, -ya sea autorización temporal (regulada en los artículos 74 y siguientes del TRLPMM), ya sea concesión demanial (regulada en los artículos 81 y siguientes del TRLPMM)-, a partir del cual, el titular no viene obligado a abonar una renta como acontecería en el caso de los arrendamientos, sino que se convierte en sujeto pasivo de las correspondientes tasas, en este caso, como mínimo, la Tasa de Ocupación -regulada en los artículos 173 y siguientes del TRLPMM-, y la Tasa de Actividad -regulada en los artículos 183 y siguientes del TRLPMM-.

Así las cosas, sentado lo anterior, y respecto de este punto de la consulta planteada, procede indicar que:

- La información solicitada se incluye en el apartado 5 del Estudio de Viabilidad Económica incorporado al Pliego de Bases del Concurso como Anexo 11, al que, en este sentido, y a los efectos oportunos, se hace expresa remisión.
- Tanto en la Base nº 7 como en el Anexo 10 del Pliego de Bases del Concurso, se incorpora un listado de concesiones demaniales y autorizaciones temporales vigentes a la fecha de elaboración del pliego de referencia, en la Marina de Las Palmas. En este sentido, adjunto a la presente, como **Anexo I**, se aporta el listado de referencia actualizado a la fecha, e incorporando, en su caso, la lámina de agua ocupada.

Como puede comprobarse, la mayor parte de las ocupaciones/explotaciones actualmente existentes en la Marina de Las Palmas se fundamentan en títulos de autorización temporal, manteniéndose en vigor seis títulos concesionales, dos de los cuales vencerán en el primer trimestre de 2023, otro en 2024, otros dos en 2025 y uno más en 2026, respecto de los cuales, en cualquier caso, habrá de observarse y tenerse en cuenta lo dispuesto por las antedichas Base nº 7 y 25 del Pliego de Bases del Concurso y la Regla 40 del Pliego de Condiciones de la concesión, en lo atinente a la continuidad de aquellas en la Marina de Las Palmas.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29



a006754a6533010465207e628f0c0b388

- ✚ Punto 5 de la consulta planteada: “Nº de plazas de parking Y Nº de abonos mensuales/anuales, así como, Precio del abono anual/mensual y Precio rotación en €/h o €/día.”

Para dar conveniente respuesta a cuanto se ha solicitado en este punto de la consulta planteada, hemos de partir, nuevamente:

- De lo dispuesto por el artículo 246 del TRLPEMM, respecto de las Tarifas por servicios comerciales prestados por las Autoridades Portuarias:

«1. Las Autoridades Portuarias exigirán por los servicios comerciales que presten en régimen de concurrencia con entidades privadas, el pago de las correspondientes tarifas. Estas tarifas tendrán el carácter de precios privados y deberán contribuir a lograr el objetivo de autofinanciación, evitar prácticas abusivas en relación con los tráficos cautivos, así como actuaciones discriminatorias u otras análogas. Estas tarifas no podrán ser inferiores al coste del servicio y deberán atender al cumplimiento de los objetivos fijados en el Plan de Empresa. Excepcionalmente se podrán acordar tarifas inferiores al coste del servicio en tanto subsistan supuestos de subactividad en ausencia de concurrencia con entidades privadas.

2. El Consejo de Administración de cada Autoridad Portuaria aprobará sus tarifas.».

- De lo dispuesto por la Base nº 17 del Pliego de Bases del Concurso respecto de la publicación de la convocatoria, documentación del concurso y consultas:

«De conformidad con lo establecido en el artículo 86.4 del TRLPEMM, ca convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Estado, en el Diario Oficial de la Unión Europea y en la página web de la APLP (www.palmasport.es)

Correrá a cargo del adjudicatario el importe de los anuncios de licitación y de adjudicación del concurso.

Durante el período de licitación los interesados tendrán a su disposición la siguiente documentación:

- a) El presente Pliego de Bases del concurso y sus Anexos.
- b) El Pliego de Condiciones que regulará el título de concesión de dominio público portuario a otorgar.

A partir del día siguiente al de la publicación del anuncio del concurso, en el Boletín Oficial del Estado y en la web oficial de esta Administración Pública, los posibles licitadores tendrán a su disposición, para ser consultada y descargada, el presente Pliego de Bases y los correspondientes Pliegos de Condiciones de la página Web de la APLP, www.palmasport.es, en el apartado “Información Pública -Dominio Público - Concursos”. <http://www.palmasport.es/es/licitaciones-en-curso-concursos/>.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29

La APL no estará obligada a atender las solicitudes que reciba de envío de dichos documentos, por cuanto los Pliegos estarán disponibles de forma electrónica y gratuita. [...]».

La información relativa al número de plazas de aparcamiento se incluye en el apartado 3.2.1 del Estudio de Viabilidad Económica incorporado al Pliego de Bases del Concurso como Anexo 11, al que, en este sentido, y a los efectos oportunos, se hace expresa remisión. No obstante, aquella puede ser constatada por cualesquiera interesados bien por imágenes de satélite, o, incluso, *in situ* en la Marina de Las Palmas.

En lo atinente al número de abonos, referir que, a octubre de 2022, se contabilizan:

- 2.183 abonados de pago.
- 696 autorizados.

Asimismo, y respecto de las tarifas aplicables, procede reseñar que, de conformidad con lo dispuesto por el antedicho artículo 246 del TRLPEMM, por Resolución del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Las Palmas de fecha 28 de junio de 2019 (B.O.P. Las Palmas nº 84 de 12 de julio de 2019), se aprobaban las Tarifas por el servicio de acceso y estacionamiento de vehículos en la Dársena de Embarcaciones Menores del Puerto de Las Palmas, siendo públicas y accesible a través de la página web de la Autoridad Portuaria de Las Palmas:

<https://www.palmasport.es/es/download/tarifas-servicio-de-acceso-y-estacionamiento-de-vehiculos-en-darsena-de-embarcaciones-menores-puerto-las-palmas/?wpdmdl=6897&ind=1564648816586>

✚ **Punto 6 de la consulta planteada:** “Ingresos reales de la DEM en año 2021 y hasta 31-08-2022 **desglosados por conceptos** (aunque sean proforma). [...]».

Para dar conveniente respuesta a cuanto se ha solicitado en este punto de la consulta planteada, hemos de partir, nuevamente, de lo dispuesto por la Base nº 17 del Pliego de Bases del Concurso respecto de la publicación de la convocatoria, documentación del concurso y consultas:

«De conformidad con lo establecido en el artículo 86.4 del TRLPEMM, ca convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Estado, en el Diario Oficial de la Unión Europea y en la página web de la APL (www.palmasport.es)

Correrá a cargo del adjudicatario el importe de los anuncios de licitación y de adjudicación del concurso.

Durante el período de licitación los interesados tendrán a su disposición la siguiente documentación:

- a) El presente Pliego de Bases del concurso y sus Anexos.
- b) El Pliego de Condiciones que regulará el título de concesión de dominio público portuario a otorgar.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29



a006754a6533010465207e628f0c0b388

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

A partir del día siguiente al de la publicación del anuncio del concurso, en el Boletín Oficial del Estado y en la web oficial de esta Administración Pública, los posibles licitadores tendrán a su disposición, para ser consultada y descargada, el presente Pliego de Bases y los correspondientes Pliegos de Condiciones de la página Web de la APLP, www.palmasport.es, en el apartado "Información Pública - Dominio Público - Concursos". <http://www.palmasport.es/es/licitaciones-en-curso-concursos/>).

La APLP no estará obligada a atender las solicitudes que reciba de envío de dichos documentos, por cuanto los Pliegos estarán disponibles de forma electrónica y gratuita. [...]».

A estos efectos, y no debiendo pasarse por alto que la representatividad de las anualidades indicadas, respecto de la tendencia y actividad habituales de la Marina de Las Palmas, podría verse aún afectada por el período de pandemia y postpandemia, se entiende suficiente, de cara al desarrollo del estudio económico-financiero a presentar por los posibles licitadores, la información/documentación puesta a disposición de aquellos, debiendo tenerse en cuenta, en este sentido, además, que en los apartados 6 y 7 del Estudio de Viabilidad Económica incorporado al Pliego de Bases del Concurso como Anexo 11, se recoge el modelo concesional aplicable y el estudio de rentabilidad económico financiera.

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 nº 17 del Pliego de Bases del Concurso.

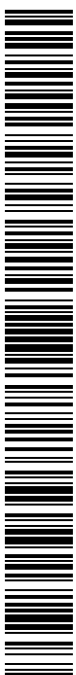
En cumplimiento de lo dispuesto en la Base nº 17 del Pliego de Bases del Concurso, esta Dirección acuerda la publicación del presente escrito en la página web oficial de la Autoridad Portuaria de Las Palmas (www.palmasport.es) para pública consulta de los interesados.

El Director, Francisco Javier Trujillo Ramírez

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29

Anexo I

Listado actualizado de concesiones demaniales y autorizaciones temporales vigentes, a la fecha, en la Marina de Las Palmas.



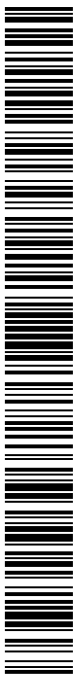
a006754a6533010465207e628f0c0b388

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

Puertos de Las Palmas

16

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	02/12/2022 12:29



a006754a65330104652076628f0c0b388

CONCESIONES VIGENTES

Concesionario	Referencia	Total m ²	Parcela m ²	Lámina Agua m ²	Fecha vencimiento
Dña. Ana Rosa Cubas Velázquez	15-C-974	90,00	90,00	-	7 de marzo de 2023
Rolnautic Las Palmas, S.L.	15-C-1006	100,00	100,00	-	20 de abril de 2023
Rodritol, S.L.	15-C-816	3.981,00	3.981,00	-	20 de junio de 2024
Club Marítimo Varadero de Gran Canaria, S.A.	15-C-797	7.257,00	3.415,00	3.842,00 (Con pantalán de 738 m ²)	30 de diciembre de 2025
D. Unai Okariz González	15-C-1015	62,50	62,50	-	31 de diciembre de 2025
Federación de Vela Latina Canaria	15-C-930	1.932,00	1.932,00	-	11 de julio de 2026

AUTORIZACIONES VIGENTES

Autorizado	Referencia	Total m ²	Parcela m ²	Lámina Agua m ²	Fecha vencimiento
Alisios Sailing Center, S.L.	LOCAL-0531	100,00	100	-	30 de junio de 2023
Aps Motor Canarias, S.L.	LOCAL-0510	115,00	115	-	30 de junio de 2023
Aspira Comunicaciones, S.L.	OFI-0227	25,00	25	-	30 de junio de 2023
Dña. Ruth Yohenia Carranza Dorta	LOCAL-0560	57,00	57	-	31 de diciembre de 2022
Cepsa Comercial Petróleo, S.A.U	LOCAL-0539	250,00	250	-	31 de diciembre de 2022
Comunidad Autónoma De Canarias	LOCAL-0522	2.487,00	2.135,00	352,00 (Con pantalán de 352 m ²)	30 de junio de 2023
Distrimar, S.L.	LOCAL-0453	100,00	100,00	-	30 de junio de 2023
Gastroeventos 2020, S.L.	LOCAL-0455	93,04	93,04	-	31 de diciembre de 2022
Gastronomía Son De Mar, S.L.	LOCAL-0532	350,00	350,00	-	31 de diciembre de 2022
Dña. Elena Gómez Aristu	LOCAL-0487	25,00	25,00	-	31 de diciembre de 2022
Dña. Judith Blanco Betancor	LOCAL-0518	100,00	100,00	-	31 de diciembre de 2022
Motores y Embarcaciones Alonáutica, S.L.	LOCAL-0530	100,00	100,00	-	31 de diciembre de 2022
Alisios Sailing Center, S.L.	LOCAL-0567	200,00	200,00	-	30 de junio de 2023
Pier 19, S.L.	LOCAL-0561	336,00	336,00	-	30 de junio de 2023

Puertos de Las Palmas

Rodritol, S.L.	AUT-1442	110,00	-	110,00	30 de junio de 2023
Rolnautic Las Palmas, S.L.	LOCAL-0535	100,00	100,00	-	30 de junio de 2023
Rolnautic Las Palmas, S.L.	LOCAL-0536	200,00	200,00	-	30 de junio de 2023
Sailors Bar, S.L.	LOCAL-0425	56,00	56,00	-	31 de diciembre de 2022
Aramara Inversiones, S.L.	LOCAL-0558	163,15	163,15	-	30 de junio de 2023
Sociedad Municipal de Aparcamientos de Las Palmas de Gran Canaria, S.A. (Sagulpa)	AUT-1316	11,23	11,23	-	30 de junio de 2023
Atlantic Fishing Coast, S.L.	LOCAL-0572	100,00	100,00	-	30 de junio de 2023
D. Fernando Pardo de Donlebún	LOCAL-0565	186,40	186,40	-	31 de diciembre de 2022
D. Salvatore C. Calso	LOCAL-0574	25,00	25,00	-	28 de marzo 2023
Seahorses Actividades Náuticas, S.L.	LOCAL-0564	175,00	175,00	-	30 de junio de 2023

Puertos de Las Palmas

18

Documento firmado por:

FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ

Cargo:

Director

Fecha/hora:

02/12/2022 12:29