



# Puertos de Las Palmas

Autoridad Portuaria de Las Palmas

Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha de la firma electrónica del presente documento

**ASUNTO: RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS POR LA QUE SE SOMETE A UN SEGUNDO TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y AUDIENCIA DEL EXPEDIENTE DE "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" TRAS UN NUEVO ESTUDIO DE MERCADO**

## **Primero. ANTECEDENTES**

El art. 177.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre (en adelante TRLPEMM), establece que "*para la determinación del valor de los terrenos y de las aguas del puerto, el Ministro de Fomento aprobará, a propuesta de cada Autoridad Portuaria, la correspondiente valoración de la zona de servicio del puerto y de los terrenos afectados a la señalización marítima, cuya gestión se atribuye a cada Autoridad Portuaria*". Por otro lado, el apartado 3 del mismo art. 177 dispone que las valoraciones de los terrenos "*podrán revisarse para la totalidad de la zona de servicio y de los terrenos afectados a la señalización marítima cada cinco años, y en todo caso, deberán revisarse cada diez años*".

Habiéndose aprobado la vigente valoración de los terrenos y lámina de agua del Puerto de Las Palmas por Orden Ministerial OFOM 1910/2014, de 3 de octubre (publicada en el BOE de 18 de octubre) procede su revisión para su adecuación a las circunstancias económicas actuales que contemple su correspondencia con la situación surgida tras la crisis del COVID 19 y sus efectos sobre la actividad portuaria. A estos efectos, esta Autoridad Portuaria procedió a finales del año 2020 a contratar una Asistencia Técnica que sirviera de soporte para redactar los estudios necesarios que condujeran a su tramitación, siendo el primer fruto del mismo el documento denominado *Análisis previo y estudio de mercado*.

En consecuencia, resultó oportuno iniciar el expediente de conformidad con el mencionado artículo 177, redactando el documento técnico de Valoración y poder realizar todas las tramitaciones administrativas

Puertos de Las Palmas

1

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	22/07/2022 13:02



10067546507160b3cb07e60030706271

según el procedimiento que contempla el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante.

Por lo anterior, con fecha 23 de julio de 2021 la Dirección de la Autoridad Portuaria de Las Palmas elevó propuesta al Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Las Palmas sobre la incoación y tramitación de este expediente, para impulsar el mismo hasta la toma en consideración de una propuesta por este Órgano de Gobierno que permita su elevación al Organismo Público Puertos del Estado de cara a la aprobación definitiva que proceda por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En su virtud, el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, en sesión celebrada el 30 de julio de 2021, acordó lo siguiente:

- La **Incoación del expediente** “*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*”.
- Instruir a la **Dirección** para que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 33 del TRLPEMM, lleve a cabo la redacción de todos aquellos **documentos técnicos, estudios y adendas necesarios para su formulación y tramitación administrativa**, así como todos los **actos de trámite** para el impulso del expediente hasta la **toma en consideración de una propuesta por este Consejo de Administración** que permita su **elevación** al Organismo Público **Puertos del Estado** de cara a la **aprobación definitiva** que proceda por el **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**

#### **Segundo. PRIMER TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA**

Redactados los preceptivos documentos técnicos dispuestos en la normativa reseñada, en virtud de la instrucción recibida del Consejo de Administración, la Dirección de la Autoridad Portuaria acordó someter el expediente al trámite información pública durante un plazo de 20 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial del Estado. Dicho anuncio fue publicado el 24 de septiembre de 2021.

Durante este plazo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cualquier persona física o jurídica pudo examinar el expediente y, en su caso, presentar las alegaciones u observaciones que estimara oportunas.

A estos efectos, el expediente pudo ser consultado a través de los siguientes medios:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	22/07/2022 13:02



10067546507160b3cb07e60030706271

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

- En la web institucional [www.palmasport.es](http://www.palmasport.es), en el apartado de “INFORMACIÓN PÚBLICA/TRÁMITES EN INFORMACIÓN PÚBLICA/PLANIFICACIÓN Y PLANEAMIENTO”:  
<http://www.palmasport.es/es/planificacion-y-planeamiento/>
- En la Aplicación de Intercambio de Ficheros de la AGE, a través del siguiente link:  
<https://ssweb.seap.minhap.es/almacen/descarga/envio/e33493d4ce1dffe19876244c35258987080e7d2a>
- A solicitud expresa del peticionario y cumpliendo las medidas de seguridad sanitaria, presencialmente en las dependencias oficiales de la Autoridad Portuaria de Las Palmas

Así mismo, para conocimiento y efectos oportunos, se comunicó a ASOCELPA, FEDEPORT, ONEPORT y MARINA LPA, asociaciones sectoriales empresariales portuarias, del susodicho trámite de información pública del procedimiento de referencia, publicado en el B.O.E. en virtud del artículo 177.1 del TRLPEMM y de conformidad con el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Habiéndose recibido solicitudes por parte de representantes de usuarios del puerto, para una ampliación del plazo para formular alegaciones, aduciendo la complejidad de la materia y la considerable magnitud de la documentación que conforma el expediente, la Dirección de la Autoridad Portuaria consideró fundamentada la solicitud de ampliación de plazo, en virtud del artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Por tal motivo, con fecha 15 de octubre de 2021 se acordó la ampliación del plazo de información pública en 10 días hábiles, a contar desde el día siguiente de la finalización del primer plazo otorgado, anuncio publicado en el BOE el 20 de octubre de 2021. Esta circunstancia fue así mismo comunicada a las asociaciones sectoriales empresariales portuarias ASOCELPA, FEDEPORT, ONEPORT y MARINA LPA.

**Tercero. ALEGACIONES PRIMERA INFORMACION PUBLICA .**  
**CONCLUSIONES Y ELEVACION A PUERTOS DEL ESTADO PARA**  
**INSTRUCCION DE LA FASE ESTATAL**

Dentro del periodo dispuesto a estos efectos se presentaron alegaciones al documento de Valoración de los Terrenos expuesto en información pública por parte de las entidades OPERACIONES PORTUARIAS CANARIAS S.A. (OPCSA), FEDERACION CANARIA DE EMPRESAS PORTUARIAS (FEDEPORT) y ASOCIACION DE CONSIGNATARIOS Y ESTIBADORES DE BUQUES DE LAS PALMAS (ASOCELPA).

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	22/07/2022 13:02



10067546507160b3cb07e6003070b271

En consideración a los argumentos expuestos en la resolución del 20 de diciembre de 2021, el Consejo de Administración, a propuesta de la Dirección entendió que debían desestimarse todas las alegaciones planteadas por OPCSA Y ASOCELPA, al no estar justificadas, siendo perfectamente conforme a derecho y a las circunstancias fácticas de este puerto el contenido del documento de Valoración de los Terrenos sometido a la primera información pública. En lo que se refiere a las alegaciones de FEDEPORT, entendió que procedía estimar parcialmente las mismas, en lo que se refiere a las alegaciones 3 y 4 (realmente la misma), desestimando el resto por los mismos motivos expuestos en el párrafo anterior y en base a los razonamientos desarrollados en este documento. Como consecuencia de ello, el Consejo de Administración tuvo a bien modificar la versión sometida a información pública los siguientes apartados: 6.1., 8.2.1, 8.2.2., 9, 10.4 y ANEXO II, con el objetivo de incorporar a la nueva versión de la propuesta la solicitud ACEPTADA a FEDEPORT, con las variaciones que quedan reseñadas en dicha resolución de 20 de diciembre de 2021.

En su virtud, el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, aceptando plenamente el contenido de la propuesta del Director, y ACUERDÓ:

- La toma en consideración en los términos expuestos en este documento del expediente “*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*” al objeto de su elevación a PUERTOS DEL ESTADO para que se instruya la fase estatal de este procedimiento que conduzca a la finalización que proceda del mismo en sede ministerial, tras los trámites establecidos al efecto en el TRLPMM.
- Estimar parcialmente las alegaciones de FEDEPORT sobre la creación de una nueva el sub Área 4 B “Pistas Deportivas”, segregada del Área Funcional 4, estableciendo una valor unitario para la Subárea 4 B de 60,47 €/m<sup>2</sup>.
- Desestimar es resto de las alegaciones presentadas de conformidad con los planteamientos y consideraciones descritos anteriormente, notificando individualmente a los alegantes del contenido y argumentos expuestos en la presente propuesta.

**Cuarto. INSTRUCCION DE LA FASE ESTATAL. INFORME DEL MINISTERIO DE HACIENDA**

Con fecha 23 de diciembre de 2021, esta Autoridad Portuaria remitió a Puertos del Estado copia del expediente completo de la “*Valoración de los*

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	22/07/2022 13:02



10067546507160b3cb07e60030706271

*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*”, incluyendo el propio documento técnico de valoración. solicitando el comienzo de la tramitación del expediente en su fase estatal, con la emisión de informes del Ministerio de Economía y del propio por el OPPE. Mediante nota técnica de 7/03/2022 el OPPE entendió que se debía mejorar la descripción de las diferentes Áreas Funcionales, a cuyos efectos se redactó una Adenda del documento técnico que fue remitida a dicho Organismo el 24 de marzo de 2022, con la finalidad de pormenorizar la descripción y delimitación de dichas Áreas que sirviera para una mejor comprensión de la misma, sin modificación de las Áreas Funcionales o los criterios contenidos del documento técnico anterior.

Con fecha 26 de mayo de 2022, se recibe en esta Autoridad Portuaria procedente del OPPE el preceptivo informe del Ministerio de Hacienda de 19 de mayo de 2022, cuyas observaciones son:

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.

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 €/m<sup>2</sup>, respectivamente, por lo que adoptar un valor de 232,23 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> y un mismo valor de referencia para los Puertos de Arinaga y Salinetas, de 188,52 €/m<sup>2</sup>, pero de las conclusiones del estudio de mercado se deduce que los valores de mercado son diferentes en estos dos puertos (157,19 €/m<sup>2</sup> en Arinaga y 222,86 €/m<sup>2</sup> en Salinetas).

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	22/07/2022 13:02



10067546507160b3cb07e60030706271

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), 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.

En el caso de las áreas funcionales, los criterios que se establecen para valorar y ponderar los diferentes componentes de los coeficientes conlleva 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.

En consecuencia, se ha llevado a cabo la elaboración de un nuevo Estudio de Mercado y, consiguientemente, a la redacción de un nuevo documento de Valoración de los Terrenos, en los que se han seguido las observaciones recibidas en el informe del Ministerio de Hacienda, con las subsiguientes explicaciones y justificaciones necesarias en cada cuestión planteada.

Al tratarse en este caso de una modificación sustancial del previamente sometido a Información Pública mediante anuncios del Boletín Oficial del Estado publicados el 24 de septiembre y 20 de octubre de 2021, procede la repetición de dicho trámite para estos nuevos documentos.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	22/07/2022 13:02



10067546507160b3cb07e60030706271

Así mismo, y pese a no resultar ser preceptiva la audiencia específica para los concesionarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 177.1 del TRLPEMM, en relación con lo dispuesto en los apartados 1 y 2 a) la Disposición Adicional Primera de la Ley 39/2021, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se estima oportuno en este caso otorgar audiencia previa a aquellos establecidos en los recintos portuarios que abarca el ámbito espacial de este expediente, en pro de una mayor transparencia, conocimiento y fomento de la participación en este proceso de quienes lo entiendan conveniente.

**RESOLUCIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS POR LA QUE SE SOMETE A NUEVA INFORMACIÓN PÚBLICA EL EXPEDIENTE DE “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”, TRAS EL NUEVO ESTUDIO DE MERCADO ELABORADO SIGUIENDO LAS OBSERVACIONES DEL MINISTERIO DE HACIENDA.**

De acuerdo con el artículo 177.1 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, en sesión celebrada el 30 de julio de 2021, acordó:

- La Incoación del expediente “*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*”.
- Instruir a la Dirección para que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 33 del TRLPEMM, lleve a cabo la redacción de todos aquellos documentos técnicos, estudios y adendas necesarios para su formulación y tramitación administrativa, así como todos los actos de trámite para el impulso del expediente hasta la toma en consideración de una propuesta por este Consejo de Administración que permita su elevación al Organismo Público Puertos del Estado de cara a la aprobación definitiva que proceda por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Redactados los nuevos documentos técnicos dispuestos en la normativa reseñada, el *Estudio de Mercado* y la consecuente *Valoración de los Terrenos y Lámina de Agua*, fechados en julio de 2022, en virtud de la instrucción recibida del Consejo de Administración, esta Dirección, siguiendo las instrucciones de 30/07/2021 del Consejo de Administración para el impulso del procedimiento, **ACUERDA:**

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	22/07/2022 13:02



10067546507160b3cb07e60030706271

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

**Someter este expediente a nuevo trámite información pública** durante un plazo de 20 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial del Estado.

Así mismo, y **por razones de oportunidad, dar audiencia a los concesionarios, previa a la toma en consideración por el Consejo de Administración** de la consiguiente propuesta de este expediente que se eleve a fase estatal.

Durante este plazo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cualquier persona física o jurídica podrá examinar el expediente y presentar las alegaciones u observaciones que estime oportunas.

A estos efectos, el expediente podrá ser consultado a través de los siguientes medios:

- En la web institucional *www.palmasport.es*, en el apartado de “*INFORMACIÓN PÚBLICA/TRÁMITES EN INFORMACIÓN PÚBLICA/PLANIFICACIÓN Y PLANEAMIENTO*”
- En la Aplicación de Intercambio de Ficheros de la AGE, a través del link que se publicará en el BOE.
- A solicitud expresa del peticionario, el expediente se podrá consultar presencialmente en las dependencias oficiales de la Autoridad Portuaria de Las Palmas (Edificio de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, 2ª planta. C/. Tomás Quevedo Ramírez, s/n. C.P. 35.008 Las Palmas de Gran Canaria), Oficina Técnica del Área de Planes Urbanísticos. La misma se llevará a cabo cumpliendo con las limitaciones existentes, siempre con cita previa que se podrá solicitar en los siguientes correos: *jrgonzalez@palmasport.es*, *patarajano@palmasport.es* y *enero@palmasport.es*.

En Las Palmas de Gran Canaria, a fecha de firma electrónica de este documento.

D. Francisco Trujillo Ramírez  
Director

Puertos de Las Palmas

8

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMÍREZ	Director	22/07/2022 13:02