

## Irregularidades concluyentes del rascacielos del puerto de Málaga

Rafael Esteve Secall, Maître en Ciencia Urbana y Regional por la Universidad Católica de Lovaina

Textos autorizados por el autor para su publicación en IEUS, publicados inicialmente en "Málaga Hoy" el 4 y 13 de marzo de 2023

(1)

Para que se entienda bien lo ocurrido con el **mamotreto portuario** narremos una parábola. "Hay terrenos municipales vacíos en un lugar muy visible y simbólico de la ciudad que, según el PGOU, están calificados como jardín y no se puede cambiar ese destino ni venderlos, solo concederlos por un plazo máximo de 35 años extensibles a 50. El Ayuntamiento sabe que si no es para jardín, o actividad relacionada, esos terrenos sólo podrían acoger un hotel gracias a una posibilidad legal por acuerdo del Consejo de Ministros.

Llega una empresa inmobiliaria extranjera que se interesa por esos terrenos y pide al Ayuntamiento que se los ceda para construir y explotar un **complejo hotelero de 150 metros de altura** que incluye zona comercial y de ocio. El Ayuntamiento empieza urgentemente los trámites para concesionar esos terrenos por un canon anual, sin convocar concurso público. Dada la inexperiencia del empresario extranjero en gestión hotelera y administrativa, el Ayuntamiento lo sustituye preparando la documentación necesaria para cambiar la calificación del terreno, eliminar obstáculos legales y facilitar la construcción del hotel; de hecho, actúa como promotor sustituto.

Sin embargo, antes de que esa tramitación haya siquiera empezado, el Ayuntamiento publica en el BOE un anuncio para conceder esos terrenos imposibilitando que se presenten otras alternativas. Finalmente, 'bajo la condición previa de resolver los problemas urbanísticos y conseguir el acuerdo del Consejo de Ministros' el Ayuntamiento resuelve en dos meses y concede los terrenos al promotor extranjero". Cambien Ayuntamiento por Autoridad Portuaria (APM) y lo tendrán claro. Fin.

Además de las **irregularidades** del insólito recorrido que ilustra esta fábula, examinemos otras.

1. En el anuncio del procedimiento de competencia de proyectos para "la concesión de tres parcelas del Morro de Levante a fin de construir y explotar un complejo hotelero" (BOE 20/2/2016 y 27/2/2016), la APM omite incluir entre los documentos a presentar lo determinado en la Ley de Puertos, artículo 84.1e): "Cumplimiento de las condiciones específicas para el ejercicio de la actividad objeto de la concesión". No aparece nada al respecto en el expediente. ¡Qué condición esencial debe exigirse sino la experiencia en la actividad a desarrollar, es decir la **gestión hotelera**, cuánto más al tratarse de un complejo hotelero de gran lujo! Evidentemente la APM era

sabedora de esa carencia de la empresa solicitante y por eso no lo incluye en el anuncio.

2. El apartado b) del mismo artículo exige “Acreditación de la **solventia económica**, técnica y profesional para hacer frente a las obligaciones resultantes de la concesión”. La documentación aportada por la solicitante sólo fue un compromiso “para prestar apoyo” de otra sociedad anónima catari diferente, cuyas relaciones no se explicitan, vinculado “a la aprobación necesaria por parte de su consejo de administración”. Esta condición invalidante fue retirada posteriormente dentro del plazo de 15 días de subsanación.
3. El “**prestar apoyo**” por otra empresa no es forma legal para garantizar la solventia económica en contratos con la administración. Además, su volumen de negocios es similar al infravalorado costo del proyecto de complejo hotelero, cuando sólo el fortísimo incremento de los costos de cimentación de un anteproyecto mínimamente serio excede ampliamente tales garantías y agudizan la evidentísima falta de rentabilidad del proyecto. Tampoco hay documento alguno, ni en la empresa solicitante ni en la “de apoyo”, que acredite su solventia técnica y profesional. La experiencia certificada de esta última se limitaba al sector inmobiliario catari.
4. La **actividad inmobiliaria está expresamente prohibida en los puertos** estatales españoles lo que, añadido a la falta de experiencia en negocios hoteleros, eran nuevas razones suficientes para denegar la concesión en defensa del interés público. Inexperiencia que también se manifiesta en la propia estructura interna del hotel en el proyecto de rascacielos presentado.
5. Otro motivo incluso más “peligroso” es la ubicación de las parcelas en concesión por los graves deterioros de las infraestructuras portuarias colindantes. ¿Qué garantías financieras se aportan por la concesionaria en caso de adicionales dificultades técnicas o económicas que puedan surgir en la cimentación y construcción del rascacielos? ¿No resulta temerario aprobar un gran rascacielos en ese sitio? ¿Quién respondería de una obra paralizada ante esos eventuales problemas? ¿La Autoridad Portuaria, el Ayuntamiento, el Consejo de Ministros, la empresa concesionaria, las personas que conociendo todas estas circunstancias aprobaron la concesión? Los veinte años transcurridos del desastre urbanístico del hotel El Algarrobico planean sobre el mamotreto portuario.
6. El artículo 72.3 de la Ley de Puertos prohíbe la ocupación del terreno portuario “destinada a edificaciones para residencia o habitación”, aunque en 72.4 dice: “... el Consejo de Ministros podrá levantar la prohibición de **'instalaciones hoteleras' en espacios portuarios destinados a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad**, debiendo tales usos hoteleros acomodarse al plan especial de ordenación de la zona de servicio del puerto o instrumento equivalente”. Sin embargo, la concesión del terreno aprobada por la APM, sin haberse cumplido, todavía hoy, los requisitos señalados, tiene por objeto “la construcción de un hotel emblemático y complejo comercial turístico y de ocio anexo”. ¿Es legal este añadido?

7. La **legislación portuaria es muy restrictiva**. Prohíbe ocupaciones de espacio ajenas al tráfico marítimo y portuario excepto las instalaciones hoteleras. En consecuencia, la APM se extralimitó en el anuncio de la Resolución para iniciar el procedimiento de concesión, cuya base D especificaba: ...”el más preciso uso hotelero y complementarios comercial y de ocio y su correspondiente volumen de edificación”. Estos usos complementarios, a mi juicio, están fuera de la ley, a pesar de lo cual, se ha acordado la concesión demanial, mediante métodos nada escrupulosos, omisiones legales y otras muchas irregularidades posteriores. El rastreo de la tramitación portuaria, municipal y autonómica esclarece aún más el bodrio administrativo.

Han pasado **casi siete años de la concesión provisional** de los terrenos portuarios a Andalusian Hospitality II SL, siguiendo -teóricamente- un procedimiento de competencia de proyectos con los condicionantes previos ya conocidos. Y en esas estamos... afortunadamente. Porque, ¿conocen las autoridades y técnicos involucrados en este embrollo la jurisprudencia emanada de la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en la sentencia nº 1060/2021? Como pienso que sí, **¿a qué esperan para enterrar este malhadado proyecto?**

(2)

## **Más ilegalidades en la tramitación del rascacielos portuario de Málaga**

¿No estamos ante un supuesto de nulidad de pleno derecho en lo actuado? ¿A qué se espera para enterrar este malhadado proyecto?

EL 23 de noviembre 2015 el **Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria (APM)** acordó tramitar la solicitud de la empresa “Andalusian Hospitality II S.L”, para obtener la concesión de terrenos en el Morro de Levante y edificar un complejo hotelero. Dos días más tarde la Jefa de la **Abogacía del Estado** en Málaga como asesora jurídica de la APM, emitió un informe a petición del propio Consejo, respondiendo en el sentido de que “no era legalmente admisible la tramitación de la solicitud en virtud de lo establecido en la Ley de Puertos (LP)”. **Informe** que se ocultó a los consejeros aunque su existencia se supo por este periódico (29/01/2016), mientras su contenido se conoció el año pasado. Entretanto, la APM solicitó un contrainforme del Asesor de Puertos del Estado (3/02/2016) que confirmó los reparos de la [Abogada del Estado](#) si bien, considerándolos como condicionantes previos, admitió la legalidad de abordar el procedimiento de concesión. Analicemos su tramitación y las Bases del anuncio que la inició (BOE 20 y 27/02/2016).

1. La LP exige **confidencialidad de los proyectos y documentación aportada** en los procedimientos (art 85.1), requisito vulnerado al aparecer

nombrada la empresa catari en el anuncio. Asimismo, las Bases detallan basamento, torre, planta bajo rasante, posición del hotel y demás detalles urbanísticos, reflejando el contenido de su propuesta. Configuran un traje a medida que conculca también los principios relativos a “potenciar la **competencia intraportuaria**” y “favorecer la máxima rentabilización socioeconómica de este dominio público dentro de los usos portuarios”, que inspiran la LP (arts 66 y 109). Además, de estas ilegalidades procedimentales, ahora sabemos también por la jurisprudencia del Tribunal Supremo que la competencia de proyectos no era posible ni en la forma ni en el fondo (Sentencia 1060/2021).

2. El apartado B) de las Bases establece la obligación de presentar dos sobres cerrados con la documentación necesaria conforme al artículo 84 de la LP. Tras enumerar el contenido documental a incluir en cada uno de los sobres, el anuncio añade: “**Andalusian Hospitality II. S.L** deberá presentar igualmente la documentación correspondiente a los apartados b), c) y d) del Sobre nº 1.” ¿Cómo es posible que un anuncio en el BOE, para iniciar un procedimiento administrativo confidencial, incluya una información individualizada dirigida a una empresa candidata a la concesión requiriendo expresamente la documentación que debe presentar?
  
3. El requisito de los dos sobres no se cumple en la oferta de la empresa catari, pues no existe el segundo. Es cierto que el **proyecto se había presentado a la APM** al año anterior (8/06/2015) y se habían prestado las garantías financieras, pero no se sigue el procedimiento establecido ni se documentan los requisitos b), d) y e) del artículo 84.1 de la LP, (véase mi artículo de 4/03/2016 en este periódico).
  
4. El escrito de la APM a “Andalusian Hospitality” comunicándole la **Resolución del Trámite de Competencia de Proyectos** (20/07/2016) con el acuerdo de concesión, expone los antecedentes y el recorrido administrativo. Reproduzco aquí por su interés lo ocurrido con otra propuesta que apareció en el procedimiento (pg. 3): “El último día del plazo estipulado, el 28 de marzo de 2016, se recibió en el registro de entrada de la **Autoridad Portuaria de Málaga** una nueva solicitud presentada por ‘Consorcio Light Tower. Puerto de Málaga’ aportando dos sobres cerrados tal y como se establece en el anuncio. Previamente, en fecha 11 de marzo de 2016, dentro del plazo otorgado, ‘Andalusian Hospitality’ presentó escrito al que adjuntaba el sobre nº 1 cerrado, tal y como también se establecía en el anuncio”. No dice nada del sobre nº 2. La documentación, recibida en el último momento, presenta deficiencias insalvables evidenciando el intento de “aparentar” verosimilitud en la pretendida competencia del procedimiento: cambiaron sus integrantes en plazo de subsanación; no hubo depósito alguno de garantía; aparecen extraños avalistas chinos; y viene firmada por un arquitecto, cuyo apellido es igual al de otro prestigiosísimo arquitecto, con clara intención de confundir. Esta “broma documental”, prueba inequívoca del objetivo señalado, lógicamente no fue admitida.

5. En el acta del Consejo de Administración de la APM (23/11/2015) para iniciar la tramitación de la solicitud de la concesión se dice: “Solicita el peticionario un plazo excepcional de 50 años, que se estima adecuado a tenor de la inversión a realizar y del estudio económico que aporta a fin de permitir la viabilidad económica del proyecto. Dicho estudio económico financiero ha sido informado favorablemente por el jefe del departamento de Finanzas de esta **Autoridad Portuaria**”. Sin embargo, en la documentación enviada a Urbanismo no aparece ese estudio pues en escrito para continuar el trámite urbanístico sobre la Modificación del Plan Especial del Puerto, la Gerencia expone (12/01/2018): “La documentación presentada no se considera completa, al no haberse presentado Estudio de Viabilidad Económica conforme a lo previsto en el artículo 22.5 del RDL 7/2015 **Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**. Dentro de dicho estudio de viabilidad económica, deberá justificarse la viabilidad económica dado el volumen previsto y su situación en la plataforma portuaria, y valorarse pormenorizadamente sus especiales características de cimentación, al ser éste un parámetro decisivo en tal valoración” (pp. 13 y 14). Luego el citado estudio, informado favorablemente, no existe o es un mero papel sin el contenido correspondiente.
6. ¿Es admisible el desarrollo de un procedimiento como éste con un incumplimiento tan flagrante de la legalidad? ¿No debería haberse rechazado la propuesta atendiendo a las razones expuestas por la Abogada del Estado y por el incumplimiento de las Bases? Lo cierto es que continuó y culminó con la concesión a la empresa catari. No obstante, un nuevo informe al **Consejo de Administración** de la alta funcionaria, en la sesión que aprobó la concesión (26/06/2016), precisaba: “... a su juicio, debe quedar claro que no se está aprobando el proyecto de la oferta seleccionada pues, a la fecha de hoy, con la información obtenida, no podría realizarse, pues no se atiene a la legalidad urbanística existente ni cuenta con el levantamiento de la prohibición hotelera en zona de servicio. Ni el hecho de la selección, concluido el trámite de la competencia de proyectos, supone garantizar el cumplimiento de esos requisitos”.

¿Se está infiltrando el **virus de la FIFA en Málaga**? ¿No estamos ante un supuesto de nulidad de pleno derecho en lo actuado? ¿A qué se espera para enterrar este malhadado proyecto?