El Puerto reducirá las cargas para allanar el camino a las oficinas en Muelle de Heredia



La institución acude al Fondo de Compensación Interportuario para evitar que los privados tengan que asumir el traslado de la Guardia Civil

MÁLAGA. La Autoridad Portuaria se ha fijado entre sus principales objetivos a corto plazo el de desbloquear el proyecto para construir oficinas en el muelle 4 (el de Heredia), una ini-ciativa que está incluida desde hace dos décadas en el Plan Especial de in-tegración urbana de las antiguas zonas industriales en desuso. De hecho. esta es la razón por la cual el organismo ha determinado que la noria debe abandonar su actual emplazamiento, dado que el concurso público se pretende convocar antes de que termine este año.

Hasta ahora, ha habido dos asp tos que han frenado el interés de los privados: la baja volumetría, porque sólo se permite planta baja más cuatro; y una cuestión que «ha entorpe-cido mucho», en palabras del presidente portuario, Carlos Rubio, como es el hecho de que el promotor estaba obligado a asumir una serie de obligaciones añadidas: la construcción de un cuartel de la Guardia Civil y una sede para Aduanas (Agencia Tributa ria). Al menos el primero de ellos de-

jará de ser una carga. El edificio para la Benemérita se va a asumir con cargo al Fondo de Com-pensación Interportuario (dependiente de Puertos del Estado), lo que per mitirá liberar a los privados de un gas to de más de un millón de euros, se gún explica Rubio. En cambio, el traslado de la Aduana seguirá pesando sobre el futuro concesionario, y supondrá unos cuatro millones de euros. «La Ley de Puertos se ha modificado y las concesiones tienen plazos superiores, lo que permite soportar mejor la amortización, por lo que ahora sí es

viable», comenta. A cambio, conforme al Plan Espe cial, se incorporará para uso ciudada-no una franja de 25.000 metros cuadrados de muelle, en paralelo a la avenida Manuel Agustín Heredia, don de se podrán levantar edificios de oficinas con bajos comerciales, y sóta-nos con 600 plazas de aparcamientos. «Va a quedar una zona amplia de ace-ras, con ajardinamientos y oficinas de alto nivel; es un proyecto priorita-rio no sólo para el Puerto sino para la ciudad, Muelle de Heredia es una de las zonas más emblemáticas de Má-

laga y hay que darle otra calidad». Según las condiciones del pliego de hace ocho años, cuando la primera licitación se quedó desierta, los pro-



Parte de los terrenos de Muelle de Heredia que se destinará a oficinas y aparcamientos subterrán

motores deben asumir, además, la demolición de todas las construcciones que todavía quedan en el muelle. La del Apostolado del Mar ya se la ahorran, porque lo hizo la promotora de la noria, Mederyt, para poder instalarse allí en agosto de 2015.

A ello, se añade el pago de una tasa anual por ocupación del suelo de 332.661,9 euros (conforme a las cuan-tías de aquel entonces); más otra, del 5% de la cifra de negocio o del 20% de la tasa de ocupación. En aquella convocatoria también se exigía la construcción de un nuevo edificio para la Guardia Civil y otro para la Aduana. De estos, conforme a los planes de los dirigentes portuarios, ahora sólo tendrá que acometer el segundo.

Fiel al Plan Especial La idea que baraja Rubio es la de volver a convocar lá actuación antes de que termine 2019. Además, se va a llevar a cabo tal y como está diseñada en el Plan Especial, esto es, manteniendo las alturas y volúmenes pac-tados en 1998 con el Ayuntamiento, para evitar una tramitación urbanís tica que sería muy farragosa (ya se está viendo con el asunto de la torre para el hotel en el dique de Levante). De esta forma, se podrá calibrar si hay interés real por parte de los inverso-res, que se han quejado en reiteradas ocasiones de la falta de suelo para usos empresariales en el Centro.

Diferente derrotero –y mucho más lento– es el que tendrá que seguir el proyecto del puerto deporti-vo de San Andrés. En este caso, «sí o sí» habrá que hacer una modificación del Plan Especial, pues tal y

EL PROYECTO DE OFICINAS EN MUELLE DE HEREDIA

▶ Objetivo: Incorporar al Centro de la ciudad una frania de unos 25.000 metros cuadrados del muelle portuario paralelo a la ave nida de Manuel Agustín Heredia, destinados a la construcción de edificios de oficinas con bajos co merciales y sótanos con capacidad para 600 plazas de aparcamiento.

► Condiciones: El concesionario tendrá que construir la nueva sede cuatro millones: acometer sus propias obras y abonar una tasa de al menos 332.662 euros al año por ocupación, más el 5% del volu men de negocio que se genere.

► Facilidades: La Autoridad Portuaria prevé liberar a los privados de construir la sede de la Guardia Civil, con un presupuesto de más de un millón de euros.

como está configurado «permite una superficie comercial tan exigua que realmente es muy difícil justificar una inversión tan elevada», comenta el presidente portuario. La construcción de la marina se cifra en más de 30 millones de euros, y Rubio considera que «dificilmente» se podrá recuperar la inversión si no se permiten más tiendas en los mue-lles. Por tanto, en este caso su propuesta será la de ir de la mano con la Gerencia de Urbanismo para la modificación del planeamiento vi-gente y hacerlo más atractivo a los potenciales inversores.

Empresas extranjeras buscan oficinas para implantarse en el centro de Málaga

MÁLAGA. El nuevo concurso para hacer edificios de oficinas, comercios y aparcamientos en Muelle de Heredia tiene muchos visos de prosperar esta vez, puesto que el esce-nario es muy diferente al de 2011, cuando se quedó desierto. Así lo entienden expertos del sector inmobiliario consultados por SUR, que destacan que la inversión extranjera en este segmento busca ante todo localizaciones céntricas y «amables» desde el punto de vis-ta del entorno y la movilidad para sus empleados y directivos; y no tanto polígonos y parques empresariales en el extrarradio. En este punto, Heredia será el último nicho de suelo a gran escala con ca-lificación para el uso empresarial.

«Cada vez más extranjeros vienen a trabajar a empresas del PTA y la sensación que tienen es que no viven en Málaga, sino que es-tán a 25 minutos (sin tráfico) de Málaga, sin playa y sin servicios», explica José Félix Pérez Peña, director para Málaga y Andalucía de Savills Aguirre Newman. De hecho, estos «envidian» a sus compañeros que tienen sus puestos de trabajo en sedes más céntricas. Por ello, destaca que, si pueden elegir, las compañías buscan estar en el Centro y en la Costa, aunque muchas no pueden pagar los precios del mercado por la gran cantidad de espacio que requieren.

A ello, se une la carencia de espacios nuevos para oficinas que se vayan a promover a corto plazo en la ciudad. «Hay proyectos pero no se van a construir en los próximos meses, sino que tardarán más en salir adelante». De ahí que los focos de muchos inversores inmobiliarios internacionales están ahora mismo puestos en iniciativas como el de la Autoridad Portuaria para Muelle de Heredia.