

## A LA AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA

**Rafael Navarro Cárcel** con DNI n.º 22.561.127-J, debidamente facultado para actuar en nombre y representación de la mercantil **INNSOMNIA ACCELERATOR, S.L.** (en adelante, "**INNSOMNIA**") con NIF n.º B988556214, y con domicilio a efectos de notificaciones en C/ de la Travesía, 15B, Base n.º 2, Marina de Valencia, València (Valencia), 46024, ante esta Autoridad Portuaria comparezco y, como mejor proceda en Derecho,

### EXPONGO

- I. Que, en fecha 27 de octubre de 2016, fue otorgada concesión administrativa por parte del **CONSORCIO VALENCIA 2007** (en adelante, "**CV07**") para el uso privativo por parte de INNSOMNIA de la Base nº2 sita en el Muelle de Nazaret, dentro del recinto de la Marina Real Juan Carlos I, en la dársena interior del puerto de Valencia (en adelante, la "**Base nº2**"), para destinarla a incubadora, aceleradora en el sector de las finanzas y los seguros y la digitalizadora de empresas innovadoras, así como a actividades conexas o relacionadas con aquellas (en adelante, la "**Concesión**").

Se adjunta copia de la Concesión como **DOCUMENTO N°1**, a los efectos de facilitar su identificación.

- II. Inicialmente, la Concesión fijó **un plazo de vigencia de 5 años a partir de la fecha de firma, prorrogable de mutuo acuerdo por un período adicional de hasta 5 años más.**

Sin embargo, con posterioridad, en fecha 23 de noviembre de 2018, fue suscrita una Adenda a la referida Concesión por la que se modificaba la condición cuarta referida a la duración del uso privativo de la Base nº2, fijándose **un plazo de duración de la concesión de 10 años a contar desde la firma de la Concesión:**

**En la condición cuarta de la concesión de referencia "DURACIÓN DEL USO PRIVATIVO DE LA BASE", se sustituye el párrafo primero" El plazo de duración de la concesión será de 5 años y tendrá efectos a partir de la fecha de la firma de la misma, prorrogable por mutuo acuerdo de las partes y en consonancia con la ejecución del Plan de Usos del CV07, por un periodo de hasta 5 años más, por el siguiente "El plazo de duración de la concesión será de 10 años y tendrá efectos a partir de la fecha de la firma de la misma"**

Se adjunta, como **DOCUMENTO N°2** copia de la referida Adenda, a los efectos de facilitar su identificación.

- III. Que, la Concesión disponía la obligación por parte de INNSOMNIA de llevar a cabo obras de adaptación, reforma o mejora de la Base nº2 dirigidas a posibilitar que pudieran desarrollarse las actividades fijadas en el título concesional (en adelante, la "**Inversión inicial**"), cuyo *quantum* no se reflejó ni en la Concesión ni en la Adenda modificativa, sino que **fue acordado entre las partes con posterioridad en el importe de 85.000 €.**





A pesar de la falta de determinación de la Inversión inicial en los referidos documentos, obran en el expediente administrativo diversas comunicaciones entre mi representada y el CV07 en las que se dejó constancia del acuerdo entre las partes para fijar la Inversión inicial en la cantidad de 85.000 €:

- En fecha **11 de julio de 2017**, consta comunicación presentada ante el CV07 en la que se indicaba el importe estimado de la inversión inicial en la referida cantidad:

En nuestra propuesta inicial para optar a la concesión de la base, estimamos una inversión de 85.000 euros. Esa cifra aumentó a 140.000 euros una vez tuvimos acceso a la luz y el agua, ya que la puesta en marcha de estos servicios detectó fallos sobrevenidos de urgente reparación en la homologación del cableado, reparación del ascensor y otros asuntos derivados del no uso de las instalaciones de las plantas superiores en los últimos años.

Se adjunta como **DOCUMENTO N°3**, copia de la referida comunicación.

- En fecha, el **16 de febrero de 2018**, se presentó una nueva comunicación en la que también se referenciaba la citada cantidad como Inversión inicial:

Por otra parte, nuestras previsiones de inversión en las instalaciones se han multiplicado por cinco sobre las inicialmente previstas cuando hemos entrado en detalles concretos de la adecuación de la Base 2 a la normativa legal. El 80% de nuestra inversión (gasto para nosotros al ser inquilinos) se ha destinado a adecuar el edificio a la normativa actual. Inicialmente estimamos que la inversión necesaria sería de 85.000 euros, ya que tuvimos que hacer la valoración de las instalaciones sin que el inmueble tuviese dados de alta los servicios de agua y luz. Tras empezar a instalarnos, han sido muy elevados los costes de reparación del aire acondicionado, roturas de tuberías, ascensor y, sobre todo, las deficiencias en la parte superior y lateral norte de la base que nos han provocado numerosas goteras y problemas con el agua. Además, para adaptar el edificio a la normativa, hemos tenido que cambiar el cableado, hacer salidas de emergencia, rampas de minusválidos, baños, y, especialmente gravosa ha sido la inversión en ignifugación del edificio, que ha incluido todas las vigas y pilares y un perímetro de un metro alrededor de todo el edificio entre la planta uno y dos. Todo ello, debido a dos motivos fundamentalmente: al deterioro de las instalaciones, sin uso durante años en la parte superior y ubicados delante del mar y, dos, por la necesidad de adecuar el uso de las instalaciones a la normativa actual. Estas deficiencias no previstas nos han llevado a afrontar una inversión total hasta el momento de 425.000 euros, cinco veces más de lo previsto, de cuyos detalles el Consorcio tiene toda la documentación que los justifica.

Se adjunta como **DOCUMENTO N°4**, copia de la referida comunicación.

- En fecha, **10 de mayo de 2019**, se presentó otra comunicación al CV07 en la que también se indicaba la referida cantidad como Inversión inicial:

. A principios de 2016 realizamos una primera inspección ocular a la base, sin suministro eléctrico ni de agua, y estimamos que la inversión sería de 85.000 euros. La concesión otorgada fue para cinco años prorrogables a otros cinco.

Se adjunta como **DOCUMENTO N°5**, copia de la referida comunicación.

- IV. Que, en la actualidad, mi representada tiene proyectada la realización de una inversión a los efectos de implantar una serie de mejoras para el ahorro energético en la Base nº2 (en adelante, el "**Nuevo proyecto de inversión**").

Ello por cuanto, de acuerdo con los análisis energéticos realizados, el consumo total de las instalaciones en el año 2023 fue de 41.680 kWh, de los que el 100%



corresponden al consumo de electricidad, recomendándose la **búsqueda de soluciones más eficientes en climatización e iluminación, al ser dos fuentes de consumo para las que hay mayor disponibilidad de tecnologías.**

Concretamente, las obras proyectadas consistirán en el reemplazo del alumbrado obsoleto, la instalación de una planta fotovoltaica y paneles para la autogeneración energética, reducción de la demanda de la red y la implantación de un sistema de monitorización e inteligencia artificial para la optimización del consumo energético.

**El coste de la inversión, que se materializará durante el año 2025, se ha fijado en 36.154,74 €.**

En este sentido, se ha elaborado una Memoria descriptiva del Nuevo proyecto de inversión que se adjunta como **DOCUMENTO N°6**, a los efectos de que sea autorizada expresamente por parte de esa Autoridad Portuaria.

- V. Que, el artículo 82.2.b) 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**”) prevé, para supuestos como el que ahora nos ocupa, lo siguiente:

**“b) Cuando en el título de otorgamiento no se haya previsto la posibilidad de prórroga, o habiéndose previsto se hayan agotado las posibilidades contempladas en el mismo, pero el concesionario lleve a cabo una inversión relevante no prevista inicialmente en la concesión y que haya sido autorizada por la Autoridad Portuaria, tanto en la concesión como, en su caso, en la concesión modificada por ampliación de su superficie siempre que formen una unidad de explotación y que, a juicio de la Autoridad Portuaria, sea de interés para mejorar la productividad, la eficiencia energética o la calidad ambiental de las operaciones portuarias, o suponga la introducción de nuevas tecnologías o procesos que incrementen su competitividad y que, en todo caso, sea superior al 20 por ciento del valor actualizado de la inversión inicialmente prevista en el título concesional, el plazo de vencimiento podrá ser prorrogado, no pudiendo superar en total el plazo máximo de 50 años.**

**El plazo de cada una de las prórrogas que se otorguen en este supuesto no podrá ser superior a la mitad del plazo inicial y la suma de los plazos de estas no podrá ser superior a una vez y media el plazo inicial de la concesión.”**

Pues bien, constando que INNSOMNIA se encuentra al corriente de sus obligaciones como concesionaria y con ocasión del Nuevo proyecto de inversión que se va a acometer para la mejora de la eficiencia energética en las instalaciones de la Base n°2, **por medio del presente escrito se solicita la prórroga del plazo concesional en virtud de lo previsto el artículo 82.2.b) del TRLPEMM.**



Identificador Grem Ske3 0Slim uoq4 hHLM teNn uwW=  
URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>

Firmado por : RAFAEL NAVARRO CARCEL  
Organización: INNSOMNIA ACCELERATOR SOCIEDAD LIMITADA  
Cargo:  
Fecha de firma: 19/02/2025 13:28:16 CET

Así, existiendo actualmente un plazo de vigencia de la concesión de 10 años y teniendo en cuenta que el plazo de cada una de las prórrogas que se otorguen no podrá ser superior a la mitad del plazo inicial, **se interesa la presente solicitud de prórroga por un plazo de 5 años.**

Por todo lo expuesto,

**SOLICITAMOS A LA AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA** que tenga por presentado este escrito junto con los documentos que lo acompañan y, en su virtud, inicie la tramitación oportuna para el otorgamiento de la prórroga del plazo concesional al amparo de lo previsto en el artículo 82.2.) del TRLPEMM, de acuerdo con lo expuesto en el presente escrito.

En Valencia, a 19 de febrero de 2025.

22561127J

RAFAEL NAVARRO

(R: B98856214)

Firmado digitalmente por

22561127J RAFAEL

NAVARRO (R: B98856214)

Fecha: 2025.02.19 13:28:16

+01'00'

**Fdo. Rafael Navarro Cárcel  
INNSOMNIA ACCELERATOR, S.L.**