

CLUB NÁUTICO DE LA COLONIA DE SANT PERE

**VALORACIÓN DE LOS TERRENOS,
INSTALACIONES Y AGUAS DEL PUERTO**

CONSIDERACIONES GENERALES

La Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares recoge de forma integral la regulación de los puertos e instalaciones portuarias ocupándose de los aspectos fundamentales de su régimen jurídico.

Entre las cuestiones reguladas en dicha norma se encuentra la relativa a la gestión del dominio público portuario. En concreto, el artículo 51 de la Ley establece que las formas de gestión del dominio público portuario serán cualquiera de las previstas en el ordenamiento jurídico, de acuerdo con criterios de eficacia y eficiencia, y en consonancia con los objetivos económicos, sociales y medioambientales de la política portuaria.

Una de las principales formas de gestión del dominio público portuario competencia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares es la derivada de la gestión indirecta mediante el otorgamiento de las correspondientes concesiones administrativas por la utilización del dominio público portuario.

Por acuerdo del Consell de Govern de 4 de enero de 2002, se otorgó al Club Náutico de la Colonia de Sant Pere la concesión para la construcción y explotación de una ampliación del refugio de embarcaciones de la Colonia de Sant Pere, por un plazo de 30 años a contar desde el día siguiente al de la notificación de dicho acuerdo al concesionario. Teniendo en cuenta que fue notificado el día 25/01/2002, el plazo concesional finaliza el 25/01/2032.

La Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares establece en su Disposición transitoria cuarta que los titulares de concesiones para la construcción o la explotación de puertos y dársenas pueden optar en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la Ley entre mantener el régimen inicial previsto en su título o solicitar un nuevo título concesional adaptado a las determinaciones de la Ley.

Según informe del departamento jurídico de Ports de les Illes Balears que obra en el expediente de la concesión, no consta solicitud del Club Náutico de la Colonia de Sant Pere de un nuevo título concesional adaptado a las determinaciones de la Ley 10/2005, de 21 de junio, según su Disposición Transitoria 4ª., manteniendo así el régimen establecido en el título concesional otorgado el 4 de enero 2002.

En cuanto al canon, la Condición 17 del título establece que *“aquesta concessió reporta des de la data d'atorgament i a favor de la comunitat autònoma les taxes o els cànon legalment establerts en cada moment per ocupar i/o gestionar i explotar el domini públic portuari. L'aplicació d'aquests cànon o taxes es produeix automàticament des del moment que són vigents, sense que sigui necessari modificar o adaptar aquesta concessió”*

Así mismo, la Disposición transitoria 3ª de la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, dispone lo siguiente:

“2. A las concesiones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 10/2005, de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears, que no hayan optado por el mecanismo previsto en el apartado 2.b) de la DT 4ª de la citada ley, el canon por ocupación o aprovechamiento del dominio público portuario deberá adaptarse a la regulación contenida en el artículo 212 de la Ley 11/1998 de 14 de diciembre, en relación a la tasa por ocupación del dominio público portuario”

En relación con el canon por ocupación del dominio público portuario el artículo 212 de la Ley 11/1998, de 14 de diciembre, sobre Régimen específico de las tasas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, regula el procedimiento para la determinación del valor de los terrenos y de las aguas de los puertos, que constituyen la base imponible para determinar la cuantía del canon.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 212, para la determinación del valor de los terrenos, instalaciones y aguas del puerto, la Conselleria competente aprobará, a propuesta del Ente Público Puertos de las Islas Baleares la correspondiente valoración de acuerdo con un procedimiento administrativo que se inicia con la elaboración por parte del Ente Público Puertos de las Islas Baleares de la valoración de los terrenos y aguas del puerto, incluyendo entre sus antecedentes y estudios una memoria económico financiera.

A la luz del procedimiento indicado, se expone a continuación la valoración propuesta por el Ente Público Puertos de las Islas Baleares para los terrenos, aguas e instalaciones objeto de concesión en dominio público portuario a efectos de determinar la base imponible sobre la que se aplicará la correspondiente tasa.

BASE IMPONIBLE

La redacción del artículo 212.1.A) de la Ley 11/1998, de 14 de diciembre, sobre Régimen específico de las tasas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares establece lo siguiente:

Artículo 212. Base Imponible

La base imponible estará constituida por el valor del bien ocupado o aprovechado, que se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

A) Ocupación del Dominio Público portuario.

a) Ocupación de terrenos e instalaciones. Será el valor de los terrenos y las instalaciones, que se determinará sobre la base de criterios de mercado teniendo en cuenta la ubicación y la dimensión general del puerto.

b) Ocupación de las aguas del puerto. Será el valor de los espacios de agua, que se determinará por referencia al valor de los terrenos de la zona de servicio.

Sobre la base normativa indicada, considerando las circunstancias físicas y objetivas, teniendo en cuenta su ubicación y tamaño, así como cualesquiera otras circunstancias particulares que pudieran tener alguna incidencia, Ports de les Illes Balears cuenta con la valoración técnica del Club Náutico de la Colonia de Sant Pere, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), profesionales independientes con experiencia en la materia, que han aplicado métodos de valoración comúnmente aceptados, de la cual se anexa copia.

ELEMENTOS OBJETIVOS

Los principales elementos considerados a efectos de la valoración del Club Náutico de la Colonia de Sant Pere han sido los siguientes, siendo debidamente contrastados por los técnicos de Ports IB:

- SUPERFICIES

Espejo de agua	36.626,77 m ²
Tierra	23.267,31 m ²
Total	59.894,08 m²

- Cuadro de amarres:

TIPO	NÚMERO
6 x 2,7	64
7 x 2,8	65
8 x 3,00	68
10 x 3,5	69
12 x 4	28
15 x 6	3
18 x 5	8
Total	305

La superficie de tierra incluye las edificaciones con los siguientes usos:

Edificio principal: destinado a oficinas, sala de juntas y socios, aula de escuela de vela, aseos-vestuarios, almacén de la escuela de vela, cantina y almacén
Edificio secundario: taller -almacén
Travelift
Surtidor de combustible

VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES PORTUARIAS

Para establecer el valor de los terrenos y las instalaciones a efectos de poder cuantificar el importe del canon a satisfacer, se ha utilizado el método del coste .

Así mismo, se establecen una serie de hipótesis y comprobaciones para la realización del cálculo, y son las siguientes:

- Se supone que la concesión se realiza el 01-01-2017, fecha en que se calcula el valor de lo cedido
- La concesión se otorga por un periodo de 30 años
- El concesionario recibe la concesión en el estado que se encuentra, y acometerá las obras que le permitan realizar una correcta explotación durante los próximos 30 años.
- El espejo de agua es de 36.626,77 m², con la distribución de amarres que se indicó anteriormente.
- La superficie de tierra consta de 23.267,31 m². Está compuesta por edificaciones, viales y aparcamientos, zonas ajardinadas, muelles, explanada para carenado y reparación en seco, explanada de varada, explanada depósito vela ligera y rampa.

Valoración de las instalaciones portuarias a efectos de la base imponible del canon por ocupación y aprovechamiento del dominio público portuario

La valoración objetiva de las instalaciones portuarias del Club Náutico de la Colonia de Sant Pere realizada por la sociedad de tasación TINSA en enero de 2017 (N° Expediente IB-06430/01-5 * V.452), refleja los siguientes valores :

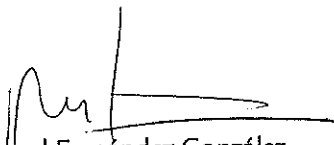
Valor correspondiente al Coste de Reposición Neto: 5.536.242,23 euros.

Valor del solar (tierra y espejo de agua): 1.540.000 euros

A efectos de la determinación de la base imponible del canon, la valoración del dominio público portuario ocupado por el Club Náutico de la Colonia de Sant Pere, correspondiente a la superficie de tierra y espejo de agua, asciende a **un millón quinientos cuarenta mil euros** (1.540.000 €), importe del que resulta un canon anual a satisfacer de **setenta y siete mil euros** (77.000 €)

Se adjunta a continuación copia de los informes de valoración de la concesión para un periodo de 30 años (Anexo I), realizada por la empresa tasadora TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) en la que se han considerado las circunstancias particulares de la actividad económica a desarrollar en estas instalaciones portuarias al objeto de determinar su valor de mercado.

Palma, 30 de noviembre de 2017



Manuel Fernández González
Responsable Unidad Económica



Margarita Oliver Molinos
Responsable Área Económica