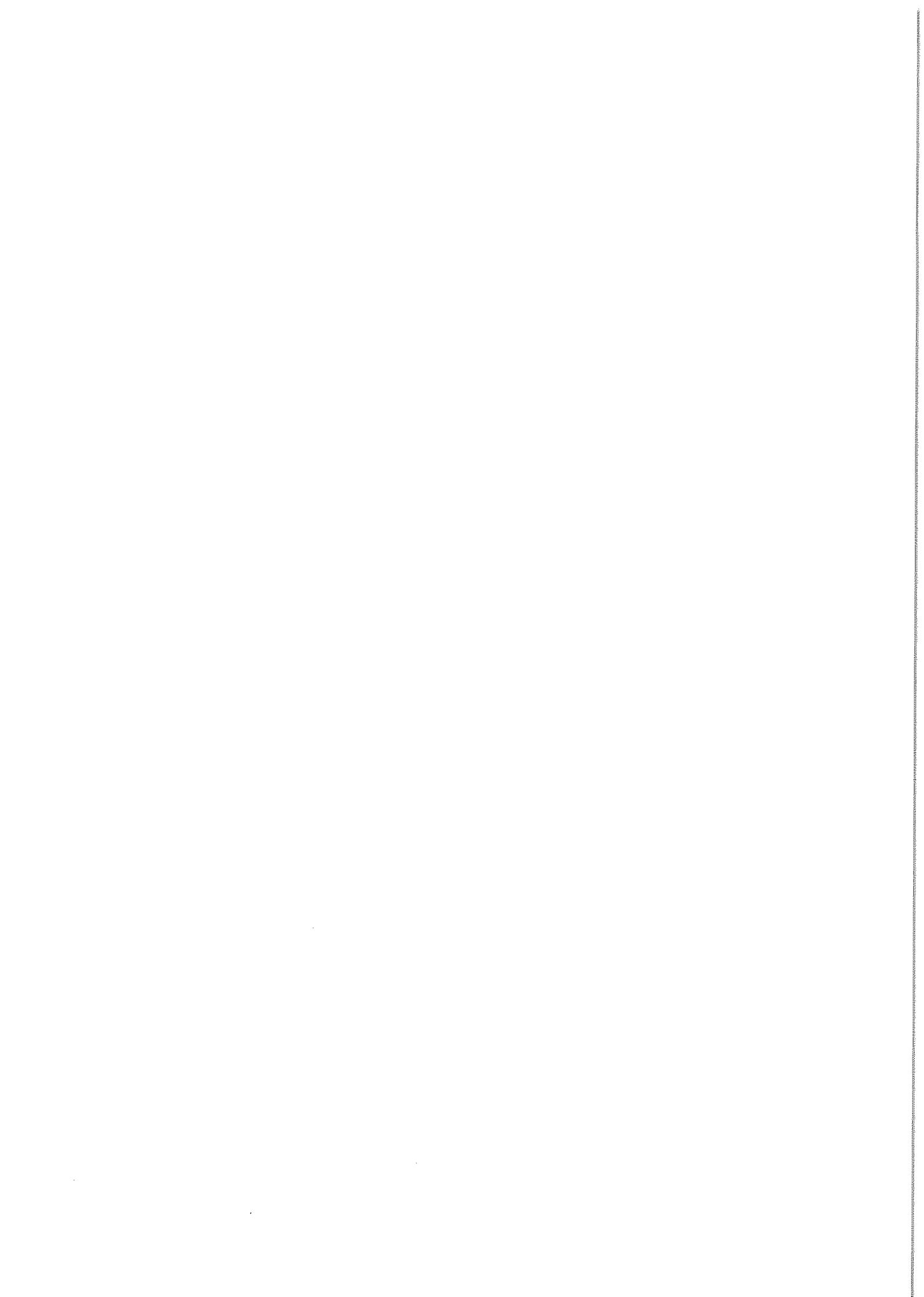




## DOCUMENTO 1

### COPIA DEL TITULO CONCESIONAL





Ejemplar para el interesado.

Ports de Balears

Autoritat Portuària de Balears

Fecha: 3 de junio de 1996  
 S/REF<sup>a</sup>.:  
 N/REF<sup>a</sup>.: 1026-CP/G 09000011

D. Salvador Simón Cruz  
 Port D'Hivernada de Maó S.L.  
 Avda. Diagonal, 415 5ª Planta  
 08008 BARCELONA

Asunto: AUTORIZACION DE MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA OTORGADA POR ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE BALEARES DE 12-07-94 A " PORT D'HIVERNADA DE MAO S.L. " PARA LA CONSTRUCCION Y EXPLOTACION DE UNA DARSENA DEPORTIVA EN LA COLARSEGA EN EL PUERTO DE MAHÓN

En sesión del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Balears celebrada el día 30 de mayo de 1996 fue examinada la propuesta de aprobación de modificación de la concesión citada en " asunto " que textualmente dice:

" Con fecha 20 de febrero del año en curso, la entidad "Port d'Hivernada de Maó, S.L." presenta escrito solicitando, como consecuencia de las determinaciones impuestas por la Comisión Insular de Patrimonio, y a tenor de lo previsto en el Art. 63.3 de la Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y por ende, el Art. 77 de la Ley de Costas, y art. 156.3 de su Reglamento, la introducción de diversas modificaciones en la concesión administrativa citada en " asunto ", adjuntando para ello Proyecto Reformado para su adaptación, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

En dicha petición se exponen los antecedentes y motivos que aconsejan su aprobación y se resumen seguidamente:

A un mes de la fecha de terminación de las obras de construcción de la dársena deportiva, por Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Mahón, en sesión de 27 de julio de 1995, se acuerda la incoación del expediente de revisión de oficio de la licencia de obras, inicialmente otorgada, así como ordenaba la inmediata paralización de las obras. Posteriormente, con fecha 18 de Agosto de 1995, mediante Decreto de la Alcaldía de Mahón se ratifica la orden de paralización de las citadas obras, siendo dicha resolución acatada por la Entidad afectada.

Contra dicha orden de paralización de obras, la Entidad interesada presenta recurso contencioso ante el Tribunal Superior de Justicia. Asimismo, esta Autoridad Portuaria también interpone, por vía de la Abogacía del Estado, otro recurso contencioso sobre dicha orden.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Mahón, siguiendo el procedimiento de revisión de oficio de la licencia de obras, instó dictamen del Consell Consultiu de Balears, que lo evacuó en sentido desfavorable a dicha revisión, aunque contemplaba la posibilidad de la declaración de lesividad de la licencia inicial, al haber sido otorgada sin autorización previa de la Comisión Insular de Patrimonio, que se consideraba preceptiva.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Mahón somete el proyecto a informe de la Comisión Insular de Patrimonio quien, según acuerdo de 24 de noviembre de 1995, exige de la entidad peticionaria la presentación de la oportuna documentación complementaria en la que se adecuasen las medidas de los

pantalanes, por contemplarse un exceso de ocupación de espejo de agua en el puerto. Una vez comunicado dicho acuerdo, la entidad Port D'Hivernada de Mahón S.L. presenta una propuesta, de recorte en la longitud de los pantalanes, en los términos expuestos por la Comisión Insular de Patrimonio.

Por acuerdo de fecha 5 de febrero de 1996, la Comisión Insular de Patrimonio, se pronuncia favorablemente ante la propuesta formulada por la Entidad concesionaria.

Por todo lo anteriormente expuesto, ante la variación de las condiciones de la concesión y ante el perjuicio económico que la realización de las nuevas obras de adaptación de los pantalanes supone para la empresa concesionaria, ésta solicita de la Autoridad Portuaria de Baleares:

a) Autorización para el recorte de la longitud de los pantalanes, según proyecto de modificación adjunto.

b) Supresión del canon compensatorio.

c) Aumento del plazo concesional.

En cuanto a la primera solicitud, teniendo en cuenta el acuerdo de la Comisión Insular de Patrimonio, no parece haber inconveniente en que pudiera accederse a lo solicitado, con el consiguiente aumento del plazo de ejecución de las obras, de tal manera que las superficies afectadas y su comparación con las inicialmente otorgadas quedarían ( según plano de confrontación adjunto ) como sigue:

	<u>Anterior</u>	<u>Modificada</u>
* En espejo de agua ( m2 ):	24.043	20.332
* En tierra ( m2 ):	3.778	3.778

La modificación solicitada se entiende no substancial, a los efectos de lo señalado en el artículo 156.3 del Reglamento de la Ley 28/88 de Costas, dado que se trata de una reducción en la longitud de los pantalanes y consiguiente disminución en la superficie de espejo de agua afectada, representando el acortamiento de los pantalanes un 17% sobre la longitud total anterior.

En cuanto a la eliminación del canon compensatorio ( fijado inicialmente en 4.300.000.-Pts/año ), entiende esta Dirección Técnica que las incidencias acaecidas durante la construcción de la dársena, no imputables en ningún caso a la Autoridad Portuaria, no alteran el hecho de que las obras restan línea de atraque de explotación directa por dicho Ente, por lo que al no haber variado la situación inicial, no se estima procedente la supresión del canon compensatorio.

Por otra parte, a efectos de calcular el canon a satisfacer en concepto de Rendimiento Mínimo, se establece una superficie susceptible de aplicación de las Tarifas T-5 y T-0 de 3.497.-m2 ( frente a los 4.300m2 establecidos inicialmente ), a los que se deberán aplicar las tarifas vigentes en cada caso, es decir 800.-Pts/m2/año y 7,30.-Pts/m2/día, respectivamente.

Para el cálculo de dicha superficie se ha tenido en cuenta la nueva disposición probable de la flota y distribución de amarres ( que supondrían 6.245.-m2 ), y la aplicación de, por una parte, el coeficiente de ocupación estimada ( 80 % ), y por otra, la regla 7ª de aplicación de la tarifa T-5 ( 70 % del importe de la ocupación estimada ).

Resulta, por tanto, un canon anual de 20.086.385.-Pts/año, desglosado de la siguiente manera:

a) CANON POR OCUPACION:

- Superficie ocupada en tierra: 3.778.-m2 x 941.-Pts/m2 = 3.555.098.-Pts/año

- Superficie de espejo de agua:  $1.232.-m^2 \times 94,1.-Pts/m^2 = 115.931.-Pts/año$

b) RENDIMIENTO MÍNIMO:

- Tarifa T-0 :  $3.497m^2 \times 800 Pts/m^2/año = 2.797.600.-Pts/año$

- Tarifa T-5 :  $3.497m^2 \times 7,30 Pts/m^2/día \times 365 = 9.317.756.-Pts/año$

c) CANON COMPENSATORIO:

- Canon unitario anual: 4.300.000.-Pts/año

En relación al plazo, con el fin de posibilitar el reequilibrio económico, y teniendo en cuenta los criterios que llevaron a fijar el plazo inicial, como fue la " Recomendación para el establecimiento de plazos concesionales ", contemplando un intervalo entre 15 y 25 años, entiende esta Dirección Técnica que, abundando en dichos criterios, se puede ampliar el período concesional hasta el máximo considerado, 25 años, pero no hasta los 30 como pretende la entidad concesionaria.

Dado que la solución aportada por esta Dirección Técnica no coincide en su totalidad con la solicitud presentada por la entidad concesionaria, debe ser puesta en su conocimiento a fin de que la misma acepte la propuesta de la Dirección Técnica, previamente a su resolución.

Una vez aceptada dicha propuesta, con fecha 20 de mayo de 1996, y en virtud de lo expuesto anteriormente: "

El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Baleares, haciendo uso de la facultad que le confiere el apartado f) del artº. 40, punto 3, de la ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, ha adoptado el siguiente acuerdo:

**I. Autorizar, a instancia del concesionario, la modificación de las condiciones y prescripciones de la concesión, otorgada en el Puerto de Mahón a " Port D'Hivernada de Maó S.L. " por acuerdo del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Baleares de fecha 12 de Julio de 1994, que se señalan a continuación, y que se entenderán redactadas como sigue, a partir de la fecha de conocimiento de la presente Resolución, quedando invariables las demás:**

Condición 2ª.-El período concesional expirará el 20 de julio del año 2019

En el caso de que los terrenos de dominio público concedidos fuesen necesarios para la ejecución de obras declaradas de utilidad pública o para el cumplimiento de exigencias de los servicios y, para realizar aquéllas o atender éstos, fuera preciso utilizar o destruir las obras autorizadas por la presente concesión, la Autoridad Portuaria podrá, unilateralmente, dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento, sin que el concesionario tenga otro derecho que el de ser indemnizado del valor material de las obras, previa tasación practicada en la forma prevista en el art. 65 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y en el artículo 89 de la Ley de Costas.

Condición 3ª.- Las obras se realizarán con arreglo al proyecto de construcción modificado, reduciendo la superficie de ocupación según dicho proyecto, suscrito por D. Francisco Izquierdo López, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos ( Colegiado nº 6668 ), y visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Cataluña, con el nº de registro 11568, de fecha 17 de mayo de 1996.

Condición 4ª.- El concesionario dará comienzo a las obras dentro del plazo de tres meses, debiendo quedar totalmente terminadas en el plazo de treinta y seis meses, contados ambos desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de la presente Resolución.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar en todo momento la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto de construcción por el cual se autoriza la presente modificación. Si se aprecia la existencia de desviaciones en relación con el proyecto, podrá la Autoridad Portuaria acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados.

Las obras se ejecutarán por el concesionario bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, debiendo designar para su dirección un técnico que, conforme a la legislación vigente, tenga título adecuado a la naturaleza de las mismas.

Condición 17ª.- El concesionario abonará, por semestres adelantados, en la Pagaduría de la Autoridad Portuaria de Baleares, a partir del conocimiento de la presente Resolución, el importe correspondiente al canon calculado a razón de 941,00 pesetas por metro cuadrado y año, por la ocupación de superficie en tierra y de 94,10 pesetas por metro cuadrado y año por la ocupación de pantalanes y muelle en espejo de agua. Asimismo abonará, en concepto de canon compensatorio de la Tarifa T-5 la cantidad de CUATRO MILLONES TRESCIENTAS MIL (4.300.000) pesetas anuales.

A partir del reconocimiento de las obras y, en todo caso, a partir de la fecha de expiración del plazo de ejecución, entrará en vigor el devengo del rendimiento mínimo de 3.497.-m<sup>2</sup> sujetos a Tarifa T-0 y T-5 como canon supletorio, -computable en los conciertos de abono por el Concesionario de dichas Tarifas- que se abonará por semestres adelantados.

El canon fijado por ocupación de suelo se revisará al producirse la aprobación de una nueva valoración de los terrenos del puerto, proporcionalmente a la variación experimentada por el valor de las bases que se tomaron para determinar el referido canon. Anualmente se revisarán los cánones por el procedimiento que se establezca para la revisión de la valoración de los terrenos y, en su defecto, aplicando a ambos el incremento del índice nacional de precios al consumo sobre el del año anterior. El canon compensatorio de las Tarifas T-5 y T-0 se revisará conforme a la variación que sufran dichas tarifas o las que las sustituyan.

Prescripción 7ª.- El concesionario, además de los cánones definidos en la condición 17ª, se subroga en la obligación al abono del importe que resulte de aplicar las tarifas T-0 y T-5 al exceso sobre el rendimiento mínimo de tres mil cuatrocientos noventa y siete (3.497,-) m<sup>2</sup>/día., sin perjuicio de que pueda repercutirlo a los usuarios.

El titular presentará, asimismo, mensualmente, un estado con los datos de movimiento diario de embarcaciones que le requiera la Autoridad Portuaria, relativo a las mismas y sus propietarios.

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa, y contra el mismo cabe recurso ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Baleares en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al conocimiento de la presente notificación, sin perjuicio de que pueda ejercer, en su caso, cualquier otro que estime procedente.

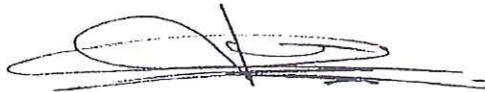
Lo que cumplesme trasladar a Vd. para su conocimiento y efectos

. El Presidente



Javier Tarancón Torres

El Secretario



Francisco Vives Bonet

Tratado para el Concesionario