

|  |                        |
|--|------------------------|
|  Ports de Balears |                        |
| Autoritat Portuària de Balears   |                        |
| Registre general   |                        |
| Entrada<br>2015/003208   | 23/04/2015<br>12:34:54 |

**A LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ISLAS BALEARES**

D. Juan Antonio Riutort Servera actuando en nombre y representación de la sociedad COLABORADORA HOSTELERA UNO S.L. (RIUTORT HOTELERIA, en adelante RIUTORT), según consta acreditado ante esta Autoridad Portuaria, y con domicilio a efectos de notificaciones en Gremi Ferrers 25 B DP 07009, comparece y como mejor proceda en Derecho, dice

Que por medio del presente escrito viene a solicitar la **AMPLIACIÓN DEL PLAZO ORIGINAL** de la concesión de la que es titular esta entidad en el Faro de Formentor, otorgada por Resolución del Presidente de la Autoridad Portuaria de fecha de 15 de noviembre de 2006, todo ello de conformidad con la Disposición Transitoria Décima, apartado primero letra a) del TRLPEMM, así como, la **PRÓRROGA DEL PLAZO CONCESIONAL** en virtud del artículo 82.2.b del mismo cuerpo legal, a cuyo efecto

**EXPONE**

**PRIMERO.- ANTECEDENTES DE LA MERCANTIL CONCESIONARIA DEL FARO FORMENTOR.**

1.1.- Con fecha 1 de octubre de 2006 el Presidente de la Autoridad Portuaria de Baleares, adjudicó la autorización para la explotación de un establecimiento para servicios turísticos en el Faro de Formentor (Mallorca) (Ref E.M. 328) y el otorgamiento de la correspondiente concesión, a COLABORADORA HOSTELERA UNO S.L.(Riutort Hoteleria).

1.2.- El objeto de la concesión es la *"explotación de varias dependencias en el Faro de Formentor (estancias en el Edificio del Faro, dependencias anexas, garaje, local donde se ubicaba el transformador y almacén debajo del Mirador)."*El faro de Formentor es pionero en el desarrollo de esta actividad en instalaciones de este tipo y ha supuesto un incremento del valor turístico de la zona en que se encuentra llegando a atender hasta 90.000 clientes anuales.



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptlar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org

1.3.- El plazo de duración de la concesión se estableció en 9,75 años, es decir, 9 años y 9 meses, a partir de la fecha de notificación de la adjudicación lo que se produjo el 12 de noviembre de 2006 y del que resulta un plazo concesional hasta el 13 de agosto de 2016.

1.4.- El espacio concedido se fijó en 504m2 de tierra, que corresponden a la edificación del Faro de Formentor, en los que se incluye una terraza donde desarrollan parte de la actividad objeto de la concesión.

1.5.- El valor de las obras e instalaciones a ejecutar por el concesionario reflejado en el Título Concesional ascendieron a 436.693,28 euros, IVA no incluido, que actualizado a valores del 2015 conforme a las recomendaciones emitidas por Puertos del Estado corresponden a 501.223,47 euros.

1.6.- Asimismo, de acuerdo a lo recogido en el Título Concesional, RIUTORT se comprometió al abono a la Autoridad Portuaria de unas mejoras en las Tasas de Ocupación y Actividad que carecen de naturaleza tributaria y que se corresponden con las siguientes cantidades:

-Mejora tasa de ocupación: 987 € que actualizado a valores de 2014 correspondió a una cuantía de 1.115,91 €.

-Mejora tasa de actividad: 524 euros que actualizado a valores de 2014 correspondió a una cuantía de 595,35 €.

## **SEGUNDO.- MARCO NORMATIVO Y SINOPSIS DE LA SOLICITUD.**

2.1.- Con fecha de 17 de octubre de 2014 se publicó la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, entrando en vigor el día siguiente al que tuvo lugar su publicación. Esta Ley fue el resultado de la tramitación parlamentaria, como Proyecto de Ley, del Real Decreto Ley 8/2014, de 4 de julio de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptlar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org

**2.2.-** La modificación legislativa de la normativa portuaria introducida primero por el Real Decreto Ley 8/2014, de 4 de julio y posteriormente por la Ley 18/2014, de 15 de octubre, se resumen en lo siguiente:

En primer lugar, se amplía el plazo de las concesiones en el dominio público portuario a 50 años.

En segundo lugar, se mantienen las posibilidades de prórroga concesional, en términos equivalentes a los previstos en la legislación anterior, si bien se introducen ciertas modificaciones en cuanto a los requisitos para el otorgamiento de las mismas.

Y en tercer lugar, se incorpora una nueva Disposición Transitoria Décima que aprueba una ampliación del plazo inicial de las concesiones otorgadas con anterioridad al Real Decreto Ley.

La introducción de esta norma transitoria se traduce en que los titulares de concesiones que se acojan a esta disposición, como ahora pretende RIUTORT, podrán ampliar sus plazos concesionales. El resultado de dicha ampliación dará lugar a un nuevo plazo inicial a todos los efectos, con equiparación a los nuevos concesionarios (o, al menos, con un acercamiento sustancial de sus condiciones), en lo que a los plazos se refiere. Dicha ampliación de plazos puede ser de hasta 2/5 del plazo inicial de la concesión otorgada, siempre que no se exceda el plazo de 50 años.

En virtud de la ampliación de plazos de la Disposición Transitoria Décima expuesta, se pasa a considerar como plazo inicial de la concesión el que resulte de tal ampliación.

El hecho de que a través de la Disposición Transitoria Décima se regule una ampliación de plazos concesionales, no impide que los plazos resultantes de tal operación jurídica no sean a su vez prorrogables, en aplicación del artículo 82 de la Ley de Puertos, cumpliendo los requisitos respectivos fijados para ambas actuaciones.

**2.3.-** El objeto de la presente solicitud es en primer lugar, acogerse a la ampliación del plazo inicial que recoge la citada Disposición Transitoria y sucesivamente, una prórroga de los plazos resultantes de tal ampliación, con arreglo al artículo 82 de la Ley de Puertos.



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptlar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org

La presentación conjunta de ambas solicitudes, ampliación y prórroga, se realiza en la consideración de que los proyectos de inversión presentados, las inversiones que ya han sido ejecutadas y las características tan especiales de la concesión del faro de Formentor, permitirá una mejor comprensión del proyecto y además, permitirá fijar de una manera ordenada y transparente un marco concesional estable y ampliado que ampare las nuevas inversiones comprometidas, y su amortización razonable.

**TERCERO.- SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE PLAZO CONFORME A LO DISPUESTO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA DEL TRLPMM.**

3.1.- Tal y como se expuso, la Ley 18/2014 ha previsto una ampliación de los plazos concesionales a través de la introducción de una Disposición Transitoria Décima, que en lo que ahora interesa, establece que

*1. El plazo inicial de las concesiones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, podrá ser ampliado por la Autoridad Portuaria, a petición del concesionario y previo informe favorable de Puertos del Estado, cuando el concesionario se comprometa, por lo menos, a alguna de las siguientes obligaciones:*

*a) nueva inversión, en los términos señalados en el apartado 2.b) del artículo 82, salvo en lo referente al nivel mínimo de inversión.*

*b) contribución económica, que no tendrá naturaleza tributaria, a la financiación de infraestructuras de conexión terrestre entre las redes generales de transporte de uso común y las vigentes zonas de servicio de los puertos o de los puertos secos en cuya titularidad participen organismos públicos portuarios, así como la mejora en dichas redes que favorezcan la posición competitiva de los puertos en su área de influencia y la intermodalidad en el transporte de mercancías.*

*c) reducción al menos en un 20 por ciento de las tarifas máximas incluidas en el título concesional, actualizadas conforme a lo previsto en dicho título, o en su caso en los pliegos de prescripciones particulares de los servicios portuarios.*

*El acuerdo de ampliación y la fijación del plazo de la misma deberán motivarse teniendo en cuenta el tiempo restante de vigencia de la concesión, el volumen de*



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptlat. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org

*inversión realizada durante la vigencia de la concesión y que haya sido autorizada por la Autoridad Portuaria y la nuevamente comprometida, la vida útil de la misma y la memoria económico-financiera de la concesión en el momento de su otorgamiento y en el momento de la solicitud de ampliación de plazo, considerando en su caso, la nueva inversión comprometida, la contribución a la financiación de infraestructuras de conexión y/o la rebaja tarifaria propuesta. En todo caso, el importe total del compromiso del concesionario no debe ser inferior a la mayor de las siguientes cuantías:*

*-La diferencia de valor, en el momento de la solicitud, entre la concesión sin prórroga y el de la concesión prorrogada. Estas valoraciones deberán ser realizadas por una empresa independiente designada por la Autoridad Portuaria y a costa del concesionario.*

*-El 20 por ciento de la inversión inicial actualizada.*

*La ampliación del plazo de la concesión no podrá ser superior a 2/5 del plazo inicial y compensará los nuevos compromisos de inversión a ejecutar previamente a la finalización del plazo vigente, así como las reducciones de los flujos de caja previstos desde el momento en que se produzca la ampliación del plazo hasta la finalización del plazo vigente en el momento de la solicitud de ampliación debido a la reducción tarifaria y/o a la contribución a la financiación de infraestructuras de conexión. El plazo resultante de dicha ampliación no podrá superar los límites establecidos en el artículo 82 de esta ley.*

*Será requisito necesario para obtener la ampliación prevista en esta disposición que el concesionario se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.*

**3.2.-** En cuanto a la ampliación de plazos que se solicita, debe partirse de la consideración de que, tal y como se expuso, la concesión fue otorgada con fecha de 12 de noviembre de 2006, por un plazo de 9 años y 9 meses (9,75 años) a partir de la fecha de adjudicación, es decir, finalizará el 13 de agosto de 2016. Hasta la actualidad han transcurrido 8 años y 6 meses de concesión, lo que supone que ha transcurrido prácticamente la totalidad del plazo de la concesión inicial.

La Disposición Transitoria Décima establece que la ampliación de plazos será de hasta los 2/5 de plazo inicial, que aplicado al caso concreto de RIUTORT supone una posible



ampliación de 3,9 años más, es decir fijando un plazo concesional hasta el 8 de julio de 2020.

Por tanto, atendiendo al tiempo restante de vigencia de la concesión, que se encuentra en su fase final, reduciendo las posibilidades de amortización, el volumen de inversión comprometida, la vida útil de la misma y las memorias económico-financieras de la concesión en el momento de su otorgamiento y en el momento de la solicitud de ampliación de plazo acompañadas a esta solicitud, **RIUTORT solicita una ampliación del plazo concesional de 3,9 años que sumada al plazo inicial fijaría un nuevo plazo concesional de 13,65 años de duración, esto es, hasta el 8 de julio de 2020.**

3.3.- De conformidad con el apartado primero letra a) de la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM, RIUTORT se compromete a llevar a cabo una nueva inversión, en los términos señalados en el apartado 2.b) del artículo 82 de la misma Ley. Dicha inversión se concreta en:

- Barandillas y cerramientos.
- Demoliciones.
- Carretera de acceso.
- Mejora interna del edificio.
- Grupos electrógenos.
- Gestión de residuos.
- Seguridad y salud.

La concreta descripción de la inversión, su cuantificación, y las condiciones técnicas y económicas, aparecen en el Proyecto adjunto a la presente solicitud al cual nos remitimos.

En virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima, la inversión comprometida cumple los requisitos cualitativos previstos en el artículo 82.2.b), en cuanto **contribuye a mejorar la productividad y competitividad de la concesión, toda vez que permitirá mejorar la calidad de la prestación de los servicios turísticos en una concesión pionera como la del Faro de Formentor.**



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptlar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org

3.4.- El nivel de inversión comprometido cumple con los requisitos cuantitativos previstos en lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima, en cuanto es superior a la diferencia de valor, en el momento de esta solicitud, entre la concesión sin prórroga y el de la concesión prorrogada, y al 20 por ciento de la inversión inicial actualizada, en los términos que a continuación se exponen.

Así, hay que tener en cuenta que el importe de la inversión aprobada en el momento de otorgamiento de la concesión fue de 436.693,28 euros, IVA no incluido, que actualizado a valores de 2014, sería de 501.223,47 euros.

3.4.1.-El 20% de la citada inversión, fijado como umbral para la obtención de la ampliación de plazos, exigiría por tanto una inversión de 100.244,69 euros.

**El presupuesto de inversión comprometido, supone un importe de 270.128,44 euros, IVA no incluido, según el proyecto adjunto, cumpliéndose por tanto el requisito de inversión mínima legalmente prevista del 20% del valor actualizado de la inversión prevista en el Título Concesional.**

3.4.2.- El segundo requisito cuantitativo a considerar es que la inversión comprometida no sea inferior a la diferencia de valor, en el momento de la solicitud, entre la concesión sin prórroga, y el de la concesión prorrogada, a determinar por un experto independiente a designar por la Autoridad Portuaria.

La fijación de tal valor será por tanto determinado por el citado experto independiente. No obstante, tal ejercicio se ha realizado por esta entidad, y así, en la Memoria Económico-financiera aportada junto con el presente escrito, en su apartado 24.1, se indica que el VAN de la concesión sin prórroga es de 25.363,84 euros y el VAN de la concesión con prórroga asciende a 275.760,86 euros y por lo tanto, **se comprueba que la inversión comprometida por RIUTORT para la ampliación, 270.128,44 euros, sin IVA, es superior a la diferencia de valor entre la concesión con y sin prorrogar, 250.397,03euros.**



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptlar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org

3.5.- Asimismo, en cumplimiento de lo exigido por el apartado segundo de la Disposición Transitoria, se acompaña a la presente solicitud la memoria económico-financiera de la concesión en el momento de su otorgamiento, y la memoria económico financiera que contempla la concesión con los plazos ampliados y prorrogados.

3.6.- A los efectos de justificar la concurrencia de todos los requisitos legales, esta entidad manifiesta que está al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.

3.7.- Por último, esta entidad asume que el plazo de ejecución de la obra comprometida referente a las nuevas inversiones será de dos meses, a contar desde la firma del Acta de Comprobación del Replanteo.

**CUARTO.- SOLICITUD DE PRÓRROGA DEL PLAZO DE LA CONCESIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 82.2.b DEL TRLPEMM**

4.1.- Como se indicaba anteriormente, la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, también modifica el artículo 82 del TRLPEMM referente al plazo y prórroga del plazo de las concesiones portuarias.

4.2.- El apartado 2.b) de este artículo 82 resultante de tal modificación, establece la posibilidad de prórroga del plazo concesional cuando en el título de otorgamiento no se haya previsto la posibilidad de prórroga, pero el concesionario lleve a cabo una inversión relevante no prevista inicialmente en la concesión 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 presente supuesto se mantiene con una identidad sustancial a la legislación previa, y es de aplicación para la concesión de RIUTORT lo que le permitirá obtener una prórroga de la concesión de 6,825 años, esto es, la mitad del plazo inicial ya incluida la ampliación del plazo de la Disposición transitoria Décima.



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptlar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org

**4.3.-Concurren en esta solicitud todos los requisitos legales** que RIUTORT deberá cumplir para que se atienda su solicitud de prórroga:

**4.3.1-** Realización de una **inversión relevante** no prevista inicialmente en la concesión y que haya sido autorizada por la Autoridad Portuaria que, en todo caso, sea superior al 20 por ciento del valor actualizado de la inversión inicialmente prevista en el título concesional:

4.3.1.1.- En primer lugar, señalar que el 20% de la nueva inversión inicial actualizada (771.351,91 euros) es de 150.270,38 euros. La nueva inversión inicial actualizada tiene en cuenta tanto la inversión inicial 501.223,47 euros como los 270.128,44 euros de la nueva inversión comprometida para la ampliación de plazo de la Disposición Transitoria Décima.

4.3.1.2.- En la justificación de la concurrencia del presente apartado, debe partirse de la consideración de que la prórroga prevista en el artículo 82.2.b) de la Ley de Puertos puede ampararse tanto en la realización de futuras inversiones, como en la ejecución de inversiones adicionales a las previstas en el título de otorgamiento, pero anteriores a la solicitud de prórroga.

Y esto es así porque, la “inversión relevante” que debe de tenerse en cuenta a la hora de concederse la prórroga del artículo 82.2.b del TRLPEMM, según ha manifestado la Abogacía General del Estado en su dictamen A.G ENTES PÚBLICOS 97/12, de 10 de octubre de 2012, en referencia a la consulta sobre los requisitos para otorgar una prórroga de una concesión portuaria, es aquella que se haya llevado a cabo durante el plazo concesional, con anterioridad o simultáneamente a la solicitud y tramitación de prórroga de la concesión, pudiendo tenerse así presente su importe para determinar si supera el 20% del valor actualizado de la inversión inicialmente prevista en el título concesional.

La Abogacía General del Estado alcanza esta conclusión toda vez que considera que el supuesto del artículo 82.2.b podría considerarse como un supuesto ordinario de prórroga no prevista en el título de otorgamiento y dentro de los máximos legales permitidos, por aquel entonces de 35 años y actualmente de 50 años. Asimismo, señala la Abogacía General que la locución “lleve a cabo” del artículo 82.2.b, es intemporal,



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptlar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T971 434 550  
F971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org

permitiendo, por tanto, a salvo la inversión inicial, que el concesionario realice durante el plazo ordinario de la concesión, con anterioridad o simultáneamente a la solicitud y tramitación de prórroga de la concesión, una serie de inversiones relevantes. No obstante, no ocurre lo mismo con el supuesto del artículo 82.2.c en el que la Abogacía del Estado entiende que parte del necesario "compromiso" de realizar una inversión adicional por parte del concesionario al solicitar la prórroga.

Y en el mismo sentido lo ha reconocido Puertos del Estado en sus recomendaciones relativas a los principales aspectos jurídicos, procedimentales y económicos que pueden ser de interés en los procedimientos que se inicien al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM:

**"VI.2. Consideración de las inversiones adicionales autorizadas no previstas en el título concesional, a los efectos de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Décima del Texto Refundido.**

*Se entiende que no pueden tenerse en consideración esas inversiones a los efectos del cumplimiento de los umbrales mínimos de compromiso económico, por su incompatibilidad con los términos en los que se expresa dicha Disposición Transitoria, cuando requiere que "el concesionario se comprometa a..." y "nueva inversión". Es decir, han de tratarse de compromisos de nueva inversión.*

*Sin perjuicio de lo anterior, dichas inversiones podrán tomarse en consideración, tal y como prevé la Ley, a los efectos de determinar el plazo adicional en el que se concrete la ampliación.*

**Por otro lado, sí que podrían ser tenidas en cuenta para el otorgamiento de las prórrogas no previstas en el título concesional que unidas al plazo inicial no superen el plazo máximo de 50 años, reguladas en el art. 82.2.b) del Texto Refundido, por entender que son compatibles con los términos en los que se expresa dicho precepto."**

4.3.1.3.-Establecida que la prórroga puede ampararse en inversiones adicionales al título, tanto anteriores a la solicitud de la prórroga, como simultáneas o posteriores, habrá de convenirse necesariamente que la prórroga puede ampararse en una conjunción o suma de ambas, tal y como se realiza en el presente caso, y se entra a exponer.



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptlar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org

Así, y como se ha expuesto en la relación de antecedentes, y resulta del proyecto justificativo anejo a la presente solicitud, RIUTORT realizó una inversión adicional aprobada por la Autoridad Portuaria ya ejecutada por valor de 129.961,19 euros (valor actualizado 2015), correspondientes a sobrecostes respecto a lo previsto en el Título Concesional, que responden a la remodelación del muro de la carretera de acceso y persianas, con fechas de 2008, 2009 respectivamente, actualizados a 2015.

Por otra parte, se presenta con la presente solicitud el compromiso de realización de una inversión adicional por valor de 35.108,63 euros, consistente en una mejora general de las instalaciones, de cara a procurar la mejora de la productividad, la calidad ambiental, y la eficiencia energética de la explotación de la concesión. En este sentido se proyectan las siguientes partidas:

- Mejora del exterior del Faro.
- Depósito de agua potable.
- Gestión de residuos.
- Seguridad y salud.

4.3.1.4.-La valoración de la inversión total, según el presupuesto de ejecución por contrata, recogida en el proyecto adjunto, y sumado la inversión ejecutada como la inversión adicional, es de 165.069,82 euros, sin IVA:

- 35.108,63 € de 2015, sin IVA, de nueva inversión.
- 129.961,19 € de 2015, sin IVA, de inversión ya realizada,

Elo supera el 20% de la nueva inversión inicial actualizada, 150.410,23 euros (501.223,47 euros, más 270.128,44 euros de la nueva inversión comprometida para la Disposición Transitoria Décima).



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptlar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org

**4.3.2-** En cuanto a la mejora la eficiencia energética y de la calidad ambiental, a la mejora de la productividad y a la introducción de nuevas tecnologías y procesos que incrementan su competitividad, nos remitimos a las consideraciones realizadas en el proyecto adjunto, en que se justifican la concurrencia de los mencionados requisitos.

**4.3.3.-** Ha transcurrido más de la tercera parte del plazo de vigencia de la concesión.

La concesión se otorgó en fecha 15 de noviembre de 2006 por un periodo de 9 años y 9 meses (9,75 años). Ha transcurrido, por tanto, casi la totalidad del plazo de la concesión superando el tercio que exige el TRLPEMM.

**4.3.4.-** Por último y como ya se indicó, RIUTORT se encuentra al corriente del cumplimiento de las demás obligaciones derivadas de la concesión.

**4.4.-** En definitiva, al amparo del presente apartado se solicita una prórroga de la concesión de 6,825 años, esto es, la mitad del plazo inicial, una vez incluido en el mismo la ampliación del plazo realizada en el apartado anterior, al amparo de la Disposición transitoria Décima y de la que resultaría una fecha de extinción de la concesión de 6 de mayo de 2027.

#### **QUINTO.- SOBRE LA MEJORA DE LAS TASAS PROPUESTAS**

De acuerdo a lo recogido en el Título Concesional, RIUTORT paga actualmente a la Autoridad Portuaria unas mejoras en las Tasas de Ocupación y Actividad que carecen de naturaleza tributaria que se corresponden con las siguientes cantidades:

-Mejora tasa de ocupación 2014, 1.115,91 €.

-Mejora tasa de actividad 2014, 595,35 €.

En la Memoria económico-financiera que fundamenta esta solicitud, RIUTORT mantiene hasta 2027 (ampliación y prórroga solicitadas) el pago de estas mejoras, actualizándose los valores de 2014 y por ello, en atención a la entidad de las mismas, la Autoridad



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptlar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org

Portuaria también deberá valorarlo a los efectos de la concesión de la ampliación y posterior prórroga del plazo concesional.

**SEXTO.- SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN**

6.1.- El artículo 88 Ley de Puertos referente a las modificaciones de concesiones establece lo siguiente:

*"Artículo 88 Modificación de concesiones*

*1. La Autoridad Portuaria podrá autorizar a solicitud del interesado modificaciones de las condiciones de una concesión. Cuando una modificación sea sustancial, la solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del artículo 85 de esta ley. Si la modificación no es sustancial, requerirá únicamente informe previo del Director de la Autoridad Portuaria, que será elevado por el Presidente al Consejo de Administración para la resolución que proceda.*

*2. Tendrán el carácter de modificaciones sustanciales, las siguientes:*

.....

*d) Ampliación del plazo de la concesión, en los supuestos establecidos en las letras b) y c) del artículo 82.2."*

6.2.- Para el caso de la prórroga del plazo concesional solicitada por RIUTORT, la modificación que se pretende es sustancial toda vez que la prórroga del plazo de la concesión se fundamenta en el supuesto establecido en el artículo 82.2.b de la Ley de Puertos y por lo tanto los trámites correspondientes y fijados por el Texto Refundido son los previstos en los apartados 2 y siguientes del artículo 85 de la Ley de Puertos.

**SÉPTIMO.- CONCLUSIONES.**

7.1.-De acuerdo con lo anterior, el volumen total de inversión que se compromete con la presente solicitud, incluyendo las obras ejecutadas no incluidas en el título concesional y las nuevas obras ejecutadas, asciende a 435.198,26 euros que se reparten de la siguiente manera:



Gremi Feners, 25 b pje. ptlar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org

- Inversión adicional ejecutada y actualizada: 129.961,19 euros.
- Compromiso de nueva inversión conforme a la DT 10: 270.128,44 euros.
- Nueva inversión de conformidad al artículo 82.2.b: 35.108,63 euros

Es decir, aproximadamente el 87% del valor actualizado de la inversión prevista en el Título Concesional, cumpliendo ampliamente con el espíritu de la modificación legislativa y por tanto, con lo recogido en el Real Decreto Legislativo 2/2011, modificado por la Ley 18/2014, de 15 de octubre, en su Disposición Transitoria Décima y Artículo 82.2.b).

**7.2.-Por medio de la presente solicitud se solicita a esta Autoridad Portuaria:**

1.- Ampliación del plazo original de la concesión en 3,9 años, conforme lo previsto en la disposición Transitoria Décima del TRLPEMM para lo cual, esta entidad se compromete a ejecutar una inversión relevante por valor de 270.128,44 euros.

2.- Prórroga del plazo concesional de 6,825 años, en virtud de lo establecido por el artículo 82.2.b del TRLPEMM, para lo cual se solicita que se tengan en cuenta tanto las inversiones comprometidas en el punto anterior (DT 10) como las que se proponen en el presente documento.

**7.3.- Por último y sin ánimo de ser reiterativos pues ya se señala en la Memoria Económica del Proyecto, a la hora de valorar el plazo por el que esta concesión se podrá ampliar y prorrogar, esta Autoridad Portuaria deberá tener en cuenta que:**

1. El proyecto presentado por Riutort Hotelería, que se adecúa perfectamente al DEUP y al Plan Director del Puerto, mejora la funcionalidad de las actuales instalaciones y, en consecuencia, el servicio que presta a sus clientes (90.000 clientes anuales), dando continuidad a un proyecto pionero, que desde 2007, da servicio en el Faro de Formentor, haciendo a los turistas disfrutar de un emplazamiento escénico inigualable.

2. En 2027, se estima que la concesión de Riutort Hotelería habrá supuesto, desde 2006, cerca de 800.000€ para la Autoridad Portuaria en concepto de Tasas (la mitad abonados en el periodo ampliado).



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptlar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org

3. El VAB total resultante generado entre 2016 y 2027 por la actividad de Riutort Hotelería se ha estimado en 5.777.096€ (481.424,67€/año), y, el empleo generado, de 22 personas, entre 2017 y 2027, y de 26 personas, en 2016.

4. El valor de construcción de las obras civiles e instalaciones ejecutadas por Riutort Hotelería será, en 2027, y a falta de una tasación del valor real de las instalaciones, de 1.072.841€, valor éste que revertirá a la APB como un activo.

**OCTAVO.-** En todo caso, esta entidad manifiesta su disposición a, en su caso y previo el examen correspondiente, a la subsanación de los posibles defectos, así como a la introducción de mejoras voluntarias en su solicitud, a indicación de la Autoridad Portuaria, y de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio del sometimiento y aceptación del nuevo condicionado de la concesión que resulte de la tramitación del correspondiente procedimiento de modificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo 88 y la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM.



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptlar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
[www.riutort.org](http://www.riutort.org)

De conformidad con lo expuesto,

**SOLICITO**, que se tenga por presentado este escrito con sus documentos adjuntos, se tengan por realizadas las peticiones contenidas en el mismo, y de su conformidad, y previa la tramitación legal correspondiente, por la Autoridad Portuaria de las Islas Baleares, se acuerde de forma sucesiva:

- 1.- Ampliación del plazo original de la concesión de 3,9 años, conforme lo previsto en la disposición Transitoria Décima del TRLPEMM.
- 2.- Prórroga del plazo concesional de 6,825 años, en virtud de lo establecido por el artículo 82.2.b del TRLPEMM.

En Palma de Mallorca, a 21 de abril de 2015.

D. Juan Antonio Riutort Servera



Administrador.



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptlar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org

**ÍNDICE DE DOCUMENTOS APORTADOS**

**DOCUMENTO NÚMERO 1.-** Memoria económico-financiera de la concesión en el momento de su otorgamiento.

**DOCUMENTO NÚMERO 2.-** Memoria económico-financiera en el momento de la solicitud de ampliación en la que se incluyen todos los compromisos de inversión que justifican esta solicitud.

**DOCUMENTO NÚMERO 3.-** Proyecto Básico de las actuaciones a realizar en la concesión.

**DOCUMENTO NÚMERO 4.-** Inversiones en la concesión de las instalaciones.

**DOCUMENTO NÚMERO 5.-** Copia de las cuentas anuales de los ejercicios 2011,2012 y 2013, debidamente auditadas, y depositadas en el Registro Mercantil.



Gremi Ferrers, 25 b pje. ptar. 3ª pta.  
07009 Palma de Mallorca

T 971 434 550  
F 971 434 711

riutort@riutort.org  
www.riutort.org