

A LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS ISLAS BALEARES

D. MIGUEL COLL LÓPEZ y D. RAIMUNDO CLAR BARCELÓ, mayores de edad, con domicilio a los presentes efectos en 07002 Palma de Mallorca, calle Sindicato 69, 7º, provistos de los D.N.I. números 42.949.265 P y 42.993.651 G, actuando en nombre y representación y en su calidad de apoderados mancomunados de la sociedad PUERTO DEPORTIVO BOTAFOCH, S.L (en adelante, BOTAFOCH), según consta acreditado ante esta Autoridad Portuaria, y con domicilio a efectos de notificaciones en el mismo domicilio que los anteriores, comparece y como mejor proceda en Derecho, dice:

I.- Que por medio del presente escrito viene a solicitar la **MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN** en los términos que se recogen en esta solicitud y de conformidad con el artículo 88 del Texto Refundido de la Ley de Puertos y de la Marina Mercante (en adelante TRLPEMM)

II. Que asimismo se solicita la **AMPLIACIÓN de CATORCE (14) años DEL PLAZO ORIGINAL** de la concesión de la que es titular esta entidad en el puerto de Ibiza, otorgada por Acuerdo del Consejo de Ministros de 24 de mayo de 1984 todo ello de conformidad con la Disposición Transitoria Décima, apartado primero letra a) del TRLPEMM.

III. Que de forma sucesiva y dentro del plazo conferido para ello por la Autoridad Portuaria en su escrito de 18 de mayo de 2015, se presenta la subsanación de la solicitud de **PRÓRROGA** presentada con fecha 26 de noviembre de 2013, en los términos que se recogen en este escrito.

IV.- Que a tales efectos fundo y apoyo mi pretensión en base a las siguientes,

MANIFESTACIONES

PRIMERA.- CONSIDERACIONES PREVIAS: MARCO NORMATIVO APLICABLE Y RESUMEN DE LA SOLICITUD.

1.1.- Con fecha de 5 de julio de 2014 se publicó en el BOE el Real Decreto-Ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia que, entre otras medidas y en lo que a esta solicitud interesa, introdujo una nueva Disposición Transitoria Décima en la Ley de Puertos

que regula una ampliación del plazo inicial de las concesiones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de aquél.

Una vez publicado el citado Real Decreto-Ley, el Gobierno de la Nación, en lugar de la simple convalidación del mismo, optó por su presentación ante las Cortes Generales como Proyecto de Ley, a los efectos de hacer posible su revisión y en su caso enmienda. Finalmente, tras la pertinente tramitación parlamentaria de dicho Proyecto de Ley, el 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.

1.2.- La modificación legislativa operada en la normativa portuaria de acuerdo con la mentada Ley 18/2014, de 15 de octubre, se concreta en los siguientes aspectos:

- Se amplía el plazo de las concesiones en el dominio público portuario a 50 años, dando una nueva redacción al artículo 82.1 de la Ley de Puertos.
- Se mantienen las posibilidades de prórroga de las concesiones administrativas, en términos equivalentes a los previstos en la legislación anterior, y sin perjuicio de ciertas modificaciones puntuales, en cuanto a los requisitos para el otorgamiento de tales prórrogas.
- Asimismo, se incorpora una nueva Disposición Transitoria Décima que aprueba una ampliación del plazo inicial de la concesión y se traduce en que los titulares de concesiones que se acojan a esta disposición, como así pretende BOTAFOCH, verán ampliados los plazos concesionales, que se considerarán como plazos iniciales 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 dicho plazo de 50 años.

En virtud de la citada ampliación de plazos que permite la Disposición Transitoria Décima de la Ley de Puertos, se pasaría a considerar como plazo inicial de la concesión el que resulte de tal ampliación.

1.3.- 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.

1.4.- Tal es el objeto de la presente solicitud, en la que tras una exposición de los antecedentes de la concesión, y además de una modificación del título concesional a los efectos de ampliar la concesión en los términos que se exponen en los Proyectos Básicos adjuntos, se solicitará de manera sucesiva una ampliación de los plazos concesionales al amparo de la Disposición Transitoria Décima, y se subsana la solicitud prórroga de los plazos presentada con fecha 26 de noviembre de 2013 de conformidad a lo manifestado por la Autoridad Portuaria en su escrito de contestación a la solicitud de modificación y prórroga de la concesión.

Todo ello en la consideración de que los proyectos de inversión presentados, las inversiones ejecutadas y las características de la concesión, aconsejan una presentación conjunta y global, que permita clarificar la situación jurídica actual de la concesión y fijar de manera ordenada y transparente un marco concesional estable y ampliado que ampare las nuevas inversiones, y su amortización razonable.

SEGUNDA.- ANTECEDENTES DE LA MERCANTIL BOTAFOCH Y SU CONCESIÓN EN LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE IBIZA.

2.1.- La concesión se otorgó mediante resolución del Consejo de Ministros de 23 de mayo de 1984, y fue notificada al interesado D. Enrique Fajarnés Ferrer, en fecha 30 de julio de 1984.

2.2.- El objeto de la concesión administrativa otorgada es la construcción y explotación del Puerto Deportivo de invernada “Marina d’es Botafoch” en la Ribera Norte de la Bahía de Ibiza, término municipal de Ibiza (Baleares), con aplicación de la Ley 55/1969, sobre Puertos Deportivos.

2.3.- El plazo de duración de la concesión se estableció en **35 años**, iniciándose dicho plazo al día siguiente al de la fecha de notificación al concesionario de la resolución de concesión, es decir, el 31 de julio de 1984, por lo que su fecha de vencimiento es 31 de julio de 2019.

2.4.- Con posterioridad, D. Enrique Fajarnés Ferre, aportó en bloque la concesión a favor de la sociedad Puerto Deportivo Botafoch, S.L. fundando así esta sociedad, actualmente concesionaria.

2.5.- Con fecha 26 de noviembre de 2013, la entidad Puerto Deportivo Botafoch, S.L. solicitó la modificación sustancial y la prórroga del plazo de la concesión de la que es titular en el Puerto de Ibiza. El plazo de prórroga solicitado fue de 17,5 años de conformidad con el entonces vigente artículo 82.2.c) y artículos 85 y 88 del TRLPEMM.

2.6.- Con fecha 4 de marzo de 2015, la entidad Puerto Deportivo Botafoch, S.L. presentó un escrito ante la Autoridad Portuaria de Baleares en el que solicitaba:

- La vista del expediente administrativo mediante el que se tramita la anterior solicitud de prórroga del plazo de la concesión.
- Se amplía la anterior solicitud de prórroga, aportando una propuesta alternativa al proyecto de remodelación de la zona comercial que ya estaba presentado ante dicha autoridad portuaria.

2.7.- El 14 de mayo de 2015, la Autoridad Portuaria de Baleares contestó a la solicitud de modificación y prórroga de la concesión, concediendo a MARINA BOTAFOCH un plazo de 60 días para que subsane, complete o corrija las cuestiones que a continuación se detallan y que dependan de BOTAFOCH para poder proseguir el expediente iniciado:

- Necesidad de modificar el proyecto presentado por Marina Botafoch toda vez que el proyecto presentado anexo a la solicitud era incompatible con las previsiones de planificación y gestión portuarias.
- Imposibilidad de que el plazo de prórroga a otorgar pueda superar 17,5 años (mitad del plazo concesional inicial).
- Necesidad de que la concesión tenga interés estratégico para el puerto.

- Que la inversión adicional a realizar suponga una mejora de la eficacia global del servicio prestado y que sea relevante (superior al 20% de la inversión inicial) y no prevista en la concesión inicial.
- Que la concesionaria se encuentre al corriente del cumplimiento de sus obligaciones derivadas de la concesión.
- Desaparición del uso residencial (apartamentos y hotel) que se le está dando a la concesión.
- De conformidad con el punto 4 de la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM, posibilidad de optar entre continuar el procedimiento de solicitud de prórroga por la vía ya iniciada o presentar una solicitud de mejora y adaptarla a la nueva regulación.

TERCERA.- SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN

3.1.- Modificación solicitada: ampliación de superficies.

Los proyectos de nuevas inversiones elaborados por esta entidad y que motivan nuestras solicitudes de ampliación y prórroga del plazo concesional, implica la ampliación de la superficie concesional necesaria para el desarrollo de la actividad concesional.

Según se indica en el Acta de reconocimiento de las obras e instalaciones la concesión actual incluye una superficie de tierra de (47.489 m²) y una superficie de espejo de agua de (50.802 m²), lo que totaliza los (98.0291 m²) de superficie concesionada.

En el nuevo proyecto a realizar, la superficie concesional de tierra que se amplía para la construcción un beach club (7.227 m²), para un edificio mirador (1.154 m²), una nueva estación de suministro de combustible (395 m²), un nuevo pantalán (375 m²) , unas plataformas para amarres exteriores (386 m²) y una nueva superficie de espejo de agua (6.118 m²), lo que totaliza un incremento de superficie concesional de (15.655 m²), que será necesario para poder ejecutar las nuevas inversiones previstas, conforme al plan de inversiones que se adjunta.

Así pues, por medio del presente escrito, se solicita que se modifique el título concesional, incluyendo estas ampliaciones necesarias para la ejecución de las inversiones previstas.

3.2.- Procedimiento de modificación de conformidad con el artículo 88 del TRLPEMM.

La petición que se formula tiene su amparo legal en el artículo 88 del TRLPEMM 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:

a) Modificación del objeto de la concesión.

b) Ampliación de la superficie de la concesión en más de un 10 por ciento de la fijada en el acta de reconocimiento.

A estos efectos, únicamente será admisible la ampliación de la superficie con bienes de dominio público colindantes a los concedidos.

c) Ampliación del volumen o superficie construida e inicialmente autorizada en más de un 10 por ciento.

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

e) Modificación de la ubicación de la concesión.

En el cómputo de los límites establecidos, se tendrán en cuenta los valores acumulados de modificaciones anteriores."

De acuerdo con el régimen legal expuesto, resulta que la Ley permite expresamente la ampliación de la superficie de la concesión, sin otra limitación de que la ampliación de superficies debe ser con bienes de dominio público colindantes a los concedidos, como efectivamente ocurre en el presente caso, y del establecimiento de un régimen de tramitación cualificado cuando la modificación tenga carácter sustancial, como también ocurre en la presente solicitud y cuyo

procedimiento que se remite a los trámites previstos en los apartados 2 y siguientes del artículo 85 de la Ley de Puertos.

CUARTA.- SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE PLAZO CONFORME A LO DISPUESTO EN LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA DE LA LEY DE PUERTOS.

4.1.- Tal y como se ha expuesto en el apartado primero de este escrito, la Ley 18/2014 ha previsto una ampliación de los plazos concesionales a través de la introducción de una Disposición Transitoria Décima en la Ley de Puertos que, en lo que ahora interesa, establece lo siguiente:

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 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.

4.2.- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES PARA HACER EFECTIVA LA AMPLIACIÓN DEL PLAZO INICIAL SOLICITADA.

4.2.1. Requisito temporal

En primer lugar, como es sabido, y de conformidad con la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM, 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 a una serie de obligaciones.

En el caso que nos ocupa, tanto la concesión otorgada a BOTAFOCH con fecha 23 de mayo de 1984, cumple el requisito básico establecido en el la Disposición Transitoria señalada, en la medida en que se trata de una concesión otorgada *"... 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..."*

Por tanto, desde el punto de vista temporal, la concesión sí sería susceptible de la ampliación de plazos prevista en la Disposición Transitoria Décima.

Asimismo, esta solicitud se formula dentro del plazo de un año contado a partir de 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, según se prevé en la Disposición Transitoria Décima.

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

En segundo lugar, los efectos de ampliar el plazo de la concesión y de conformidad con el apartado primero letra a) de la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM, **BOTAFOCH 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.**

Las inversiones comprometidas han sido calculadas para una ampliación del plazo inicial de 14 años, y sobre la base de los presupuestos y variables básicas que se reflejan en la memoria económico-financiera que se acompaña al presente escrito como documento número 1, por lo que dicho compromiso está condicionado a la aceptación y otorgamiento definitivo de estas variables (plazo, amortización, inversión, tasa de descuento, tasa de ocupación, actividad, etc.).

La propuesta de inversiones a realizar por BOTAFOCH en el supuesto de que se obtuviera la ampliación del plazo de la concesión asciende a un total de **12.720.140,53 euros (sin IVA)**.

Sin perjuicio de que la descripción extensa de las inversiones en activos propuestas se encuentra contenida en el mentado Proyecto Básico adjunto como documento número 2, explicativo del compromiso económico, a continuación las exponemos sucintamente:

- MEJORA DISTRIBUCION ATRAQUES
- NUEVA EXPLANADA EXTERIOR DIQUE
- NUEVA EXPLANADA PARA ESTACION SERVICIO
- NUEVA EXPLANADA ANEXA AL CONTRADIQUE
- NUEVAS ESTRUCTURAS PARA ATRAQUES EXTERIORES
- NUEVA MARINA SECA AUTOMATIZADA
- MEJORA Y NUEVAS INSTALACIONES
- NUEVA ESTACION DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE
- MEJORA ADECUACION MEDIO AMBIENTAL
- MEJORA EFICIENCIA ENERGÉTICA
- MEJORA PAVIMENTOS
- EDIFICIO MIRADOR
- BEACH CLUB
- EDIFICIO SERVICIOS
- MEJORA ESTACIÓN DE SERVICIO

El artículo 82.2.b) TRLPEMM, al que nos remite la DT 10ª, señala que deberá efectuarse *“una inversión relevante no prevista inicialmente en la concesión y que haya sido autorizada por la Autoridad Portuaria”* 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”*.

Como se ha dicho, la descripción de la inversión, su concreta cuantificación, y condiciones técnicas y económicas, nos remitimos al Proyecto Básico adjunto como documento número 2 a la presente solicitud. Aunque conviene indicar en este punto que la inversión comprometida **cumple los requisitos cualitativos previstos en el artículo 82.2.b), en**

cuanto se trata de una inversión relevante no prevista inicialmente en la concesión, mejora la productividad, la eficiencia energética o la calidad de las operaciones portuarias y supone la introducción de procesos que incrementan su competitividad.

4.2.3. Cumplimiento del nivel mínimo de inversión exigido en la Disposición Transitoria Décima.

El nivel de inversión comprometido asciende a 12.720.140,56 euros (sin IVA). Esta cifra de inversión se muestra como de suficiente entidad para cumplir los requisitos cuantitativos previstos en la Disposición Adicional Décima invocada, en cuanto que 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.

- a) En este sentido, la inversión inicial es de 1.558.852 euros y está recogida en el Proyecto suscrito en noviembre de 1979 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Bartolomé Calafat Rotger, visado por el Colegio correspondiente el 11 de julio de 1979 con el nº 796, así como a la documentación remitida para adaptarse a la Ley de Puertos Deportivos. Dicha **inversión inicial actualizada a la fecha de la solicitud conforme a las Recomendaciones de Puertos del Estado suponen 4.654.145 euros. Y por tanto, el 20% del valor actual de esta inversión inicial representa un valor de 930.829 euros, cuantía que resulta ser inferior a la inversión comprometida para la solicitud de ampliación del plazo concesional prevista en la Disposición Transitoria Décima.**
- b) 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, se indica que la diferencia entre la valoración de la concesión ampliada y el valor de la concesión sin ampliar tiene un valor nominal de 9.721.535 euros cuya actualización a la misma tasa de descuento de la inversión en la fecha prevista de realización según el plan de inversiones, durante los ejercicios 2016 y 2017, supondría una inversión mínima de 11.705.229 euros.

Por lo tanto, se comprueba que la inversión comprometida por BOTAFOCH para la ampliación de su plazo en 14 años, 12.720.140,53 euros, sin IVA, también es superior a la diferencia de valor entre la concesión con y sin prorrogar, 9.721.535 euros, correspondiente a 11.705.229 euros, actualizada al momento de realización.

4.2.4. Cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión.

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.**

4.2.5.- Plazo de ejecución de las inversiones

Por último, según se prevé en la DT. 10ª del TRLPEMM, el momento de ejecución de dichas inversiones vendrá determinado por el plazo que se indique en la modificación de las condiciones del título concesional y, en cualquier caso, deberán ejecutarse antes de la finalización del plazo actualmente vigente.

En este sentido, BOTAFOCH se compromete a ejecutar las obras que constituyen su compromiso inversor durante los años 2016 y 2017 como así se refleja en la documentación adjunta.

4.3.- JUSTIFICACIÓN DEL PLAZO DE AMPLIACIÓN DE CATORCE AÑOS.

La Disposición Transitoria Décima de la Ley de Puertos dispone que *“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 lo anterior añade que *“El plazo resultante de dicha ampliación no podrá superar los límites establecidos en el artículo 82 de esta Ley”*.

Mi representada solicita una ampliación de catorce años, que equivale exactamente a 2/5 del plazo inicial, y no supera los límites establecidos en el artículo 82 de la Ley de Puertos, toda vez que el plazo inicial agregado al de ampliación suman un total de cuarenta y nueve (49) años, plazo que sigue siendo inferior al plazo inicial máximo previsto para las concesiones en el artículo 82.1 de la Ley de Puertos, que se establece en cincuenta (50) años.

Por lo que respecta a la justificación del plazo concreto de ampliación a otorgar, la Disposición Transitoria Décima dispone que *“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 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.”*

Por tanto, atendiendo al tiempo restante de vigencia de la concesión, que se encuentra en su etapa final, reduciendo las posibilidades de amortización, el volumen de inversión comprometida, la vida útil de la misma y la memoria económico-financiera en el momento de la solicitud de ampliación de plazo acompañadas a esta solicitud, BOTAFOCH solicita una ampliación del plazo concesional de catorce (14) años que sumada al plazo inicial fijaría un nuevo plazo concesional de 49 años de duración, esto es, hasta el 19 de julio de 2033.

QUINTA.- SUBSANACIÓN DE LA SOLICITUD DE PRÓRROGA PRESENTADA CON FECHA 26 DE NOVIEMBRE DE 2013.

5.1.- La ampliación del plazo inicial conforme a lo previsto en la nueva Disposición Transitoria Décima de la ley de Puertos y las prórrogas del plazo concesional previstas en el artículo 82 del mismo cuerpo legal son compatibles. Por ello, sin perjuicio de que ahora se solicite la ampliación del plazo concesional en virtud de la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM, BOTAFOCH conserva intacto su derecho a continuar con el procedimiento iniciado por la solicitud de prórroga de la concesión iniciado con fecha 26 de noviembre de 2013.

5.2.- No obstante, tal y como se indicó en los antecedentes de la concesión indicados en este escrito, con fecha 14 de mayo de 2015, la Autoridad Portuaria de Baleares contestó a la solicitud de modificación y prórroga de la concesión presentada por esta entidad con fecha 26 de noviembre de 2013. En dicho escrito de contestación se le dio traslado a BOTAFUCH para que en un plazo de 60 días subsane, complete o corrija las cuestiones indicadas en el mismo.

5.3.- Así, mediante el presente escrito, se viene a subsanar y a completar nuestra solicitud de modificación y prórroga en los términos que a continuación se exponen:

5.3.1.- Mejora de la solicitud y adaptación a la nueva regulación de la prórroga prevista en el artículo 82.2.2.c1 del TRLPEMM.

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.

El punto 4 de la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM, permite la posibilidad de optar entre continuar el procedimiento de solicitud de prórroga por la vía ya iniciada o presentar una solicitud de mejora y adaptarla a la nueva regulación.

Y por ello, esta entidad manifiesta su interés en que dicha solicitud se tramite conforme a la nueva regulación del artículo 82.2.c1) del TRLPEMM y conforme a lo indicado en este escrito de mejora.

5.2.2.- Plazo de prórroga solicitado.

La prórroga prevista en el vigente artículo 82.2.c1) podrá superar el límite máximo de los 50 años de plazo concesional si bien, opera la limitación de la mitad del plazo inicial.

En este sentido y toda vez que en este escrito también se solicita la ampliación prevista en la Disposición Transitoria Décima del TRLPEMM por los dos quintos del plazo inicial de la concesión y de cuya aplicación resultará un nuevo plazo inicial de 49 años, la mitad del plazo inicial será de 24,5 años.

En atención a lo anteriormente expresado, esta entidad solicita una prórroga del plazo concesional de 24,5 años que permitirá extender la concesión hasta el 29 de enero de 2058.

5.2.3.- Desaparición de la reversión de obras e instalaciones realizadas por el titular a la Autoridad Portuaria una vez transcurrido el plazo inicial del título administrativo.

En el vigente artículo 82 redactado por el apartado dos del artículo 56 de la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia («B.O.E.» 17 octubre) vigente desde el 17 octubre 2014, la figura de la reversión ha desaparecido con respecto a la legislación anterior.

Como consecuencia de lo anterior y de la solicitud de tramitación de la prórroga conforme a la nueva regulación del artículo 82.2.c1), **la reversión de las obras e instalaciones a la Autoridad Portuaria no será de aplicación en nuestro caso particular.**

5.2.4.- Presentación de un nuevo Proyecto Básico de prórroga compatible con los intereses portuarios.

A tal efecto se presenta un Proyecto Básico que se adjunta como documento número 3 compatible con las previsiones de planificación y gestión portuarias definidas hoy en día. Compatible con la adecuada y segura utilización de los vecinos Muelles de Botafoch por los buques y embarcaciones que allí atraquen, así como su operativa de aproximación y abandono de los mismos. Y asimismo, el proyecto presentado es compatible con la normal utilización y aprovechamiento del resto de la zona portuaria.

Este Proyecto contempla las siguientes actuaciones:

- MEJORAS MUELLES Y PANTALANES
- MEJORA ZONA COMERCIAL
- MEJORA CAPITANÍA

- MEJORA URBANIZACIÓN
- MEJORA INSTALACIONES

5.2.5.- Inversión adicional relevante de conformidad con lo exigido por la nueva redacción del artículo 82.2.2.c1) del TRLPEMM.

La inversión adicional a realizar y asociada al Proyecto Básico presentado, supone una mejora de la eficacia global del servicio prestado y es relevante.

La inversión asociada al Proyecto que motiva esta solicitud de prórroga asciende a un valor de 8.950.095,63 euros, es decir, un 53,98 % de la inversión inicial actualizada incluida la inversión derivada de la ampliación del plazo concesional de conformidad a la Disposición Transitoria Décima. Dicha inversión, es por tanto, superior al 50% de la inversión inicial y no está prevista en la concesión inicial.

La concreta descripción de las inversiones asociadas a la mejora de la solicitud de prórroga, su cuantificación, y las condiciones técnicas y económicas, aparece en el Proyecto básico presentado, así como la justificación de que estas inversiones adicionales contribuirán a mejorar la eficacia global y la competitividad de la actividad desarrollada en nuestra concesión.

5.2.6.- Interés estratégico, carácter relevante para el Puerto de la concesión. Concesión relevante para el desarrollo económico de la zona de influencia del Puerto.

El Artículo 82.2.c) de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de agosto, recoge la posibilidad de otorgar una prórroga adicional, por encima del plazo de 50 años,

“c1) En aquellas concesiones que sean de interés estratégico o relevante para el puerto o para el desarrollo económico de su zona de influencia, o supongan el mantenimiento en el puerto de la competencia en el mercado de los servicios portuarios, cuando se comprometa a llevar a cabo una nueva inversión adicional que

suponga una mejora de la eficacia global y de la competitividad de la actividad desarrollada, en los términos señalados en la letra b) anterior, salvo el importe de la nueva inversión adicional que deberá ser superior al 50 por ciento del valor actualizado de la prevista en el título concesional.”

Habiendo presentado BOTAFCH solicitud de prórroga de la concesión de que es titular en el Puerto de Ibiza, la Autoridad Portuaria se plantea como requisito la calificación de la concesión, a los efectos de la tramitación solicitada.

A estos efectos, y como resulta del precepto transcrito, para que una concesión pueda acogerse al supuesto de prórroga recogido en el artículo 82.2.c1), es necesario que concurra al menos uno de tres requisitos:

- Que se trate de una concesión de interés estratégico.
- O que se trate de una concesión de carácter relevante para el Puerto.
- O que se trate de una concesión relevante para el desarrollo económico de la zona de influencia del Puerto.

En el caso de la concesión de BOTAFOCH, sin perjuicio de lo manifestado en nuestra solicitud de 26 de noviembre de 2013, se considera que concurren las tres características indicadas, como se expone en los apartados siguientes.

1. La concesión de BOTAFOCH es una concesión de interés estratégico.

El calificativo de una concesión como de interés estratégico responde al alineamiento de la actividad desarrollada en la concesión con las líneas estratégicas de desarrollo y actividad del Puerto, y de la Autoridad Portuaria que gestiona aquél.

Sin duda, una de las líneas estratégicas del desarrollo y actividad de la Autoridad Portuaria de las Islas Baleares, así como de los Puertos gestionados por aquella, es la náutica deportiva y de recreo, que representan un volumen muy importante del volumen total de la actividad y tráficos del Puerto de Palma.

En la Memoria de Explotación de Ports de Balears del 2013 (última disponible), del importe total de la cifra de negocio (65.643.000 €), el 33% fueron ingresos procedentes de la náutica de recreo, es decir, 21.662.190 €.

Además no hay que olvidar lo que tradicionalmente la náutica deportiva para las Islas Baleares y su economía.

Así mismo, la Autoridad Portuaria ha manifestado su interés en el desarrollo, como línea estratégica relevante, de los tráficos de embarcaciones náutico-deportivas de grandes esloras, a la vista de la alta demanda de este tipo de instalaciones de atraque, la generación de servicios asociados de alto valor añadido, la contribución a la generación de empleo, y la gran capacidad de generación de recursos.

2. La concesión de BOTAFOCH es una concesión de carácter relevante.

El calificativo de una concesión como relevante obedece a las características singulares de aquella, y por referencia a otras concesiones del puerto, bien por su extensión, su capacidad de generación de recursos, el empleo directo generado, u otras de naturaleza semejante.

En el supuesto concreto del BOTAFOCH es posible la calificación de la concesión como relevante para el puerto en relación con el volumen de tráfico de la concesión por relación con el total del puerto de Ibiza.

3. La concesión de BOTAFOCH es relevante para el desarrollo económico de la zona de influencia del Puerto.

Asimismo hay que valorar el volumen de facturación de las operaciones asociadas a la concesión respecto del puerto, la función o relevancia económica y social de la concesión respecto del puerto de Ibiza y su zona de influencia.

4. Referentes previos.

Por otra parte, la atribución del calificativo de “concesión estratégica o relevante” a una concesión destinada a la gestión de puestos de amarre de embarcaciones deportivas o de recreo no es una operación singular.

Por el contrario, tal calificativo ya ha sido otorgado en otras ocasiones a concesiones similares, tanto por la Autoridad Portuaria de las Islas Baleares, como ocurrió en el caso del Club Náutico de Ibiza, como por otras Autoridades Portuarias, como ha sido el caso de las de Valencia, respecto del club Náutico de Valencia, o de Barcelona, con la concesión del Port Vell de Barcelona.

5. La relevancia e importancia estratégica de la concesión se verá incrementada como consecuencia de la ejecución del proyecto de inversión presentado.

La importancia estratégica del nuevo proyecto deviene, entre otras, de la respuesta de esta entidad a las nuevas demandas del sector náutico, enfocado hacia el servicio a embarcaciones de mayor eslora y por otro lado, de mejorar la oferta de servicios y comercial.

Como conclusión de lo expuesto tanto en esta solicitud como en la de 26 de diciembre de 2013, **entendemos que concurre el requisito necesario para el otorgamiento de prórroga de la concesión establecido por el artículo 82.2.c1 del TRLPEMM, al ser la concesión de BOTAFOC una concesión de carácter estratégico y relevante, además de contribuir a la generación de actividad económica en su área de influencia.**

5.2.7. 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. En la notificación de fecha de 14 de mayo de 2015, se da cuenta de diversos incumplimientos, requiriendo a este entidad para que proceda a su subsanación, en lo que de él dependa.

En particular, se advierte de la existencia de sobreocupaciones en la concesión, como consecuencia de la instalación de terrazas, de expedientes sancionadores abiertos por la utilización del muelle de espera, y la existencia de morosidad en el concesionario.

A la vista de tal requerimiento, deben manifestarse que como consta en los archivos de la Autoridad Portuaria, esta entidad ha procedido a desistir de todos los recursos interpuestos, ha abonado la totalidad de las sanciones impuestas, así como ha procedido al pago de la totalidad de las liquidaciones pendientes. Por lo tanto, esta entidad se encuentra a la fecha al corriente del cumplimiento de todas las obligaciones con la Autoridad Portuaria, derivadas de su título concesional.

Por otra parte, y en lo que hace a las sobreocupaciones denunciadas, la realización de las mismas ni ha sido causada por esta sociedad, ni depende de la misma la subsanación o eliminación de tales sobreocupaciones, siendo así que las mismas son imputables a los cesionarios de locales comerciales, con los que deberán entenderse las actuaciones necesarias a los efectos de la eliminación en su caso.

5.2.8. Respecto del uso residencial (apartamentos y hotel) que se desarrolla en la concesión, y el requerimiento al efecto de la Autoridad Portuaria, MARINA BOTAFOCH considera que tales usos son acordes con lo previsto en el título concesional otorgado en su momento, no tratándose por tanto de usos irregulares, sino acordes con la concesión.

No obstante lo expresado, y para el caso de imposibilidad de regularización de dichos usos en los términos expresados en el requerimiento esta entidad asume la obligación, llegado el vencimiento del plazo inicial de la concesión, y antes del inicio de la prórroga, a la supresión de los citados usos hoteleros y residenciales, a cuyo efecto se presentará el oportuno proyecto para la atribución de usos alternativos a los citados edificios, acordes con la planificación portuaria. Y, por lo tanto, manifiesta su conformidad a que así se contemple en la correspondiente resolución de prórroga del título concesional.

5.3.- Procedimiento de modificación de conformidad con el artículo 88 del TRLPEMM.

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."

Para el caso de la prórroga del plazo concesional solicitada por BOTAFOCH, 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.

SEXTA.- CONFIDENCIALIDAD DEL PROYECTO.

La tramitación de esta solicitud no precisa de trámite de información pública, por lo que la Autoridad Portuaria no deberá divulgar la información facilitada por esta mercantil que se entiende como confidencial; este carácter afecta, en particular, a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos económicos del proyecto, recogidos en la memoria económico-financiera.

En este sentido, esta Autoridad Portuaria deberá tener en cuenta que ni siquiera se prevé la necesidad de llevar a información pública toda la documentación que fundamenta el proyecto para los supuestos de modificaciones con una entidad suficiente como para considerarlas sustanciales en los términos del artículo 88 de la Ley de Puertos y por tanto sometido al procedimiento del artículo 85.2 y siguientes del mismo cuerpo legal. En esos casos de modificación sustancial, únicamente se limita a la publicidad de la solicitud y por extensión podría llegar a entenderse que también al proyecto básico pero en ningún momento alcanza los

secretos técnicos o comerciales ni los aspectos económicos del proyecto recogidos en la memoria económico-financiera.

Además el propio artículo 85 en su apartado primero establece la confidencialidad de los proyectos y de la documentación aportada en el procedimiento de otorgamiento de concesiones. Por ello, no se debería hacer de peor condición al concesionario interesado en modificar su concesión que al que presenta una solicitud para una nueva concesión, máxime si la modificación no tiene carácter sustancial como es nuestro caso.

A mayor abundamiento, conviene traer aquí a colación, si bien mediante una aplicación analógica a nuestro caso, el principio de confidencialidad de la contratación pública cuya regulación viene expresamente prevista en el artículo 140 del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre:

“1. Sin perjuicio de las disposiciones de la presente Ley relativas a la publicidad de la adjudicación y a la información que debe darse a los candidatos y a los licitadores, los órganos de contratación no podrán divulgar la información facilitada por los empresarios que éstos hayan designado como confidencial; este carácter afecta, en particular, a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las ofertas.

2. El contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante un plazo de cinco años desde el conocimiento de esa información, salvo que los pliegos o el contrato establezcan un plazo mayor.”

SÉPTIMA.- SUBSANACIÓN Y MEJORA.

En todo caso, esta entidad manifiesta su disposición, 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.

En particular, y para el caso de que como consecuencia del dictamen del experto

independiente resulte una diferencia de valor entre la concesión actual, y la concesión ampliada, superior a la inversión ofrecida, esta entidad se reserva la facultad de comprometerse a aportar una cantidad suficiente, con arreglo a lo previsto en la Disposición Transitoria Décima, para la financiación de infraestructuras de conexión terrestre.

OCTAVA.- RESUMEN DE LA SOLICITUD

1. **La AMPLIACIÓN DE LA SUPERFICIE DE LA CONCESIÓN** de conformidad con el artículo 88 del TRLPEMM.
2. **La AMPLIACIÓN de CATORCE (14) años DEL PLAZO ORIGINAL** de la concesión de la que es titular esta entidad en el puerto de Ibiza, de conformidad con la Disposición Transitoria Décima, apartado primero letra a) del TRLPEMM. De la que resultará un nuevo plazo inicial de la concesión de 49 años y por la que se compromete una nueva inversión de 12.720.140,56 euros. Este compromiso de inversión es superior a los umbrales mínimos establecidos por la Disposición Transitoria.
3. De forma sucesiva y dentro del plazo conferido para ello por la Autoridad Portuaria en su escrito de 18 de mayo de 2015, la **subsanción de la solicitud de PRÓRROGA** presentada con fecha 26 de noviembre de 2013, en los siguientes términos:
 - a. Se opta por la tramitación de nuestra solicitud conforme a la nueva redacción del artículo 82.2.c1) del TRLPEMM.
 - b. Se solicita una prórroga de 24,5 años que corresponde a la mitad del plazo inicial incluida la ampliación prevista en la Disposición Transitoria Décima.
 - c. Por aplicación de la nueva regulación la prórroga del plazo concesional no conlleva reversión a la Autoridad Portuaria de las obras e instalaciones realizadas por esta entidad en la concesión.
 - d. La inversión comprometida en nuestra mejora de solicitud de prórroga es relevante en los términos recogidos en el Proyecto básico adjunto y asciende a un valor de 8.950.095,63 euros que es superior al 50% de la inversión inicial actualizada, incluida la inversión comprometida con la ampliación del plazo concesional de la Disposición Transitoria.
 - e. Se presenta un nuevo Proyecto compatible con la utilización del resto de la zona portuaria.

- f. La concesión tiene un interés estratégico y relevante para el puerto de conformidad a lo manifestado tanto en este escrito como en la solicitud de 16 de noviembre de 2013.
4. Las modificaciones propuestas tienen un carácter relevante conforme al artículo 88 del TRLPEMM y por lo tanto se tramitarán de conformidad a lo dispuesto en el artículo 85.2 y siguientes del TRLPEMM.

De conformidad con lo expuesto,

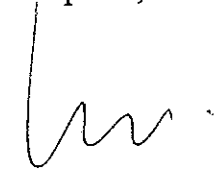
SOLICITO, que se tenga por presentado este escrito con sus documentos adjuntos, se tengan por realizadas las manifestaciones y peticiones contenidas en el mismo, y de su conformidad, y previa la tramitación legal correspondiente, por la Autoridad Portuaria de las Islas Baleares, se acuerde de forma sucesiva:

- 1.- Ampliación de la superficie de la concesión conforme al artículo 88 del TRLPEMM.
- 2.- Ampliación del plazo original de la concesión de 14 años, conforme lo previsto en la disposición Transitoria Décima del TRLPEMM.
- 3.- Prórroga del plazo concesional de 24,5 años, en virtud de lo establecido por el artículo 82.2.c1) del TRLPEMM.

Palma de Mallorca, a tres de julio de dos mil quince.

PUERTO DEPORTIVO BOTAFOCH, S.L.

Por poder,



MIGUEL COLL LÓPEZ



RAIMUNDO CLAR BARCELÓ

ÍNDICE DE DOCUMENTOS APORTADOS

DOCUMENTO NÚMERO 1.- Memoria Económico Financiera en el momento de la solicitud de ampliación que justifica el cumplimiento de los requisitos de inversión exigidos por la Disposición Transitoria Décima.

DOCUMENTO NÚMERO 2.- Proyecto Básico de las actuaciones a realizar en la concesión como consecuencia de la solicitud de ampliación del plazo concesional.

DOCUMENTO NÚMERO 3.- Proyecto Básico de las actuaciones a realizar en la concesión como consecuencia de la mejora de la solicitud de prórroga.

DOCUMENTO NÚMERO 4.- Copia de las cuentas anuales de los ejercicios 2011,2012 y 2013, debidamente auditadas, y depositadas en el Registro Mercantil.

DOCUMENTO 5.- Copia del Acta de protocolización del Acuerdo de la concesión.