

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE FOMENTO

15822 Orden FOM/2686/2009, de 24 de septiembre, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de San Cibrao.

El Organismo público Puertos del Estado ha remitido al Ministerio de Fomento para su aprobación la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de San Cibrao que es un puerto de interés general del Estado según lo determinado por el artículo 5 y el apartado 4 del anexo de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

La determinación del valor de los terrenos y de las aguas del puerto es algo esencial para calcular la cuantía de la tasa por ocupación privativa del dominio público portuario, que se devengará a favor de la Autoridad Portuaria por la ocupación del dominio público portuario en virtud de una concesión o autorización, ya que según el apartado 3 del artículo 19 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, la base imponible de la tasa será el valor del bien.

En efecto, la propuesta de valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de San Cibrao ha sido formulada por la Autoridad Portuaria de Ferrol-San Cibrao, incluyendo, entre los antecedentes y estudios necesarios, una memoria económico-financiera. Asimismo, ha sido sometida a información pública, trámite que ha permitido a los interesados realizar cuantas alegaciones han considerado oportunas. Y, por último, el Organismo público Puertos del Estado y el Ministerio de Economía y Hacienda han informado favorablemente la propuesta de valoración.

Según lo dispuesto en el artículo 19.3 de la Ley 48/2003, el valor de los terrenos se determinará sobre la base de criterios de mercado. A tal efecto, la zona de servicio se dividirá en áreas funcionales, asignando a los terrenos incluidos en cada una de ellas un valor por referencia a otros terrenos del término municipal o de los términos municipales próximos, con similares usos, en particular los calificados como de uso comercial, industrial o logístico. Por último, en la valoración final de los terrenos de cada área deberá tenerse en cuenta el grado de urbanización, la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, la localización y proximidad a las infraestructuras portuarias, en particular a las instalaciones de atraque y áreas abrigadas.

En cuanto a la ocupación de las aguas del puerto, el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divida la zona de servicio del puerto se determinará por referencia al valor de los terrenos contiguos o, en su caso, a las áreas de la zona de servicio con similar finalidad o uso. En la valoración deberán tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas.

Para la determinación del valor de los terrenos, la zona de servicio terrestre se incluye en una única área funcional que se divide en cinco subáreas, en función de las características particulares de cada una de ellas. En el plano general de zonificación se recogen dichas subáreas funcionales que son las siguientes:

Co1 CoB.—Es una franja de 280 metros de longitud y 85 metros de anchura aproximadamente, desde el cantil del muelle hasta el espaldón del Dique Sur. Comprende el muelle principal, que es el más importante del puerto, con un calado de 17,40 metros.

Co1 CoD.—Es una superficie de forma cuadrangular comprendida entre el cantil del muelle auxiliar y el espaldón del citado Dique Sur.

Co1 O.—Comprende el Dique Norte desde el martillo hasta el morro y el Dique Sur desde el extremo Norte del Muelle Principal hasta el morro.

IE.—Parte interna del Dique Norte desde el martillo hasta la costa, incluyendo una superficie aneja, que contiene el muelle auxiliar utilizado durante la construcción del puerto y que actualmente se destina a atraque de remolcadores.

OO.—Resto de la zona de servicio, que parcialmente está ocupada por algunas instalaciones de la planta de Alúmina Española SA.

La valoración de los terrenos ha respetado los criterios establecidos en el artículo 19 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, determinándose con arreglo a criterios de mercado. La valoración final ha sido consecuencia de haberse tomado como referencia, en primer lugar, otros terrenos con similares usos, en especial los de usos comercial e industrial, y, en segundo lugar, se ha tenido en cuenta las obras de infraestructura portuaria, el grado de urbanización, la conexión con los restantes modos e infraestructuras de transporte y su localización.

Por lo que se refiere al valor de los espacios de agua se ha incluido la totalidad de las aguas del puerto en una única área funcional, que se corresponde con las aguas comprendidas entre los diques de abrigo y la costa, salvo la superficie de agua que está adscrita a la Comunidad Autónoma de Galicia.

La valoración de las aguas portuarias se ha determinado, asimismo, de acuerdo con el artículo 19.3 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, y se ha tomado como referencia el valor de los terrenos más próximos con similar finalidad o uso, modulado en función de las condiciones de abrigo, profundidad y ubicación.

La valoración está debidamente fundamentada en la Memoria, valoración inicial que no es la misma que se incluye en esta orden. Esta última es el resultado de incrementar sobre la inicial la variación que ha experimentado el índice general de precios al consumo entre septiembre de 2007 y abril de 2009. En la Memoria se indicaba la fecha de septiembre de 2007 como la de cálculo de los valores que se proponían, y que dichos valores se actualizarían con esa fecha como base.

En su virtud, a propuesta de la Autoridad Portuaria de Ferrol-San Cibrao, y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, dispongo:

Primero. *Aprobación de la valoración.*—Se aprueba la «Valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de San Cibrao», para lo que se han seguido los criterios establecidos en el artículo 19.3 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre.

Segundo. *Valores de los terrenos.*—Los valores de cada una de las distintas subáreas funcionales en que se ha dividido la zona de servicio terrestre, son los siguientes:

Subárea	Valor euros/m ²
Co1 CoB	23,04
Co1 CoD	20,87
IE	25,46
Co1 O	20,36
OO	20,36

Tercero. *Valor de las aguas.*—El valor de la lámina de agua de la zona de servicio es el siguiente:

Zona	Valor euros/m ²
I	5,19

Cuarto. *Publicación.*—Esta orden, que sustituye y deja sin efecto la actualmente vigente aprobada por Orden de 19 de octubre de 1992, deberá publicarse en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 24 de septiembre de 2009.—El Ministro de Fomento, José Blanco López.