

# COMUNIDAD VALENCIANA

## Los muelles del Puerto de Sagunto valen 232 millones

**INFRAESTRUCTURA/** La Autoridad Portuaria ya tiene una valoración de sus 2 millones de metros cuadrados a precio de mercado, que tendrá efectos para fijar las tasas.

A.C.A. Valencia

Los más de dos mil años de historia de Sagunto han ido estrechamente ligados a su puerto. Una infraestructura que ya era esencial para iberos, cartagineses y romanos y que en el siglo XX se convirtió en uno de los principales puertos siderúrgicos españoles. Por eso, tratar de fijar un valor a sus muelles resulta un ejercicio más que complicado.

Esa es la tarea a la que ha tenido que hacer frente la Autoridad portuaria de Valencia (APV), el titular del dominio público de uso portuario, aunque con una valoración estrictamente económica.

El resultado es una tasación que fija en 232,11 millones de euros el valor sólo de los terrenos. A ellos hay que sumar que las aguas adyacentes también se consideran afectas al puerto. Así, la láminas de agua de las dársenas se valoran a entre 27,1 y 35,4 euros el metro cuadrado, mientras que las aguas exteriores, que incluye hasta cuatro millas náuticas, a 6,35 euros el metro cuadrado. Sólo de aguas abrigadas el puerto posee otros dos millones de metros cuadrados de superficie.

### Obligación legal

Una tasación que, en todo caso, tiene pocos efectos prácticos directos, ya que al ser terrenos de titularidad y dominio público no pueden ser vendidos. Sin embargo, para cumplir con la legalidad, los puertos españoles están obligados a valorar a precios de mercado la superficie que ocupan según la Ley de Puertos del Estado.

Una tasación con la que se pretende que los precios públicos que se fijan por el uso y la actividad en esos espacios pueda justificarse y ser acordes a la realidad. En el caso del Puerto de Sagunto ha sido uno de los primeros en cumplir con esta tramitación y recibir el visto bueno de Puertos del Estado y del Ministerio de Fomento.

La valoración divide en tres áreas principales el recinto portuario: los viales y la zona más externa, la dársena interior y la dársena sur, que incluye la última ampliación. A



Uno de los muelles de la dársena interior de Sagunto.

**El suelo más caro del recinto alcanza un valor de 107,25 euros el metro cuadrado**

**La tasación también valora la lámina de agua y las aguas hasta cuatro millas de la costa**

su vez también se reparten en quince subáreas según la actividad y los usos. Es precisamente en la segunda dársena donde se encuentran los espacios que la APV considera más valiosos. La zona más cercana a la dársena interior, en parte dedicada a la manipulación de vehículos, se valora en 107,25 euros el metros

### EL SUELO DEL PUERTO DE SAGUNTO

Zona	Qué incluye	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valoración (euros)
Área Funcional I	Viales generales norte-sur del puerto hasta el linde la zona de servicio terrestre	250.898	32.452.847
Área Funcional II	Terrenos anteriores a la ampliación Sur, que dan servicio a la dársena interior	576.225	58.654.428
Área Funcional III	Ampliación Sur y terrenos que forman la Dársena Dos	1.374.998	141.499.444
<b>TOTAL</b>		<b>2.188.393</b>	<b>232.119.650</b>

Fuente: BOE y APV

cuadrado. En el caso de los terrenos que ocupa la regasificadora de Saggas, el terreno ganado al mar se tasa en 98,64 euros.

La nueva valoración deberá reflejarse en las tarifas y tasas de ocupación a cobrar por las concesiones y autorizaciones de uso de espacios portuarios a medida que éstas se vayan

renovando y actualizando, aunque no existe un plazo fijo para implantarlo, según fuentes portuarias.

### Los posibles afectados

El Puerto de Sagunto ha sido tradicionalmente una puerta de entrada y salida de material siderometalúrgico por razones obvias. Con la implantación de la regasificadora el gas natural licuado se ha convertido en otro de los grandes tráficos del puerto. Además de Saggas, en los muelles operan tres terminales polivalentes gestionadas por Logística Portuaria de Sagunto, Porlesa y Noatum. Ésta última también gestiona una terminal de fruta y productos perecederos. Fertiberia posee instalaciones en el puerto, al igual que Toyota con su centro logístico. Precisamente en los próximos meses debe clarificarse qué ocurre con Plisa, filial de Ros Casares, y la terminal de coches de Bergé, Carport, que está en liquidación.

### El de Valencia, el siguiente

La Autoridad Portuaria de Valencia ya había presentado en Puertos del Estado la valoración del recinto de Gandía, el más pequeño con unos 245.000 metros cuadrados. Sin embargo, en ese caso la aprobación del organismo estatal se ha retrasado. Ahora la Autoridad Portuaria tiene que acometer la tasación del auténtico peso pesado, el Puerto de Valencia. Un trabajo que llevará meses y que supone una mayor complejidad que en el caso de Sagunto, no sólo por las dimensiones. Con 5,6 millones de metros cuadrados los muelles de Valencia duplican la superficie de los de Sagunto, pero además, el mayor número de actividades y usos, junto con el hecho de su proximidad a la trama urbana y las numerosas cesiones de superficies al Ayuntamiento y al Consorcio Valencia 2007 obligan a los técnicos a hilar más fino al fijar las valoraciones.

### CONSEJOS DEL JURISTA

Mamen Gago

## La vigilancia online de la Agencia Tributaria

Hasta la fecha actual las empresas creían no poder estar más controladas por la Agencia Tributaria. Sin embargo, Hacienda está preparando un nuevo golpe maestro para convertirse aún más si cabe en su Gran Hermano.

Hacienda ha venido haciendo público desde finales del pasado año la próxima puesta en marcha de uno de sus proyectos más ambiciosos de los últimos tiempos. Así, a partir del día 1 de enero de 2017 se pretende tener operativo el nuevo Sistema SII (o Sistema de Suministro Inmediato de Información) a través del cual las empresas deberán enviar a la Agencia Tributaria el detalle de los elementos esenciales de las facturas emitidas o recibidas, en un plazo máximo de cuatro días hábiles desde la emisión y recepción de las mismas, permitiendo a la Administración obtener información casi en tiempo real sobre transacciones comerciales. Los libros de facturas emitidas y recibidas estarán, por tanto, en la "red de hacienda" de forma prácticamente inmediata, y se irán configurando día a día a través de ese intercambio automático de información entre las empresas y la Agencia Tributaria.

Este proyecto se pretende sea una realidad, a modo de prueba piloto, para un pequeño grupo de voluntarios ya el 1 de enero del próximo año. Pero, al margen de esta prueba piloto, a partir de 2017 este nuevo sistema se implantará con carácter obligatorio para aquellas empresas cuya facturación supere los 6.010.121,04 euros, para los grupos de IVA y para aquellos que se encuentren inscritos al Régimen de Devolución Mensual (Redeme). No obstante, cualquier contribuyente podrá optar por la aplicación del mismo.

Al contar con toda la información online, la administración tributaria destaca como una de las principales ventajas del sistema SII la supresión de la obligación de presentación de determinadas declaraciones informativas. Además, del mismo modo que existe la posibilidad de obtener el borrador de la declaración del Impuesto sobre la

Renta de las Personas Físicas, el sistema permitirá obtener el borrador de las declaraciones de IVA en función de los datos captados por el sistema SII.

Asimismo, todos aquellos a los que resulte de aplicación este nuevo sistema de gestión o se acojan voluntariamente al mismo, dispondrán de una ampliación del plazo en diez días para presentar las correspondientes autoliquidaciones del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Nos encontramos ante una situación en la que la Agencia Tributaria tendrá un control absoluto de la información comercial de las empresas. En tiempo real tendrá conocimiento de todas las transacciones llevadas a cabo, resultándole así aún más fácil el cruce de datos entre los contribuyentes. Ya no necesitará por tanto esperar al año siguiente para requerir información a las empresas sobre incoherencias detectadas entre los datos declarados por los contribuyentes.

Además, este nuevo sistema, al que Hacienda solo ve ventajas (¿las verán las empresas?), implicará la necesidad de que las empresas destinen importantes recursos en la adaptación de sus sistemas informáticos, a lo que habrá que añadir otros costes indirectos como puede ser la necesaria capacitación de sus empleados, o la segura necesidad de atender a nuevos requerimientos de información.

En definitiva, aunque de momento el nuevo sistema SII no es más que un proyecto, lo cierto es que nos encontramos en un camino sin retorno en el que cada día la Agencia Tributaria dispondrá de un mayor control sobre toda la información relativa a los contribuyentes. Y las empresas deberán ir preparándose lo antes posible, para evitar luego disgustos de última hora.

Abogada del área de Derecho Fiscal de Broseta.