

A LA AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA

D. **Antonio Calero Ventoso**, mayor de edad, con DNI. 22561373Y, actuando en nombre y representación de la sociedad TRASDACOSTA S.L como Administrador único de **RECABA INVERSIONES TURÍSTICAS S.L**, (en adelante RECABA), con domicilio a efectos de notificaciones en Avenida Reino de Valencia, 4, Valencia, CP 46005 (Valencia) y con CIF: B98621352 comparece y como mejor proceda en Derecho, **DICE:**

Que por medio del presente escrito viene a solicitar la **PRÓRROGA DEL PLAZO ORIGINAL** de la concesión de la que es titular esta entidad en el puerto de Valencia, y de conformidad con lo establecido en el art 82.2.b), a cuyo efecto

EXPONE

PRIMERO. - OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN Y ANTECEDENTES

RECABA es titular de una concesión para la **"CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN CLUB DE PLAYA EN LA MARINA REAL JUAN CARLOS I EN EL PUERTO DE VALENCIA"**:

- En fecha 9 de mayo de 2014 la comisión delegada del consorcio Valencia 2007 acordó otorgar a RECABA INVERSIONES TURÍSTICAS S.L. la concesión administrativa de un bien de dominio público para la construcción y explotación de un club de playa en la Marina Real Juan Carlos I (se adjunta como anexo 1 el acuerdo de otorgamiento).
- La concesión se formalizó por acuerdo firmado en fecha 5 de junio de 2014, estableciendo en su condición sexta que el plazo de duración de la concesión es de 20 años y tenía efectos desde la misma fecha de la firma del acuerdo.
- En fecha 24 de julio la comisión del consorcio 2007 acordó la suspensión de la concesión administrativa al concurrir circunstancias de interés general, derivadas del escrito remitido por el Ayuntamiento de Valencia. La suspensión surtió efectos desde el 24 de julio 2014 hasta el 30 de septiembre 2014.
- En fecha 23 de diciembre 2014 se vuelve a solicitar la suspensión. La suspensión fue denegada. Frente a dicha denegación se interpone recurso de reposición el 30 de enero del 2015, que se resuelve desestimatoriamente por el Consejo Rector del consorcio el 27 de junio de 2017. La resolución fue recurrida judicialmente y dio lugar a la Sentencia del TSJCV de 5 de junio de 2020.

- El TSJCV falló el 5 de junio de 2020: "Que ESTIMAMOS parcialmente el recurso Contencioso- Administrativo nº 219/18 promovido por el Procurador D Enrique Miñana Sendra, en nombre y representación de la entidad "Recaba Inversiones Turísticas Sociedad Limitada" y asistido por el letrado D. A Salvador Javier Doménech López, contra la Resolución del consejo rector del consorcio Valencia 2007, de fecha 27 de junio de 2017, por el que se resuelve el recurso de reposición interpuesto en fecha 30 de enero del 2015, (núm. 184 de registro de entrada del consorcio), por Recaba inversiones turísticas s.l., frente al acuerdo de la comisión delegada de fecha 23 de diciembre 2014, por el que se deniega la solicitud de suspensión de la concesión administrativa de un bien de dominio público situado en la Marina Real Juan Carlos I, para la construcción y posterior explotación de un club de playa; que ANULAMOS POR SER CONTRARIA A DERECHO; **determinando como fechas entre las que debe considerarse suspendida la concesión, las que van desde, día 5 de junio 2014 hasta el día 23 de julio 2014, ambos inclusive**" (se adjunta como anexo 2 la sentencia del TSJCV al respecto).

El TSJCV declara también que "no nos cabe la menor duda de que, hasta la fecha del 11 de diciembre 2014, el planeamiento no estaba aprobado y en consecuencia, la licencia no se podía conceder y por tanto, no se podía iniciar la ejecución de la obra."

El TSJCV declara que "**el plazo de la concesión está directamente vinculado a la posibilidad de que el concesionario pueda solicitar la licencia, consiguientemente, hasta que no exista propiamente el planeamiento, no podrá iniciarse un procedimiento que concluya con la concesión de una licencia**".

Con base en ello, el TSJCV desestima la tesis de la abogacía del Estado "de que la eficacia de la concesión no depende de la viabilidad de la concesión" y considera que además queda desvirtuada con la conducta propia del Consorcio "que efectivamente, reconoce la necesidad de otorgar una suspensión del pago del canon hasta el momento en el que sea eficaz el Plan Especial de la marina real Juan Carlos I¹. En consecuencia, **esta suspensión, entiende la sala, ha de tener todos los efectos y alcanzar a todos aquellos supuestos temporales en los cuales el plan especial, que determinaba la licencia, no había entrado en vigor.**"

- Con base en ello, **la concesión debe entenderse suspendida entre el 5 de junio de 2014 y el 11 de diciembre de 2014.**
- Por otro lado, en fecha 14 de marzo de 2020, entró en vigor el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaraba el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, por un plazo de 15 días naturales.

Dicho Real Decreto fue prorrogado en varias ocasiones, la última de ellas

¹ En fecha 31 de marzo del 2015 la comisión delegada del consorcio Valencia 2007 acordó otorgar una suspensión del pago del canon desde 1 de octubre de 2014, (cuando finaliza la suspensión por razones de interés General), hasta el 12 de diciembre 2014, fecha de la aprobación del plan especial de la marina Juan Carlos I en la parte que afectaba la concesión.

por el Real Decreto 492/2020 de 24 de abril (BOE de 25 de abril) por el que se prorrogó el estado de alarma declarado por Real Decreto 463/2020 hasta las 00:00 horas del día 10 de mayo de 2020.

- En fecha 28 de abril de 2020 el Consejo de Ministros aprobó el Plan para la desescalada de las medidas extraordinarias adoptadas para hacer frente a la pandemia de COVID-19. En dicho plan se contempla una serie de fases, que será desarrollada mediante orden del ministro de sanidad, en las que irá levantando paulatinamente suspensión de las actividades de hostelería y restauración.
- En fecha 23 de marzo de 2020, Recaba Inversiones Turísticas, S.L. solicitó la suspensión de la concesión otorgada por el Consorcio, debido a que no se podía desarrollar el objeto de la actividad previsto en el mismo, mientras permaneciera vigente el estado de alarma y, en concreto, las medidas que les impiden el desarrollo de la actividad autorizada, amparándose en lo dispuesto en su título habilitante.
- En fecha 12 de mayo de 2020, la comisión delegada del Consorcio Valencia 2007, notifica a RECABA la suspensión de concesión entre el 14 de marzo de 2020 y la fecha en que, de conformidad con lo previsto en el citado plan de desescalada y su desarrollo reglamentario, pueda desarrollar la actividad contemplada en el título habilitante, al no estar ya dicha actividad suspendida por el decreto que regula el estado de alarma, siendo finalmente la fecha de reapertura de Marina Beach el día siguiente al fin del estado de alarma (10 de mayo de 2020), esto es 11 de mayo de 2020. (Se adjunta como anexo 3 la notificación del Consorcio Valencia 2007 al respecto)
- Actualmente, la disolución del CV07 ha sido acordada y el CV07 se encuentra ya en proceso de liquidación. La extinción del CV07 y la terminación de los títulos que legitiman su disposición sobre espacios portuarios conllevó la reversión de los terrenos de titularidad de la Autoridad Portuaria de Valencia, en adelante APV, que anteriormente estaban bajo gestión del CV07, pasando estos a estar bajo gestión de la propia APV.

En ese sentido, en fecha 27 de noviembre de 2023 se recibe notificación de la APV informado de la adscripción de la presente concesión a la APV en las mismas condiciones (se adjunta como anexo 4), pasando por lo tanto, RECABA INVERSIONES TURÍSTICAS S.L (MARINA BEACH), a ostentar a partir del 1 de enero de 2024 un título de concesión de ocupación de dominio público portuario según el artículo 81 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (TRLPEMM) aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

SEGUNDO.- DURACIÓN.

En Cuanto al cómputo de los plazos debe partirse de lo establecido en la condición sexta del acuerdo de otorgamiento de fecha 5 de junio de 2014, que establece que el plazo de duración de la concesión es de 20 años y tenía efectos

desde la misma fecha de la firma del acuerdo, siendo por tanto la fecha inicial de finalización del plazo el 4 de junio de 2034.

Asimismo, en cuanto a las solicitudes de suspensión inicial de la concesión con motivo de la tramitación de licencias con el Ayuntamiento de Valencia, debemos considerar a la sentencia nº253 del TSJCV de fecha 5 de junio de 2020, que determina como fechas entre las que debe considerarse suspendida la concesión, las que van desde el día 5 de junio 2014 hasta el día 11 de diciembre 2014, ambos inclusive, representando esta suspensión 189 días.

Adicionalmente a lo anterior, también debemos de tener en cuenta la suspensión del plazo concesional con motivo de las restricciones a la actividad impuestas por el decreto del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que de acuerdo a la notificación de Comisión Delegada del Consejo Rector del Consorcio Valencia 2007 de fecha 12 de mayo de 2020, se acordó suspender entre el 14 de marzo de 2020 y el 10 de mayo de 2020, ambos inclusive, representando esta suspensión 58 días.

Por lo tanto, teniendo en cuenta la fecha inicial de fin del plazo concesional del 4 de junio de 2034, si le añadimos los 189 días de suspensión inicial de la concesión y los 58 días de suspensión de la concesión por el estado de alarma del COVID19, la fecha de fin del plazo concesional será el 7 de febrero de 2035

Por lo tanto, la presente concesión se encuentra en vigor y finalizará el próximo 7 de febrero de 2035

Comentado [CM1]: Pendiente de determinación final

TERCERO.- INVERSIONES.

3.1.- Inversión inicial.

La inversión comprometida en el título concesional ascendía a la cantidad de **DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL EUROS** (2.230.000,00.-€) en concepto de Presupuesto de Inversión sin IVA. RECABA, ha ejecutado la totalidad de las obras e instalaciones comprometidas en su condicionado y clausulado concesional de la concesión inicial de 2014

Este Presupuesto de Inversión sin IVA, inicialmente comprometido en el título concesional **ACTUALIZADO** a fecha actual asciende a **DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS** (2.738.755,42-€)

El 20 por ciento de dicha inversión inicial actualizada asciende a **QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN EURO CON 10 CENTIMOS** (547.751,10-€)

3.2.- Inversiones relevantes realizadas no previstas inicialmente.

Como se expone en el documento técnico "Justificación de Inversiones relevantes ejecutadas y no contempladas inicialmente en la Concesión", que se incluye como **anexo 5** de la presente solicitud, RECABA ha realizado inversiones relevantes no contempladas inicialmente en la concesión que contribuyen a la

mejora de la productividad y de la competitividad de sus instalaciones en el Puerto de Valencia, además de a la mejora medioambiental de sus operaciones.

Las modificaciones propuestas más importantes consistieron básicamente en:

- Inversiones medioambientales de ejecución del primer plan contra la contaminación acústica.
- Inversiones medioambientales del segundo plan de actuación contra la contaminación acústica.
- Inversiones de ampliación y mejora de estructura antitemporales.
- Inversiones de cubrimiento sky para realización de nuevo salón con baños y cocina.
- Inversiones para ampliación de aforo del restaurante.
- Inversiones de ampliación de barra nº4 para mejora de espacios e incremento de facturación.
- Inversiones de 1ª ampliación y mejora de baños.
- Inversiones de nueva cabina del dj y mejora zona vip.
- Inversiones de ejecución de cubierta para desestacionalización de la temporada.
- Inversiones de mejora de baños para ampliación de aforos 2023.
- Inversiones de ampliación de zona setas en piscina.
- Inversiones en equipos de efectos especiales.
- Inversiones en la optimización y mejora de pantallas para mejorar la visibilidad del club.
- Inversiones en instalaciones para la mejora de la eficiencia energética y de la productividad.

El incremento total de inversión relevante realmente ejecutada sin IVA resultó en **TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL SESENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y TRES CENTIMOS (3.340.066,33-€)**

3.3. – Nuevas Inversiones relevantes.

RECABA pretende realizar una nueva inversión relevante por valor de **OCHOCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON VEINTIOCHO CENTIMOS (810.490,28 -€)** en concepto de Presupuesto de Inversión sin IVA, de acuerdo con el Documento Técnico que se incluye como **anexo 6** en la presente solicitud.

Estas inversiones se corresponden con:

- Ampliación de pérgola en restaurante, que permitirá una mejora de la productividad y la reducción de la contaminación acústica.
- Ejecución de una nueva palapa en el restaurante El Portet, que permitirá una mejora de la productividad y la reducción de la contaminación acústica.

Que tal y como se explica, tanto en el Documento Técnico de las Inversiones propuestas, que se incluye como anexo 6, como en la Memoria económico-financiera financiera y de justificación de cumplimiento de requerimientos del TRLPMM a efectos de la solicitud de prórrogas que se incluye como **anexo 7**, dichas inversiones propuestas cumplen con los requisitos que exige la ley: inversión relevante, mejora de la productividad, la eficiencia energética, mejora

de la calidad ambiental de las operaciones portuarias, introducción de nuevas tecnologías o procesos que incrementan la productividad.

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

El TRLPEMM, en el apartado 2.b) de su artículo 82, 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 prevista en el título concesional (o, en su caso, la suma de la inversión inicial más la comprometida con posterioridad, incluida la comprometida para la extensión del plazo inicial), el plazo de vencimiento podrá ser prorrogado, no pudiendo superar en total el plazo máximo de 50 años ni el 50% del plazo inicial.

Tal y como ha quedado indicado en el expositivo anterior:

- RECABA ha realizado inversiones relevantes no contempladas inicialmente en la concesión que ascienden a **TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTAMIL SESENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y TRES CENTIMOS (3.340.066,33-€)**
- RECABA pretende realizar una nueva inversión relevante adicional de **OCHOCIENTOS DIEZ. MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (810.490,28 -€)** en concepto de Presupuesto de Inversión sin IVA.

Esta inversión total, presentada a efectos de la presente solicitud de prórroga, asciende a **CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL EUROS CON SESENTA Y UN CENTIMOS (4.150.556,61-€)** y excede en **TRES MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS CINCO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (3.602.805,53 -€)** del 20 por ciento del valor actualizado de la inversión prevista en el título concesional, suponiendo esto una **inversión 7,58 veces superior al mínimo exigido del 20%**, lo que le permite a RECABA solicitar una prórroga de la concesión de **10 años**, esto es, la mitad del plazo inicial de 20 años.

Concurren en esta solicitud, tal y como puede comprobarse en el Documento Técnico de las Inversiones propuestas y en la Memoria económico-financiera y de justificación de cumplimiento de requerimientos del TRLPEMM a efectos de la solicitud de prórrogas —documentos incluidos junto a la presente solicitud—, todos los requisitos legales establecidos en el art. 82.2.b) del TRLPEMM, esto es: justificación de la contraprestación económica (inversión) al amparo de la cual se solicita la prórroga y del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la ley: inversión relevante no prevista inicialmente en la concesión y que haya sido autorizada por la Autoridad Portuaria, tanto en la concesión como, en su caso, en la concesión modificada por ampliación de su superficie siempre que formen una unidad de explotación y 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 y que, en todo caso,

sea superior al 20 por ciento del valor actualizado de la inversión inicialmente prevista en el título concesional.

QUINTO. - SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN

6.1.- El artículo 88 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:

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

En el presente caso, la modificación que se pretende es sustancial toda vez que se solicita la prórroga del plazo de la concesión en base al artículo 82.2.b del TRLPEMM.

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 conformidad con lo indicado en el este escrito y lo establecido en los artículos 82.2.b y 88 del Texto Refundido de la Ley de Puertos y de la Marina Mercante (en adelante TRLPEMM) y de su conformidad, y previa la tramitación legal correspondiente, por la Autoridad Portuaria de Valencia, se acuerde:

La prórroga del plazo concesional de 10 años, en virtud de lo establecido por el artículo 82.2.b del TRLPEMM.

En Valencia, a 31 de julio de 2024.

Fdo: D. ANTONIO CALERO VENTOSO

Índice de anexos:

1. Acuerdo de otorgamiento de la concesión.
2. Sentencia del TSJCV al respecto de las solicitudes iniciales de suspensión del plazo concesional.
3. Notificación del Consorcio Valencia 2007 al respecto de la suspensión del plazo concesional con motivo del estado de alarma del COVID 19
4. Notificación de la APV informado de la adscripción de la presente concesión a la APV
5. Justificación de Inversiones relevantes ejecutadas y no contempladas inicialmente en la Concesión
6. Presentación de nuevas inversiones relevantes a ejecutar dentro del compromiso de la solicitud de prórroga
7. Memoria económico-financiera financiera y de justificación de cumplimiento de requerimientos del TRLPEMM