

## SECCIÓN 2ª TASA DE OCUPACIÓN

### ARTÍCULO 173. HECHO IMPONIBLE.

El hecho imponible de esta tasa consiste en la ocupación del dominio público portuario, y del vuelo y subsuelo del mismo, en virtud de una concesión o autorización, e incluye la prestación de los servicios comunes del puerto relacionados con el dominio público ocupado.

### ARTÍCULO 174. SUJETOS PASIVOS.

Son sujetos pasivos contribuyentes de la tasa, según proceda, el concesionario o el titular de la autorización.

### ARTÍCULO 175. BASE IMPONIBLE.

La base imponible de la tasa es el valor del bien de dominio público ocupado, que se determinará de la forma siguiente:

- a) Ocupación de terrenos. Será el valor de los terrenos, que 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 y condiciones, en particular los calificados como uso logístico, comercial o industrial, tomando en consideración el aprovechamiento que les corresponda. Además, en el caso de áreas destinadas a la manipulación de mercancías, podrá tomar también en consideración el valor de superficies portuarias que pudieran ser alternativas para los tráficos de dicho puerto.

En la valoración de los terrenos de cada área portuaria deberá además tenerse en cuenta el grado de urbanización general de la zona, las características de ordenación establecidas en el plan especial del puerto, su centralidad en la zona de servicio, y su proximidad, accesibilidad y la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, en particular, a las instalaciones de atraque y áreas de agua abrigada.

- b) Ocupación de las aguas del puerto. Será 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, que se determinará por referencia al valor de los terrenos de las áreas de la zona de servicio con similar finalidad o uso o, en su caso, al de los terrenos más próximos. En la valoración deberá tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas, sin que pueda exceder del valor de los terrenos de referencia.

No obstante, cuando el espacio de agua se otorgue en concesión para su relleno, el valor del mismo será el asignado a los terrenos de similar utilidad que se encuentren más próximos.

- c) Ocupación de obras e instalaciones. El valor del bien de dominio público ocupado estará integrado por los siguientes conceptos:

1º. El valor de los terrenos y de las aguas ocupados.

2º. El valor de las infraestructuras, superestructuras e instalaciones, en el momento de otorgamiento de las mismas, calculado sobre la base de criterios de mercado, y el valor de su depreciación anual. Estos valores, que serán aprobados por la Autoridad Portuaria, permanecerán constantes durante el periodo concesional, y no será de aplicación la actualización anual prevista en el artículo 178.

El cálculo del valor de las obras e instalaciones y del valor de su depreciación se realizará por las Autoridades Portuarias conforme a los siguientes criterios:

2.º1 Si se trata de un bien construido a cargo de la Autoridad Portuaria y desde la fecha de recepción no han transcurrido más de cinco años, deberá considerarse como valor inicial del bien el coste total de la inversión.

2.º2 En los restantes casos, el valor del bien se determinará mediante tasación realizada por una sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, salvo cuando se trate de bienes cuyo valor no supere los tres millones de euros, en cuyo caso la tasación podrá realizarse por los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria. En ambos casos, el valor del bien se determinará en el momento del otorgamiento, permanecerá constante, y se tomará en consideración, entre otros factores, el uso a que se destine, su estado de conservación y su posible obsolescencia. A los efectos de otorgamiento de nuevas concesiones o autorizaciones, estas valoraciones tendrán una vigencia de cinco

años, salvo cuando los bienes hayan sufrido a juicio de la Autoridad Portuaria, desde la última valoración, una alteración significativa en su valor de mercado.

2.º3 La depreciación anual será el resultado de dividir el valor del bien por su vida útil. En el caso del ordinal 2.º1 la vida útil se determinará aplicando las tablas de vidas útiles vigentes para los activos integrantes del inmovilizado material de los organismos públicos portuarios. En el caso del ordinal 2.º2 la vida útil será la que se establezca en la tasación.

2.º4 En caso de prórroga de la concesión o autorización, se procederá a una nueva tasación de las obras e instalaciones cuando éstas reviertan a la Autoridad Portuaria.

d) Cuando la ocupación del dominio público portuario incluya un uso consuntivo del mismo, el valor de este uso será el de los materiales consumidos a precio de mercado.

#### ARTÍCULO 176. TIPO DE GRAVAMEN.

---

1. El tipo de gravamen anual aplicable a la base imponible será el siguiente:

a) De acuerdo con lo dispuesto en el título de otorgamiento, en el supuesto de ocupación de terrenos y de aguas del puerto para:

1º. Actividades portuarias relacionadas con el intercambio entre modos de transporte, las relativas al desarrollo de servicios portuarios, así como otras actividades portuarias comerciales, pesqueras y náutico-deportivas: el 5,5 por ciento.

2º. Actividades auxiliares o complementarias de las actividades portuarias, incluidas las logísticas, de almacenaje y las que correspondan a empresas industriales o comerciales: el 6,5 por ciento.

3º. Actividades relativas a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad: 7,5 por ciento.

b) En el caso de ocupación del vuelo o subsuelo de terrenos o espacios sumergidos: el 2,75% por ciento del valor de la base imponible que corresponda a los respectivos terrenos o aguas, salvo que su uso impida la utilización de la superficie, en cuyo caso el tipo de gravamen será el que corresponda de acuerdo con lo previsto en la letra a) anterior.

c) De acuerdo con lo dispuesto en el título de otorgamiento, en el supuesto de ocupación de obras e instalaciones para:

1º. Actividades portuarias relacionadas con el intercambio entre modos de transporte, las relativas al desarrollo de servicios portuarios y a otras actividades portuarias comerciales, pesqueras y náutico-deportivas: el 5,5 por ciento del valor de los terrenos y del espacio de agua, el 3,5 por ciento del valor de las obras e instalaciones y el 100 por ciento del valor de la depreciación anual asignada. En el caso de lonjas pesqueras, y otras obras o instalaciones asociadas con la actividad pesquera, el tipo de gravamen aplicable al valor de la obra o instalación será del 0,5 por ciento.

2º. Actividades auxiliares o complementarias de las actividades portuarias, incluidas las logísticas, de almacenaje y las que correspondan a empresas industriales o comerciales: el 6,5 por ciento del valor de los terrenos, del espacio de agua y de las obras e instalaciones y el 100 por ciento del valor de la depreciación anual asignada.

3º. Actividades relativas a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad, el 7,5 por ciento del valor de los terrenos, del espacio de agua y de las obras e instalaciones y el 100 por ciento del valor de la depreciación anual asignada.

d) En el supuesto de uso consuntivo: el 100 por ciento del valor de los materiales consumidos.

2. Los gravámenes a aplicar a los terrenos e instalaciones cuyo objeto concesional sea la construcción, reparación o desguace de buques o embarcaciones serán 1,5 puntos porcentuales menores que los correspondientes a actividades portuarias.

CUADRO RESUMEN DEL TIPO DE GRAVAMEN APLICABLE:

Art. 176-1a) De acuerdo con lo dispuesto en el <b>título de otorgamiento</b> , en el supuesto de ocupación de terrenos y de aguas del puerto para:		Terrenos	Vuelo, Subsuelo, sumergido	Obras e Instalaciones	Depreciación Anual
Art. 176-1c) De acuerdo con lo dispuesto en el <b>título de otorgamiento</b> , en el supuesto de ocupación de obras e instalaciones:					
Actividades portuarias relacionadas con el intercambio entre modos de transporte, las relativas al desarrollo de servicios portuarios, así como otras actividades portuarias comerciales, pesqueras y náutico-deportivas:	Portuaria	5,50%	2,75%	3,50%	100,00%
En el caso de lonjas pesqueras, y otras obras o instalaciones asociadas con la actividad pesquera	Portuaria - Pesca	5,50%	2,75%	0,50%	100,00%
Los gravámenes a aplicar a los terrenos <b>cuyo objeto concesional sea</b> la construcción, reparación o desguace de buque o embarcaciones serán 1,5 puntos porcentuales menores que los correspondientes a actividades portuarias	Portuaria - Naval	4,00%	1,25%	2,00%	100,00%
Actividades auxiliares o complementarias de las actividades portuarias, incluidas las lógicas y las que correspondan a empresas industriales o comerciales	Complementaria	6,50%	2,75%	6,50%	100,00%
Actividades relativas a usos vinculados a la interacción puerto-ciudad	Puerto Ciudad	7,50%	2,75%	7,50%	100,00%

**VALORACIÓN TERRENOS**

			Valor €/m2
DARSENA	SECTOR	AREA	VUAF
Cádiz	Náutico Deportivo (Puerto América)	I-A	47,761613
Cádiz	Muelle Reina Sofía - Contenedor	I-B	88,104508
Cádiz	Comercial - Alfonso XIII - Reina Victoria	II-A	173,647155
Cádiz	Marqués de Comillas	II-B	156,147515
Cádiz	Pesquero	III-A	86,483063
Cádiz	Astillero	III-B	13,612017
Cádiz	Viento Levante	XII	54,602847
Zona Franca	Zona Portuaria	IV-A	122,581808
Zona Franca	El Cano	IV-B	41,393257
Puerto Real Ciudad	Náutico Deportivo	V-A	69,251351
Puerto Real Ciudad	Zona P. M.	V-B	77,448237
La Cabezuela Puerto Real	Zona Portuaria	VI-A	59,103182
La Cabezuela Puerto Real	Off-Shore	VI-B	21,039277
La Cabezuela Puerto Real	Zona Trasera	VI-C	35,737949
La Cabezuela Puerto Real	Astillero	VI-D	8,027162
Puerto Santa María	Margen Derecha Ribera Rio	VII	65,545193
Puerto Santa María	Margen Derecha Trasera la Puntilla	VIII	41,883211
Puerto Santa María	Margen Izquierda Zona de Ocio	IX	112,592689
Puerto Santa María	Margen Izquierda Muelle Exterior	X-A	117,112237
Puerto Santa María	Margen Izquierda Zona Trasera	X-B	39,111066
Puerto Santa María	Margen Izquierda Zona Relleno	X-C	48,55152
Puerto Santa María	Pesquero Nuevo	X-D	71,796132
Puerto Sherry	Puerto Sherry	XI	28,656542

**VALORACIÓN LÁMINA DE AGUA**

Zona de Aguas I	Dársena Comercial	I-A	25,378425
	Astilleros de Cádiz	I-B	3,201258
	Zona Franca	I-C	17,371547
	Zona Dragados	I-D	15,838701
	Astilleros de Puerto Real	I-E	0,802716
	Dársena Puerto Santa María	I-F	12,625701
	Restos Zona Aguas I		7,511588
Zonas de Aguas II	Puerto Sherry	I-G	2,25337
	Resto Zona Aguas II	I-G	2,25337

Cuota = Base Imponible (VUAF) x Tipo de Gravamen