

Setembre 2022, IBI's dels "Ports Privats"

AraEmpuriabrava, proposa que els impostos (IBI) que l'Ajuntament cobrarà pels amarradors encara no cadastrals es reinverteixin íntegrament en la substitució dels nous ponts viaris de la nostra Marina Residencial d'Empuriabrava, ponts que a banda de garantir la seguretat viària i fluvial, compleixin amb les expectatives de millora que requereix el futur de la nostra Marina.

AraEmpuriabrava rebutja la proposta de l'actual equip de govern per al pont del carrer MIGJORN (sector Falconera) el més malmès de tots, la qual per cert, en la seva sortida a concurs, va quedar deserta.

És a dir, cap empresa ha presentat oferta. I això, per alguna cosa serà.

AraEmpuriabrava, vol i desitja solucions definitives per als ponts viaris i no accepta solucions d'emergència, com la inicialment proposada.

Si per a això, la inversió ha de ser major a la inicialment prevista, ha arribat el moment de reclamar a l'equip de govern que iniciï el procediment per exigir i obtenir una ponència cadastral per a la valoració dels amarradors que fins ara actual, mai han pagat IBI i ara es veuran obligats a fer-ho.

AraEmpuriabrava proposa que la recaptació d'aquests impostos serveixi per a la substitució dels ponts viaris, començant pel del sector Falconera.

En altres paraules, AraEmpuriabrava requereix a l'equip de govern perquè prioritzi la ponència cadastral que comportarà un rellevant ingrés en concepte d'IBI, al voltant de 250.000 euros anuals, per afegir-lo a la partida pressupostària prevista inicialment per a la substitució del primer dels ponts, el de Falconera, això sí, havent prèviament consensuat amb els veïns i propietaris d'Empuriabrava y molt especialment amb les entitats directament afectades como empreses nàutiques i Concesionaria, mitjançant exposició i consulta pública del projecte definitiu.

A tall de recordatori, seguidament un resum il·lustratiu per als qui no hagin seguit el sofert trajecte de l'aprovació definitiva de l'actual Llei de Costes, que a través de l'obligat nou afitamament ha impedit, almenys des del 2008, poder exigir una ponència cadastral per als amarradors d'Empuriabrava.

Fins a l'agost del 2008 i des de l'inici d'Empuriabrava, els amarradors privats mai van estar qüestionats estant sempre inscrits en el Registre de la Propietat, com una finca més, però sense pagar IBI, per falta de ponència cadastral de valors.

Amb la publicació de la nova delimitació, les successives transmissions notariales d'aquests amarradors van poder efectuar-se, però, quedant suspeses les inscripcions registrals per falta de referencia.

Finalment i com s'explica més endavant, hem hagut d'esperar fins al mes d'agost del 2020, per reprendre les inscripcions registrals, dotze anys després...

Alguns recordaran el 2008 l'impacte que va tenir a les poblacions de la costa espanyola els plantejaments inicials de Llei de Costes per les afeccions proposades amb el nou atermenament i molt concretament a la nostre Marina Residencial d'Empuriabrava.

La proposta afectava d'una o altra forma la totalitat de les finques confrontants amb els canals, sigui amb servituds, amb afeccions i amb limitacions que afectaven la mateixa titularitat de les finques (llegeixi's per als amarradors)

Empuriabrava sencera es va "aixecar en armes" protestant davant semblant atropellament, van seguir talls de la carretera de Roses (comarcal 260) per part de veïns – propietaris, manifestacions davant la Delegació de Costes a Girona, reportatges televisius a nivell de l'Estat van denunciar amb exemples paradoxals com ens afectava el despropòsit de la nova delimitació.



La societat civil d' Empuriabrava es va constituir en diferents associacions defensores dels drets dels seus associats-propietaris.

Corria l'any 2008...

El 29 de maig del 2013 es va aprovar, amb relatiu consens la modificació de l'actual Llei de Costes, la qual, gràcies a la pressió exercitada per les associacions i amb la col·laboració de l'Ajuntament, va recollir les principals particularitats de la nostra Marina Residencial d'Empuriabrava en la seva disposició addicional desena.

Per tant, van ser cinc anys de batalla administrativa durant els quals les associacions, al capdavant d'elles l'APE majoritària entre totes elles i que va tenir un paper rellevant en el resultat final obtingut.

Es tingué d'esperar set anys més de presentació de recursos, contenciosos i propostes des de totes les instàncies, fins que finalment el 24 d'agost del 2020,

va ser publicat pel Ministeri per a la Transició Ecològica, el nou i definitiu, pla de atermenament exprofés per a la nostra Marina.

La qual cosa en termes clars vol dir que des d'aquesta data, es tornen a inscriure els amarradors en el Registre de la Propietat i per tant, estant ja fora de tot dubte la titularitat dels mateixos, es pot i ha de demanar del Ministeri d'Hisenda la ponència de valors que permeti que tots els amarradors privats de la Marina Residencial d'Empuriabrava, passin a pagar IBI.

AraEmpuriabrava, per tant se suma a tot el col·lectiu que desitja la substitució dels ponts, demanant a més que això es faci en base a un ampli i necessari consens, mirant cap el futur que la nostra Empuriabrava es mereix.

En quant als que es consideren plànols definitius en la ressenya de la delimitació, apareix la paraula delimitació provisional (¿?), a banda que hem pogut observar alguns errors de nomenclàtor, un d'ells es ve observant en diversa documentació sense que cap autoritat hi ha sol·licitat esmena, per la qual cosa avisem d'aquesta situació, en la publicació d'aquest document.

També volem aclarir que des del 2008 hi ha hagut canvis en el Reglament de regulació de Policia i Explotació de la Marina d'Empuriabrava, en haver assumit la Concessionària competències transferides per part de l'Estat cap a la Generalitat de Catalunya.



TIPOLOGIA DELS AMARRADORS

A la Marina d'Empuriabrava, es donen diversos tipus d'amarratges, des del punt de vista, "documental".

Hi han algunes poques finques on una part del terreny es va rebaixar i inundar per propiciar un amarrador i que ja al seu dia es va inscriure la totalitat de la parcel·la i conseqüentment l'amarrador també. Aquestes finques des de sempre han pagat IBI per la totalitat de la superfície original de la parcel·la dins de la qual es troba l'amarrador.

Entre aquestes finques hi ha habitatges aparellats en filera també parcel·les amb reculades o garatges per a embarcació que, com es lògic, quedarien excloses de la nova ponència de valors que reclama AraEmpuriabrava.

Tampoc formaran part de la ponència de valors les finques amb amarrador vinculat, és a dir les finques que confonguin amb un canal i tenen el dret d'ús a un amarrador tan ample com l'ample de la parcel·la i una invasió de l'aigua del canal de no més de tres metres d'ample.

Ara per ara, els amarradors vinculats, han de pagar quota obligada que els correspon per serveis a la Comunitat d'Usuaris de la Marina Residencial d'Empuriabrava en funció del percentatge que hi tenen atribuït com a dret d'ús d'aquesta làmina d'aigua que és l'ample de la parcel·la per tres metres d'invasió del canal, independentment si s'utilitza o no.

Recomanem observar detingudament la documentació de l'afitament de la Marina Interior d'Empuriabrava en el qual apareixen les reculades, abans denominats "ports privats" i en els quals estan ubicats els amarradors que seran objecte de ponència cadastral prèvia, abans de passar a pagar IBI.

I, cal recordar el que la Llei de Costes deia en el seu origen que "es consideraran aigües públiques, tota aquella superfície coberta per l'aigua de mar, independentment de qui fos el propietari de la terra sota ella. Es consideraran a més zones de servitud i vigilància més enllà (segons, naturalesa) del límit de l'aigua en plenamar i temporal en determinats metres, també segons casos.

El nou redactat atribueix sense cap dubte la titularitat del sòl de les parcel·les inundades que avui conformen les reculades o ports privats als seus legítims propietaris.

AMARRADORS EN PORTS PRIVATS O RETRANQUEJOS

La ponència cadastral de valors que reclama AraEmpuriabrava haurà de diferenciar la qualitat de l'amarrador i conseqüentment el seu valor cadastral, en funció de si l'amarrador permet vaixells amb pal (velers) i embarcacions de gran grandària, és a dir amarradors situats en ports privats abans dels ponts viaris o no, és a dir amarradors situats en ports privat darrere dels ponts viaris, pel que, tot seguit comentarem dos exemples dels mateixos.

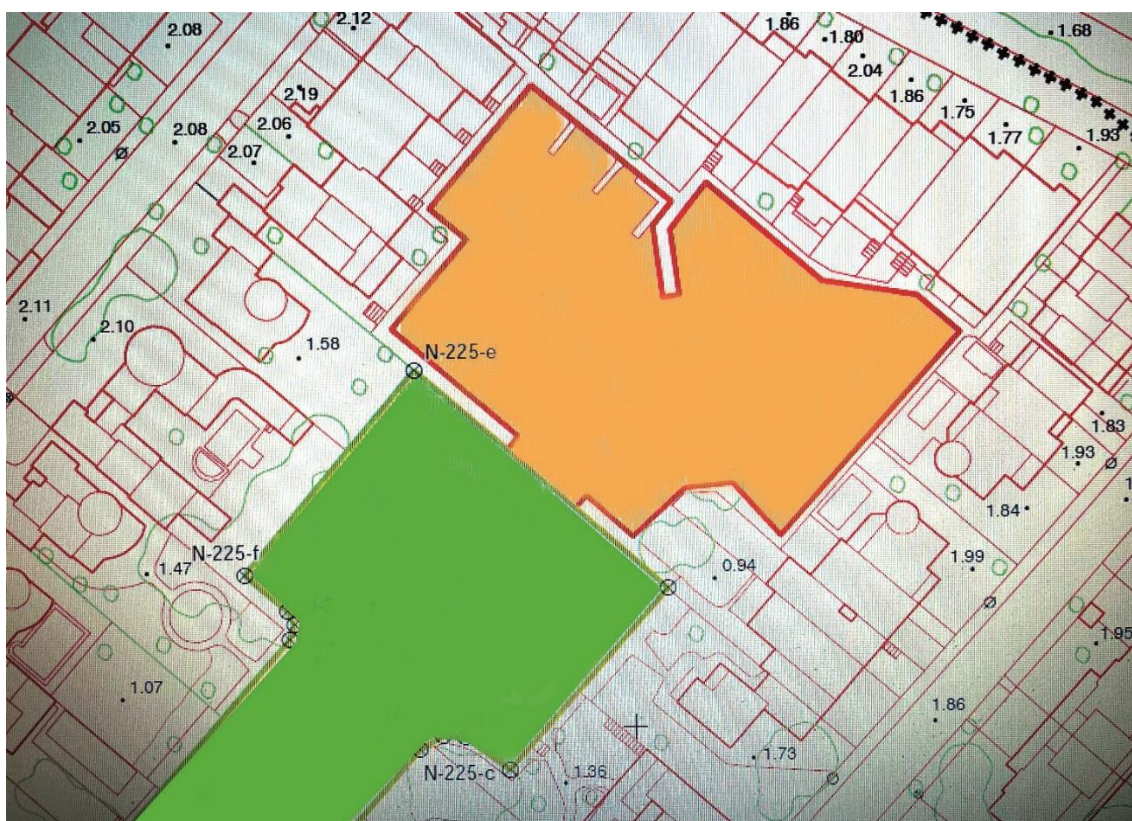
Exemple de port privat o reculat, situat darrera dels ponts viaris.

Port al final d'un canal. A la fotografia es pot observar l'anomenat port privat corresponent al canal Segre o Port Segre.

Dels plànols de la delimitació, es dedueix que la meitat dreta del pla (en color taronja) es correspon amb un port privat en el qual segons la Concessionària hi ha amarradors que hauran de pagar IBI.



Vista panoràmica del port al final del canal Segre. Part pública a l'esquerra en color verd i part privada a la dreta, en color taronja.



En verd es pot observar la part d'aigua "pública", dins de la qual hi ha les finques amb "amarradors vinculats" com ja s'ha explicat anteriorment.

Exemple de port privat o reulat situat abans dels ponts viaris.

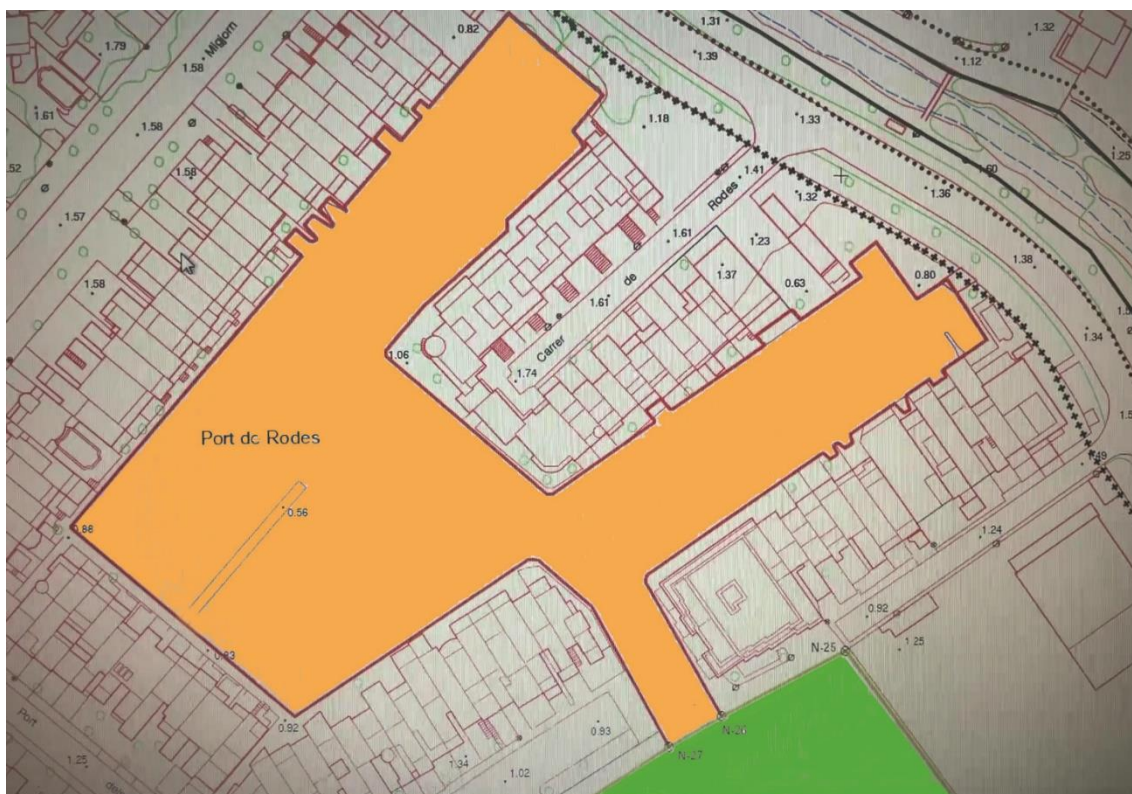
Les tres imatges següents són del port privat o reculada anomenada Port Rhodes, el qual segons la Concessionària hi ha ubicats 110 amarradors.



Vista de Port Rodes, presa des del Rec del Salins, de la seva part propera a l'Avinguda Marinada.



Vista de Port de Rodes, presa des del Rec del Salins, de la seva part més propera al mar.



En color verd es pot observar la part d'aigua "pública", la qual en aquest cas concret acull amarradors de la Concessionària que formen part del Port d'Empuriabrava i una part d'amarradors de les drassanes de "servinau".

Abans d'entrar en la qüestió merament econòmica cal aclarir que els amarradors pagaran en funció del coeficient de propietat del port privat del qual formen part. (Llegiu el coeficient de propietat inscrit o inscriptible en el Registre de la Propietat)

CALCUL DE INGRESOS POR IBI.

Vist tot l'anterior i calculant, segons dades oficials de referència podem preveure que les arques municipals, tindran un ingrés extra d'uns 250.000€ anuals simplement emplenant el que es desprèn de la Llei de Costes del 19 agost 2020, mitjançant la sol·licitud al Ministeri d'Hisenda d'una ponència de valors per als amarradors de la Marina Residencial d'Empuriabrava

Y, detallem com des d'AraEmpuriabrava ho hem calculat, (només amarradors dins dels espais anomenats ports privats o reculats)

- Considerem que la Marina d'Empuriabrava té uns 785 amarradors abans dels ponts (que permeten embarcacions amb pal) i uns 589 darrere dels ponts.
- Aquestes xifres estan subjectes a possibles alteracions que puguin existir per registres cadastrals/propietat que es puguin produir en el seu moment.



- Per experiència, podem afirmar que la Generalitat, darrere dels ponts considera un valor cadastral mitjà mínim per als amarradors en funció de la seva amplada i longitud a partir de 8.000€ per amarrador.
- Recordant els 589 amarradors darrere dels ponts viaris, els donem un valor cadastral de 8.000 euros per amarrador i el resultat són 4.712.000 euros. Si a aquest import li apliquem el coeficient d'IBI vigent del 0,95 el resultant són 44.764 euros d'IBI per any, addicionals.
- Als 785 amarradors abans de ponts viaris si els apliquem un valor cadastral mitjà de 25.000€ el resultat són 19.625.000 euros. Aplicant el mateix coeficient de l'IBI vigent del 0,95 el resultant són 186.438 euros per IBI per any addicionals.
- Ambdós imports sumats, suposen per les “arces municipals” un import mínim addicional en concepte de IBI de 231.202 €,

Sabem que els impostos en principi no poden considerar-se finalistes, malgrat això, des d'AraEmpuriabrava, demanem a l'equip de govern del nostre Ajuntament que aquests ingressos sobrevinguts es dediquin de forma exclusiva i addicional juntament amb els inicialment previstos a la millora de la Marina Residencial d'Empuriabrava, motor i cor econòmic del nostre Municipi.

Tendim la nostra mà i experiència a tot aquell que vulgui aportar idees que comportin un millor benestar per als nostres conciutadans. Consultin-nos estem al servei d'Empuriabrava. info@araempuriabrava.org. Gràcies.

www.araempuriabrava.com

Fonts consultades:

- Reglament de la Marina d'Empuriabrava, aprovat per la Direcció General de Ports Aeroports i Costes.
- Referències de amarradors, de la Marina de Santa Margarita i IBI.
- Agència Tributària de Catalunya. Relació de tots els Ports del Principat i el seu valor cadastral €/m2 làmina d'aigua. Amb les observacions particulars per la Marina d'Empuriabrava
- Planos definitius del deslinde DPMT urbanització marítima-terrestre d'Empuriabrava, t.m. de Castelló d'Empúries (Girona), aprovats per Ordre Ministerial de 19 d'agost del 2020 <https://www.miteco.gob.es/es/costas/temas/proteccion-costa/actuaciones-proteccion-costa/girona/des-planosdefinitivos-empuriabrava.aspx>