

CLUB NÁUTICO DE CA'N PICAFORT

**VALORACIÓN DE LOS TERRENOS,
INSTALACIONES Y AGUAS DEL PUERTO**

ANTECEDENTES

1.- Por OM de 6 de abril de 1982 se autorizó al CN de Can Picafort la construcción y explotación de las obras de reforma y ampliación de las instalaciones portuarias de Ca'n Picafort. Por Resolución del Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 29 de enero de 1987, se sustituye el primer párrafo de las condiciones 2ª (plazo) y 17ª (canon) de la OM de 6/04/1982. El replanteo de las obras se firmó el 31/5/1982.

2.- Mediante escrito con registro de entrada en Ports IB nº 1369 de fecha 26/06/06, el CN de Can Picafort solicita un nuevo título concesional adaptado a la Ley 10/2005 de 21 de Junio de Puertos de las Illes Balears, de conformidad a lo previsto en la disposición transitoria 4ª.2 de la citada norma.

3.- Por Resolución de 15/06/11 del Vicepresidente de Ports IB se aprueba definitivamente el *Proyecto de legalización del puerto deportivo de Ca'n Picafort*, suscrito por el ICCP Sr. Rafel Rosselló Estelrich.

4.- El 17/09/13 se formaliza el Acta de Reconocimiento final del puerto deportivo de Ca'n Picafort, la cual es aprobada por el Director General de Puertos y Aeropuertos mediante escrito de 19/09/13. 7.- El 19/06/14 se formaliza el reconocimiento final de las obras del edificio social.

5.- En fecha 10-03-14 se presenta por parte del CN de Can Picafort el *Proyecto básico de adaptación de las instalaciones del puerto de Ca'n Picafort a la Ley 10/2005 de 21 de Junio*, redactado por el ICCP Sr. Rafel Rosselló Estelrich (colegiado nº 11.015), el cual es informado favorablemente por los servicios técnicos de PortsIB en fecha 8/08/14.

6.- Mediante escrito con registro de entrada en Ports IB el 21/01/16, el CNCP incorpora al expediente la *Adenda del Proyecto básico de adaptación de las instalaciones del puerto de Ca'n Picafort a la Ley 10/2005 de 21 de Junio* suscrita por la ingeniero de caminos, canales y puertos Dª. Loinaz F. Roldán Hernández, la cual es informada favorablemente por los servicios técnicos de PortsIB en fecha 10-02-16

CONSIDERACIONES GENERALES

La Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares recoge de forma integral la regulación de los puertos e instalaciones portuarias ocupándose de los aspectos fundamentales de su régimen jurídico.

Entre las cuestiones reguladas en dicha norma se encuentra la relativa a la gestión del dominio público portuario. En concreto, el artículo 51 de la Ley establece que las formas de gestión del dominio público portuario serán cualquiera de las previstas en el ordenamiento jurídico, de acuerdo con criterios de eficacia y eficiencia, y en consonancia con los objetivos económicos, sociales y medioambientales de la política portuaria.

Una de las principales formas de gestión del dominio público portuario competencia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares es la derivada de la gestión indirecta mediante el otorgamiento de las correspondientes concesiones administrativas por la utilización del dominio público portuario.

La entidad Club Náutico de Ca'n Picafort es titular de una concesión administrativa la construcción y explotación de las obras de reforma y ampliación de las instalaciones portuarias de Ca'n Picafort, otorgada Por OM de 6 de abril de 1982

La Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares establece en su Disposición transitoria cuarta que los titulares de concesiones para la construcción o la explotación de puertos y dársenas pueden optar en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la Ley entre mantener el régimen inicial previsto en su título o solicitar un nuevo título concesional adaptado a las determinaciones de la Ley, estableciendo de forma expresa que la adaptación implicará necesariamente la modificación de las estipulaciones económicas de la concesión, elemento esencial del nuevo título y que, de acuerdo con el artículo 56.1.e de la Ley de Puertos de las Islas Baleares, deberá indicarse expresamente en el nuevo título concesional.

En relación con el canon por ocupación del dominio público portuario el artículo 212 de la Ley 11/1998, de 14 de diciembre, sobre Régimen específico de las tasas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, regula el procedimiento para la determinación del valor de los terrenos y de las aguas de los puertos, que constituyen la base imponible para determinar la cuantía del canon.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 212, para la determinación del valor de los terrenos, instalaciones y aguas del puerto, la Conselleria competente aprobará, a propuesta del Ente Público Puertos de las Islas Baleares la correspondiente valoración de acuerdo con un procedimiento administrativo que se inicia con la elaboración por parte del Ente Público Puertos de las Islas Baleares de la valoración de los terrenos y aguas del puerto, incluyendo entre sus antecedentes y estudios una memoria económico financiera.

A la luz del procedimiento indicado, se expone a continuación la valoración propuesta por el Ente Público Puertos de las Islas Baleares para los terrenos, aguas e instalaciones objeto de concesión en dominio público portuario a efectos de determinar la base imponible sobre la que se aplicará la correspondiente tasa.

BASE IMPONIBLE

La redacción del artículo 212.1.A) de la Ley 11/1998, de 14 de diciembre, sobre Régimen específico de las tasas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares establece lo siguiente:

Artículo 212. Base Imponible

La base imponible estará constituida por el valor del bien ocupado o aprovechado, que se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- A) *Ocupación del Dominio Público portuario.*
- a) *Ocupación de terrenos e instalaciones. Será el valor de los terrenos y las instalaciones, que se determinará sobre la base de criterios de mercado teniendo en cuenta la ubicación y la dimensión general del puerto.*
- b) *Ocupación de las aguas del puerto. Será el valor de los espacios de agua, que se determinará por referencia al valor de los terrenos de la zona de servicio.*

Sobre la base normativa indicada, considerando las circunstancias físicas y objetivas, teniendo en cuenta su ubicación y tamaño, así como cualesquiera otras circunstancias particulares que pudieran tener alguna incidencia, Ports de les Illes Balears cuenta con la valoración técnica del Club Náutico de Ca'n Picafort, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), profesionales independientes con experiencia en la materia, que han aplicado métodos de valoración comúnmente aceptados, y concretamente el método del coste, de la cual se anexa copia.

Asimismo, conforme con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares, en aquellos puertos en los que exista un título concesional vigente a la entrada en vigor de dicha normativa, y en el supuesto de que los concesionarios hubieran optado por la alternativa relativa a la solicitud de un nuevo título, se tomará en consideración el valor de la concesión existente, en función del número de años que le queden de acuerdo con lo que dispone dicha ley, y atendiendo a su valor de mercado, con el objeto de aplicarlo en la determinación de la base imponible del canon por el aprovechamiento del dominio público portuario (disminuyendo la base imponible). Por tanto, se ha realizado también una valoración de la concesión existente, que se explica más adelante y de la cual se anexa copia.

ELEMENTOS OBJETIVOS

Los principales elementos considerados a efectos de la valoración del Club Náutico de Ca'n Picafort han sido los siguientes, siendo debidamente contrastados con los informes técnicos elaborados por Ports IB:

- SUPERFICIES

Espejo de agua	24.120,80 m ²
Tierra	21.446,40 m ²
Total	45.567,20 m²

Número de amarres:

TIPO	NÚMERO
6,00 x 2,25	4
6,00 x 2,5	115
7,00 x 3,00	37
8,00 x 3,00	197
9,00 x 3,00	24
10,00 x 2,50	1
10,00 x 3,50	31
12,00 x 4,00	42
Total	451

La superficie de tierra incluye las edificaciones con los siguientes usos:

Edificio sede social
 Conjunto talleres, almacén y oficina
 Edificio aseos y vestuarios
 Almacenillos y casetas de servicio
 Tarvelift en explanada este

- INVERSIONES PREVISTAS

Tal como se ha comentado en los antecedentes, el concesionario ha presentado *Adenda del Proyecto básico de adaptación de las instalaciones del puerto de Ca'n Picafort a la Ley 10/2005 de 21 de Junio*, la cual es informada favorablemente por los servicios técnicos de PortsIB en fecha 10-02-16, y prevé las siguientes de inversiones:

Inversión inicial: 3.444.687 €
 Inversión año 10: 316.000 €

La inversión principal se concentra el primer año como inversión inicial. A partir de aquí las obras son de mantenimiento, excepto en el año 10, que se prevé una inversión de 316.000 € en medios auxiliares e instalaciones.

Dichas cifras se desprenden del informe realizado por el técnico del área de gestión indirecta de Ports IB de fecha 10/02/2016 (Informe de la adenda del "Proyecto básico de adaptación de las instalaciones del puerto de Ca'n Picafort a la Ley 10/2005)

VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES PORTUARIAS

Para establecer el valor de los terrenos y las instalaciones a efectos de poder cuantificar el importe del canon a satisfacer, se ha utilizado el método del coste .

Así mismo, se establecen una serie de hipótesis y comprobaciones para la realización del cálculo, y son las siguientes:

- Se prevé el inicio de la concesión en fecha 01/01/2016, fecha en la que se calcula el valor del inmueble.
- La concesión se otorga por un periodo de 35 años
- El concesionario recibe la concesión en el estado que se encuentra, y acometerá las obras de reforma y ampliación indicadas en el apartado anterior, que le permitan realizar una correcta explotación durante los próximos 35 años. La inversión principal se concentra el primer año.
- El espejo de agua es de 23.580,80 m², con la distribución de amarres que se indicó anteriormente. Se incluyen 11.058,00 m² de amarres y 12.522,80 m² de canales de maniobra. (elemento 1)
- La urbanización de la superficie de tierra consta de 21.446,4 m². Está compuesta por viales y aparcamientos, zonas peatonales y pantalanés, muelle adosado al dique, zona mixta varada -viales y aparcamientos, explanada de varada, edificaciones, espaldón y escollera emergida. Incluye red de suministros de agua, red de evacuación de aguas residuales, red eléctrica , firmes y pavimentos (elemento 2)
- Existen cuatro edificaciones: edificio de la sede social donde están ubicadas las oficinas y un restaurante; edificio conjunto de taller, almacén y oficina; un edificio de aseos y vestuarios, y por último, almacénillos y casetas servicios

A continuación se incluye el desglose del valor de cada edificio y de cada elemento, calculado por el método del coste de reposición.

Desglose de edificios. Cálculo de valores								
	Descripción	Sup. m ²	Rep. (suelo). €/ m ²	C.Const. €/ m ²	OG N	Dep %	CRN.U. €	CRN €
Edificio 1	Edificio Sede social	365,81	1.012,33	1.100,00	18	5	2.245,43	821.400,75
Edificio 2	Conjunto taller, almacén y oficina	119,40	1.012,33	600,00	18	15	1.614,13	192.727,12
Edificio 3	Edificio aseos y vestuario	51,40	1.012,33	700,00	18	5	1.797,03	92.367,34
Edificio 4	Almacén y casetas servicios	298,10	1.012,33	300,00	18	5	1.348,63	402.026,60
Desglose de elementos. Cálculo de valores								
	Descripción			CEB €	Dep %			CEN €
Elemento 1	Espejo de agua para 451 amares			1.179.040,00	10			1.061.136,00
Elemento 2	Urbanización			1.587.128,00	10			1.428.415,20
Rep. (suelo)	Repercusión del suelo							
C.Const.	Coste construcción unitario							
OGN	Otros gastos necesarios,							
CRN.U	Coste de reposición neto unitario							
CRN	Coste de reposición neto total							
CEB	Coste ejecución bruto							
Dep	Depreciación							
CEN	Coste ejecución neto							

Así, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias del Club Náutico de Ca'n Picafort realizada con la colaboración de profesionales de reconocido prestigio y amplia experiencia en la materia y, considerando su ubicación, tamaño, estado actual, necesidades de inversión y su actividad socio deportiva refleja un valor correspondiente al Coste de Reposición Neto calculado por el método del coste, de **tres millones novecientos noventa y ocho mil setenta y un euro y cuatro céntimos de euro (3.998.071,04 €)**

VALORACIÓN DEL TÍTULO VIGENTE

Una vez solicitado el nuevo título concesional, a efectos de determinar el valor de las instalaciones portuarias para estimar la base imponible de la tasa sobre aprovechamiento del dominio público portuario, es preciso considerar no sólo la valoración objetiva del puerto conforme con lo indicado en este documento, sino también, como elemento reductor del anterior, el derecho económico correspondiente al CN de Ca'n Picafort como consecuencia del título concesional vigente hasta el 28 de julio de 2018, tal como se ha realizado en todas las demás casos, y por ello se ha realizado la correspondiente valoración que se anexa al presente documento.

En este sentido, se han considerado las circunstancias concretas de la explotación de las instalaciones portuarias por el concesionario actual y las estimaciones económicas que de dicha explotación pudieran derivarse en el plazo restante de su título. Así, considerando el plazo de tiempo restante, y el importe de ingresos que previsiblemente podrían generarse en el plazo pendiente, se valora el derecho económico del CN de Ca'n Picafort en **trescientos setenta y seis mil setecientos setenta y cuatro euros y cuarenta y dos céntimos (376.774,42 €)**.

A continuación se incluye el detalle anualizado de la estimación de flujos de caja futuros, y el cálculo del valor por actualización, teniendo en cuenta la actividad prevista hasta su vencimiento en 2018:

Año	Ingresos	Gastos no recuperables	Amortización	Inversión	Flujo caja	Valor (01/01/2018)
2016	507,77	380,98	113,72		123,52	116,57
2017	677,06	508,81	113,72		154,62	135,11
2018	677,06	508,81	113,72		154,62	125,10
Suma						376,78

(en miles de euros)

CONCLUSIÓN

La valoración objetiva de las instalaciones portuarias del CN de Ca'n Picafort , considerando su ubicación, tamaño, estado actual, necesidades de inversión y su actividad socio deportiva refleja un valor por actualización , para un periodo de 35 años, asciende a **tres millones novecientos noventa y ocho mil setenta y un euro y cuatro céntimos de euro (3.998.071,04 €)**

Por otra parte, el valor económico del título concesional vigente del CN Ca'n Picafort hasta julio de 2018 asciende a **trescientos setenta y seis mil setecientos setenta y cuatro euros y cuarenta y dos céntimos (376.774,42 €)**

Por tanto, a efectos de la determinación del canon por ocupación de dominio público portuario, la base imponible asciende a **tres millones seis cientos veintiún mil doscientos noventa y seis euros y sesenta y dos céntimos de euro (3.621.296,62 €)**.

El artículo 213 Ley 11/1998, de 14 de diciembre, sobre Régimen específico de las tasas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares establece que en el supuesto de ocupación de terreno, instalaciones y aguas del puerto, la cuantía será la que resulte de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 5%. Así, el canon anual a satisfacer asciende a **ciento ochenta y un mil sesenta y cuatro euros y ochenta y tres céntimos (181.064,83 €)**.

Se adjunta a continuación copia de los informes de valoración de la concesión para un periodo de 35 años (Anexo I) y de la concesión vigente hasta julio de 2018 (Anexo II), realizados por la empresa tasadora TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) en la que se han considerado las circunstancias particulares de la actividad económica a desarrollar en estas instalaciones portuarias al objeto de determinar su valor de mercado.

Palma, 22 de noviembre de 2016



Manuel Fernández González

Responsable Unidad Económica

Vº Bº



Margarita Oliver Molinos

Responsable Área Económica

Memoria Económico Financiera

CLUB NÁUTICO DE CA'N PICAFORT

Anexo I - Adaptación Ley 10/2005

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Domicilio del Solicitante:	Calle VICENTE TOFIÑO, Nº 36
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)
Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN (ARQUITECTO TECNICO)
Entidad Financiera:	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL COSTE
- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN
- MÉTODO RESIDUAL PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

VALOR DE TASACIÓN

3.998.071,04 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Coste de Reposición Neto calculado por el método del coste

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Cualquier modificación en la hipótesis adoptada en este informe supone una modificación en los valores obtenidos. La FINALIDAD DE LA TASACION es Calcular el valor de la concesión administrativa a fecha de 1-01-2016 según la hipótesis planteada en este informe (ver apartado de observaciones).

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: La superficie total del puerto según medición del plano topográfico actualizado es de 45.567,20 m² de los cuales 21.446,40 m² corresponden a superficie de tierra y 24.120,80 m² a espejo de agua (sólo agua). Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio destinado a Sede Social, Conjunto talleres, almacén y oficina, Edificio dedicado a aseos y vestuarios, Almacencillos y Casetas de servicio. Se completa el conjunto con un travelift situado en la explanada este.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: TERMINADO.
 Antigüedad: Edif. 1 y 2: El inmueble se encuentra recién terminado.. Edif. 3, 5 y 6: 5 años. Edif. 4: 20 años.

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio Sede social	365,81	1.012,33	1.100,00	18,00	5,00
Edificio 02	Conjunto taller, almacén y oficina	119,40	1.012,33	600,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio aseos y vestuarios	51,40	1.012,33	700,00	18,00	5,00
Edificio 04	Almacénillos y casetas servicios	298,10	1.012,33	300,00	18,00	5,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Sup. m²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	365,81	2.245,43	821.400,75
Edificio 02	119,40	1.614,13	192.727,12
Edificio 03	51,40	1.797,03	92.367,34
Edificio 04	298,10	1.348,63	402.026,60

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 CRN. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua para 451 amarres	1.179.040,00	10,00	1.061.136,00
Elemento 02	Urbanización	1.587.128,00	10,00	1.428.415,20

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

VALOR DEL SOLAR 845.000,00 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 3.473.508,38 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Javier Anaya Mohíno, en calidad de Director de Red de Negocio de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: IB-00938/16- 9 de fecha 01-04-2016 realizada por BERNAT FEMENIAS DURAN tras visita del inmueble el día 01-04-2016. Fecha de Caducidad: 30-09-2016

CERTIFICA:

La Concesión Administrativa para la explotación del Puerto descrita en el informe, situada en Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6:El inmueble está ocupado por el concesionario.
Entidad Financiera: ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
Nombre del Solicitante: PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº: Q0700499G
Domicilio del Solicitante: Calle VICENTE TOFIÑO, Nº 36

Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es conocer el valor del inmueble correspondiente a Enero de 2.016.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria, las metodologías, la instrucción para calcular el valor de tasación . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL COSTE
- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN
- MÉTODO RESIDUAL PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	4.318.508,38 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	3.998.071,04 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	5.241.235,37 Euros

VALOR DE TASACIÓN

3.998.071,04 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Coste de Reposición Neto calculado por el método del coste

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Cualquier modificación en la hipótesis adoptada en este informe supone una modificación en los valores obtenidos. La FINALIDAD DE LA TASACION es Calcular el valor de la concesión administrativa a fecha de 1-01-2016 según la hipótesis planteada en este informe (ver apartado de observaciones).

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0093816 8;

Superficie adoptada del terreno: 45.567,20 m²

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

3.473.508,38 Euros

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio Sede social	365,81	1.012,33	1.100,00	18,00	5,00
Edificio 02	Conjunto taller, almacén y oficina	119,40	1.012,33	600,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio aseos y vestuarios	51,40	1.012,33	700,00	18,00	5,00
Edificio 04	Almacencillos y casetas servicios	298,10	1.012,33	300,00	18,00	5,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua para 451	1.179.040,00	10,00	1.061.136,00
Elemento 02	Urbanización	1.587.128,00	10,00	1.428.415,20

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 01 de Abril de 2016.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
 ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Javier Anaya Mohino
 Director de Red de Negocio En representación de
 TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Domicilio del Solicitante:	Calle VICENTE TOFIÑO, Nº 36

Entidad Financiera: ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es conocer el valor del inmueble correspondiente a Enero de 2.016.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria, las metodologías, la instrucción para calcular el valor de tasación . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

Geolocalización: **Longitud:** 3,16088 **Latitud:** 39,76557

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Planos acotados
 Ordenanza
 Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 01-04-2016

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
 Servidumbres visibles
 Régimen de Protección del Patrimonio
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Turístico

Actividad Dominante: 2ªResidencia - Comercial - Pesquera

Población de Derecho: 11.626 Habitantes **Evolución Población:** Estable

Urbanización residencial costera, dependiente de Santa Margarita.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero, en el que predomina la segunda residencia con edificaciones unifamiliares aisladas así como edificios plurifamiliares.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Rápido

Entorno dotado de todos los servicios. Zona turística de Can Picafort con una marcada estacionalidad.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras

		Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado:	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento:	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial:	Suficiente	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Suficiente	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial en régimen de segunda residencia en tipología de viviendas unifamiliares aisladas o complejos de apartamentos o viviendas colectivas.

Entorno Industrial: En una zona aislada

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Por encima del nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Por encima del nivel medio

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada del terreno: 45.567,20 m²

Superficie obrante en la Adenda del Proyecto básico de adaptación de las instalaciones del puerto de Can Picafort a la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears.

Uso de la superficie NO edificada: Aparcamiento - Taller

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

Se desconoce si la polución puede afectar la estabilidad del inmueble valorado.

Se desconoce si existen otros factores medioambientales que puedan influir en el valor del bien.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

La superficie total del puerto según medición del plano topográfico actualizado es de 45.567,20 m² de los cuales 21.446,40 m² corresponden a superficie de tierra y 24.120,80 m² a espejo de agua (sólo agua). Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio destinado a Sede Social, Conjunto talleres, almacén y oficina, Edificio dedicado a aseos y vestuarios, Almacencillos y Casetas de servicio. Se completa el conjunto con un travelift situado en la explanada este.

Se valora: El inmueble completo

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

Contaminación aparente:

Terreno:	No
Construcción:	No
Acústica:	No
Ambiental:	No
Otras:	No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

Conserje/portero/seguridad privada: Si

Número de plantas sobre rasante del edificio: 1

Ubicación relativa en el inmueble: Por encima del nivel medio

Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades: No

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio:	Espejo de agua para 451 amarres
Situación de Ocupación:	El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble:	TERMINADO

Descripción del elemento

Espejo de agua de 23.580,80 m² para 451 amarres, con la siguiente distribución: 4 uds de 6x2.25; 115 uds de 6x2.50; 37 uds de 7x3.00; 197 uds de 8x3.00; 24 uds de 9x3.00; 1 ud de 10x2.50; 31 uds de 10x3.50; 42 uds de 12x4. Se incluyen en este elemento la superficie de amarres 11.058,00 m² y canales de maniobra 12.522,80 m².

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

Tipología del edificio: Urbanización
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Urbanización de la superficie considerada como tierra de 21.446,40 m², incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Se incluyen viales y aparcamientos 4.034,90 m², zonas peatonales y pantalanes 4.050,70 m², muelle adosado dique 1.234,50 m², zona mixta varada-viales y aparcamientos 555,90 m², explanada de varada 4.152,10m², ocupación de edificaciones 1.028,70 m², espaldón 445,20m² y escollera emergida 5.944,40 m².

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio Sede social
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Sede Social	Oficinas	Restaurante	365,81 m ²
Total superficie construida:			365,81 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 24.793,00 m²

Superficie Construida Total: 365,81 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acristalamiento: De Seguridad
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Ver observaciones
Cerramientos Exteriores: Ver observaciones
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Aislante en Cámara
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Ver Observaciones
Revestimientos Ext.2: Ninguno

Estado de Conservación: Muy Bueno
 Muy buen estado de conservación y mantenimiento.

Calidad de construcción: Muy Alta

Antigüedad aproximada: 5 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Conjunto taller, almacén y oficina
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Conjunto descrito	Oficinas	Almacén	119,40 m ²
Total superficie construida:			119,40 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 5.285,00 m²
Superficie Construida Total: 119,40 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: Madera
Cubierta: Plana no Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Ninguno

Estado de Conservación: Medio
Calidad de construcción: Media
Antigüedad aproximada: 20 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Edificio aseos y vestuarios
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Aseos y vestuarios	Servicios Comunes	No Tiene	51,40 m ²
Total superficie construida:			51,40 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 2.274,00 m²
Superficie Construida Total: 51,40 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: Metálicas
Cubierta: Plana no Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Ninguno

Estado de Conservación: Muy Bueno
 Muy buen estado de conservación y mantenimiento.

Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 5 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Almacencillos y casetas servicios
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Almacencillos	Almacén	No Tiene	275,40 m ²
Casetas servicios	Almacén	No Tiene	22,70 m ²
Total superficie construida:			298,10 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 13.215,20 m²
Superficie Construida Total: 298,10 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Persianas: Madera
Cubierta: Plana no Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Estado de Conservación: Bueno
 Buen estado de conservación y mantenimiento.

Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 5 años

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados:

- Ordenanza

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

Licencia de Apertura: No Aportada

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

Normas Subsidiarias de Santa Margarita 1986. Can Picafort - PE Plan Especial Puerto Deportivo.

Usos Permitidos:

Puerto deportivo.

Usos Prohibidos:

Todos los demás.

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

¿Dispone de licencia de actividad/funcionamiento? Sí tiene

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta al Certificado sobre estado de ocupación y destino del bien

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

ESTADO DE CARGAS SOBRE EL INMUEBLE:

Existe una concesión sobre el inmueble

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Tipo de Gestión

Explotación directa por el concesionario.

Forma de producir

Continua, las instalaciones están en funcionamiento durante todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Venta y alquiler de amarres, y alquiler de locales, almacenes e instalaciones.

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)

Calle, Juan XXIII, Nº 4, Planta Baja, PORT DE POLLENÇA (07470) Fecha 05-04-2016

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
2.200,00	5,00	0,00	2.090,00	0,00	19,00

Superficie adoptada: Construida		Total uso: 110,00 m²		Planta baja:	110,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:	No disp.
Fachada ppal.: 10,00 m.		Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.	Altura libre:	2,50 m.	Fachada secund.:	No disp.
Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta	Transporte público:	Buena	Existencia de polo comercial:	Si	Concentración comercial:	Alto
Tipo de eje comercial:	Nivel de distrito o barrio	Accesibilidad:	Regular	Flujo peatonal:	Abundante	Nivel de ocupación:	Alto	Identificabilidad / Visualización:	Medía
Calidad edificio:	Medio Alta	Nº plantas del edificio:	No disp.	Planta del acceso:	Nivel de acera	Plantas en las que se desarrolla:	Una	Aparcamiento en edificio:	No tiene
Divisibilidad:	No	Polivalencia:	Elevada	Configuración irregular:	No Tiene	Nº de fachadas comerciales:	Una	Formando esquina:	No
Fact. amb. negativos:	No	Calidad del local:	Medio Alta	Salida de humos:	Se desconoce	Certificado de eficiencia energética:	No tiene	Antigüedad (fecha aprox.):	2010
Nivel última reforma:	En bruto	Estado conservación:	Medio	Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)	Nivel de negociación:	Sin negociación	Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)

Calle, Cecili Metel, Planta Baja, POLLENÇA (07460) Fecha 05-04-2016

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.565,00	5,00	0,00	1.486,75	0,00	9,91

Superficie adoptada: Construida		Total uso: 150,00 m²		Planta baja:	150,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:	No disp.
Fachada ppal.: 10,00 m.		Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.	Altura libre:	2,50 m.	Fachada secund.:	No disp.
Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta	Transporte público:	Buena	Existencia de polo comercial:	Si	Concentración comercial:	Alto
Tipo de eje comercial:	Nivel de distrito o barrio	Accesibilidad:	Regular	Flujo peatonal:	Abundante	Nivel de ocupación:	Alto	Identificabilidad / Visualización:	Medía
Calidad edificio:	Medio Alta	Nº plantas del edificio:	No disp.	Planta del acceso:	Nivel de acera	Plantas en las que se desarrolla:	Una	Aparcamiento en edificio:	No tiene
Divisibilidad:	No	Polivalencia:	Elevada	Configuración Irregular:	No Tiene	Nº de fachadas comerciales:	Una	Formando esquina:	No
Fact. amb. negativos:	No	Calidad del local:	Medio Alta	Salida de humos:	Se desconoce	Certificado de eficiencia energética:	No tiene	Antigüedad (fecha aprox.):	2010
Nivel última reforma:	En bruto	Estado conservación:	Medio	Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)	Nivel de negociación:	Sin negociación	Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)

Urbanización, Can Picafort ref.734/4, Planta Baja, MURO, PLATJA DE, URBANIZACION (07458) Fecha 05-04-2016

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
900,00	5,00	0,00	855,00	0,00	10,69

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 80,00 m² Planta baja: 80,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.

Fachada ppal.: 10,00 m. Fondo medio: No disp. Rel. fachada fondo: No disp. Altura libre: 2,50 m. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta Calidad de ubicación: Medio Alta Transporte público: Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio Existencia de polo comercial: Sí Concentración comercial: Alto

Nivel de ocupación: Alto Accesibilidad: Regular Flujo peatonal: Abundante

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Medio Alta Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una Aparcamiento en edificio: No tiene

Divisibilidad: No Polivalencia: Elevada Configuración irregular: No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una Formando esquina: No Salida de humos: Se desconoce

Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Medio Alta

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2010 Estado conservación: Medio

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)

Carretera, Arta, Nº 122, Planta Baja, ALCUDIA (07400) Fecha 05-04-2016

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
900,00	5,00	0,00	855,00	0,00	9,50

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 90,00 m² Planta baja: 90,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.

Fachada ppal.: 10,00 m. Fondo medio: No disp. Rel. fachada fondo: No disp. Altura libre: 2,50 m. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta Calidad de ubicación: Medio Alta Transporte público: Buena

Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio Existencia de polo comercial: Sí Concentración comercial: Alto

Nivel de ocupación: Alto Accesibilidad: Regular Flujo peatonal: Abundante

Identificabilidad / Visualización: Media

Calidad edificio: Medio Alta Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una Aparcamiento en edificio: No tiene

Divisibilidad: No Polivalencia: Elevada Configuración irregular: No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una Formando esquina: No Salida de humos: Se desconoce

Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Medio Alta

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2010 Estado conservación: Medio

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)

Urbanización, Can Picafort ref.728/4, Planta Baja, MURO, PLATJA DE, URBANIZACION (07458) Fecha 05-04-2016

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.700,00	5,00	0,00	1.615,00	0,00	10,09

Superficie adoptada: Construida
 Total uso: 160,00 m² Planta baja: 160,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
 Fachada ppal.: 10,00 m. Fondo medio: No disp. Rel. fachada fondo: No disp. Altura libre: 2,50 m. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta Calidad de ubicación: Medio Alta Transporte público: Buena
 Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio Existencia de polo comercial: Sí Concentración comercial: Alto
 Nivel de ocupación: Alto Accesibilidad: Regular Flujo peatonal: Abundante

Identificabilidad / Visualización: Media
 Calidad edificio: Medio Alta Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acera
 Plantas en las que se desarrolla: Una Aparcamiento en edificio: No tiene
 Divisibilidad: No Polivalencia: Elevada Configuración irregular: No Tiene
 Nº de fachadas comerciales: Una Formando esquina: No Salida de humos: Se desconoce
 Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Medio Alta
 Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2010 Estado conservación: Medio
 Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación
 Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)

Calle, Isabel Garau, Planta Baja, CA'N PICAFORT (07458) Fecha 05-04-2016

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
2.150,00	5,00	0,00	2.042,50	0,00	5,25

Superficie adoptada: Construida
 Total uso: 389,19 m² Planta baja: 389,19 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
 Fachada ppal.: 20,00 m. Fondo medio: No disp. Rel. fachada fondo: No disp. Altura libre: 2,50 m. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Medio Alta Calidad de ubicación: Medio Alta Transporte público: Buena
 Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio Existencia de polo comercial: Sí Concentración comercial: Alto
 Nivel de ocupación: Alto Accesibilidad: Buena Flujo peatonal: Abundante

Identificabilidad / Visualización: Alta
 Calidad edificio: Alta Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acera
 Plantas en las que se desarrolla: Una Aparcamiento en edificio: No tiene
 Divisibilidad: No Polivalencia: Elevada Configuración irregular: No Tiene
 Nº de fachadas comerciales: Una Formando esquina: No Salida de humos: Se desconoce
 Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Medio Alta
 Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2015 Estado conservación: Bueno
 Nivel última reforma: En bruto Rehabilitación Integral: 2016

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación
 Nivel de comprobación: Visita interior con medición superficie

AMARRE

(Venta)

Calle Ponent de sa Ràpita, CAMPOS (07630) Fecha 04-04-2016

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
90.000,00	5,00	0,00	85.500,00	0,00	1.781,25

Superficie lámina de agua: 48,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 12,00 m. Manga: 4,00 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE

(Venta)

Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458) Fecha 04-04-2016

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
49.000,00	5,00	0,00	46.550,00	0,00	1.330,00

Superficie lámina de agua: 35,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 10,00 m. Manga: 3,50 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE

(Venta)

Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458) Fecha 04-04-2016

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
20.000,00	5,00	0,00	19.000,00	0,00	791,67

Superficie lámina de agua: 24,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 8,00 m. Manga: 3,00 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE

(Venta)

Puerto Colonia de Sant Pere, COLONIA DE SANT PERE (07679) Fecha 04-04-2016

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
9.000,00	5,00	0,00	8.550,00	0,00	570,00

Superficie lámina de agua: 15,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 6,00 m. Manga: 2,50 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458) **Fecha 04-04-2016**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
35.000,00	5,00	0,00	33.250,00	0,00	1.231,48

Superficie lámina de agua: 27,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 9,00 m. Manga: 3,00 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458) **Fecha 04-04-2016**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
37.500,00	5,00	0,00	35.625,00	0,00	1.319,44

Superficie lámina de agua: 27,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 9,00 m. Manga: 3,00 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

Puerto Porto Colom, PORTO COLOM (07670) **Fecha 04-04-2016**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
28.000,00	5,00	0,00	26.600,00	0,00	1.266,67

Superficie lámina de agua: 21,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 7,00 m. Manga: 3,00 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

Puerto Cala d'Or, CALA D'OR (07660) **Fecha 04-04-2016**

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
46.000,00	5,00	0,00	43.700,00	0,00	1.820,83

Superficie lámina de agua: 24,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 8,00 m. Manga: 3,00 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE

(Venta)

Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458) Fecha 04-04-2016

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
75.000,00	5,00	0,00	71.250,00	0,00	1.484,38

Superficie lámina de agua: 48,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 12,00 m. Manga: 2,75 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE

(Venta)

Puerto Can Picafort, SANTA MARGARITA/SANTA MARGALIDA (07458) Fecha 04-04-2016

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
26.000,00	5,00	0,00	24.700,00	0,00	1.176,19

Superficie lámina de agua: 21,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 7,00 m. Manga: 3,00 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE

(Venta)

Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458) Fecha 04-04-2016

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
41.000,00	5,00	0,00	38.950,00	0,00	1.442,59

Superficie lámina de agua: 27,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 9,00 m. Manga: 3,00 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE

(Venta)

Puerto Alcúdia, Alcúdia (07400) Fecha 04-04-2016

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
62.000,00	5,00	0,00	58.900,00	0,00	1.227,08

Superficie lámina de agua: 48,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 12,00 m. Manga: 4,00 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

Puerto Colonia de Sant Pere, COLONIA DE SANT PERE (07579) Fecha 04-04-2016

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
28.000,00	5,00	0,00	26.600,00	0,00	1.266,67

Superficie lámina de agua: 21,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 7,00 m. Manga: 3,00 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

Puerto Alcúdia, ALCUDIA (07400) Fecha 04-04-2016

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
10.000,00	5,00	0,00	9.500,00	0,00	633,33

Superficie lámina de agua: 15,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 6,00 m. Manga: 2,50 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458) Fecha 04-04-2016

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
40.000,00	5,00	0,00	38.000,00	0,00	1.407,41

Superficie lámina de agua: 27,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 9,00 m. Manga: 3,00 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

Puerto Son Serra de Marina, SON SERRA DE MARINA (07459) Fecha 04-04-2016

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
25.000,00	5,00	0,00	23.750,00	0,00	1.130,95

Superficie lámina de agua: 21,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 7,00 m. Manga: 3,00 m.

Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce Estado conservación: Adecuado a su edad

Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.) Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

Puerto Alcúdia, ALCUDIA (07400)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
12.000,00	5,00	0,00	11.400,00	0,00	760,00	
Superficie lámina de agua: 15,00 m²						
Calidad del entorno:		Alta	Calidad de ubicación:		Alta	
Tipo de puerto:		Marítimo	Nivel de servicios:		Alto	
Situación:		Buena	Maniobrabilidad:		Alta	
Eslora:		6,00 m.	Manga:		2,50 m.	
Antigüedad(fecha aprox.):		Se desconoce	Estado conservación:		Adecuado a su edad	
Fuente:		Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)		Nivel de negociación:		
Nivel de comprobación:		Visita virtual interior sin planos				

AMARRE (Venta)

Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
20.000,00	5,00	0,00	19.000,00	0,00	1.151,52	
Superficie lámina de agua: 16,50 m²						
Calidad del entorno:		Alta	Calidad de ubicación:		Alta	
Tipo de puerto:		Marítimo	Nivel de servicios:		Alto	
Situación:		Buena	Maniobrabilidad:		Alta	
Eslora:		6,00 m.	Manga:		2,75 m.	
Antigüedad(fecha aprox.):		Se desconoce	Estado conservación:		Adecuado a su edad	
Fuente:		Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)		Nivel de negociación:		
Nivel de comprobación:		Visita virtual interior sin planos				

AMARRE (Venta)

Puerto S'Arenal, S'ARENAL (07600)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
48.000,00	5,00	0,00	45.600,00	0,00	1.302,86	
Superficie lámina de agua: 35,00 m²						
Calidad del entorno:		Alta	Calidad de ubicación:		Alta	
Tipo de puerto:		Marítimo	Nivel de servicios:		Alto	
Situación:		Buena	Maniobrabilidad:		Alta	
Eslora:		10,00 m.	Manga:		3,50 m.	
Antigüedad(fecha aprox.):		Se desconoce	Estado conservación:		Adecuado a su edad	
Fuente:		Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)		Nivel de negociación:		
Nivel de comprobación:		Visita virtual interior sin planos				

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Locales (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
1	Calle Juan XXIII, 4 (07470)	LCA Abr-2016	CSC	110,00	0,00	0,00	2.200,00	5,00	2.090,00	0,00	19,00
2	Calle Cecili Metel (07460)	LCA Abr-2016	CSC	150,00	0,00	0,00	1.565,00	5,00	1.486,75	0,00	9,91
3	Urbanización Can Picafort ref.734/4 (07458)	LCA Abr-2016	CSC	80,00	0,00	0,00	900,00	5,00	855,00	0,00	10,69
4	Carretera Arta, 122 (07400)	LCA Abr-2016	CSC	90,00	0,00	0,00	900,00	5,00	855,00	0,00	9,50
5	Urbanización Can Picafort ref.728/4 (07458)	LCA Abr-2016	CSC	160,00	0,00	0,00	1.700,00	5,00	1.615,00	0,00	10,09
6	Calle Isabel Garau (07458)	LCA Abr-2016	CSC	389,19	0,00	0,00	2.150,00	5,00	2.042,50	0,00	5,25

LCA. LC individual, parte de edificio, acceso directo calle/espacio pùb.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

Amarre (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
7	Calle Ponent de sa Ràpita (07630)	Abr-2016		48,00	90.000,00	5,00	85.500,00	0,00	1.781,25
8	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		35,00	49.000,00	5,00	46.550,00	0,00	1.330,00
9	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		24,00	20.000,00	5,00	19.000,00	0,00	791,67
10	Puerto Colonia de Sant Pere (07579)	Abr-2016		15,00	9.000,00	5,00	8.550,00	0,00	570,00
11	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		27,00	35.000,00	5,00	33.250,00	0,00	1.231,48
12	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		27,00	37.500,00	5,00	35.625,00	0,00	1.319,44
13	Puerto Porto Colom (07670)	Abr-2016		21,00	28.000,00	5,00	26.600,00	0,00	1.266,67
14	Puerto Cala d'Or (07660)	Abr-2016		24,00	46.000,00	5,00	43.700,00	0,00	1.820,83
15	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		48,00	75.000,00	5,00	71.250,00	0,00	1.484,38
16	Puerto Can Picafort (07450)	Abr-2016		21,00	26.000,00	5,00	24.700,00	0,00	1.176,19
17	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		27,00	41.000,00	5,00	38.950,00	0,00	1.442,59
18	Puerto Alcúdia (07400)	Abr-2016		48,00	62.000,00	5,00	58.900,00	0,00	1.227,08
19	Puerto Colonia de Sant Pere (07579)	Abr-2016		21,00	28.000,00	5,00	26.600,00	0,00	1.266,67
20	Puerto Alcúdia (07400)	Abr-2016		15,00	10.000,00	5,00	9.500,00	0,00	633,33
21	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		27,00	40.000,00	5,00	38.000,00	0,00	1.407,41
22	Puerto Son Serra de Marina (07459)	Abr-2016		21,00	25.000,00	5,00	23.750,00	0,00	1.130,95
23	Puerto Alcúdia (07400)	Abr-2016		15,00	12.000,00	5,00	11.400,00	0,00	760,00
24	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		16,50	20.000,00	5,00	19.000,00	0,00	1.151,52
25	Puerto S'Arenal (07600)	Abr-2016		35,00	48.000,00	5,00	45.600,00	0,00	1.302,86

Observaciones a los testigos:

Los comparables corresponden a amarres de similares características a los existentes en el Puerto de Can Picafort.

No se aportan comparables obtenidos de profesionales de intermediación inmobiliaria, por lo que no se han aplicado deducciones en concepto de comercialización.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

10.1.- CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

Tipo del Crédito hipotecario: 6,00 %

CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

I.L.E.E. 42,00 %

Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen):

4 meses

Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen):

Límite inferior: 6 meses Límite superior: 8 meses

Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen):

Límite inferior: 7 meses Límite superior: 9 meses

Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra):

Límite inferior: 18 meses Límite superior: 20 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	6.050,00 Euros/m ²	6.280,00 Euros/m ²

Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

I.L.E.E.	Límite inferior:	Límite superior:
	52,00 %	55,00 %

PLAZOS DE VENTA:

Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):

I.L.E.E.	Límite inferior:	Límite superior:
	25 meses	29 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

I.L.E.E.	Límite inferior:	Límite superior:
	0,00 %	100,00 %

Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):

I.L.E.E.	Límite inferior:	Límite superior:
	0 meses	3 meses

Tasa de actualización: Límite inferior: 22,00 % Límite superior: 24,00 %

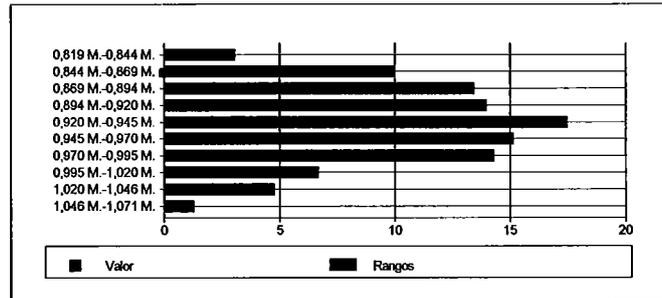
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Una vez calculadas 945 combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

Media:	933.901,46 Euros		
Extremos Absolutos:	818.927,89 Euros	y	1.070.732,68 Euros
Extremos-90% casos:	848.693,72 Euros	y	1.022.612,19 Euros
Extremos-50% casos:	892.668,05 Euros	y	972.292,41 Euros

La distribución de probabilidades por tramos iguales de valor es la siguiente (Millones de Euros) :

Desde	0,819 M.	hasta	0,844 M.	3,07 %
Desde	0,844 M.	hasta	0,869 M.	9,95 %
Desde	0,869 M.	hasta	0,894 M.	13,44 %
Desde	0,894 M.	hasta	0,920 M.	13,97 %
Desde	0,920 M.	hasta	0,945 M.	17,46 %
Desde	0,945 M.	hasta	0,970 M.	15,13 %
Desde	0,970 M.	hasta	0,995 M.	14,29 %
Desde	0,995 M.	hasta	1,020 M.	6,67 %
Desde	1,020 M.	hasta	1,046 M.	4,76 %
Desde	1,046 M.	hasta	1,071 M.	1,27 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 22,93

Tasa anualizada homogénea sin financiación 16,80

Valor total elegido del solar 845.000,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

Criterios utilizados para la elección de el valor total elegido del solar

,En función de la distribución de probabilidades por tramos iguales de valor, resultante de la hipótesis planteada.

FLUJOS DE CAJA (euros)

Mes	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	37.674,00	0,00	0,00	37.674,00	-37.674,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	32.292,00	0,00	0,00	32.292,00	-32.292,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.793,00	0,00
11	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	0,00	503,97	503,97	100.289,04	0,00
12	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	0,00	1.007,93	1.007,93	99.785,07	0,00
13	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	1.511,90	161.710,37	-60.917,37	0,00
14	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	2.015,86	162.214,34	-61.421,34	0,00
15	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	2.519,82	162.718,30	-61.925,30	0,00
16	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	3.023,79	163.222,27	-62.429,27	0,00
17	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	3.527,76	163.726,23	-62.933,23	0,00
18	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	4.031,72	164.230,20	-63.437,20	0,00
19	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	4.535,69	164.734,16	-63.941,16	0,00
20	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	5.039,65	165.238,13	-64.445,13	0,00
21	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	5.543,62	165.742,09	-64.949,09	0,00
22	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	6.047,58	166.246,06	-65.453,06	0,00
23	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	6.551,55	166.750,02	-65.957,02	0,00
24	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	7.055,51	167.253,99	-66.460,99	0,00
25	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	7.559,48	167.757,95	-66.964,95	0,00
26	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	8.063,44	168.261,92	-67.468,92	0,00
27	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	8.567,41	168.765,88	-67.972,88	0,00

FLUJOS DE CAJA (euros)

Mes	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
28	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	9.071,37	169.269,85	-68.476,85	0,00
29	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	37.674,00	160.198,48	9.575,33	207.447,81	-106.654,81	0,00
30	0,00	100.793,00	100.793,00	0,00	0,00	160.198,48	10.079,30	170.277,78	-69.484,78	0,00
31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.198,48	0,00	160.198,48	-160.198,48	0,00
32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.198,48	0,00	160.198,48	-160.198,48	0,00
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	160.198,48	0,00	160.198,48	-160.198,48	0,00

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 35 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 35 años

Se analiza el ciclo completo de vida útil de la concesión.

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	845,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	707,34 Miles de Euros	50 años
Inversión Inicial en Elementos:	2.766,17 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	10 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

Las cantidades del cuadro INGRESOS, GASTOS e INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL se encuentran expresadas en Miles de Euros

INGRESOS

Años	1	2	3	4	5	6 al 35
Variación Anual	0,00 %					
Venta de amarres	1.106,30	1.659,45	2.212,60	2.765,75	3.318,90	0,00
Alquiler de amarres	617,72	675,64	720,68	752,85	733,55	315,17
Alquiler uso comercial	32,16	32,16	32,16	32,16	32,16	32,16
Explanada-varadero	21,98	25,66	29,33	32,99	34,83	36,63
Travelift	11,98	13,98	15,98	17,98	18,98	19,98
Clases y varios	37,50	37,50	37,50	37,50	37,50	37,50
Cuotas socios	23,56	58,90	106,02	164,93	235,62	235,62
TOTAL:	1.851,20	2.503,29	3.154,27	3.804,16	4.411,54	677,06

GASTOS

Años	1	2	3	4	5	6 al 35
Variación Anual	0,00 %					
Personal (Sueldos + S.S.)	64,98	87,87	110,71	133,53	154,85	154,85
Materias primas	2,22	3,00	3,79	4,56	5,29	5,29
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	13,14	17,77	22,40	27,01	31,32	31,32
Reparación, mantenimiento y reposición	15,55	21,03	26,50	31,95	37,06	37,06
Seguros, impuestos, tasas	9,26	12,52	15,77	19,02	22,06	22,06
Amortización de la inversión inicial	115,33	115,33	115,33	115,33	115,33	115,33
Publicidad y Comercial	90,44	77,99	64,66	51,32	37,95	13,89
ESTIMACION CANON	262,03	262,03	262,03	262,03	262,03	262,03
TOTAL:	572,95	597,54	621,19	644,75	665,89	641,83
Impuestos	28,00 %	25,00 %				

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	10	15	20
Infraestruct-Elementos	3.444,68	316,00	0,00	0,00
Edificios	0,00	0,00	150,00	0,00
Mobiliario y enseres	100,00	100,00	0,00	100,00
TOTAL:	3.544,68	416,00	150,00	100,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio Sede social	365,81	1.012,33	1.100,00	18,00	5,00
Edificio 02	Conjunto taller, almacén y oficina	119,40	1.012,33	600,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio aseos y vestuarios	51,40	1.012,33	700,00	18,00	5,00
Edificio 04	Almacén y casetas servicios	298,10	1.012,33	300,00	18,00	5,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Descripción	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio Sede social	365,81	2.245,43	821.400,75
Edificio 02	Conjunto taller, almacén	119,40	1.614,13	192.727,12
Edificio 03	Edificio aseos y	51,40	1.797,03	92.367,34
Edificio 04	Almacén y casetas	298,10	1.348,63	402.026,60

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 CRN. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua para 451 amarres	1.179.040,00	10,00	1.061.136,00
Elemento 02	Urbanización	1.587.128,00	10,00	1.428.415,20

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	845.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	3.365.609,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	107.899,38 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	4.318.508,38 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	18,54 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	845.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	3.998.071,04 Euros

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Los flujos de caja se han situado convencionalmente en el día 31 de Diciembre de cada año considerado.

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de Euros)	Gastos NO recuperables	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput.inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2016	1.851,20	457,62	115,33	3.544,68	-2.509,01	-2.509,01	-2.322,67
2017	2.503,29	482,21	115,33	0,00	1.544,64	1.544,64	1.324,00
2018	3.154,27	505,86	115,33	0,00	2.015,14	2.015,14	1.599,35
2019	3.804,16	529,42	115,33	0,00	2.484,89	2.484,89	1.826,08
2020	4.411,54	550,56	115,33	0,00	2.924,57	2.924,57	1.989,99
2021	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	89,31
2022	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	82,69
2023	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	76,57
2024	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	70,90
2025	677,06	526,50	115,33	416,00	-274,25	-274,25	-127,00
2026	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	60,78
2027	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	56,28
2028	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	52,11
2029	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	48,25
2030	677,06	526,50	115,33	150,00	-8,25	-8,25	-2,60
2031	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	41,37
2032	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	38,30
2033	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	35,47
2034	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	32,84
2035	677,06	526,50	115,33	100,00	41,75	41,75	8,96
2036	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	28,15
2037	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	26,07
2038	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	24,14
2039	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	22,35
2040	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	20,69
2041	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	19,16
2042	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	17,74
2043	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	16,43
2044	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	15,21
2045	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	14,08
2046	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	13,04
2047	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	12,08
2048	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	11,18
2049	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	10,35
2050	677,06	526,50	115,33	0,00	141,75	141,75	9,59

Valor de Reversión del inmueble:

0,00 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	8,00 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	-100,00 %
Solo se considera el valor de mercado futuro del suelo como valor de reversión.	
Valor de Reversión del inmueble:	0,00 Euros
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %

El valor por actualización corresponde a la diferencia entre el valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba y los gastos e impuestos no recuperables habituales en la transacción de un inmueble de estas características. Para el cálculo del V.A.N. se ha utilizado la convención de situar los flujos anuales en el 31 de Diciembre de cada año. El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros hemos hecho estimaciones basadas en las ratios medias del sector elaboradas por Tinsa a partir de su trabajo habitual y estadísticas publicadas por organismos oficiales y/o entidades de reconocido prestigio, modificadas en función de las características del inmueble. No hemos tenido en cuenta el efecto que sobre los resultados pudiera tener la gestión actual del inmueble.

Valor por actualización

5.241.235,37 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

3.473.508,38 Euros

Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar al aplicar los métodos de valoración. Según el Artículo 53 de la ECO 805/2003.

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)	Arrendados (nº)	Superficie bruta alquilable (SBA)	Porcentaje de ocupación sobre SBA (%)
Residencial (viviendas protegidas)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	-	-	-	-	-
Oficinas	0	0,00	-	-	-
Locales comerciales	0	0,00	-	-	-
Uso industrial	0	0,00	-	-	-
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	-	-
Trasteros	-	-	-	-	-
Otros usos	1	45.567,20	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
TOTAL	1	45.567,20	0	0,00	0,00%

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

3.998.071,04 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Coste de Reposición Neto calculado por el método del coste

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es conocer el valor del inmueble correspondiente a Enero de 2.016.
 Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Cualquier modificación en la hipótesis adoptada en este informe supone una modificación en los valores obtenidos. La FINALIDAD DE LA TASACION es Calcular el valor de la concesión administrativa a fecha de 1-01-2016 según la hipótesis planteada en este informe (ver apartado de observaciones).

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

En representación de TINSA, Tasaciones
 Inmobiliarias, S.A.



Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
 ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 28 páginas numeradas de la 1 a la 28

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.

Ver Observaciones	Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN		
	Titulación:	ARQUITECTO TECNICO		
	Fecha Visita al inmueble:	01-04-2016	Fecha de caducidad del informe	30-09-2016
	Fecha Emisión del informe:	01-04-2016		

12.- OBSERVACIONES

Es objeto de esta valoración calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones, cedidos en concesión por la Administración, en las siguientes hipótesis.

- Se supone que la concesión se realiza con fecha 1 de enero de 2016, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se realiza por 35 años.
- El concesionario recibe la concesión en el estado que se encuentra en la actualidad, por lo que se ha supuesto que acometerá ciertas obras de reforma y ampliación que le permitan realizar una correcta explotación durante los 35 próximos años. Se aporta cuadro de inversiones a lo largo de toda la concesión. La inversión principal se concentra en el primer año con una inversión inicial de 3.444.687,65€. A partir de aquí las obras son de mantenimiento, excepto en el año 10, que se prevé una inversión de 316.000,00€ en medios auxiliares e instalaciones.
- Una vez transcurrido el plazo de tiempo establecido para la concesión, todas las instalaciones y edificaciones revertirán al Concesionario.

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO: se ha utilizado el método de capitalización de las rentas esperadas tras el siguiente análisis de inversiones.

- Durante el año 1 de la concesión se realizan las inversiones necesarias de adecuación de las instalaciones existentes y se inicia la actividad. Se venden 357 amarres a particulares durante los cinco primeros ejercicios. El resto de los elementos se ha supuesto que se explotan mediante el arrendamiento. Se ha realizado un planteamiento progresivo de ventas del 10 al 30% en el periodo 1 a 5, igualmente se ha considerado rentas de alquiler de los amarres no vendidos durante este periodo. Se estima que los flujos de caja son estables a partir de año 6.

- Trás realizar un estudio de mercado sobre puesto de amarre de embarcaciones de recreo, se han obtenido los siguientes precios de venta para este puerto:

Amarres de	6 x 2,25	=	10.000 €.
Amarres de	6 x 2,50	=	12.000 €.
Amarres de	7 x 3,00	=	26.000 €.
Amarres de	8 x 3,00	=	32.000 €.
Amarres de	9 x 3,00	=	40.000 €.
Amarres de	10 x 2,50	=	43.000 €.
Amarres de	10 x 3,50	=	48.000 €.
Amarres de	12 x 4,00	=	62.000 €.

- Los valores adoptados suponen una media respecto a las superficies de los amarres puesto que su ubicación dentro del puerto incide también en el valor del amarre; como puede verse en el estudio de mercado aportado, las mismas dimensiones de un amarre pueden suponer una fluctuación en el valor de oferta importante, a veces superior a un 60 % en función de si el amarre se encuentra en los pantalanes cercanos al acceso al puerto o en las zonas más alejadas de los diques o con más difícil maniobrabilidad.

- Para el alquiler de amarres se ha considerado la actualización de tarifas del puerto, aplicadas sobre tamaño de amarre.

- La renta asignada al restaurante ubicado en el edificio social es de 10 euros/m²/mes.

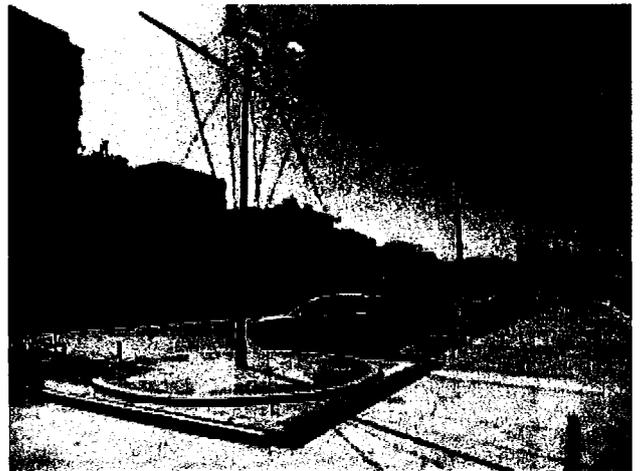
- En el año 35 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten al concesionario, considerando por lo tanto 0 euros de valor residual.

- El valor de mercado de lo cedido, se ha calculado por el método residual, a partir del valor de mercado calculado con las hipótesis anteriores. El cánón se ha estimado a partir del valor de mercado de lo cedido, considerando un 5% de dicho valor.

- Los flujos de caja se han situado a 31 de diciembre de cada periodo y se ha trabajado en euros constantes a la fecha de la valoración.

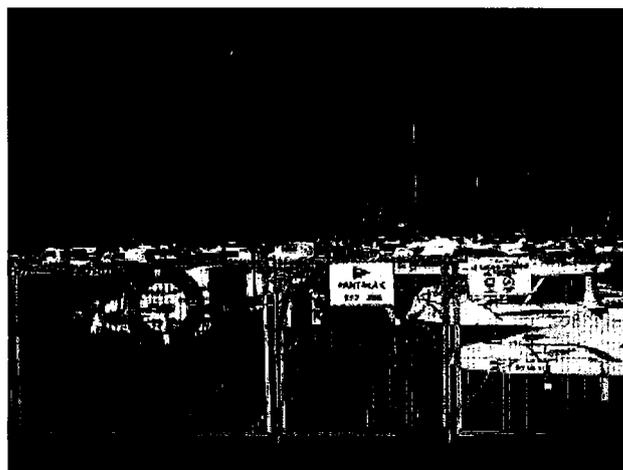
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS
BALEARES (07458)



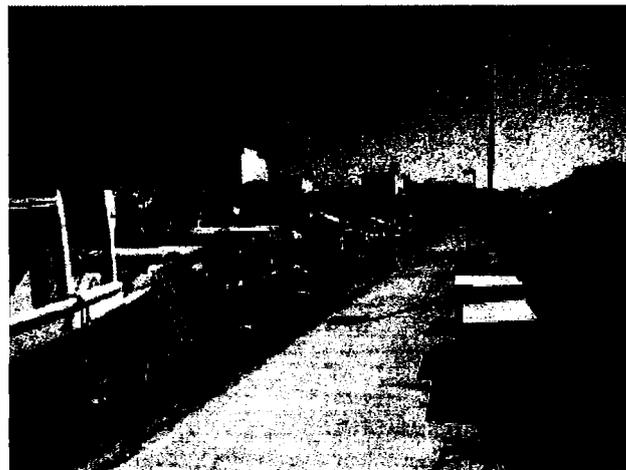
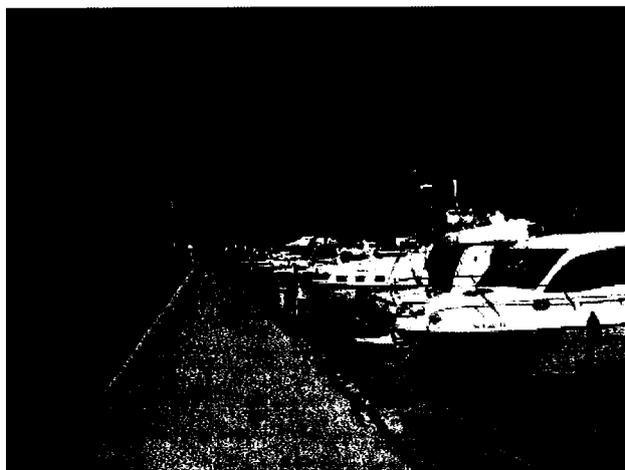
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



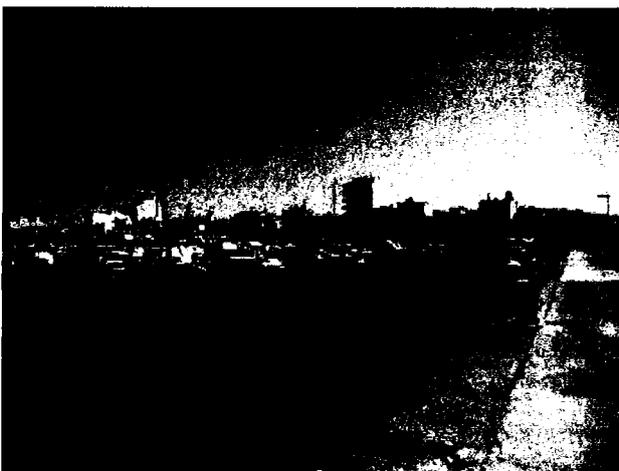
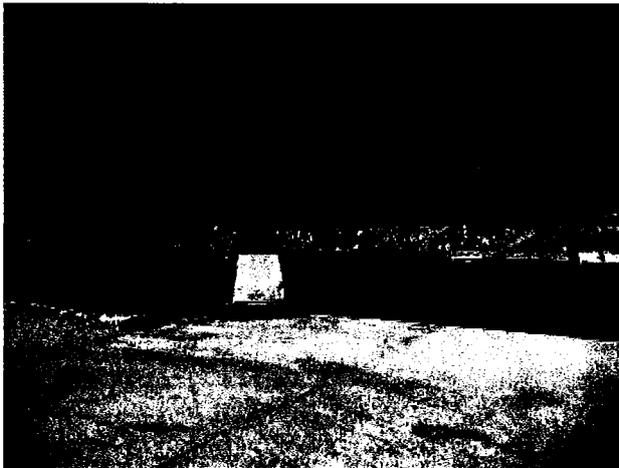
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



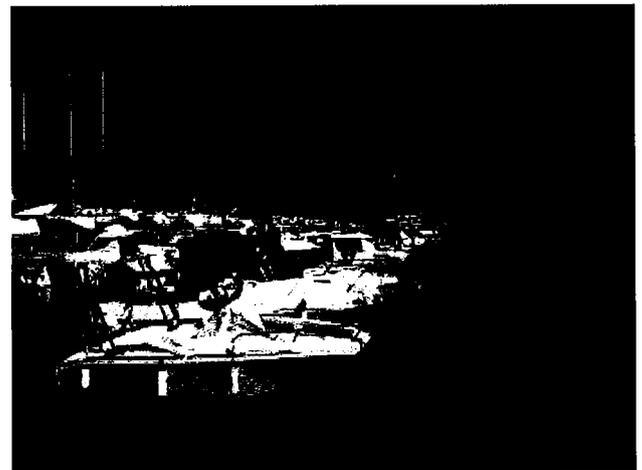
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



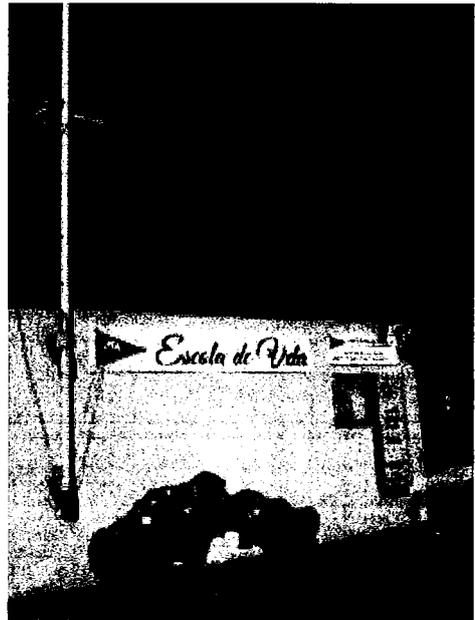
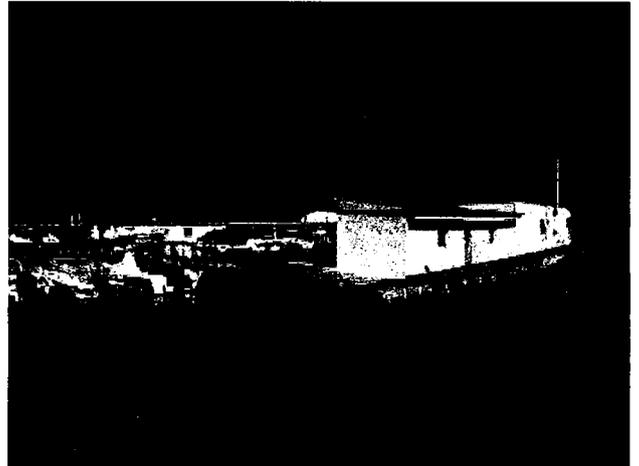
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



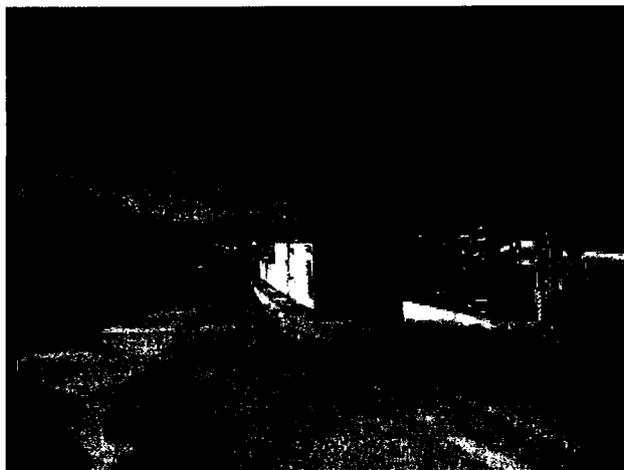
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



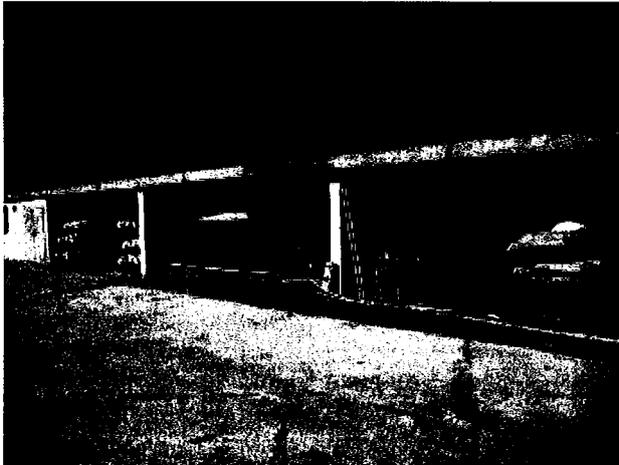
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



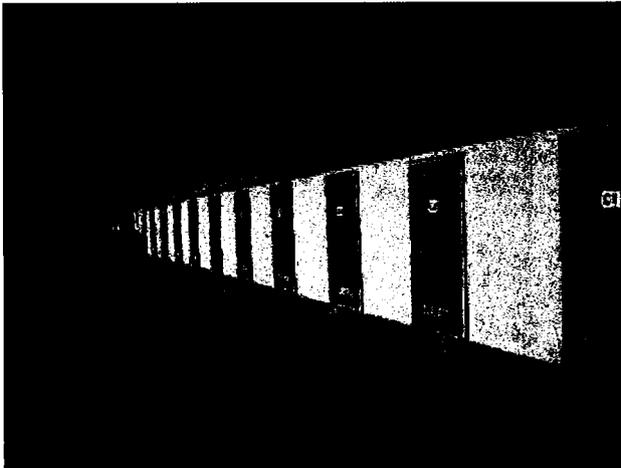
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



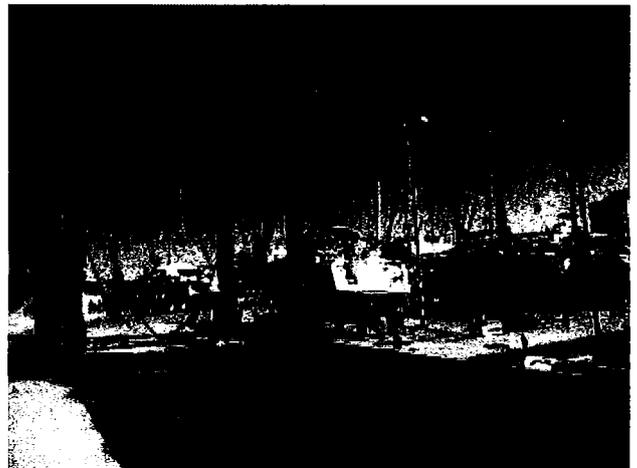
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



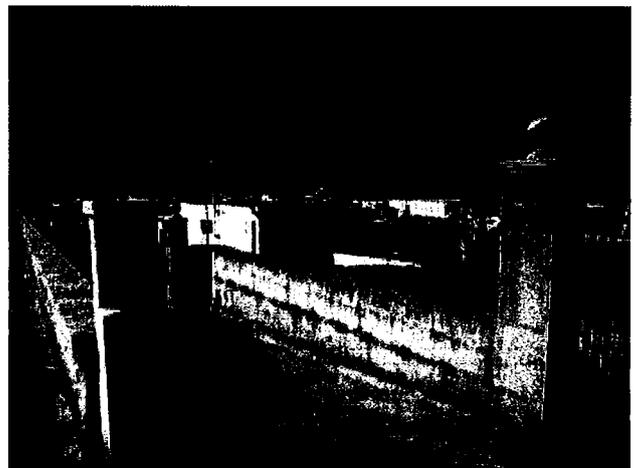
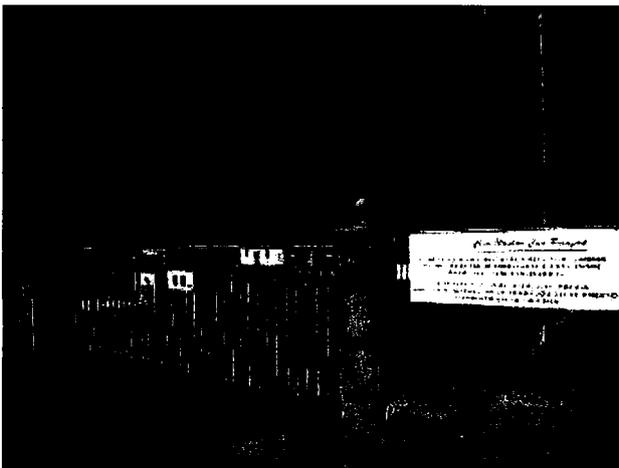
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS
BALEARES (07458)



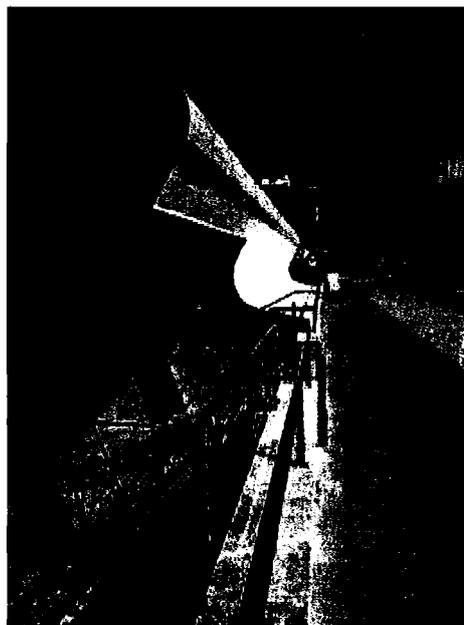
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS
BALEARIS (07458)



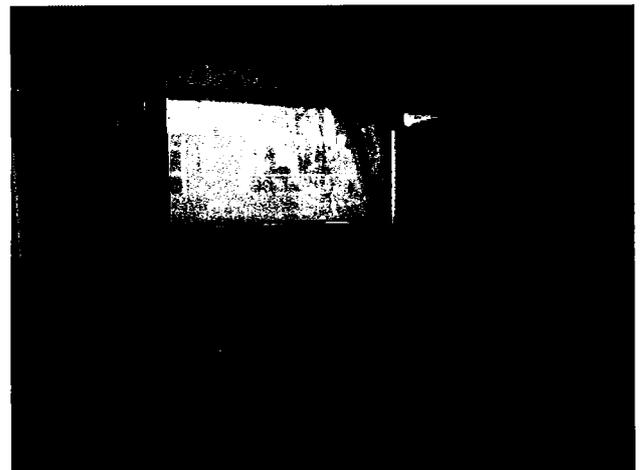
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



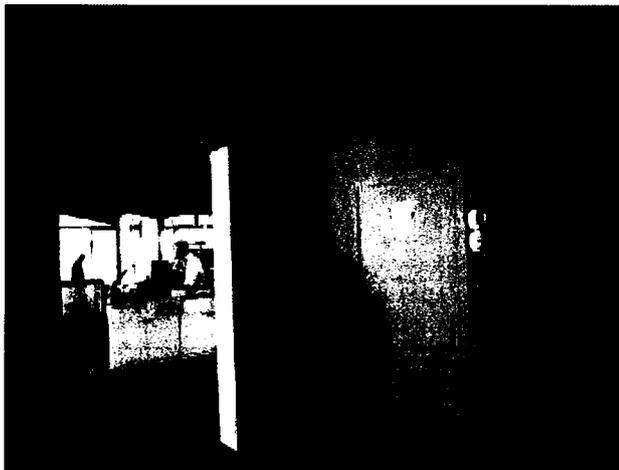
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



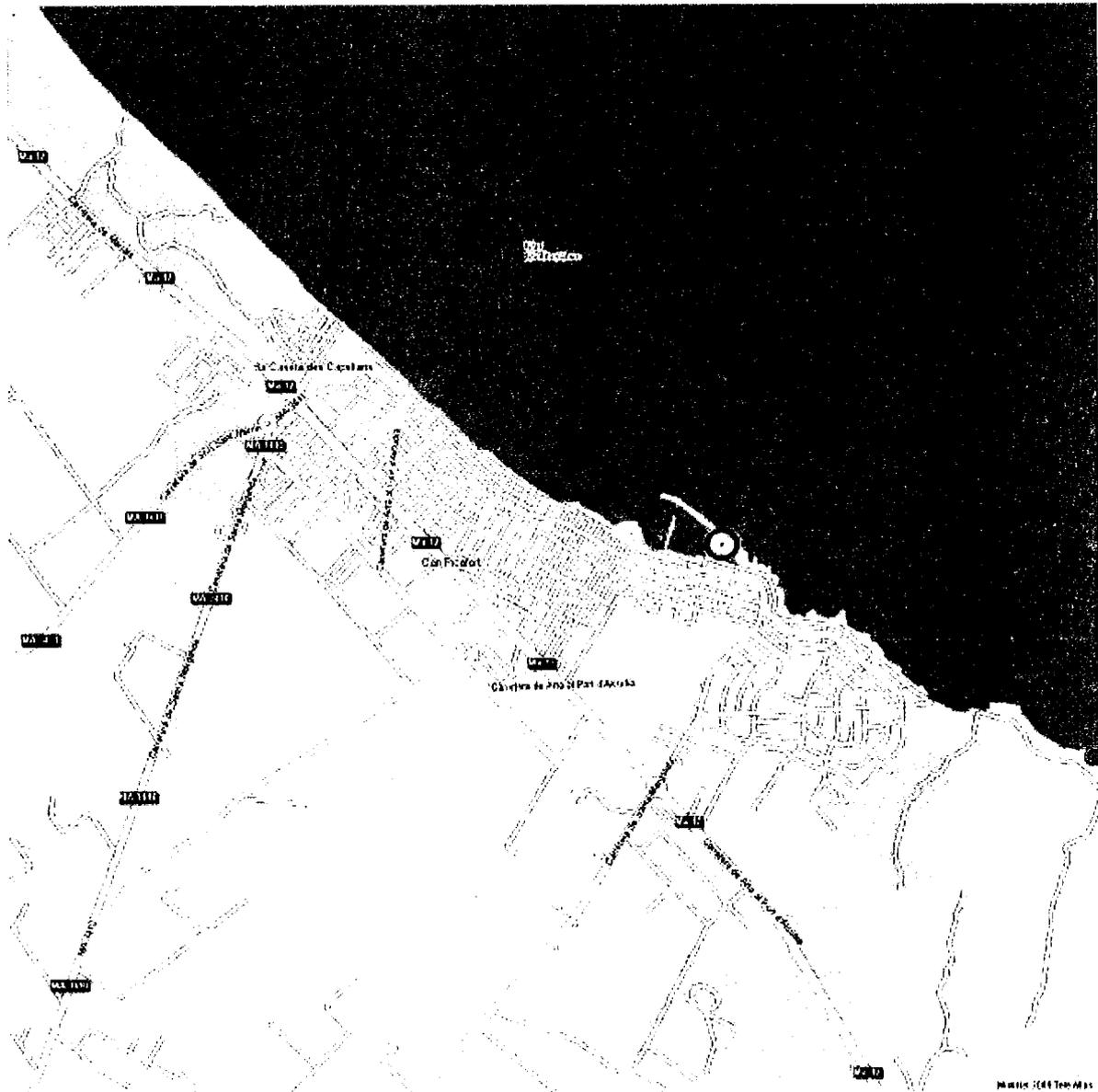
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



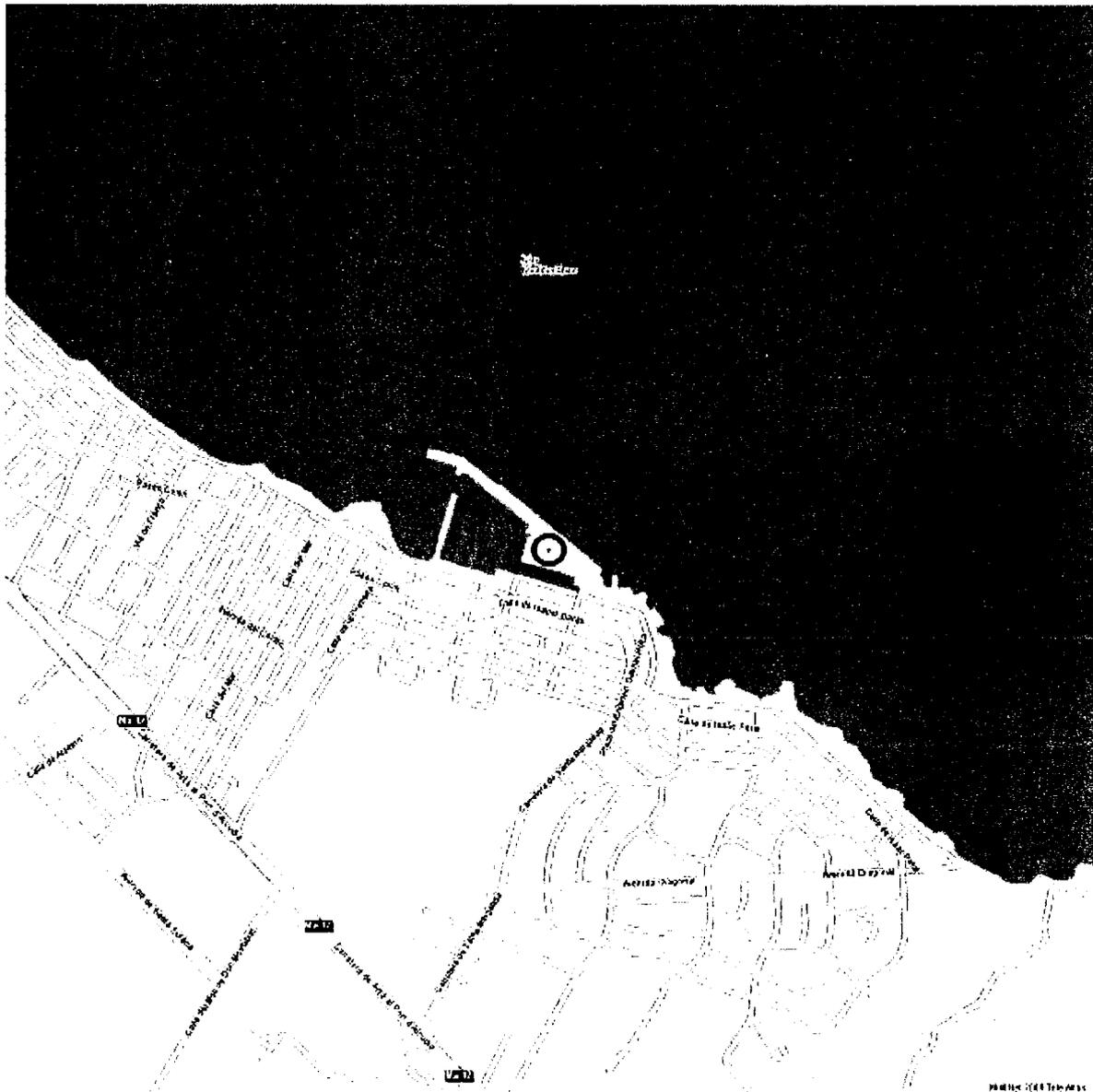
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



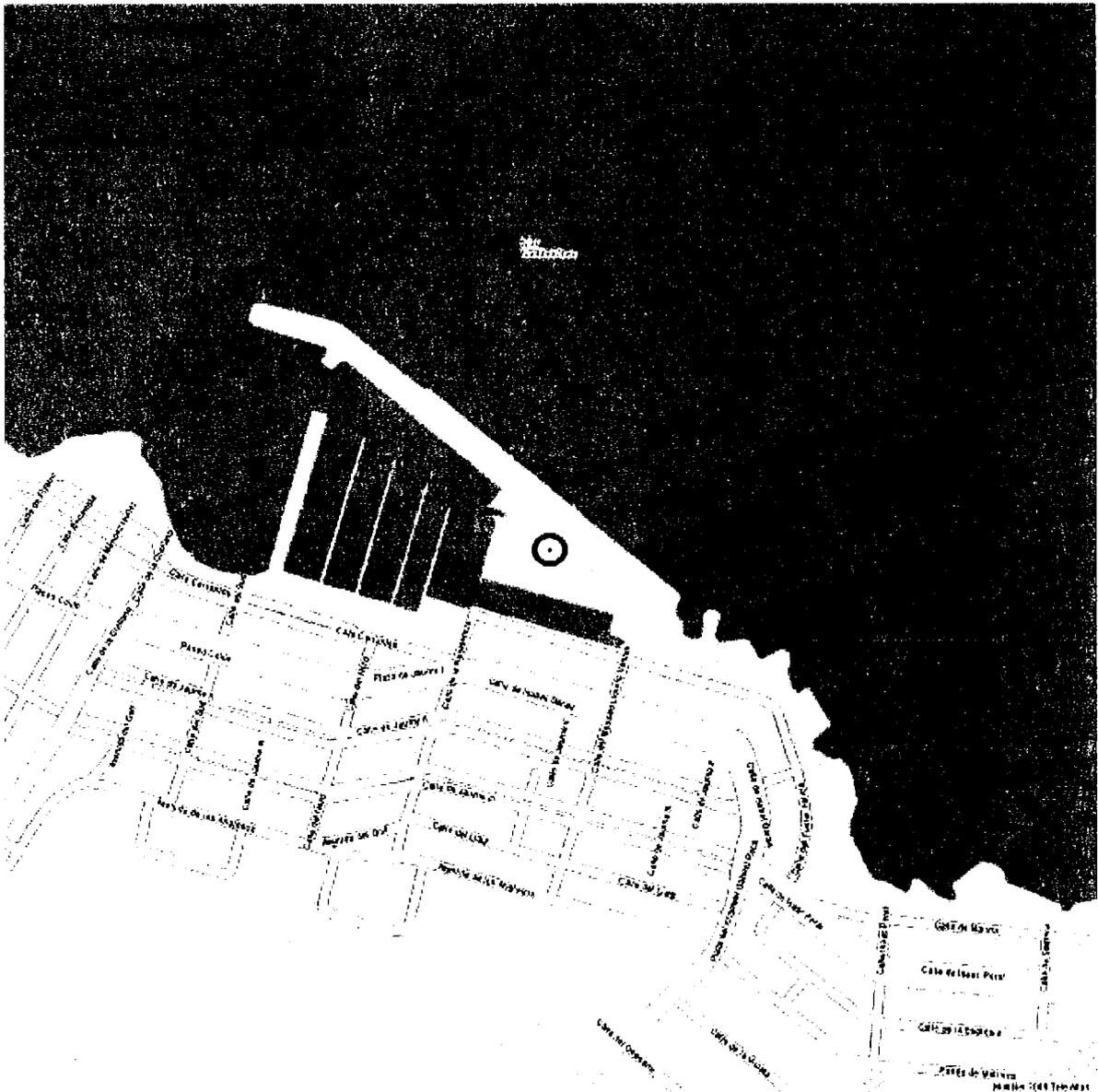
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



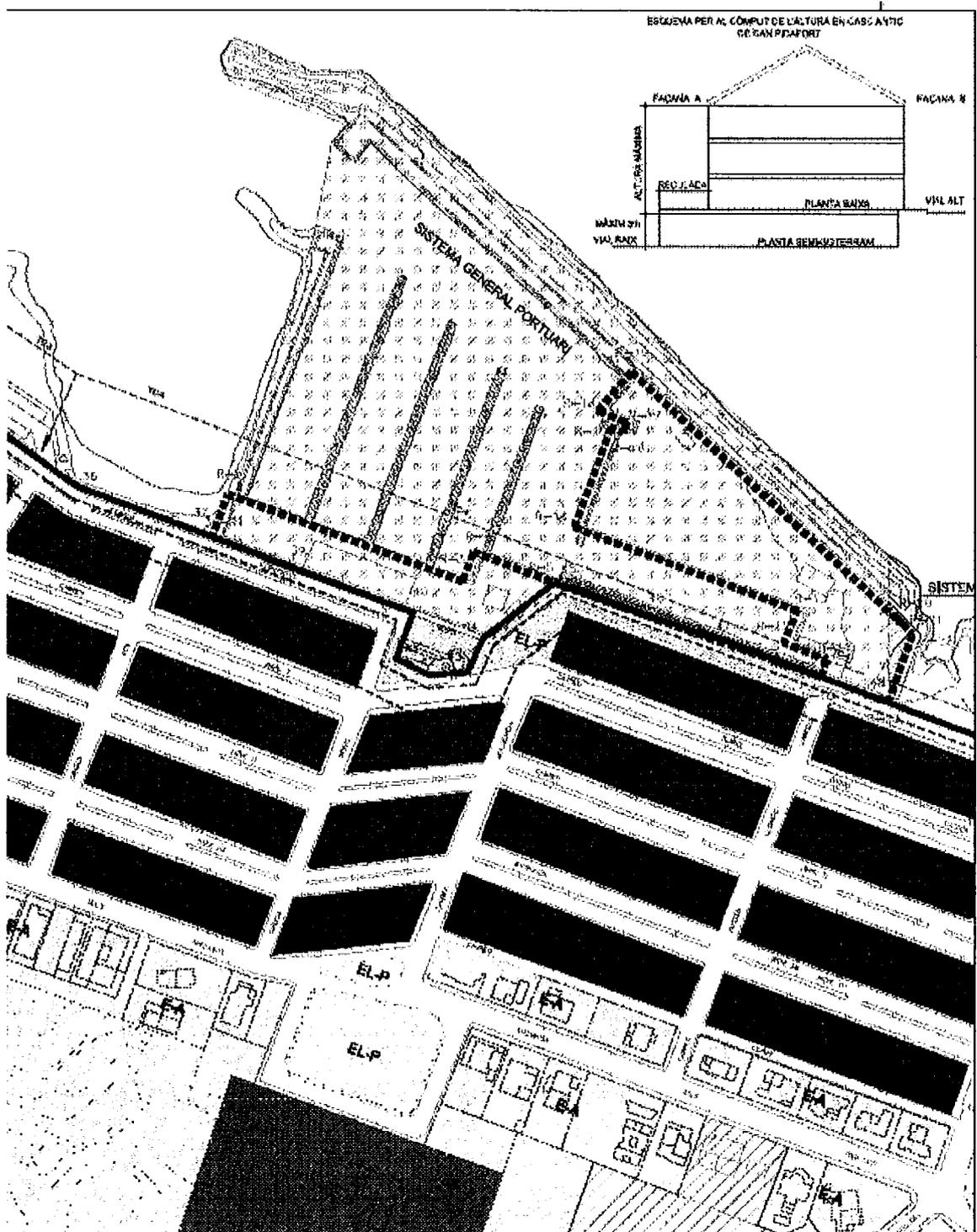
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



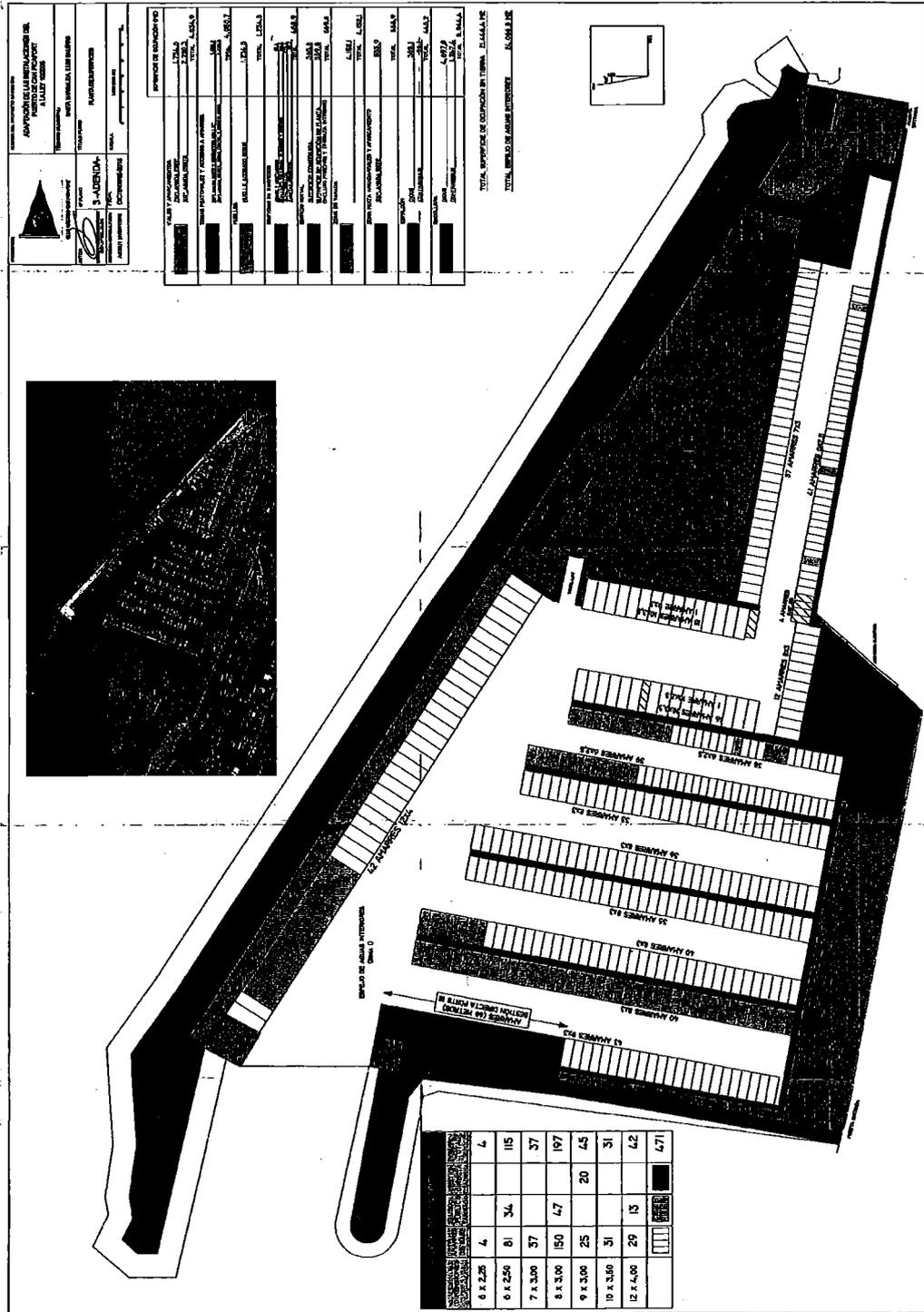
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CAN PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARIS (07458)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



INFORME DE LA ADENDA DEL "PROYECTO BÁSICO DE ADAPTACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEL PUERTO DE CA'N PICAFORT A LA LEY 10/2005 DE PORTS DE LES ILLES BALEARS".

El 8/08/14 se emitió informe favorable en relación al *Proyecto básico de adaptación de las instalaciones del puerto de Ca'n Picafort a la Ley 10/2005*, el cual fue presentado en Ports IB mediante escrito del Presidente del Club Náutico Ca'n Picafort (en adelante CNCP) de fecha 10/03/14.

Previo informe de 2/10/15, mediante escrito con registro de salida el 5/10/15, Ports IB requiere al CNCP un anexo o adenda al citado proyecto con las siguientes consideraciones:

- A Exclusión de obras que supongan ocupación de terrenos que no son competencia de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears.
- A Prestación del servicio de suministro de carburante para todos los usuarios del puerto, desde el inicio del nuevo periodo concesional.
- A Corrección de la actual zonificación con incorporación de las obras de reparación del contradique, la caseta desmontable de 10 m², la pérgola y terraza de la explanada Oeste y la ampliación del edificio de aseos en la explanada Este

Además, en el mismo escrito se requiere la revisión de los forjados o placas de los pantalanes, especialmente los B0-1, C0-1 y D0-1, con aportación del informe técnico correspondiente.

Mediante escrito con registro de entrada en Ports IB el 21/01/16, el CNCP incorpora al expediente la *Adenda del Proyecto básico de adaptación de las instalaciones del puerto de Ca'n Picafort a la Ley 10/2005*, suscrita en diciembre de 2015 por la ingeniero de caminos, canales y puertos D^a. Loínaz F. Roldán Hernández.

Mediante escrito con registro de entrada en Ports IB el 9/02/16, el CNCP aporta el "*Informe del estado actual del hormigón armado de los pantalanes del Club Náutico de Ca'n Picafort en Santa Margarita, Illes Balears*", suscrito por el ingeniero industrial D. Arnaldo G. Palmer Pérez, con visado nº 139834-1 de 2/02/16

Revisada la Adenda, cabe informar lo siguiente:

Primero: Tal como se requería, se ha corregido en la Adenda la zonificación del puerto, de manera que en el nuevo plano nº3 se han incorporado las obras de reparación del contradique, la caseta desmontable de 10 m², la pérgola y terraza de la explanada Oeste y la ampliación del edificio de aseos en la explanada Este. La zonificación es pues la siguiente:

<u>Superficie de tierra</u>	<u>21.446,40 m²</u>
Viales y aparcamientos.....	4.034,90
Explanada oeste (41 und).....	2.280,30
Explanada este (38 und).....	1.754,60
Zonas peatonales y pantalanes.....	4.050,70
Expl. oeste y contradique (incl terraza 65 m ²).....	1.171,00
Muelle contradique, g directa Ports IB.....	237,50
Pantalanes.....	812,00
Explanada este, perímetro mollet y dique.....	1.830,20
Muelle adosado dique.....	1.234,50
Zona mixta varada-viales y aparcamientos.....	555,90

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



Explanada de varada.....	4.152,10
Edificaciones (sup. ocupación).....	1.028,70
Sede social.....	559,80
Conjunto talleres, almacén y oficina.....	119,40
Aseos y vestuarios.....	51,40
Almacénillos.....	275,40
Casetas servicios.....	22,70
Espaldón.....	445,20
Dique.....	365,10
Contradique.....	80,10
Escollera emergida.....	5.944,40
Dique.....	4.697,00
Contradique.....	1.247,40
<u>Superficie espejo de agua</u>	<u>24.120,80 m2</u>
Amarres.....	11.058,00
Amarres gestión directa Ports IB.....	540,00
Canales de maniobra.....	12.522,80
SUP. TOTAL ZONA DE SERVICIO	45.567,20 m2

Segundo: De la misma manera, tal como se solicitaba, se prevé en la Adenda la dotación desde el inicio del nuevo periodo concesional, del servicio de suministro de carburante para todos los usuarios, y no desde el año 10 del otorgamiento de la concesión, como se disponía en el proyecto

Tercero: Por último, se han excluido como inversiones las obras de la bocana que supongan nueva ocupación de terrenos que no son competencia de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears.

Cuarto: Con las modificaciones introducidas, las inversiones se han alterado. Originalmente, tal como se indica en el informe de 8/08/14, la planificación de las inversiones era esta:

Inversión inicial (fase 0):	2.291.687,67 €
Inversión año 4 (fase 1):	1.266.000,00 €
Inversión año 8 (fase 2):	4.487.000,00 €
Inversión año 10 (fase 3):	496.000,00 €

Ahora en la Adenda se prevé la siguiente:

Inversión inicial (fase 0):	3.444.687,65 €
Inversión año 10 (fase 2):	316.000,00 €

La inversión inicial ya prevista originalmente, de acuerdo al proyecto de enero de 2014 y detallada en el informe de 8/08/14, es:

Obras ya ejecutadas:	483.730,12
Obras de adaptación a la L10/2005:	248.485,01
Obras adicionales, mejora de la instalación eléctrica:	357.441,05
Obras adicionales, mejora de los pantalanes:	450.416,81
Obras adicionales, mejora "es mollet":	68.999,95
Obras adicionales, mejora contradique:	495.996,41

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



Obras adicionales, adquisición medios de dragado: 186.618,30
 2.291.687,65

Esta inversión inicial se incrementa ahora en 1.153.000 €, con el siguiente desglose:

a) Dotación de instalaciones para el suministro de carburantes: Se prevé la ubicación del servicio en el contradique con los depósitos enterrados en la explanada oeste (incluido el depósito adicional de gasóleo de uso profesional), y las correspondientes canalizaciones de conexión. El importe estimado es de 305.000 €

b) Obras adicionales de mejora del dique de abrigo: Dado que el nuevo plazo concesional sería de hasta 35 años, con el objeto de prolongar la vida útil del dique y mejorar la seguridad del puerto, se prevé una reposición del manto exterior con 2.880 m³ de escollera en un tramo de 160 m, estimándose un total de 288.000 €

c) Acondicionamiento del contradique para albergar la escuela de vela: Se trata de habilitar espacios en el contradique para adecuarlos como escuela de vela: instalaciones de varada, custodia de embarcaciones y una edificación de unos 120 m². Se estima una inversión de 260.000 €

d) Mantenimiento de calados en zona de bocana: Originalmente en el proyecto de enero de 2014 se preveía una inversión de 4.487.000 € para modificar la bocana del puerto a causa del problema estructural de diseño de la misma, que se manifiesta por la acumulación continuada de sedimentos en sus inmediaciones y en el interior del puerto. En sustitución de esta inversión, que obliga a ejecutar obras en aguas no competencia de la CAIB, se prevé una inversión de 300.000 € para mantener el puerto en adecuadas condiciones de navegación.

Por último, en una fase 2 a ejecutar en el año 10 desde el otorgamiento del nuevo título concesional, se prevé una inversión de 316.000 € en nuevos medios auxiliares e instalaciones como por ejemplo: un nuevo travelift, una grúa de botadura de 5 Tn, una marina seca y diferentes elementos de ayuda a la gestión portuaria.

Quinto: De acuerdo al informe técnico presentado el 9/02/16, se ha realizado la reparación de los forjados o placas de los pantalanos referidos. Además se han extraído cuatro testigos de hormigón, uno en cada pantalan, que se han sometido al ensayo a compresión según la norma UNE 83302:84 y UNE 83304:84, obteniéndose un valor medio de 262,50 Kg/cm², ya corregido con el coeficiente de minoración del hormigón. Siendo el hormigón de diseño de resistencia característica 180 kg/cm², se concluye que la proporción de cemento del hormigón utilizado en la ejecución fue muy superior al valor de diseño o de proyecto.

Sexto: Todo aquello que la Adenda de diciembre de 2015 no modifica o altera del proyecto de enero de 2014, se mantiene vigente. Así, el informe de 8/08/14 es válido en lo que la Adenda no modifica.

Conclusión: La Adenda presentada subsana el proyecto de enero de 2014 de acuerdo al requerimiento de Ports IB de 5/10/15. Las inversiones previstas son razonables y acordes con las características de las instalaciones portuarias de Ca'n Picafort. Por ello se informa favorablemente la Adenda del Proyecto básico de adaptación de las instalaciones del puerto de Ca'n

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



Picafort a la Ley 10/2005, suscrita en diciembre de 2015 por la ingeniero de caminos, canales y puertos D^a. Loinaz F. Roldán Hernández, y se propone a la superioridad su aprobación.

El presupuesto de la inversión inicial es de 3.444.687,65 €, de los que 483.730,12 € ya se han ejecutado. En el año 10 del otorgamiento de la concesión se invertirá la cantidad de 316.000,00 €

Palma, 10 de febrero de 2016

El ITOP, Jefe del Negociado IV
(Instalaciones y puertos de gestión indirecta)

Nicolás Ferrer Pons

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



INFORME DEL PROYECTO BÁSICO DE ADAPTACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEL PUERTO DE CA'N PICAFORT A LA LEY 10/2005 DE PORTS DE LES ILLES BALEARS.

El pasado 10 de marzo de 2014 tuvo entrada con registro núm. 1348 en Ports de les Illes Balears, escrito de D. Antonio Montserrat Riutort, Presidente del Club Náutico Ca'n Picafort (en adelante CNCP), acompañado del *Proyecto básico de adaptación de las instalaciones del puerto de Ca'n Picafort a la Ley 10/2005*.

El objeto del presente informe es la supervisión del proyecto, para comprobar que con las obras, instalaciones y adquisiciones previstas, se prestarán eficazmente en el puerto deportivo de Can Picafort los servicios enunciados en el artículo 49 de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears. Así mismo se comprobará que las obras e inversiones previstas son razonables y acordes con las características del puerto deportivo.

Previamente cabe citar aquí los siguientes ANTECEDENTES:

1.- Por OM de 6 de abril de 1982 se autorizó al CNCP la construcción y explotación de las obras de reforma y ampliación de las instalaciones portuarias de Ca'n Picafort. Por Resolución del Conseller de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 29 de enero de 1987, se sustituye el primer párrafo de las condiciones 2ª (plazo) y 17ª (canon) de la OM de 6/04/1982. El replanteo de las obras se firmó el 31/5/1982.

2.- Mediante escrito con registro de entrada en Ports IB nº 1369 de fecha 26/06/06, el CNCP solicita un nuevo título concesional adaptado a la Ley 10/2005 de Puertos de las Illes Balears.

3.- Resuelto el litigio entre el CNCP y la entidad Puerto Deportivo de Ca'n Picafort S.A en noviembre de 2009 en primera instancia (Sentencia del Juzgado de 1ª Instancia de Inca) y de forma definitiva en marzo de 2011 (Resolución del Tribunal Supremo de 1/03/2011), se pudo concluir el expediente de legalización del puerto con el objeto último de poder firmar por fin la recepción definitiva del puerto.

4.- Por Resolución de 15/06/11 del Vicepresidente de Ports IB se aprueba definitivamente el *Proyecto de legalización del puerto deportivo de Ca'n Picafort*, suscrito por el ICCP Rafel Rosselló Estrèch, con visado nº 6283 de 5/07/05.

5.- Por Resolución de 15/05/13 del Director General de Puertos y Aeropuertos, se autoriza al CNCP de forma temporal y con vencimiento el 31/05/16, los trabajos de reposición de calados descritos en el *Plan de mantenimiento de calados y acondicionamiento medioambiental de la explanada del puerto deportivo de Ca'n Picafort*, suscrito por el ICCP Antonio Garau Obrador el 2/12/09 con nº de visado 07737, así como la propuesta del CNCP de 15/04/13 relativa al volumen anual de sedimentos a extraer y al método de extracción.

6.- El 17/09/13 se formaliza el Acta de Reconocimiento final del puerto deportivo de Ca'n Picafort, la cual es aprobada por el Director General de Puertos y Aeropuertos mediante escrito de 19/09/13.

7.- El 19/06/14 se formaliza el reconocimiento final de las obras del edificio social.

8.- Por Resolución de 14/07/14 del Director General de Puertos y Aeropuertos, se autoriza al CNCP la ocupación de una superficie de 16 m2 en la zona de servicio del puerto de Ca'n Picafort para el desarrollo de actividades náutico deportivas complementarias a la vela, conforma a la petición del concesionario de 10/06/14. RE- 3647.

9.- Por Acuerdo del Consejo de Administración de Ports IB en sesión de 28/07/14, se autoriza al CNCP la instalación de una pérgola de estructura metálica y habilitación de terraza junto al local social dentro de la zona de servicio del puerto.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



1. AUTOR, OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO

El Proyecto básico de adaptación de las instalaciones del puerto de Ca'n Picafort a la Ley 10/2005 ha sido redactado en enero de 2014 por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Rafal Rosselló Estelrich (colegiado nº 11.015). El objeto del proyecto es la definición a nivel básico de las obras e instalaciones de remodelación y mejora que permitan adecuar el puerto existente al nivel de prestación de servicios que establece el art. 49 de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears. Además se considera prioritario la modernización de las instalaciones portuarias y la resolución de determinados problemas técnicos que actualmente complican su gestión: obsolescencia de la instalación eléctrica; deficiencia de seguridad estructural en los pantalanes; degradación del muelle que bordea la dársena del "mollet", así como un grave problema de diseño de la bocana del puerto con resultado de importantes y frecuentes aterramientos de las aguas interiores que reducen gravemente su calado.

El proyecto contiene los siguientes documentos:

1.- Memoria y anexos:

- Anexo nº1: Acta de Reconocimiento Final de las obras de legalización
- Anexo nº2: Fotografías del estado actual
- Anexo nº3: Valoración de obras de mejora ya ejecutadas
- Anexo nº4: Datos técnicos de las instalaciones propuestas
- Anexo nº5: Justificación de precios
- Anexo nº6: Modelo de Estudio de seguridad y salud
- Anexo nº7: Planificación de las obras
- Anexo nº8: Previsión de obras adicionales en fases futuras.

2.- Planos

3.- Presupuesto

2. SUPERFICIES TOTALES Y PARCIALES SEGÚN USO Y ORDENACIÓN. CUADRO DE AMARRES.

En los apartados 8, 9 y 10 de la memoria y en el plano nº3 se desarrollan las superficies y usos, el cuadro de amarres y la zonificación del puerto. Esta ordenación es prácticamente la misma que la incluida en el Acta de Reconocimiento Final de las obras de legalización del puerto deportivo de Ca'n Picafort, aprobada por el Director General de Puertos y Aeropuertos el 19/09/13 (se ha corregido un error en la superficie de amarres).

<u>Superficie de tierra</u>	<u>21.161,70 m2</u>
Viales y aparcamientos.....	4.034,90
Explanada oeste (41 und).....	2.280,30
Explanada este (38 und).....	1.754,60
Zonas peatonales y pantalanes.....	4.050,70
Explanada oeste y contradique.....	1.171,00
Muelle contradique, g directa Ports IB.....	237,50
Pantalanes.....	812,00
Explanada este, perímetro mollet y dique...	1.830,20
Muelle adosado dique.....	1.234,50
Zona mixta varada-viales y aparcamientos.....	555,90
Explanada de varada.....	4.160,90
Edificaciones (sup. ocupación).....	1.019,90
Sede social.....	559,80
Conjunto talleres, almacén y oficina.....	119,40
Aseos y vestuarios.....	42,60
Almacénillos.....	275,40

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



Casetas servicios.....	22,70
Espaldón.....	445,20
Dique.....	365,10
Contradique.....	80,10
Escollera emergida.....	5.659,70
Dique.....	4.697,00
Contradique.....	962,70
<u>Superficie espejo de agua</u> 24.120,80 m2	
Amarres.....	11.058,00
Amarres gestión directa Ports IB.....	540,00
Canales de maniobra.....	12.522,80

SUP. TOTAL ZONA DE SERVICIO 45.282,50 m2

Actualmente se halla en trámite junto a la Demarcación de Costas en Illes Balears la firma del acta y plano de ratificación de los límites del d.p.m.t traspasado al amparo del RD 450/1985, de 20 de febrero, en el ámbito de los puertos traspasados aún no firmados. Siendo el Puerto de Can Picafort uno de ellos, el límite en su parte marítima incorporará con toda seguridad el canal de entrada y las aguas portuarias en Zona II, como resguardo para eventuales reparaciones de la escollera.

En la zonificación que deberá incorporarse en el acta de Reconocimiento final de las obras, deberá incluirse la pérgola y terraza autorizadas recientemente por ACAPIB de 28/07/14.

En el plano nº 8 figura la zonificación del puerto con las modificaciones introducidas en el testero del contradique, las cuales suponen un incremento de 668,40 m2 de superficie en tierra y 2.670,60 m2 de superficie de espejo de agua abrigada, todo ello dentro de la zona de servicio del puerto traspasado a la CAIB al amparo de citado RD 450/1985.

CUADRO DE AMARRES: El cuadro de amarres del proyecto no difiera del incluido en el acta y plano de reconocimiento de 17/09/13 (se ha corregido un error aritmético en la suma de la superficie de amarres):

tipo	amarres		tránsito	
	número	superficie	número	superficie
6 x 2,25	4	54,00	0	0,00
6 x 2,60	115	1.725,00	34	510,00
7 x 3,00	37	777,00	0	0,00
8 x 3,00	197	4.728,00	47	1.128,00
9 x 3,00	24	648,00	0	0,00
10 x 2,50	1	25,00	0	0,00
10 x 3,50	31	1.085,00	0	0,00
12 x 4	42	2.016,00	13	624,00
total	451	11.058,00	94	2.262,00
			20,84%	20,46%

El anexo al Decreto 11/2011, de 18 de febrero, de aprobación del reglamento de desarrollo y ejecución de determinados aspectos de la Ley 10/2005 de Puertos de les Illes Balears, establece que por norma general, la superficie de amarre destinada a tránsito, es igual o superior al 25% del total de la superficie de amarre. Añade que en condiciones excepcionales, relativas a la ubicación de la instalación portuaria o al reducido tamaño de la misma y de su flota, y justificando caso por caso, podrá reducirse dicho porcentaje hasta un 15%.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



Se considera el tamaño de la flota del puerto de Ca'n Picafort como medio, en comparación al del resto de instalaciones portuarias concesionadas en las Illes Balears. Su ubicación en la bahía de Alcúdia justifica cierta navegación en tránsito. Con todo ello, se considera razonable destinar a tránsito una superficie mínima del 20 % de la superficie total de amarres, con las condiciones siguientes: a) que como máximo se destine a tránsito el 10% de la superficie de amarres del grupo de amarres de 6 y 7 m de eslora; b) para esloras de entre 8 y 9 m inclusive, la superficie de amarre que se destinará a tránsito será como mínimo el 20% de la superficie total de esta tipología; c) para esloras de entre 10 y 12 m inclusive, la superficie de amarre que se destinará a tránsito será como mínimo el 20% de la superficie total de esta tipología. Todo ello sin perjuicio de los derechos adquiridos en base al título concesional vigente al cual se renunciará para poder obtener un nuevo título adaptado a las determinaciones de la Ley 10/2005 de Ports IB.

Puesto que hoy en día las embarcaciones disponen cada vez de mayor manga para una misma eslora y Ports IB aplica ya una relación de eslora y manga normalizada, de acuerdo al referido anexo, el técnico que suscribe propone incluir en el condicionado del nuevo título concesional, el requerimiento de un estudio de remodelación de amarres para la relación eslora y manga siguiente :

<u>eslora (m)</u>	<u>manga mínima (m)</u>
6.....	2,60
7.....	2,80
8.....	3,10
9.....	3,45
10.....	3,70
12.....	4,30

Si en el nuevo título concesional se pretendiera mantener, como se ha hecho en otros, la misma proporción de la superficie de amarre en base transmisibles que en la actualidad, habría que incluir la pertinente prescripción en el nuevo título, y al efecto el CNCP deberá comunicar formalmente a Ports IB la proporción actual de la superficie de amarre con derecho de uso cedido a terceros (base transmisible) con respecto al total del espejo de agua destinada a amarres.

En el apartado 10 de la memoria del proyecto se incluyen dos propuestas de delimitación de la zona II de las aguas del puerto, de acuerdo a la fase 1 y fase 2 de otras mejoras a desarrollar en futuros proyectos. Estas obras únicamente se tienen en cuenta a nivel de inversión futura. Su desarrollo formará parte de otro procedimiento administrativo independiente, por lo que dichas propuestas de delimitación de la zona II no se toman en consideración en el presente procedimiento.

3. ACTUACIONES Y OBRAS PREVISTAS MÁS IMPORTANTES

Las actuaciones y obras de mejora a realizar se desarrollan en el apartado 6 de la memoria, con el siguiente desglose:

a) Obras de adaptación a la Ley 10/2005 (servicios artículo 49)

1. Revisión exhaustiva y sustitución parcial de los trenes de fondeo y elementos de amarre existentes.
2. Revisión y mejora del balizamiento, con desplazamiento de la baliza verde.
3. Renovación y ampliación de los equipos de extinción de incendios, y dotación de equipos de control de vertidos.
4. Ordenación del espacio reservado a contenedores, con unidades diferenciadas para la recogida selectiva, y un tratamiento estético de ocultación adecuado.
5. Adquisición de dos equipos móviles, uno para la recogida de aguas oleosas de sentina de embarcaciones, y otro para la recogida de las aguas grises y residuales de las embarcaciones,

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



formados por un carro de acero inoxidable equipado con un depósito de 200 l, un sistema de bombeo para carga y descarga del depósito, sonda de llenado y conexiones rápidas de impulsión.

6. Rehabilitación integral del módulo de aseos ubicado en la explanada E.
7. Dotación de equipo industrial de frío para la conservación y dispensa de hielo
8. Rehabilitación de espacios dedicados a enseñanza náutica y realización de prácticas portuarias, consistente en adecuación de instalaciones existentes (cubiertas, almacenes, talleres, aulas, explanada, etc)
9. Rehabilitación de la rampa de varada consistente en reposición de pavimento de hormigón de 15 cms de espesor, acabado ranurado.
10. Adquisición de embarcación neumática de apoyo a la operativa de gestión portuaria y para usos de mantenimiento y salvamento marítimo.
11. Implantación de un sistema de gestión ambiental con certificado de cumplimiento de la norma ISO 14001, y de un sistema de gestión de calidad según la norma ISO 9001.
12. Implantación de un Plan de Autoprotección y un Plan de contingencias por contaminación marina accidental.

b) Obras adicionales de mejora

13. Mejora de la instalación eléctrica con instalación de nuevos cuadros, nuevo cableado, sustitución de farolas y torretas de servicios. Todo ello, previa redacción y aprobación de un proyecto específico, y posterior verificación de la instalación a través de un Organismo de Control Autorizado (OCA)
14. Mejora de pantalanes con las principales actuaciones siguientes: desmontaje de servicios; desmontaje de forjados; saneamiento de cabezas de pilares; nivelación y anrase de apoyos; colocación de nuevo tablero prefabricado, a base de estructura de aluminio autoportante y piso de aglomerado técnico tipo composite Twinwood o similar; conexión de servicios y rehabilitación del cantil del muelle de acceso a los pantalanes
15. Mejora del muelle que bordea la dársena "des mollet" con las principales actuaciones siguientes: desmontaje de servicios; nivelación y preparación de la base de apoyo; colocación de nuevo tablero prefabricado, de las mismas características que los pantalanes; conexión de servicios.
16. Mejora del contradique consistente en la regularización y consolidación del brazo de escollera existente en el extremo del contradique, sin aumento sustancial de la superficie ocupada. Disposición de una estructura anti reflejante con relación al oleaje, que conforma un muelle en el lado de la bocana, que permitirá disponer de una plataforma desde la que poder realizar operaciones de dragado, además de ofrecer 25 m de línea de atraque para uso como muelle de espera.
17. Adquisición de medios de dragado, consistente en una pontona de 5 m de manga, fondo plano y bajo calado, equipada con cuchara y depósito gánguil de unos 40 m3 de capacidad.

El presupuesto total de la inversión inicial a ejecutar es de 1.807.957,55 € (iva no incluido)

Cabe tener en consideración también a efectos de realizar la valoración económica de las aguas y terrenos de la instalación portuaria, las inversiones de obras de mejora ejecutadas recientemente. En el anexo 3 de la memoria vienen detalladas estas obras junto a su valoración, que asciende a un total de 483.730,12 €:

^ Recogida, canalización y evacuación de aguas residuales:	21.500,00 €
^ Recogida y tratamiento de aguas de escorrentía:	69.630,12 €
^ Adquisición y puesta en servicio del travellit:	91.500,00 €
^ Construcción de inmueble dedicado a cantina:	301.600,00 €

Por tanto, el presupuesto de la inversión inicial que se debe tener en cuenta para la valoración económica del puerto deportivo de Ca'n Picafort, es de 2.291.687,67 €

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



4. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 49 DE LA LEY 10/2005 DE PUERTOS DE LAS ISLAS BALEARES

En el apartado 6 de la memoria del proyecto se justifica adecuadamente uno a uno el grado de cumplimiento de todos los servicios enumerados en el artículo 49 de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, así como se definen las obras o actuaciones a realizar para poder prestar de forma eficaz y eficiente dichos servicios. Antes del reconocimiento final de obras se deberá acreditar la implantación del sistema de gestión de calidad ambiental y del Plan de emergencias y seguridad, con el correspondiente registro en la Dirección General de Emergencias.

Se solicita la exoneración de los servicios de suministro de carburante y de servicios comerciales directamente vinculados a la funcionalidad de la instalación. Se informa favorablemente dichas exenciones, puesto que por una parte, ya existen varias estaciones de servicio de carburante en los puertos cercanos de Alcúdia y Colonia Sant Pere, y por otra, en las proximidades de la zona de servicio del puerto hay una gran cantidad de locales comerciales.

5. OTRAS CONSIDERACIONES

A. Previsión de obras de mejora adicionales en fases futuras.

A efectos exclusivamente de valoración de la inversión global que el CNCP entiende que el puerto requiere, se describen muy sucintamente en el proyecto las obras que a continuación se citan. Son obras que no formarán parte del proyecto constructivo inicial, pero existirá el compromiso de realizarlas en fases sucesivas y diferentes de la inicial, mediante los oportunos proyectos y los correspondientes procedimientos y trámites administrativos.

Fase 1: Ampliación del testero del contradique; año 4 del otorgamiento de la concesión.

Tomando como base la consolidación del testero del contradique realizada en la fase inicial o llamada en el proyecto fase 0, se propone su ampliación con el fin de obtener el espacio suficiente para poder desarrollar en él las actividades de enseñanza náutica y realización de prácticas de actividades vinculadas a los puertos en unas condiciones mucho mejores que las actuales. Hoy en día estas actividades se desarrollan en el entorno más alejado de la bocana y en espacios anexos a la explanada de varada y reparación de embarcaciones. La inversión necesaria es de 1.266.000,00 €

Fase 2: Cambio de orientación de la bocana; año 8 del otorgamiento de la concesión.

El diseño actual de la bocana favorece la acumulación continuada de sedimentos en sus inmediaciones y en aguas interiores del puerto. Con periodicidad anual, o incluso inferior, se requieren trabajos de mantenimiento de calados, debidamente autorizados, como ya se ha indicado en los antecedentes. Si bien el proyecto definitivo deberá apoyarse sobre la base de un estudio exhaustivo de hidrodinámica litoral, se ha previsto y valorado una posible actuación, seleccionada entre diferentes alternativas, con el respaldo de un estudio básico de oleaje y transporte de sedimentos. La inversión necesaria es de 4.487.000,00 €.

Fase 3: Inversión en nuevos medios auxiliares e instalaciones; año 10 del otorgamiento de la concesión

Puesto que los medios auxiliares y algunas instalaciones del puerto se habrán amortizado desde un punto de vista funcional, se requerirán a partir del décimo año de concesión nuevas inversiones en este sentido. En esencia se valora una estación de servicio de carburantes, un nuevo travellif, la ampliación del foso de izada para adaptarlo a mangas superiores a 5 m, una grúa de botadura de 5 TN, una marina seca y diferentes elementos de ayuda a la gestión portuaria. La inversión necesaria es de 496.000,00 €.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



B. Obras de conservación y mantenimiento

Queda acreditado en el expediente el defectuoso estado de conservación de las placas de los pantalanes. De hecho, mediante escrito de 19/09/13, RS-8060, Ports IB requirió al CNCP para realizar en los forjados de los pantalanes B0-1, C0-1 y D0-1, en el plazo de dos meses, el tratamiento propuesto en el informe técnico con visado nº 8196 de 14/01/13, suscrito por el ingeniero de caminos D. Rafel Rosselló. Puesto que una de las obras de mejora propuestas en el proyecto que se informa, es la rehabilitación de los pantalanes con desmontaje de los forjados existentes, no tiene sentido realizar la actuación requerida. Pero dado el tiempo transcurrido, se considera necesario revisar dichos forjados y adoptar las medidas de seguridad oportunas hasta que efectivamente se inicien las obras de rehabilitación y mejora en la totalidad de los pantalanes.

C. Otros títulos habilitantes ligados al título concesional otorgado al CNCP por OM de 6/04/1982.

Con anterioridad al otorgamiento del nuevo título concesional adaptado a las determinaciones de la Ley 10/2005, el CNCP deberá renunciar al vigente título otorgado por OM de 6/04/82. Por ello, se deberán ligar al nuevo título todas aquellas obras o instalaciones que pasaron a formar parte del vigente título y que no están incluidas en el proyecto básico. Es el caso de las obras o instalaciones autorizadas por Resolución de 14/07/14 del Director General de Puertos y Aeropuertos (desarrollo de actividades náutico deportivas complementarias a la vela) y por Acuerdo del Consejo de Administración de Ports IB en sesión de 28/07/14 (pérgola y habilitación de terraza)

6. CONCLUSIONES

PRIMERO: Se considera el *Proyecto básico de adaptación de las instalaciones del puerto de Ca'n Picafort a la Ley 10/2005*, suscrito en enero de 2014 por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Rafel Rosselló Estelrich, adecuado y suficiente en cuanto justifica exhaustivamente el cumplimiento del art. 49 de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears. Las inversiones previstas son razonables y acordes con las características de las instalaciones portuarias de Ca'n Picafort. Las obras, instalaciones y adquisiciones garantizarán a los usuarios una prestación eficaz y adecuada de los servicios portuarios de acuerdo con criterios de calidad. Por ello se informa favorablemente dicho proyecto y se propone a la superioridad su aprobación.

SEGUNDO: El presupuesto de la inversión inicial es de 2.291.687,67 €. Pero en el año 4 del otorgamiento de la concesión se invertirá la cantidad de 1.266.000,00 € (fase 1: ampliación del testero del contradique); en el año 8 se invertirá la cantidad de 4.487.000,00 € (fase 2: cambio de orientación de la bocana) y en el año 10 se invertirá la cantidad de 496.000,00 € (fase 3: nuevos medios auxiliares e instalaciones)

TERCERO: Se informa favorablemente la exención de los servicios de suministro de carburante y de servicios comerciales directamente vinculados a la funcionalidad de la instalación, puesto que en los puertos próximos se presta el primero, y en las cercanías de la zona de servicio del puerto de Ca'n Picafort el segundo.

CUARTO: Antes del 30/09/14 se deberán revisar los forjados o placas de los pantalanes, especialmente los B0-1, C0-1 y D0-1, aportando en Ports IB el informe técnico correspondiente. En su caso, deberán tomarse las medidas de seguridad oportunas.

QUINTO: En el caso de que, como en otras concesiones administrativas similares, en el nuevo título concesional se pretendiera mantener la misma proporción que en el actual de la superficie de amarre en base, cuyo derecho de uso preferente sea transmisible, el CNCP deberá comunicar formalmente a Ports IB dicha proporción con respecto a la superficie total del espejo de agua destinada a amarres.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



SEXTO: Se deberán ligar al nuevo título todas aquellas obras o instalaciones que pasaron a formar parte del vigente título y que no están incluidas en el proyecto básico (actividades náutico deportivas complementarias a la vela y pérgola y habilitación de terraza)

SÉPTIMO: Entre las condiciones o prescripciones del nuevo título concesional, deberán incluirse las siguientes:

- A) En el plazo de cuatro (4) meses desde la notificación del otorgamiento de la concesión, el CNCP deberá presentar el proyecto constructivo que desarrolle las obras del proyecto básico.
- B) Dicho proyecto constructivo deberá incluir un cuadro y plano de amarres grafitando en trama oscura o color los destinados a tránsito, cuya superficie no podrá ser inferior al 20% del total de la superficie de amarre. Así mismo, la superficie de amarre en tránsito para esloras de entre 6 y 7 m inclusive, será como máximo el 10% de de la superficie total de esta tipología; la superficie de amarre en tránsito para esloras de entre 8 y 9 m inclusive, será como mínimo el 20% de de la superficie total de esta tipología; la superficie de amarre en tránsito para esloras de entre 10 y 12 m inclusive, será como mínimo el 20% de de la superficie total de esta tipología Todo ello sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros en virtud del título concesional original.
- C) Antes de la firma del Acta de Reconocimiento final de las obras el concesionario deberá presentar un estudio de remodelación de amarres para la relación eslora y manga siguiente:

<u>eslora (m)</u>	<u>manga mínima (m)</u>
6.....	2,60
7.....	2,80
8.....	3,10
9.....	3,45
10.....	3,70
12.....	4,30

- D) Antes de la firma del Acta de Reconocimiento final de las obras el concesionario deberá presentar el Plan de Autoprotección y Emergencias, debidamente registrado en el Registro General de Planes de Autoprotección de la Dirección General de Emergencias (Conselleria de Interior), así como el certificado acreditativo de haber obtenido el Sistema de Gestión de Calidad Ambiental.
- E) Antes de la firma del Acta de Reconocimiento final de las obras se deberá presentar el certificado de inspección, emitido por un organismo de control autorizado, de la instalación eléctrica de baja tensión existente en el ámbito de la concesión, el cual se deberá ajustar a la instrucción técnica complementaria relativa a "verificaciones e inspecciones" ITC-BT-05 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por RD 842/2002

Palma, 8 de agosto de 2014

El ITOP, Jefe del Negociado IV
 (Instalaciones y puertos de gestión indirecta)

Nicolás Ferrer Pons

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SANTA MARGALIDA Provincia de ILLES BALEARS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

513,800 Coordenadas I.T.M. Huso 31 ETRS89
 513,800 Límite de Manzana
 513,800 Límite de Parcela
 513,800 Límite de Construcciones
 513,800 Mutilado y abasas
 513,800 Mutilado y abasas
 513,800 Micrografía

Miércoles, 30 de Marzo de 2016

SECRETARÍA DE ESTADO DE INICIATIVA
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 3819901EE1031N000100

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: CL CERVANTES-CP.
 07458 SANTA MARGALIDA [ILLES BALEARS]

USO LOCAL PRINCIPAL: Deportivo

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1967

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 15,650

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: CL CERVANTES-CP.
 SANTA MARGALIDA [ILLES BALEARS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 15,650

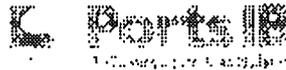
TÍTULO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Puerta	Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL	1	00	01	33
ALMACEN		EX	01	22
ALMACEN		EX	02	44
ALMACEN		EX	03	122
ALMACEN		EX	04	592
	EX	PLA	NAD	3.522
	NU	ELL	ES-	3.056
	NU	ELL	ES-	8.319

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



Se realizan los siguientes comentarios a las alegaciones formuladas por el Club Náutico Ca'n Picafort a la valoración de Tinsa, sin perjuicio de otras valoraciones de carácter jurídico o económico-financiero.

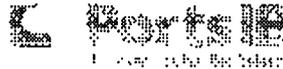
1) **Superficie edificio social.** En la valoración la superficie del edificio social es de 559,80 m². Este dato se ha obtenido de la siguiente zonificación del puerto facilitada en su momento a Tinsa:

Superficie de tierra	21.446,60 m²
Viales y aparcamientos.....	4.034,90
Explanada oeste (41 und).....	2.280,30
Explanada este (38 und).....	1.754,60
Zonas peatonales y pantalanes.....	4.050,70
Expl. oeste y contradique (incl terraza 65 m ²).....	1.171,00
Muelle contradique, g directa Ports IB.....	287,50
Pantalanes.....	812,00
Explanada este, perímetro mollet y dique.....	1.830,20
Muelle adosado dique.....	1.234,60
Zona mixta varada-viales y aparcamientos.....	555,90
Explanada de varada.....	4.152,10
Edificaciones (sup. ocupación).....	1.028,70
Sede social	559,80
Conjunto talleres, almacén y oficina.....	119,40
Aseos y vestuarios.....	51,40
Almacénillos.....	275,40
Casetas servicios.....	22,70
Espaldón.....	445,20
Dique.....	365,10
Contradique.....	80,10
Escollera emergida.....	5.944,40
Dique.....	4.697,00
Contradique.....	1.247,40
Superficie agua de agua	24.120,80 m²
Amarres.....	11.058,00
Amarres gestión directa Ports IB.....	540,00
Canales de maniobra.....	12.522,80
SUB TOTAL ZONA DE SERVICIO	45.567,40 m²

Como se indica en la propia zonificación, la superficie de la sede social, y de todas las edificaciones, viene referida a la superficie de ocupación en planta, no a la superficie construida o útil. Consta en el expediente el acta de reconocimiento del edificio social, donde se indica que la superficie construida es de 365,81 m², de los cuales 161,75 m² corresponden a las oficinas, aseos y vestuarios, y los 204,06 m² restantes al bar/cantina-restaurant. La petición del CN de que se tenga únicamente en cuenta la superficie de los servicios que venían obligados por el título concesional vigente de 1982 (aseos y oficinas), entiendo que no debe

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



La zona de servicio del puerto de Ca'n Picafort, según el Plan de urbanización de fecha 10/10/2005, no sólo se ha valorado las obras de obras que se realizaron en el estado en que se ha valorado el puerto en el estado en que se encontraba en la fecha de la valoración.

2) Edificio 4. Almacenes. En ningún momento Ports IB obliga a la demolición de los "ruinosos" almacenes y a la construcción por otros nuevos. Lo que Ports IB exigió fue a su adecentamiento o rehabilitación para poder firmar después de 30 años de otorgada la concesión el reconocimiento final del puerto. Durante todos estos años al estado de conservación del puerto en su conjunto era deplorable debido al litigio resuelto definitivamente en el año 2011. Ya era obligación del concesionario mantenerlos en buen estado de uso y conservación. Se abandonaron durante 30 años hasta su ruina, y bajo la obligación de rehabilitarlos el concesionario optó por demolerlos y construir 14 nuevos. Entiendo que no cabe la petición del CN de computar una depreciación. Si bien es cierto existen unos cuantos que se podrán considerar como porches.

3) Zona de gestión directa de Ports IB. Dentro de la zonificación arriba indicada figura la zona gestionada directamente por Ports IB:

Muelle contradique, g directa Ports IB.....237,50
 Amarras gestión directa Ports IB.....540,00

Si bien estos 777,50 m2 forman parte de la zona de servicio del puerto, debe quedar claro que se deben excluir de la concesión, y por tanto de la valoración.

4) Depreciación espejo de agua. En el informe de la *Adenda del Proyecto básico de adaptación de las instalaciones del puerto de Ca'n Picafort a la Ley 10/2005*, se tiene en cuenta la inversión de 300.000 € para mantener el puerto en adecuadas condiciones de navegación, como consecuencia del problema de diseño de la bocana. Es decir, en cierta medida el concepto de depreciación del espejo de agua se tiene en cuenta al admitir como inversión unas obras que podrían catalogarse como de mantenimiento y conservación. Ahora bien, si ambos conceptos, el de la depreciación y el computo de la inversión de 300.000€, no se solapan a la hora de valorar el puerto, considero que sí podría tenerse en cuenta la depreciación del agua, aunque quizá un 40% parece excesivo.

Efectivamente, tal como se indica en la zonificación, el espejo de agua de amarres es de 11.058 m2 y no 11.598 m2.

Si finalmente es tenido en cuenta este concepto, deberá recogerse en el momento de revisar las valoraciones de otros puertos con problemas estructurales en su diseño, que provocan continuos trabajos de reposición de caladas.

5) Depreciación de la urbanización. Si este concepto no se ha tenido en cuenta en el resto de valoraciones, entiendo que no hay motivo para ahora considerarlo.

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

ANEXOS # A LA DIRECCIÓN DE PLANA.

Introducción.
Edificios.
Elementos.

Introducción.

Mediante la siguiente introducción, se quieren proporcionar una información y datos breves y actualizados, para ilustrar la realidad del club.

Con más de 50 años de historia, en el año 1982, se tramita una ampliación del viejo Mollat para aumentar el número de amarras del club.

Tras una serie de problemas económicos, el club firma un contrato, en el año 1985, con una empresa para la finalización de las obras.

Dicho contrato, que no se llega a cumplir nunca, es llevado antes los Tribunales, acabando resuelto a favor del club. El año 2011 se desahucia a dicha empresa de las instalaciones del club, y se retomada la gestión de su totalidad.

Tras estos 5 años de imparable trabajo, y de mano de la Administración, se han ido dando uno a uno, todos los pasos para poner al día las instalaciones, recepcionar el puerto e iniciar el trámite de renovación de la concesión.

En estos 5 años se han invertido más de 1 millón de euros para cumplir los compromisos adquiridos en el año 1982 (fecha de nuestro título) y a la par, hacer algunas mejoras en las instalaciones como la recogida de aguas de explanada para evitar vertidos directos al mar..

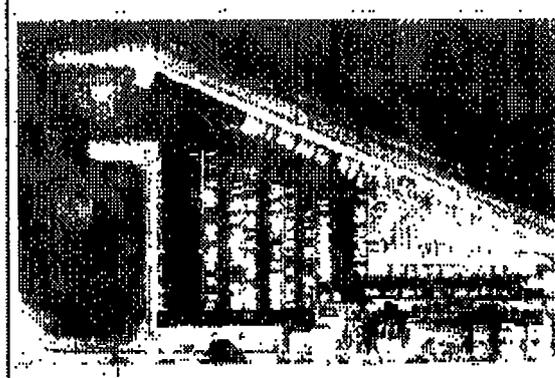
Pero además de esta inversión, se lleva gestado un mantenimiento de calado más de 250.000 eur. El puerto está ubicado en el fondo de una bahía de origen sedimentario. Por razones de diseño y por capricho de la naturaleza, cada temporada recibe la aportación de arena de las playas y de alga posidonia arrancada del fondo del mar por los temporales de invierno.

Estudios técnicos encargados por el club habian de un aporte de arena de unos 500m3 anuales, mientras que el aporte de alga es muy difícil de cuantificar, ya que no sólo entra por la bocana la que llega el mismo día del temporal sino que los siguientes días, y debido a las corrientes, se mueven por toda la costa de la bahía depositándose allí donde puede.

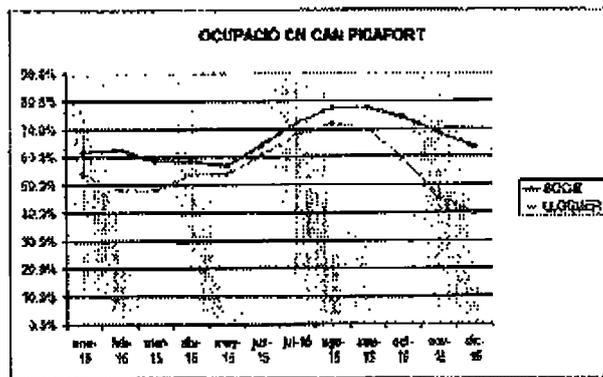
OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

En primer lugar se muestra y describe de forma más detallada, a modo de ejemplo, la ubicación del fondo de la bahía y la marea de calado, entre otros factores hacen que las ocupaciones ni siquiera en verano lleguen al 100%.



La ubicación en el fondo de la bahía y la marea de calado, entre otros factores hacen que las ocupaciones ni siquiera en verano lleguen al 100%.



En el lado social, se adjunta la distribución por municipio de nacimiento de los socios.

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

Edificio 1

Este edificio construido en el año 1982 en la fase inicial de las obras de construcción del puerto. Actualmente adolece de defectos inherentes al paso del tiempo de una edificación tan próxima al mar, como es presencia de humedades, desconchados en los encofrados, oxidación de elementos metálicos, etc. Entendemos que el coeficiente de depreciación debería incrementarse como mínimo al 40%.

- Superficie del edificio. Se ha utilizado la ocupada en vez de la construida (388m²)
- Título concesional del 1982 obligaba sólo al servicio de aseos y oficina que suma unos 196m² construidos. Dicha documentación del arquitecto de modificación en el transcurso de las obras donde se detallan las superficies útiles de las dependencias del edificio. Si procede la salvedad, el precio por metro cuadrado de construcción debería acomodarse a uso administrativo de dicha superficie.

Edificio 2. Taller, oficina, almacén

Este edificio se construyó en el año 1982 en la fase inicial de la construcción del actual puerto por lo tanto tiene actualmente 34 años. Actualmente adolece de defectos inherente al paso del tiempo de una edificación tan próxima al mar, como es presencia de humedades, desconchados en los encofrados, oxidación de elementos metálicos, etc. Entendemos que el coeficiente de depreciación debería incrementarse como mínimo al 40%.

Edificio 3. Aseos explanada

Esta edificación fue también construida entre los años 1982 y 1985 junto con el resto de las edificaciones del nuevo puerto, por lo tanto la edad del edificio es de aproximadamente 35 años.

En el año 2015 el club afrontó su reforma dado el mal estado general de los paramentos interiores, las goteras por grietas en la techumbre y problemas con la instalación eléctrica y la fontanería.

Entendemos que en la valoración del edificio se tiene que tener en cuenta la edad real de los elementos estructurales del edificio ya que en la modificación no se actuó sobre la cimentación ni los paramentos verticales y consistió fundamentalmente en un adecentamiento del edificio. Creemos que se debería aplicar un coeficiente de depreciación no inferior al 40%.

Edificio 4. Almaceniños

Estos almaceniños situados en el espaldón de la escollera que se construyeron al final de las obras, hace unos 26 años. Debido al grave deterioro de toda la estructura de estos elementos debido fundamentalmente a estar expuesto a los rodones del agua de mar, la entidad Ports de les Illes Balears condicionó, entre otras medidas, la recepción de las instalaciones del Club (estamos hablando del año 2011) a la demolición de estos elementos ruinosos y a la nueva construcción de los almaceniños que actualmente disponemos; atendiendo a este requerimiento en el año 2012 se realizaron las obras de demolición y nueva construcción.

Aunque estos elementos son de nueva construcción, entendemos que debería computarse una depreciación ya que son fruto de una reposición obligada con un importante costo económico a cargo de las arcas del club.

Por otra parte estimamos que se debería diferenciar los 14 pafios o almaceniños y otra parte de la edificación que únicamente son porches.

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

El presente informe de tasación se ha elaborado en virtud de la información que se nos ha suministrado por el solicitante.

El presente informe de tasación se ha elaborado en virtud de la información que se nos ha suministrado por el solicitante y de la realidad de Can Picafort.

Por una parte la valoración de comercial establecida por ejemplo con Pollença nos parece poco representativa ya que esta última zona tiene unas valoras muy superiores a la zona de Can Picafort, aproximadamente el doble.

Con respecto a la valoración de los amarres, el tomar como referencia los puertos de Cala d'Or o el de Sa Rapita no nos parece correcta puesto ni la categoría de las instalaciones, ni la media de esloras ni la tipología de los usuarios es comparable con nuestro puerto. La mayor parte de las embarcaciones son lleuts y pequeñas lanchas y como se ve en la información precedente la antigüedad media es de 22 años lo cual da a entender las características de nuestros socios que, son la mayoría vecinos de los pueblos limítrofes, lo que indica un componente social a tener en cuenta puesto que no tiene un espíritu especulativo el disponer de un amarre.

Se ha observado que como muestra se ha tenido en cuenta un anuncio de un amarre de 12 metros en Can Can Picafort ofertado a un precio de 75.000 €, este anuncio lleva más de cuatro años ofertado ello demuestra que este precio está muy por encima del precio de mercado. Entendemos que no puede tomarse este anuncio como referencia de mercado.

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

CONCLUSIONES.

Acta de valoración de obra y de fin de obra

Existe en las instalaciones, una zona destinada a pescadores y tráfico de pasajeros (según título concesional año 82) al final del pantalón A.

incluye 20 amarres de 6x3m, un total de 540m², así como una superficie en tierra en la proyección de la superficie de agua reservada a Ports.

Aunque parece que es intención del tasador tener en cuenta al hablar de 451 amarres, la realidad es que en los metros de espejo de agua contabilizados no se refleja.

De igual manera, entendemos que debería descontarse la superficie reservada a tal fin en los 60 metros lineales de pantalón, y marcados como tal en el acta de entrega de esta zona a Ports.

Pensamos que se puede introducir la 'depreciación funcional' en los elementos que se describen a continuación:

Elemento 1. Espejo agua,

La mena de calado en el muelle por la acumulación continua de sedimentos afecta a la gestión del mismo.

No sólo afecta a barcos de gran calado, veleros, sino también a embarcaciones con motorización con coles donde no se dispone de filtros de agua para la refrigeración.

La gestión del espejo de agua queda condicionada por este hecho, siendo una incidencia a resolver de manera continua obligando a trabajos de mantenimiento por valor de 50.000 € anuales. El conjunto de depreciaciones imputables para este elemento creemos que no debe ser inferior al 40%.

Además, se ha detectado un error de cálculo en el espejo de agua destinado a amarres (nos sale 11.058 en vez de 11.598) y a canales. Nota, hay 20 amarres de 6x3m en gestión directa cuya superficie suma 540m² (la diferencia entre los dos valores)

Elemento 2. Urbanización

Las obras de este elemento datan de la construcción inicial de hace más de 35 años.

Entendemos se podría aplicar depreciaciones por obsolescencia y por funcionalidad.



OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CAN PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

El presente informe de tasación se ha elaborado en virtud de la información suministrada por el solicitante y no se ha verificado personalmente, pudiendo ser objeto de error el valor del mismo, que puede ser diferente al real.

A efectos de esta documentación, se ha considerado la revisión del modelo de urbanización de 'urbanización' para comprobar que la zona de gestión directa de los 20 arrendos de explotación directa por Ports no está incluida y no sometida a tasación.

A nuestro entender, la depreciación puede llegar al 30%.

Elemento 3. Travellift

Esta máquina tiene una antigüedad de 15 años. El Club la adquirió de segunda mano en el año 2012.

Al ser el travellift una máquina 'desmontable' no sabemos porque está sujeto tasación.

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

BERNAT FEMENIAS

De: BERNAT FEMENIAS <BFD@SPAIN.CC>
Enviado el: jueves, 21 de julio de 2016 15:08
Para: 'Damián Andreu Amengual (DAD)'
Asunto: RE: CAN PICAFORT

Damià, tadjunt aclaracions a l'escrit d'en Toni Armengol.

Tindrem que obrir nova revisió dels expedients , son aquests:

IB-00938/16-3
IB-00938/16-4

Buenos días,

Respecto a los puntos mencionados paso a hacer las siguientes consideraciones:

- Acabo de hablar con Nicolás Ferrer que me confirma que la superficie construida es de 365.81m2 y no de 559.80m2, según consta en las notas a las alegaciones. En este sentido aclarar que no se había contemplado esta modificación debido a una interpretación errónea del párrafo nº1, cuando dice "entiendo que no debe de aceptarse", no era el concepto de la superficie construida sino que hace referencia a una parte de la misma. Procederemos a la modificación de la superficie atendiendo a su solicitud.
- Respecto a los problemas de la bocana, y según consta en el punto nº4 , aclarar que en la revisión se ha tenido en cuenta una inversión de 300.000€ el primer año, para mantener el puerto en adecuadas condiciones de navegación. No procede el concepto de la depreciación de la lámina de agua ya que se ha contemplado dicha inversión.

Un saludo,
Bernat Femenias.

De: Damián Andreu Amengual (DAD) [mailto:damian.andreu@tinsa.com]
Enviado el: jueves, 21 de julio de 2016 13:18
Para: Bernat Femenias Duran (BTF) <btf@tinsa.com>
Asunto: Fwd: CAN PICAFORT

Damián Andreu Amengual

Técnico de Control

Departamento Técnico. Dirección de Operaciones.

Gremi Fusters 33. 3º planta, despacho 312a Edificio Vipasima

07009 Palma de Mallorca - Illes Balears (España)

Ext: 20406

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

Tel: 971 43 46 98

Fax: 971 43 30 76

damian.andreu@tinsa.com

----- Mensaje reenviado -----

De: **Antonio Armengol Garau** <aarmengol@portsib.es>

Fecha: 21 de julio de 2016, 13:16

Asunto: CAN PICAFORT

Para: "Damián Andreu Amengual (DAD)" <damian.andreu@tinsa.com>

Buenos días:

Hoy hemos tenido la reunión con el CN Can Picafort, y me contentan lo siguiente:

- Porqué no se ha tenido en cuenta su alegación y el informe de Nico en cuanto que la superficie construida del edificio social es de 365,81 m2. y no de 559,80 m2 tal como figura en la valoración ??? (página 2/2).

- Porqué no se ha tenido en cuenta la depreciación del espejo de agua por los problemas funcionales en la bocana (falta de calado, entrada de algas etc). (página 2/2)

Saludos.

Antonio Armengol Garau
Jefe del Area Jurídica
Tlf: 902 024 444 - Ext: 210
aarmengol@portsib.es
www.portsib.es
@PortsIB

PortsIB

GOVERN DE LES ILLES BALEARS

Este mensaje, incluyendo cualquier archivo adjunto, se dirige exclusivamente a su destinatario y puede contener información privilegiada o confidencial. Si no es usted el destinatario indicado, queda notificado de que la utilización, divulgación y/o copia sin autorización está prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción. En cumplimiento de la Ley orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter personal, se le informa de que sus datos pueden ser incorporados a un fichero automatizado, cuyo responsable es Ports de les Illes Balears (C/Viscots Talló nº36 Palma - 07007). Dicho fichero tiene como finalidad la gestión de contactos y correos electrónicos. En cualquier momento podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición presentando solicitud por escrito y copia del DNI u otro documento identificativo en la dirección antes citada. Antes de imprimir este mensaje, asegúrese que es necesario, evite consumir papel y contribuya a la mejora del medio ambiente.

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

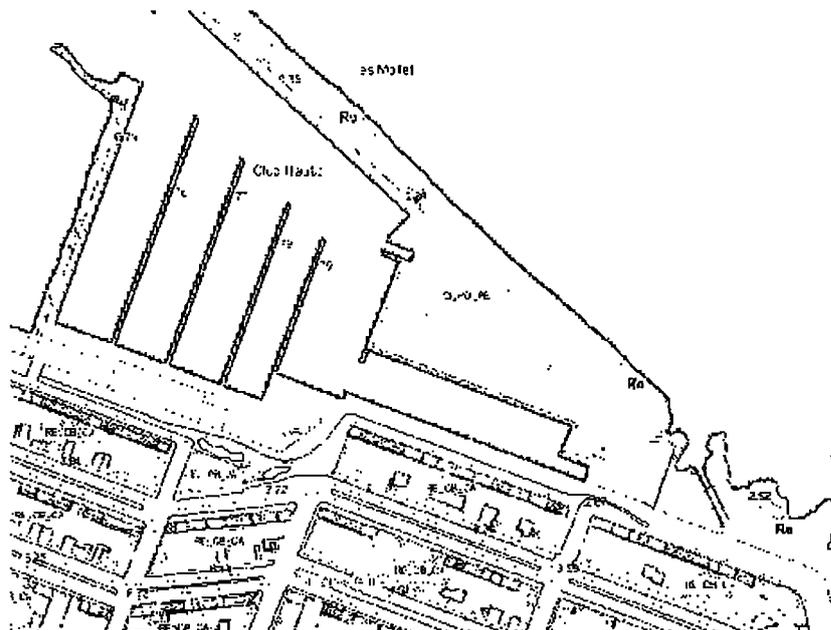
Govern de les Illes Balears

Page 1 of 2



FITXA RESUM D'INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Aquesta fitxa té caràcter informatiu. No s'opla la necessitat de consultar l'aprovada i publicada per l'organisme competent.



Dades de situació

X: 613766
 Y: 4401734
 Municipi: Santa Margarida
 Referència cadastral: 3819501EE1031N

Classificació del sòl

Sòl urba

Qualificació en sòl urbà o urbanitzable

Portuari
 Codi MUIB: CI_PO_PE
 Codi Ajuntament: PE
 Nom Ajuntament: Portsports
 Plannament: Normar Subsidiar de Plannament 1985

USOS:

Acti vial general	Acti vial de busada	Denominació municipal	Es la t	Régim e específic
RE: RESIDENCIAL				

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

Govern de les Illes Balears

Page 2 of 2

IN: INDUSTRIAL
 SE: SERVEIS
 EQ: EQUIPAMENTS
 CI: COMUNICACIÓ
 EL: ESPAIS LLIBRES

PARÀMETRES DE PARCEL·LA:

Denominació municipal	Valor	Unitat	Règim específic
Seix parametres de fitxer			

PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ:

Denominació municipal	Valor	Unitat	Règim específic
Seix parametres de fitxer			
Denominació municipal	Valor	Denominació municipal del valor	Règim específic
Seix parametres de fitxer			

ALTRES PARÀMETRES I USOS NO NORMALITZATS

Denominació municipal	Valor	Règim específic
Públic		
Seix reglms específics		

Observacions: Seix observacions

Informació supramunicipal

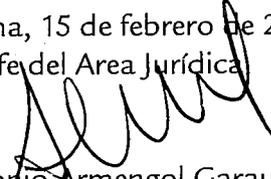
La informació exte fa directament de fonts externes al MUIB.

Error recuperant les dades de la base de dades [ava.bigA.may/indexO1D/fio11ds/Excepton: 7

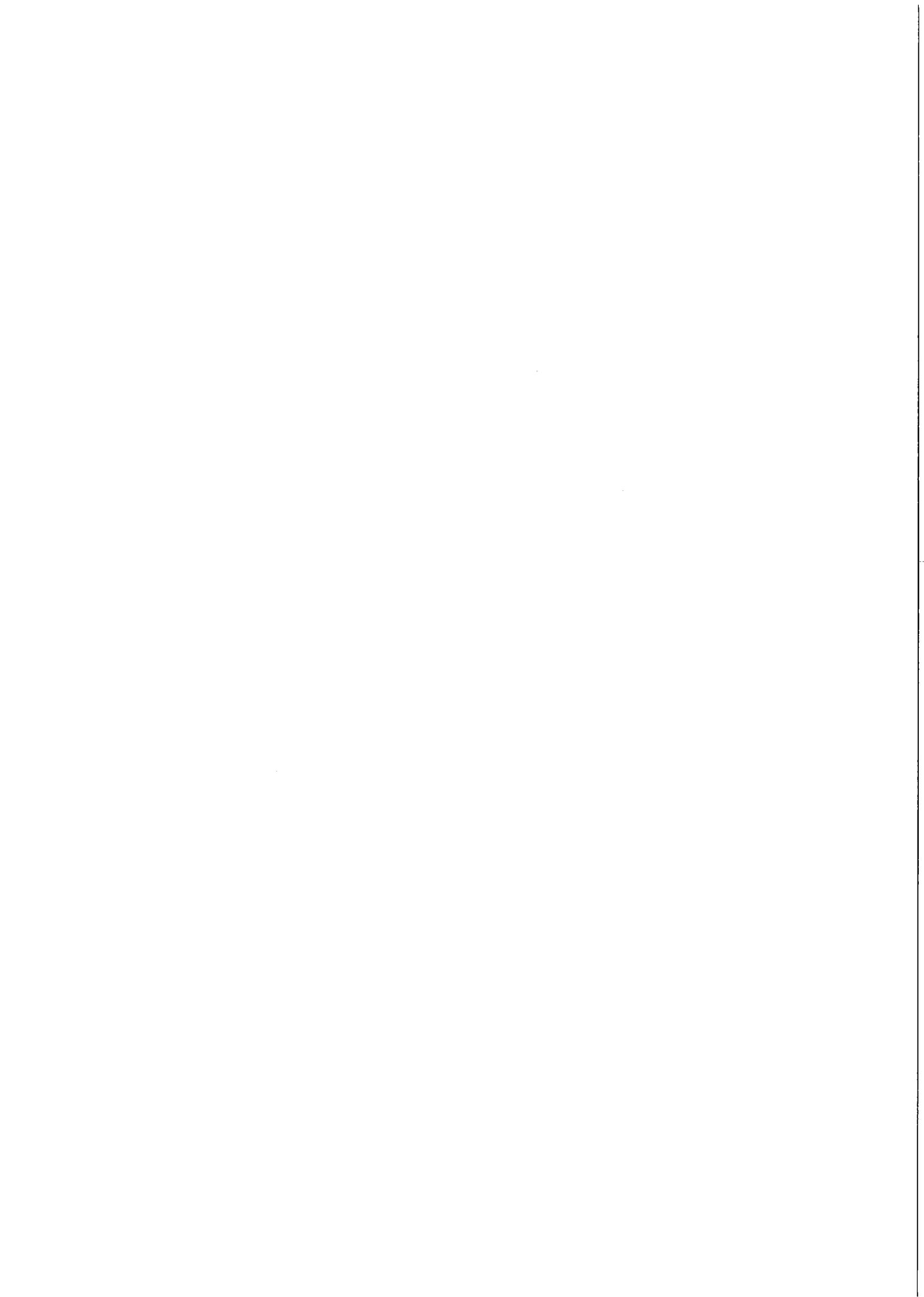
DILIGENCIA, para hacer constar que se incorporan a la tasación de la entidad Tinsa (expediente nº IB-00938/16-9.V.452) copia idéntica de las páginas de documentación anexa que en dicha valoración figuran numeradas del D37/52 a 46/52 , dado que las que figuran en la misma resultan parcialmente ilegibles.

Palma, 15 de febrero de 2017

El Jefe del Area Jurídica


Antonio Armengol Garau





NOTAS A LAS ALEGACIONES DEL CN CAÍN PICAFORT A LA VALORACIÓN DE TINSA.

Se realizan los siguientes comentarios a las alegaciones formuladas por el Club Náutico Caín Picafort a la valoración de Tinsa, sin perjuicio de otras valoraciones de carácter jurídico o económico-financiero.

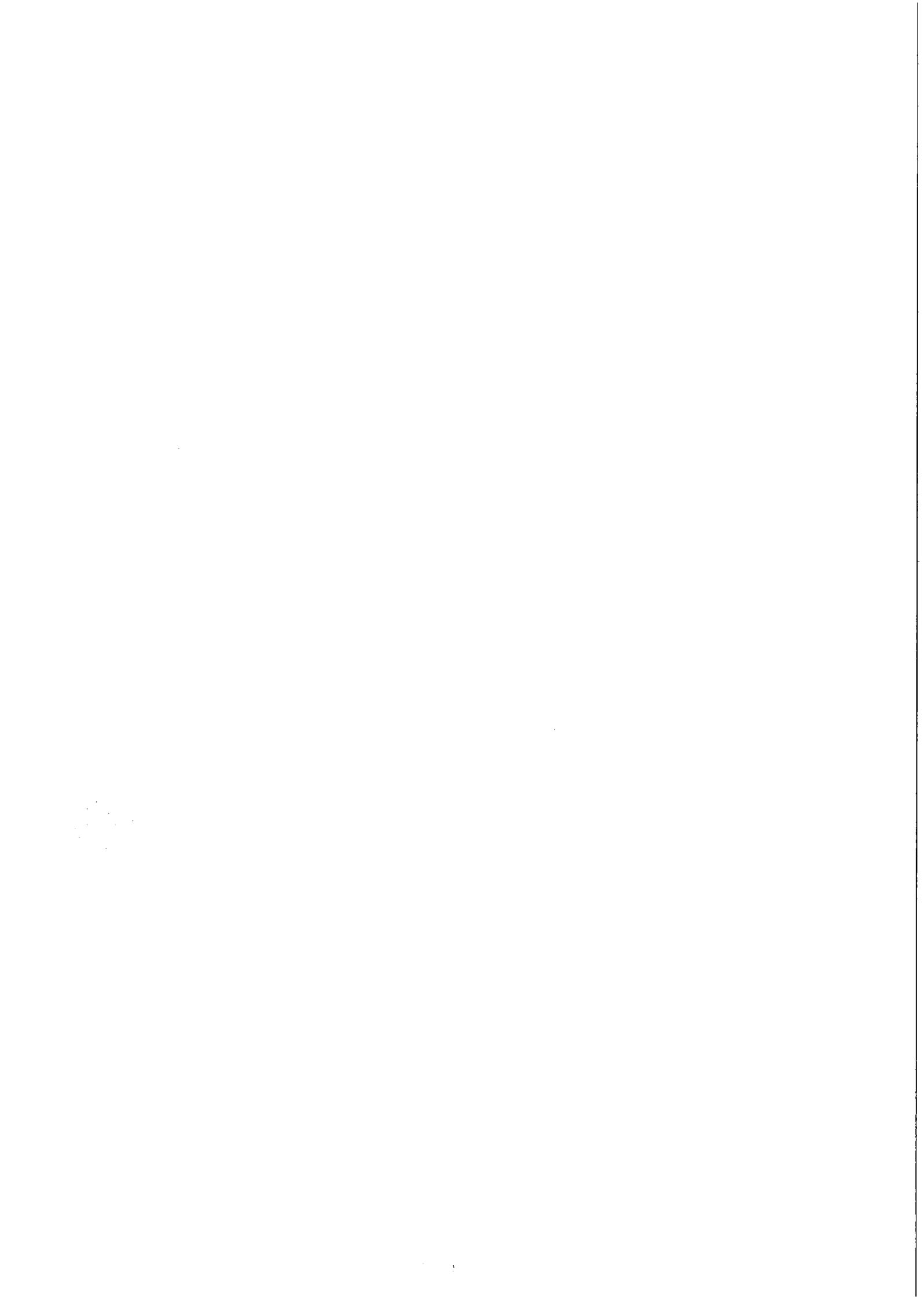
1) Superficie edificio social. En la valoración la superficie del edificio social es de 559,80 m². Este dato se ha obtenido de la siguiente zonificación del puerto facilitada en su momento a Tinsa:

<u>Superficie de tierra</u>	<u>21.446,40 m²</u>
Viales y aparcamientos.....	4.034,90
Explanada oeste (41 und).....	2.280,30
Explanada este (38 und).....	1.754,60
Zonas peatonales y pantalanes.....	4.050,70
Expl. oeste y contradique (incl terraza 65 m ²).....	1.171,00
Muelle contradique, g directa Ports IB.....	237,50
Pantalanes.....	812,00
Explanada este, perímetro mollet y dique.....	1.830,20
Muelle adosado dique.....	1.234,50
Zona mixta varada-viales y aparcamientos.....	555,90
Explanada de varada.....	4.152,10
Edificaciones (sup. ocupación).....	1.028,70
Sede social.....	559,80
Conjunto talleres, almacén y oficina.....	119,40
Aseos y vestuarios.....	51,40
Almacenillos.....	275,40
Casetas servicios.....	22,70
Espaldón.....	445,20
Dique.....	365,10
Contradique.....	80,10
Escollera emergida.....	5.944,40
Dique.....	4.697,00
Contradique.....	1.247,40
<u>Superficie espejo de agua</u>	<u>24.120,80 m²</u>
Amarres.....	11.058,00
Amarres gestión directa Ports IB.....	540,00
Canales de maniobra.....	12.522,80

SUP. TOTAL ZONA DE SERVICIO **45.567,20 m²**

Como se indica en la propia zonificación, la superficie de la sede social, y de todas las edificaciones, viene referida a la superficie de ocupación en planta, no a la superficie construida o útil. Consta en el expediente el acta de reconocimiento del edificio social, donde se indica que la superficie construida es de **365,81 m²**, de los cuales 161,75 m² corresponden a las oficinas, aseos y vestuarios, y los 204,06 m² restantes al bar/cantina-restaurante. La petición del CN de que se tenga únicamente en cuenta la superficie de los servicios que venían obligados por el título concesional vigente de 1982 (aseos y oficinas), entiendo que no debe





aceptarse, porque en el resto de puertos sujetos al mismo proceso de adaptación a la Ley 10/2005, no solo se ha valorado las obras o instalaciones indicadas en el título original, sino que se ha valorado el puerto en el estado en que se encontraba en la fecha de la valoración.

2) Edificio 4. Almacencillos. En ningún momento Ports IB obliga a la demolición de los "ruinosos" almacencillos y a la construcción por otros nuevos. Lo que Ports IB exigió fue a su adecentamiento o rehabilitación para poder firmar después de 30 años de otorgada la concesión el reconocimiento final del puerto. Durante todos estos años el estado de conservación del puerto en su conjunto era deplorable debido al litigio resuelto definitivamente en el año 2011. Ya era obligación del concesionario mantenerlos en buen estado de uso y conservación. Se abandonaron durante 30 años hasta su ruina, y bajo la obligación de rehabilitarlos el concesionario optó por demolerlos y construir 14 nuevos. Entiendo que no cabe la petición del CN de computar una depreciación. Sí bien es cierto existen unos cuantos que se podrían considerar como porches.

3) Zona de gestión directa de Ports IB. Dentro de la zonificación arriba indicada figura la zona gestionada directamente por Ports IB:

Muelle contradique, g directa Ports IB.....237,50
Amarres gestión directa Ports IB.....540,00

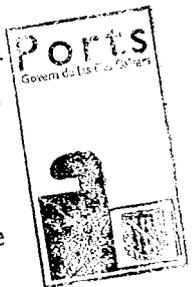
Si bien estos 777,50 m2 forman parte de la zona de servicio del puerto, debe quedar claro que se deben excluir de la concesión, y por tanto de la valoración.

4) Depreciación espejo de agua. En el informe de la *Adenda del Proyecto básico de adaptación de las instalaciones del puerto de Ca'n Picafort a la Ley 10/2005*, se tiene en cuenta la inversión de 300.000 € para mantener el puerto en adecuadas condiciones de navegación, como consecuencia del problema de diseño de la bocana. Es decir, en cierta medida el concepto de depreciación del espejo de agua se tiene en cuenta al admitir como inversión unas obras que podrían catalogarse como de mantenimiento y conservación. Ahora bien, si ambos conceptos, el de la depreciación y el computo de la inversión de 300.000€, no se solapan a la hora de valorar el puerto, considero que sí podría tenerse en cuenta la depreciación del agua, aunque quizá un 40% parece excesivo.

Efectivamente, tal como se indica en la zonificación, el espejo de agua de amarres es de 11.058 m2 y no 11.598 m2.

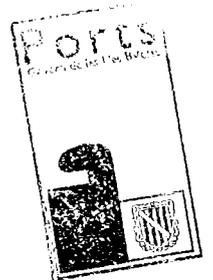
Si finalmente es tenido en cuenta este concepto, deberá recogerse en el momento de revisar las valoraciones de otros puertos con problemas estructurales en su diseño, que provocan continuos trabajos de reposición de calados.

5) Depreciación de la urbanización. Si este concepto no se ha tenido en cuenta en el resto de valoraciones, entiendo que no hay motivo para ahora considerarlo.



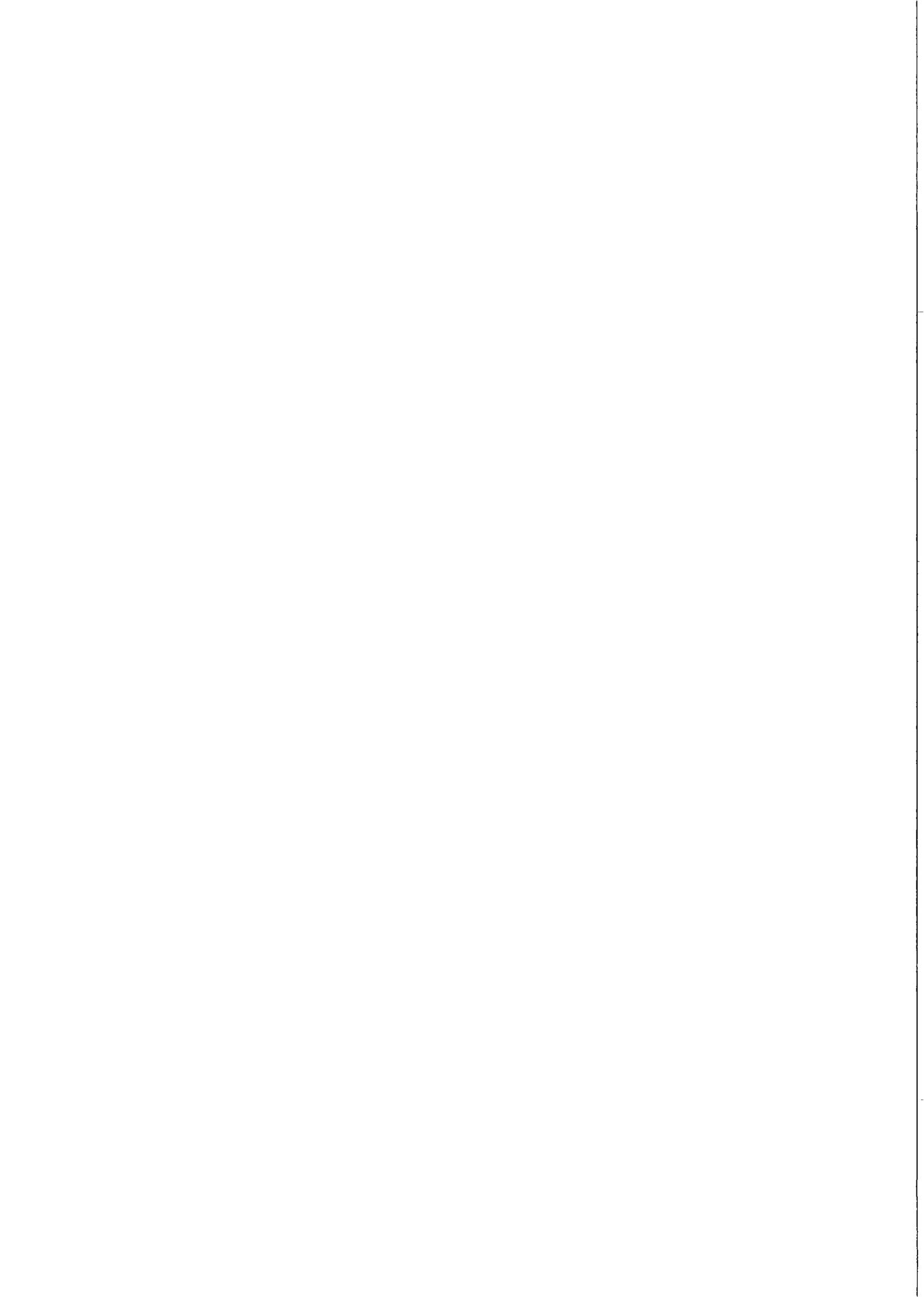
6) Elemento 3. Travelift. Entiendo que está sujeto a tasación por que así se habrá hecho con el resto de las valoraciones. En los nuevos títulos concesionales se indica literalmente: *“Transcurrido el plazo por el que se otorga la concesión y llegado su vencimiento (...) revertirá a Ports de les Illes Balears la instalación náutica con todos los medios aportados, así como las obras e instalaciones fijas ejecutadas por el concesionario y las que no sean susceptibles de traslado sin romper o menoscabar el inmueble al cual estén unidas”*. La eliminación del travelift supondría el menoscabo de la piscina y de los muelles e instalaciones asociados a la operativa del mismo.

Palma, 9 de junio de 2016.



D39/JZ

33



NOTAS A LA VALORACIÓN DE TINSA.



Introducción. Edificios. Elementos.

Introducción.

Mediante la siguiente introducción, se quieren proporcionar una información y datos breves y actualizados, para ilustrar la realidad del club.

Con más de 50 años de historia, en el año 1982, se tramita una ampliación del viejo Mollet para aumentar el número de amarres del club.

Tras una serie de problemas económicos, el club firma un contrato, en el año 1985, con una empresa para la finalización de las obras.

Dicho contrato, que no se llega a cumplir nunca, es llevado antes los Tribunales, acabando resuelto a favor del club. El año 2011 se desahucia a dicha empresa de las instalaciones del club, y se retomada la gestión de su totalidad.

Tras estos 5 años de imparable trabajo, y de mano de la Administración, se han ido dando uno a uno, todos los pasos para poner al día las instalaciones, recepcionar el puerto e iniciar el trámite de renovación de la concesión.

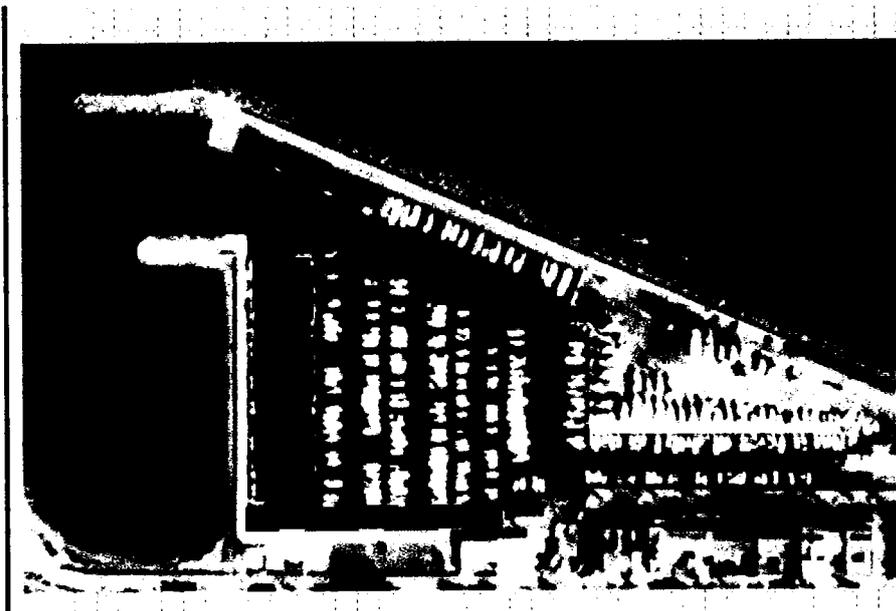
En estos 5 años se han invertido más de 1 millón de euros para cumplir los compromisos adquiridos en el año 1982 (fecha de nuestro título) y a la par, hacer algunas mejoras en las instalaciones como la recogida de aguas de explanada para evitar vertidos directos al mar..

Pero además de esta inversión, se lleva gastado en mantenimiento de calado más de 250.000 eur. El puerto está ubicado en el fondo de una bahía de origen sedimentario. Por razones de diseño y por capricho de la naturaleza, cada temporada recibe la aportación de arena de las playas y de alga posidonia arrancada del fondo del mar por los temporales de invierno.

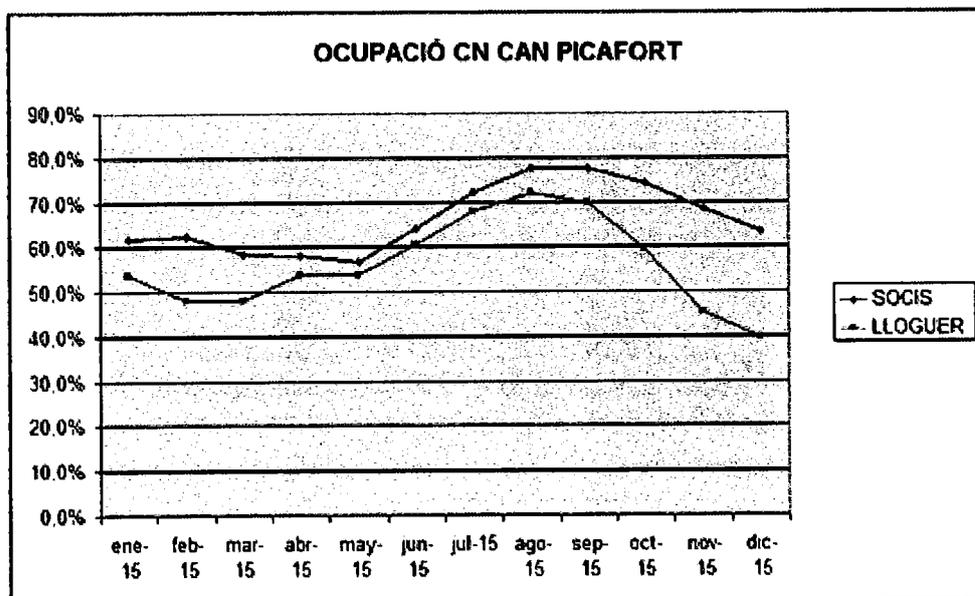
Estudios técnicos encargados por el club hablan de un aporte de arena de unos 500m³ anuales, mientras que el aporte de alga es muy difícil de cuantificar, ya que no sólo entra por la bocana la que llega el mismo día del temporal sino que los siguientes días, y debido a las corrientes, se mueven por toda la costa de la bahía depositándose allí donde puede.

En general todo el muelle y después de 35 años está afectado por este hecho, pero los que lo están de forma más severa son los marcados en rojo en la siguiente captura.

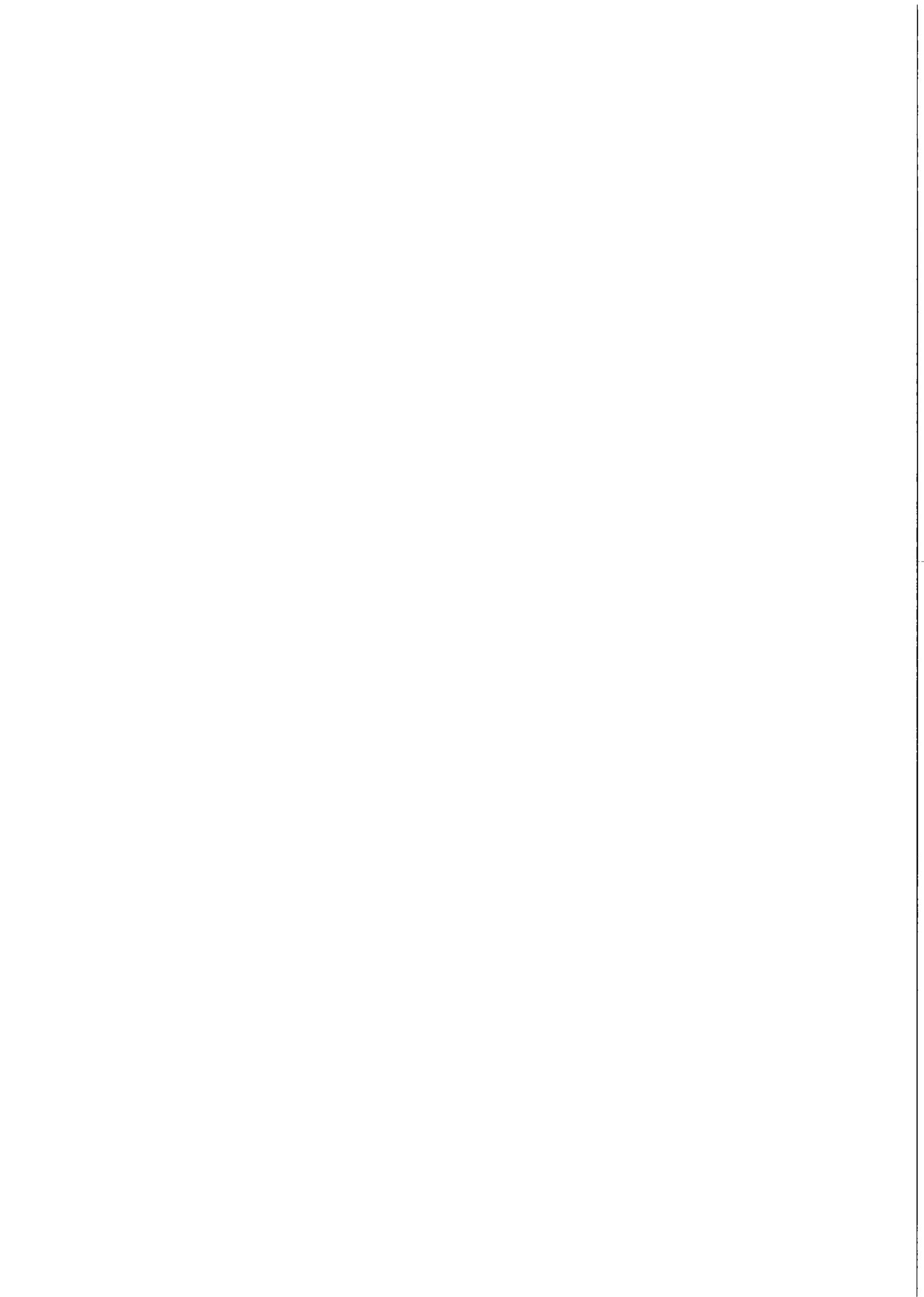
Sin duda, es el problema más importante a resolver en el nuevo periodo concesional

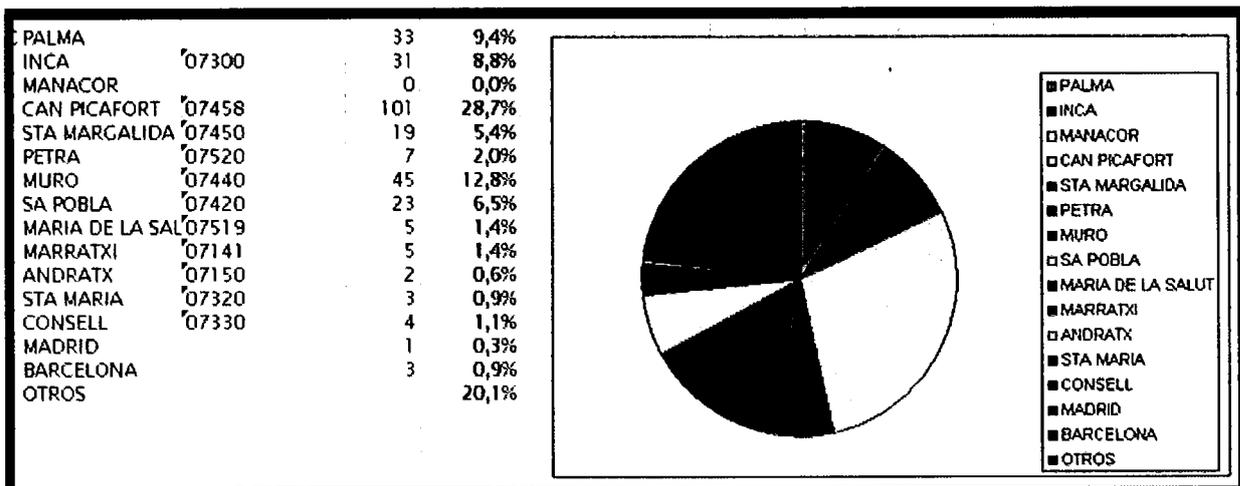


La ubicación en el fondo de la bahía y la merma de calado, entre otros factores hacen que las ocupaciones ni siquiera en verano lleguen al 100%

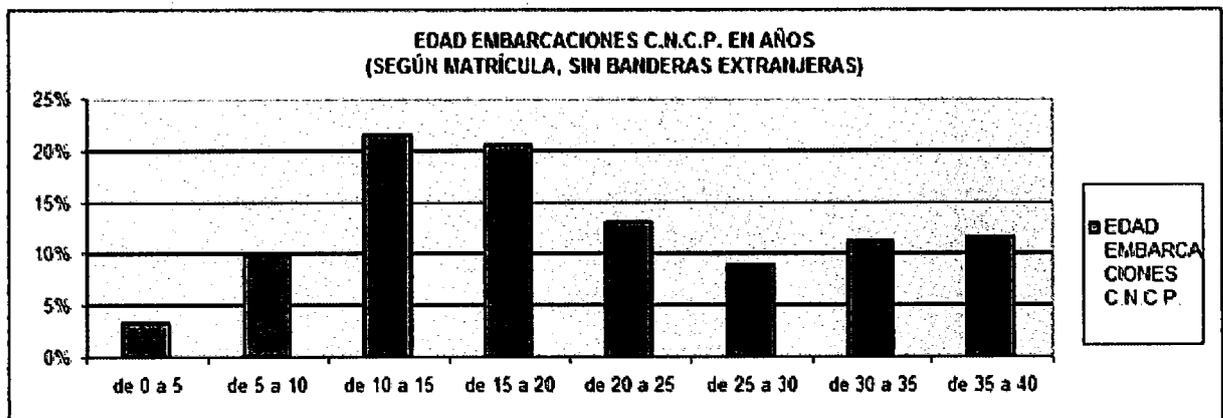


En el lado social, se adjunta la distribución por municipio de nacimiento de los socios.



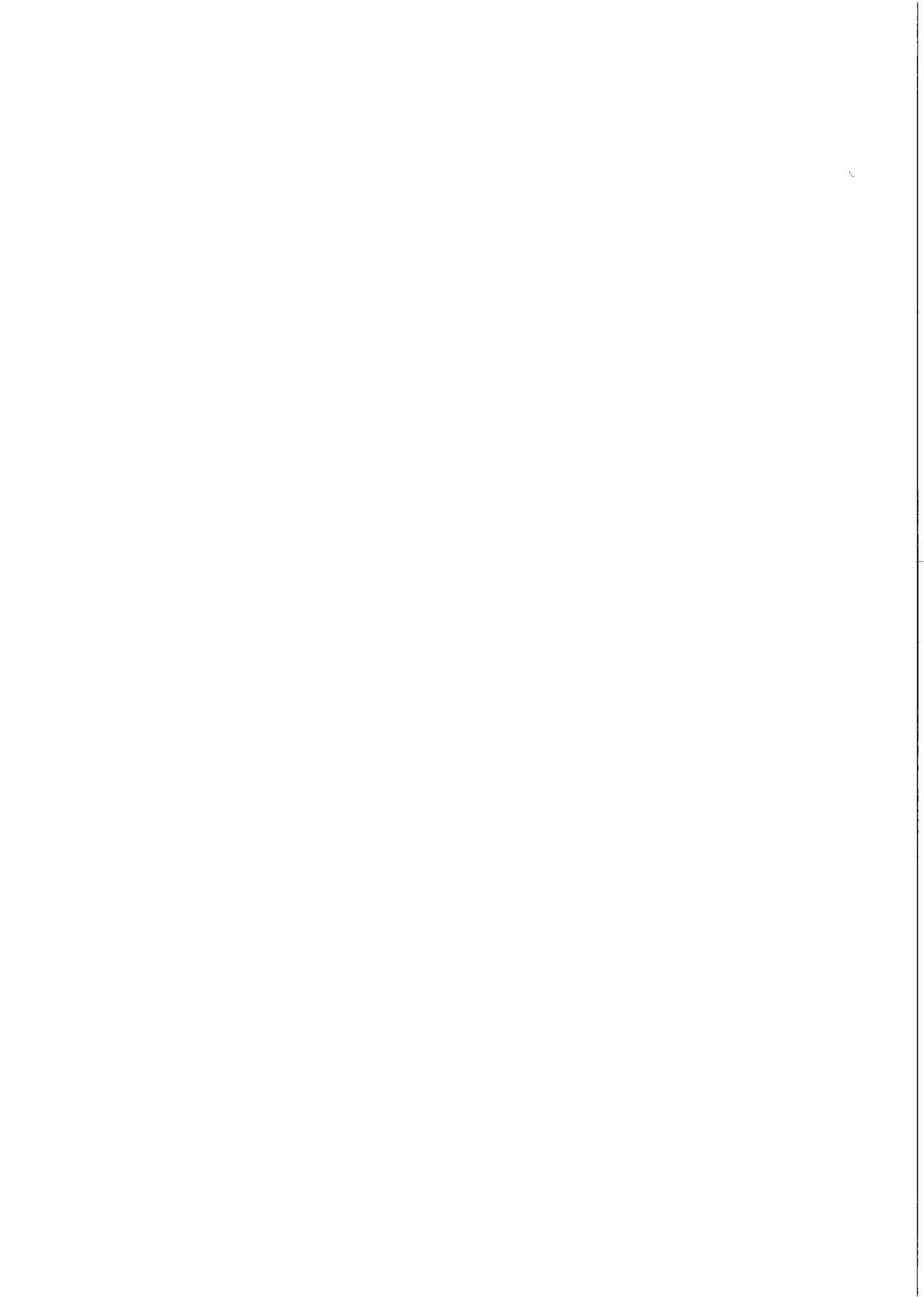


En referencia a la flota de embarcaciones la edad media de las mismas es de 22 años.



042/52

42





Edificios

Edificio 1.edificio social

Antigüedad 3 años

Datos a ser revisados.

- Superficie del edificio. Se ha utilizado la ocupada en vez de la construida (365m2)
- Título concesional del 1982 obligaba sólo al servicios de aseos y oficina que suma unos 195m2 construidos. Existe documento del arquitecto de 'modificación en el transcurso de las obras' donde se detallan las superficies útiles de las dependencias del edificio. Si procede la salvedad, el precio por metro cuadrado de construcción debería acomodarse a uso administrativo de dicha superficie.

Edificio 2. Taller, oficina, almacén

Este edificio se construyó en el año 1982 en la fase inicial de la construcción del actual puerto por lo tanto tiene actualmente 34 años. Actualmente adolece de defectos inherente al paso del tiempo de una edificación tan próxima al mar, como es presencia de humedades, desconchados en los enfoscados, oxidación de elementos metálicos,etc . Entendemos que el coeficiente de depreciación debería incrementarse como mínimo al 40 %.

Edificio 3. Aseos explanada

Esta edificación fue también construida entre los años 1982 y 1985 junto con el resto de las edificaciones del nuevo puerto, por lo tanto la edad del edificio es de aproximadamente 35 años.

En el año 2015 el club afrontó su reforma dado el mal estado general de los paramentos interiores, las goteras por grietas en la techumbre y problemas con la instalación eléctrica y la fontanería.

Entendemos que en la valoración del edificio se tiene que tener en cuenta la edad real de los elementos estructurales del edificio ya que en la modificación no se actuó sobre la cimentación ni los paramentos verticales y consistió fundamentalmente en un adecentamiento del edificio. Creemos que se debería aplicar un coeficiente de depreciación no inferior al 40%.

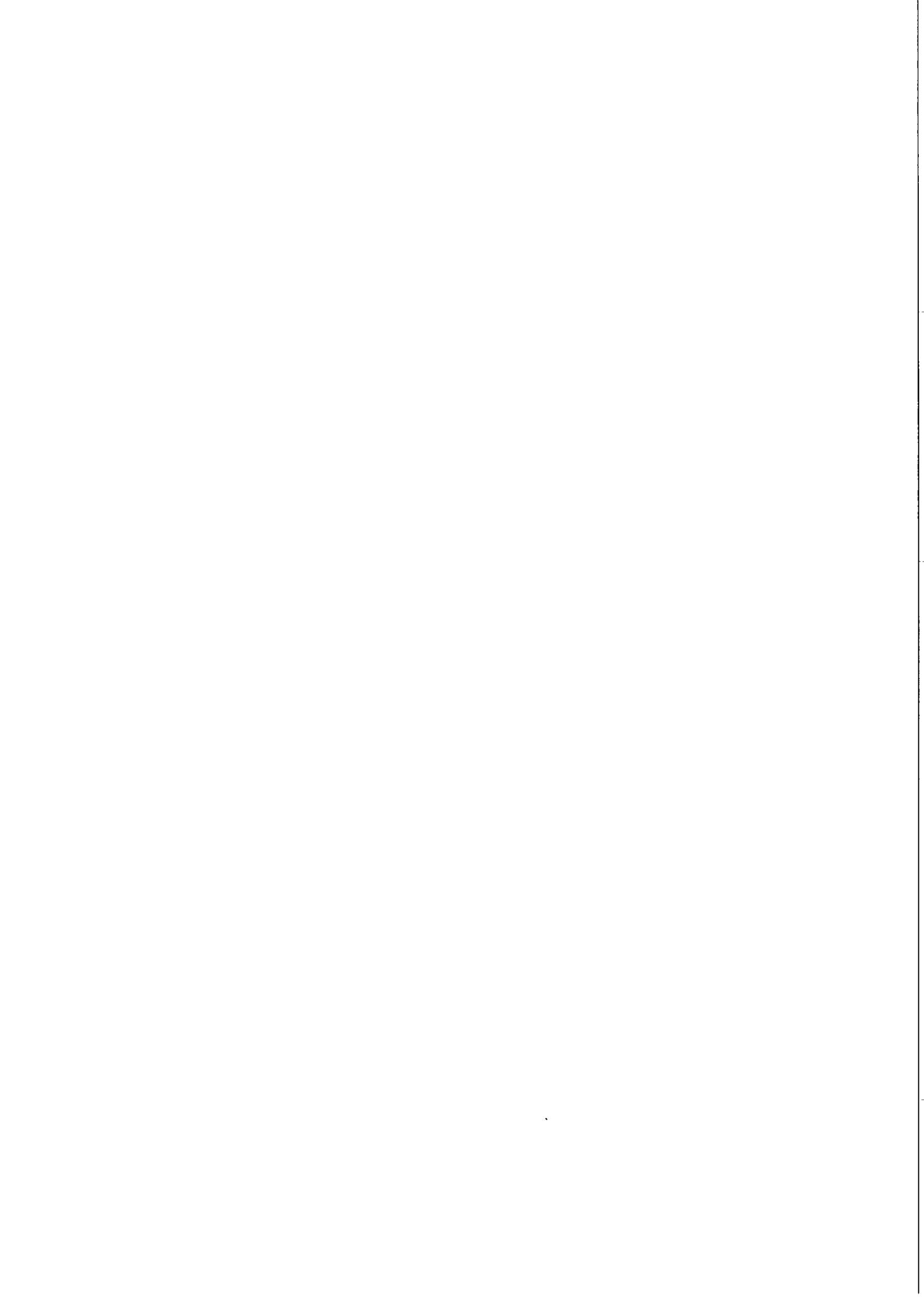
Edificio 4. Almacenillos

Estos almacenillos situados en el espaldón de la escollera que se construyeron al final de las obras, hace unos 26 años. Debido al grave deterioro de toda la estructura de estos elementos debido fundamentalmente a estar expuesto a los rociones del agua de mar, la entidad Ports de les Illes Balears condicionó, entre otras medidas, la recepción de las instalaciones del Club (estamos hablando del año 2011) a la demolición de estos elementos ruinosos y a la nueva construcción de los almacenillos que actualmente disponemos; atendiendo a este requerimiento en el año 2012 se realizaron las obras de demolición y nueva construcción.

Aunque estos elementos son de nueva construcción, entendemos que debería computarse una depreciación ya que son fruto de una reposición obligada con un importante costo económico a cargo de las arcas del club.

D 93/12

42



Por otra parte estimamos que se debería diferenciar los 14 paños o almaceniños y otra parte de la edificación que únicamente son porches.

DETERMINACION DEL PRECIO DEL SUELO

En general, entendemos que el muestreo de precios abarca zonas muy diferenciadas de la realidad de Can Picafort.

Por una parte la valoración de comercial establecida por ejemplo con Pollensa nos parece poco representativa ya que esta última zona tiene unos valores muy superiores a la zona de Can Picafort, aproximadamente el doble.

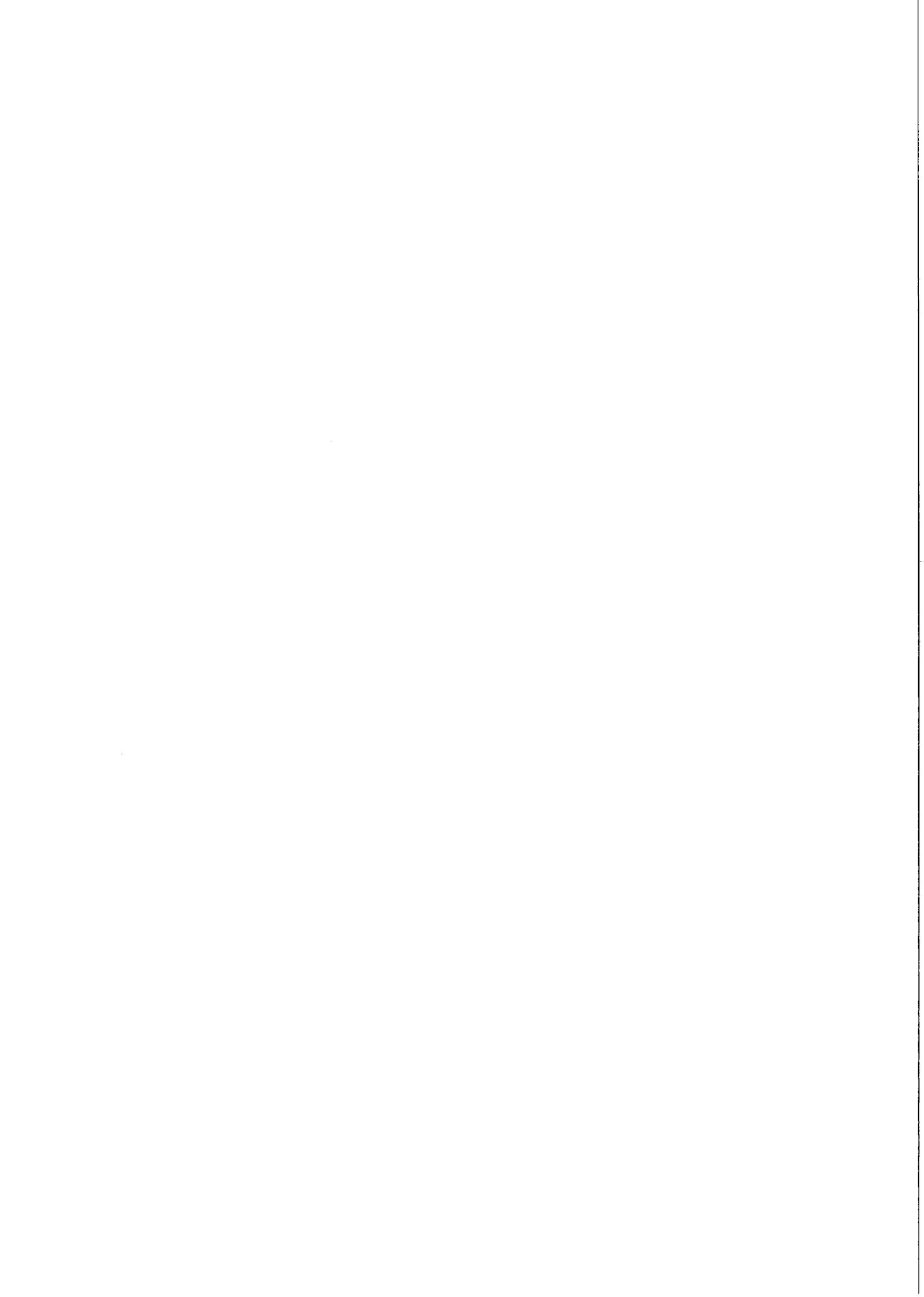
Con respecto a la valoración de los amarres, el tomar como referencia los puertos de Cala d'Or o el de Sa Rapita no nos parece correcta puesto ni la categoría de las instalaciones, ni la media de esloras ni la tipología de los usuarios es comparable con nuestro puerto. La mayor parte de las embarcaciones son llauts y pequeñas lanchas y como se ve en la información precedente la antigüedad media es de 22 años lo cual da a entender las características de nuestros socios que, son la mayoría vecinos de los pueblos limítrofes, lo que indica un componente social a tener en cuenta puesto que no tiene un espíritu especulativo el disponer de un amarre.

Se ha observado que como muestra se ha tenido en cuenta un anuncio de un amarre de 12 metros en Can Can Picafort ofertado a un precio de 75.000 €, este anuncio lleva más de cuatro años ofertado ello demuestra que este precio está muy por encima del precio de mercado. Entendemos que no puede tomarse este anuncio como referencia de mercado.



66

D 44 / 51





Elementos.

ZONA DE GESTIÓN DIRECTA PORTS IB.

Existe en las instalaciones, una zona destinada a pescadores y tráfico de pasajeros (según título concesional año 82) al final del pantalán A.

Incluye 20 amarres de 9x3m, un total de 540m², así como una superficie en tierra en la proyección de la superficie de agua reservada a Ports.

Aunque parece que es intención del tasador tenerla en cuenta al hablar de 451 amarres, la realidad es que en los metros de espejo de agua contabilizados no se refleja.

De igual manera, entendemos que debería descontarse la superficie reservada a tal fin en los 60 metros lineales de pantalán, y marcados como tal en el acta de entrega de esta zona a Ports.

Pensamos que se puede introducir la 'depreciación funcional' en los elementos que se describen a continuación:

Elemento 1. Espejo agua,

La merma de calado en el muelle por la acumulación continua de sedimentos afecta a la gestión del mismo.

No sólo afecta a barcos de gran calado, veleros, sino también a embarcaciones con motorización con colas donde no se dispone de filtros de agua para la refrigeración.

La gestión del espejo de agua queda condicionada por este hecho, siendo una incidencia a resolver de manera continua obligando a trabajos de mantenimiento por valor de 50.000 € anuales. El conjunto de depreciaciones imputables para este elemento creemos que no debe ser inferior al 40%.

Además, se ha detectado un error de cálculo en el espejo de agua destinado a amarres (nos sale 11.058 en vez de 11.598) y a canales. Nota, hay 20 amarres de 9x3m en gestión directa cuya superficie suma 540m² (la diferencia entre los dos valores)

Elemento 2. Urbanización

Las obras de este elemento datan de la construcción inicial de hace más de 35 años.

Entendemos se podría aplicar depreciaciones por obsolescencia y por funcionalidad.

Su antigüedad y continuo uso de los pavimentos de la explanada requieren reparación. La escollera presenta además mermas debido al paso del tiempo que restan funcionalidad a la estructura.

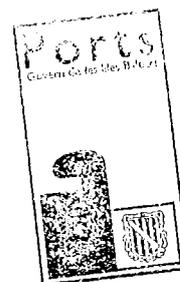
Al carecer de más documentación, solicitamos la revisión del metraje de la zona de 'urbanización' para comprobar que la zona de gestión directa delante de los 20 amarres de explotación directa por Ports no está incluida y no sometida a tasación.

A nuestro entender, la depreciación podría llegar al 30%

Elemento 3. Travelift

Esta máquina tiene una antigüedad de 15 años. El Club la adquirió de segunda mano en el año 2012.

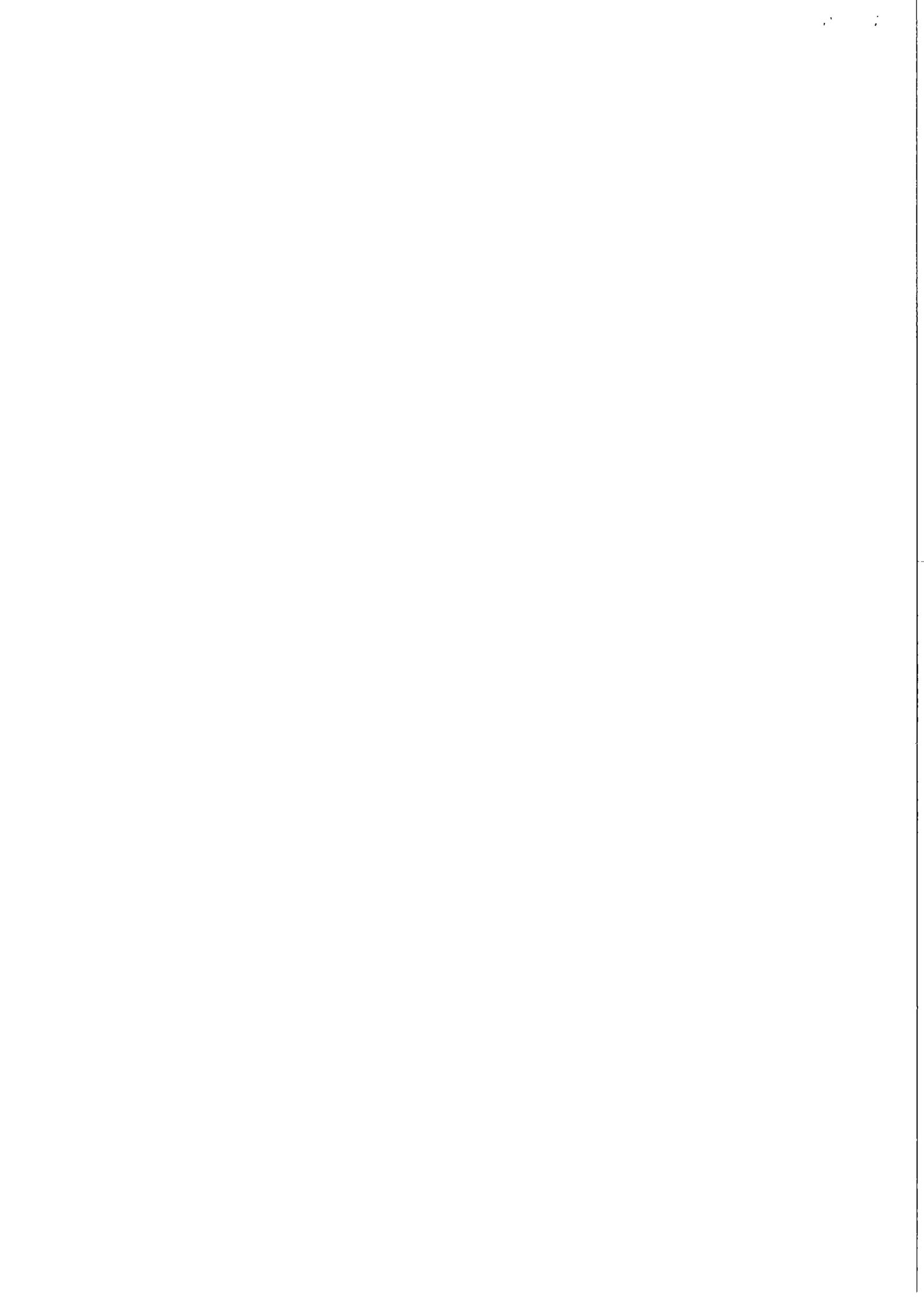
Al ser el travelift una máquina 'desmontable' no sabemos porque está sujeto tasación.



Memoria Económico Financiera

CLUB NÁUTICO DE CA'N PICAFORT

Anexo II - Concesión Vigente



RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Domicilio del Solicitante:	Calle VICENTE TOFIÑO, Nº 36
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)
Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN (ARQUITECTO TECNICO)
Entidad Financiera:	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL COSTE
- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN
- MÉTODO DE COMPARACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

VALOR DE TASACIÓN

376.774,42 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de actualización

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6:El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: La superficie total del puerto según medición del plano topográfico actualizado es de 45.567,20 m² de los cuales 21.446,40 m² corresponden a superficie de tierra y 24.120,80 m² a espejo de agua (sólo agua). Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio destinado a Sede Social, Conjunto talleres, almacén y oficina, Edificio dedicado a aseos y vestuarios, Almacencillos y Casetas de servicio. Se completa el conjunto con un travelift situado en la explanada este.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: TERMINADO.
 Antigüedad: Edif. 1 y 2: El inmueble se encuentra recién terminado.. Edif. 3, 5 y 6: 5 años. Edif. 4: 20 años.

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio Sede social	365,81	1.129,14	1.100,00	18,00	5,00
Edificio 02	Conjunto taller, almacén y oficina	119,40	737,42	600,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio aseos y vestuarios	51,40	737,06	700,00	18,00	5,00
Edificio 04	Almacén y casetas servicios	298,10	738,56	300,00	18,00	5,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	365,81	2.362,24	864.131,01
Edificio 02	119,40	1.339,22	159.902,87
Edificio 03	51,40	1.521,76	78.218,46
Edificio 04	298,10	1.074,86	320.415,77

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 CRN. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua para 451 amarres	1.179.040,00	10,00	1.061.136,00
Elemento 02	Urbanización	1.587.128,00	10,00	1.428.415,20

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

VALOR DEL SOLAR 759.149,55 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 3.473.508,38 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Javier Anaya Mohino, en calidad de Director de Red de Negocio de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: IB-00938/16-10 de fecha 01-04-2016 realizada por BERNAT FEMENIAS DURAN tras visita del inmueble el día 01-04-2016. Fecha de Caducidad: 30-09-2016

CERTIFICA:

La Concesión Administrativa para la explotación del Puerto descrita en el informe, situada en Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6:El inmueble está ocupado por el concesionario.
Entidad Financiera: ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
Nombre del Solicitante: PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº: Q0700499G
Domicilio del Solicitante: Calle VICENTE TOFIÑO, Nº 36

Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Hipóteis fin de la concesión en 2018.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria, las metodologías, la instrucción para calcular el valor de tasación . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL COSTE
- MÉTODO DE ACTUALIZACIÓN
- MÉTODO DE COMPARACIÓN PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	4.232.657,93 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	3.912.220,59 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	376.774,42 Euros

VALOR DE TASACIÓN

376.774,42 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de actualización

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

*** A la entrega de la siguiente documentación:**

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6:El inmueble está ocupado por el concesionario.

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0093816 6:

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Superficie adoptada del terreno: 45.567,20 m²

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo:

3.473.508,38 Euros

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio Sede social	365,81	1.129,14	1.100,00	18,00	5,00
Edificio 02	Conjunto taller, almacén y oficina	119,40	737,42	600,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio aseos y vestuarios	51,40	737,06	700,00	18,00	5,00
Edificio 04	Almacencillos y casetas servicios	298,10	738,56	300,00	18,00	5,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua para 451	1.179.040,00	10,00	1.061.136,00
Elemento 02	Urbanización	1.587.128,00	10,00	1.428.415,20

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

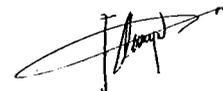
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 01 de Abril de 2016.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
 ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Javier Anaya Mohino
 Director de Red de Negocio En representación de
 TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Domicilio del Solicitante:	Calle VICENTE TOFIÑO, Nº 36

Entidad Financiera: ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Hipótesis fin de la concesión en 2018.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 30111/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria, las metodologías, la instrucción para calcular el valor de tasación . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

Geolocalización: **Longitud:** 3,16104 **Latitud:** 39,76551

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Planos acotados
 Ordenanza
 Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 01-04-2016

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
 Servidumbres visibles
 Régimen de Protección del Patrimonio
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Turístico

Actividad Dominante: 2ªResidencia - Comercial - Pesquera

Población de Derecho: 11.626 Habitantes **Evolución Población:** Estable

Urbanización residencial costera, dependiente de Santa Margarita.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero, en el que predomina la segunda residencia con edificaciones unifamiliares aisladas así como edificios plurifamiliares.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Rápido

Entorno dotado de todos los servicios. Zona turística de Can Picafort con una marcada estacionalidad.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras

		Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Media	Medio
Alcantarillado:	Tiene	Media	Medio
Abastecimiento:	Tiene	Media	Medio
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial:	Suficiente	Religioso:	Suficiente
Deportivo:	Suficiente	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial en régimen de segunda residencia en tipología de viviendas unifamiliares aisladas o complejos de apartamentos o viviendas colectivas.

Entorno Industrial: En una zona aislada

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Por encima del nivel medio

Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Por encima del nivel medio

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie adoptada del terreno: 45.567,20 m²

Superficie obrante en la Adenda del Proyecto básico de adaptación de las instalaciones del puerto de Can Picafort a la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears.

Uso de la superficie NO edificada: Aparcamiento - Taller

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

Se desconoce si la polución puede afectar la estabilidad del inmueble valorado.

Se desconoce si existen otros factores medioambientales que puedan influir en el valor del bien.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

La superficie total del puerto según medición del plano topográfico actualizado es de 45.567,20 m² de los cuales 21.446,40 m² corresponden a superficie de tierra y 24.120,80 m² a espejo de agua (sólo agua). Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio destinado a Sede Social, Conjunto talleres, almacén y oficina, Edificio dedicado a aseos y vestuarios, Almacénillos y Casetas de servicio. Se completa el conjunto con un travelift situado en la explanada este.

Se valora: El inmueble completo

La comprobación del estado del inmueble se ha limitado a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

Contaminación aparente:

Terreno:	No
Construcción:	No
Acústica:	No
Ambiental:	No
Otras:	No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

Conserje/portero/seguridad privada: Si

Número de plantas sobre rasante del edificio: 1

Ubicación relativa en el inmueble: Por encima del nivel medio

Es susceptible el inmueble de uso polivalente, sin grandes transformaciones o cambios, al no incorporar características o elementos constructivos o normativos que limiten o dificulten su uso para diferentes actividades: No

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio:	Espejo de agua para 451 amarres
Situación de Ocupación:	El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble:	TERMINADO

Descripción del elemento

Espejo de agua de 23.580,80 m² para 451 amarres, con la siguiente distribución: 4 uds de 6x2.25; 115 uds de 6x2.50; 37 uds de 7x3.00; 197 uds de 8x3.00; 24 uds de 9x3.00; 1 ud de 10x2.50; 31 uds de 10x3.50; 42 uds de 12x4. Se incluyen en este elemento la superficie de amarres 11.058,00 m² y canales de maniobra 12.522,80 m².

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

Tipología del edificio: Urbanización
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Urbanización de la superficie considerada como tierra de 21.446,40 m², incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Se incluyen viales y aparcamientos 4.034,90 m², zonas peatonales y pantalanes 4.050,70 m², muelle adosado dique 1.234,50 m², zona mixta varada-viales y aparcamientos 555,90 m², explanada de varada 4.152,10m², ocupación de edificaciones 1.028,70 m², espaldón 445,20m² y escollera emergida 5.944,40 m².

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio Sede social
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Sede Social	Oficinas	Restaurante	365,81 m ²
Total superficie construida:			365,81 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 24.793,00 m²

Superficie Construida Total: 365,81 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acristalamiento: De Seguridad
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Ver observaciones
Cerramientos Exteriores: Ver observaciones
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Aislante en Cámara
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Ver Observaciones
Revestimientos Ext.2: Ninguno

Estado de Conservación: Muy Bueno

Muy buen estado de conservación y mantenimiento.

Calidad de construcción: Muy Alta

Antigüedad aproximada: 5 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Conjunto taller, almacén y oficina
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Conjunto descrito	Oficinas	Almacén	119,40 m ²
Total superficie construida:			119,40 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 5.285,00 m²

Superficie Construida Total: 119,40 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acristalamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: Madera
Cubierta: Plana no Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Ninguno

Estado de Conservación: Medio
Calidad de construcción: Media
Antigüedad aproximada: 20 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Edificio aseos y vestuarios
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Aseos y vestuarios	Servicios Comunes	No Tiene	51,40 m ²
Total superficie construida:			51,40 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 2.274,00 m²
Superficie Construida Total: 51,40 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: Metálicas
Cubierta: Plana no Transitible
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Ninguno

Estado de Conservación: Muy Bueno
 Muy buen estado de conservación y mantenimiento.

Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 5 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Almacenillos y casetas servicios
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Almacenillos	Almacén	No Tiene	275,40 m ²
Casetas servicios	Almacén	No Tiene	22,70 m ²
Total superficie construida:			298,10 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 13.215,20 m²
Superficie Construida Total: 298,10 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Zanja Corrida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Persianas: Madera
Cubierta: Plana no Transitable
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 25 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Estado de Conservación: Bueno
 Buen estado de conservación y mantenimiento.

Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 5 años

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados:

- Ordenanza

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

Licencia de Apertura: No Aportada

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

Normas Subsidiarias de Santa Margarita 1986. Can Picafort - PE Plan Especial Puerto Deportivo.

Usos Permitidos:

Puerto deportivo.

Usos Prohibidos:

Todos los demás.

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

¿Dispone de licencia de actividad/funcionamiento? Sí tiene

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta al Certificado sobre estado de ocupación y destino del bien

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

ESTADO DE CARGAS SOBRE EL INMUEBLE:

Existe una concesión sobre el inmueble

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Tipo de Gestión

Explotación directa por el concesionario.

Forma de producir

Continua, las instalaciones están en funcionamiento durante todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Venta y alquiler de amarres, y alquiler de locales, almacenes e instalaciones.

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)

Carretera, Arta, Nº 122, Planta Baja, ALCUDIA (07400) Fecha 05-04-2016

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
900,00	5,00	0,00	855,00	0,00	9,50
Superficie adoptada: Construida					
Total uso: 90,00 m²	Planta baja:	90,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:
Fachada ppal.: 10,00 m.	Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.	Altura libre: 2,50 m.
Fachada secund.:	No disp.				
Calidad del entorno: Medio Alta	Calidad de ubicación: Medio Alta	Transporte público: Buena			
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial: Sí	Concentración comercial: Alto			
Nivel de ocupación: Alto	Accesibilidad: Regular	Flujo peatonal: Abundante			
Identificabilidad / Visualización: Media					
Calidad edificio: Medio Alta	Nº plantas del edificio: No disp.	Planta del acceso: Nivel de acera			
Plantas en las que se desarrolla: Una	Aparcamiento en edificio: No tiene				
Divisibilidad: No	Polivalencia: Elevada	Configuración irregular: No Tiene			
Nº de fachadas comerciales: Una	Formando esquina: No	Salida de humos: Se desconoce			
Fact. amb. negativos: No	Calidad del local: Medio Alta				
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2010	Estado conservación: Medio				
Nivel última reforma: En bruto					
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)	Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)

Urbanización, Can Picafort ref.734/4, Planta Baja, MURO, PLATJA DE, URBANIZACION (07458) Fecha 05-04-2016

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
900,00	5,00	0,00	855,00	0,00	10,69
Superficie adoptada: Construida					
Total uso: 80,00 m²	Planta baja:	80,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:
Fachada ppal.: 10,00 m.	Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.	Altura libre: 2,50 m.
Fachada secund.:	No disp.				
Calidad del entorno: Medio Alta	Calidad de ubicación: Medio Alta	Transporte público: Buena			
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial: Sí	Concentración comercial: Alto			
Nivel de ocupación: Alto	Accesibilidad: Regular	Flujo peatonal: Abundante			
Identificabilidad / Visualización: Media					
Calidad edificio: Medio Alta	Nº plantas del edificio: No disp.	Planta del acceso: Nivel de acera			
Plantas en las que se desarrolla: Una	Aparcamiento en edificio: No tiene				
Divisibilidad: No	Polivalencia: Elevada	Configuración irregular: No Tiene			
Nº de fachadas comerciales: Una	Formando esquina: No	Salida de humos: Se desconoce			
Fact. amb. negativos: No	Calidad del local: Medio Alta				
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2010	Estado conservación: Medio				
Nivel última reforma: En bruto					
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)	Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)

Urbanización, Can Picafort ref.728/4, Planta Baja, MURO, PLATJA DE, URBANIZACION (07458) Fecha 05-04-2016

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.700,00	5,00	0,00	1.615,00	0,00	10,09
Superficie adoptada: Construida					
Total uso: 160,00 m²	Planta baja:	160,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.: No disp.
Fachada ppal.: 10,00 m.	Fondo medio: No disp.	Rel. fachada fondo: No disp.	Altura libre: 2,50 m.	Fachada secund.: No disp.	
Calidad del entorno: Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta	Transporte público:	Buena	
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial:	Sí	Concentración comercial:	Alto	
Nivel de ocupación: Alto	Accesibilidad:	Regular	Flujo peatonal:	Abundante	
Identificabilidad / Visualización: Media					
Calidad edificio:	Medio Alta	Nº plantas del edificio:	No disp.	Planta del acceso:	Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Divisibilidad:	No	Pollivalencia:	Elevada	Configuración irregular:	No Tiene
Nº de fachadas comerciales:	Una	Formando esquina:	No	Salida de humos:	Se desconoce
Fact. amb. negativos:	No	Calidad del local:	Medio Alta		
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2010		Estado conservación:		Medio	
Nivel última reforma: En bruto					
Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)		Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos					

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)

Calle, Isabel Garau, Planta Baja, CA'N PICAFORT (07458) Fecha 05-04-2016

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
2.150,00	5,00	0,00	2.042,50	0,00	5,25
Superficie adoptada: Construida					
Total uso: 389,19 m²	Planta baja:	389,19 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.: No disp.
Fachada ppal.: 20,00 m.	Fondo medio: No disp.	Rel. fachada fondo: No disp.	Altura libre: 2,50 m.	Fachada secund.: No disp.	
Calidad del entorno: Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta	Transporte público:	Buena	
Tipo de eje comercial: Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial:	Sí	Concentración comercial:	Alto	
Nivel de ocupación: Alto	Accesibilidad:	Buena	Flujo peatonal:	Abundante	
Identificabilidad / Visualización: Alta					
Calidad edificio:	Alta	Nº plantas del edificio:	No disp.	Planta del acceso:	Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Aparcamiento en edificio:	No tiene		
Divisibilidad:	No	Pollivalencia:	Elevada	Configuración irregular:	No Tiene
Nº de fachadas comerciales:	Una	Formando esquina:	No	Salida de humos:	Se desconoce
Fact. amb. negativos:	No	Calidad del local:	Medio Alta		
Certificado de eficiencia energética: No tiene					
Antigüedad (fecha aprox.): 2015		Estado conservación:		Bueno	
Nivel última reforma: En bruto		Rehabilitación integral: 2016			
Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)		Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita interior con medición superficie					

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.

(Alquiler)

Calle, Cecili Metel, Planta Baja, POLLENÇA (07460)						Fecha 05-04-2016	
P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)		
1.565,00	5,00	0,00	1.486,75	0,00	9,91		
Superficie adoptada: Construida							
Total uso:	150,00 m²	Planta baja:	150,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:	No disp.
Fachada ppal.:	10,00 m.	Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.	Altura libre:	2,50 m.
Fachada secund.:	No disp.						
Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta	Transporte público:	Buena		
Tipo de eje comercial:	Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial:	Sí	Concentración comercial:	Alto		
Nivel de ocupación:	Alto	Accesibilidad:	Regular	Flujo peatonal:	Abundante		
Identificabilidad / Visualización:	Media						
Calidad edificio:	Medio Alta	Nº plantas del edificio:	No disp.	Planta del acceso:	Nivel de acera		
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Aparcamiento en edificio:	No tiene	Configuración irregular:	No Tiene		
Divisibilidad:	No	Polivalencia:	Elevada	Salida de humos:	Se desconoce		
Nº de fachadas comerciales:	Una	Formando esquina:	No				
Fact. amb. negativos:	No	Calidad del local:	Medio Alta				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene						
Antigüedad (fecha aprox.):	2010		Estado conservación:	Medio			
Nivel última reforma:	En bruto						
Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos						

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.

(Alquiler)

Calle, Juan XXIII, Nº 4, Planta Baja, PORT DE POLLENÇA (07470)						Fecha 05-04-2016	
P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)		
2.200,00	5,00	0,00	2.090,00	0,00	19,00		
Superficie adoptada: Construida							
Total uso:	110,00 m²	Planta baja:	110,00 m²	Plantas infer.:	No disp.	Plantas super.:	No disp.
Fachada ppal.:	10,00 m.	Fondo medio:	No disp.	Rel. fachada fondo:	No disp.	Altura libre:	2,50 m.
Fachada secund.:	No disp.						
Calidad del entorno:	Medio Alta	Calidad de ubicación:	Medio Alta	Transporte público:	Buena		
Tipo de eje comercial:	Nivel de distrito o barrio	Existencia de polo comercial:	Sí	Concentración comercial:	Alto		
Nivel de ocupación:	Alto	Accesibilidad:	Regular	Flujo peatonal:	Abundante		
Identificabilidad / Visualización:	Media						
Calidad edificio:	Medio Alta	Nº plantas del edificio:	No disp.	Planta del acceso:	Nivel de acera		
Plantas en las que se desarrolla:	Una	Aparcamiento en edificio:	No tiene	Configuración irregular:	No Tiene		
Divisibilidad:	No	Polivalencia:	Elevada	Salida de humos:	Se desconoce		
Nº de fachadas comerciales:	Una	Formando esquina:	No				
Fact. amb. negativos:	No	Calidad del local:	Medio Alta				
Certificado de eficiencia energética:	No tiene						
Antigüedad (fecha aprox.):	2010		Estado conservación:	Medio			
Nivel última reforma:	En bruto						
Fuente:	Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación:	Sin negociación		
Nivel de comprobación:	Visita virtual interior sin planos						

AMARRE						(Venta)
Puerto Alcúdia, Alcúdia (07400)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
62.000,00	5,00	0,00	58.900,00	0,00	1.227,08	
Superficie lámina de agua: 48,00 m²						
Calidad del entorno:		Alta	Calidad de ubicación:		Alta	
Tipo de puerto:		Marítimo	Nivel de servicios:		Alto	
Situación:		Buena	Maniobrabilidad:		Alta	
Eslora:		12,00 m.	Manga:		4,00 m.	
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce			Estado conservación: Adecuado a su edad			
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE						(Venta)
Puerto Alcúdia, ALCUDIA (07400)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
10.000,00	5,00	0,00	9.500,00	0,00	633,33	
Superficie lámina de agua: 15,00 m²						
Calidad del entorno:		Alta	Calidad de ubicación:		Alta	
Tipo de puerto:		Marítimo	Nivel de servicios:		Alto	
Situación:		Buena	Maniobrabilidad:		Alta	
Eslora:		6,00 m.	Manga:		2,50 m.	
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce			Estado conservación: Adecuado a su edad			
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE						(Venta)
Puerto Alcúdia, ALCUDIA (07400)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
12.000,00	5,00	0,00	11.400,00	0,00	760,00	
Superficie lámina de agua: 15,00 m²						
Calidad del entorno:		Alta	Calidad de ubicación:		Alta	
Tipo de puerto:		Marítimo	Nivel de servicios:		Alto	
Situación:		Buena	Maniobrabilidad:		Alta	
Eslora:		6,00 m.	Manga:		2,50 m.	
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce			Estado conservación: Adecuado a su edad			
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE						(Venta)
Puerto Can Picafort, SANTA MARGARITA/SANTA MARGALIDA (07450)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
26.000,00	5,00	0,00	24.700,00	0,00	1.176,19	
Superficie lámina de agua: 21,00 m²						
Calidad del entorno:		Alta	Calidad de ubicación:		Alta	
Tipo de puerto:		Marítimo	Nivel de servicios:		Alto	
Situación:		Buena	Maniobrabilidad:		Alta	
Eslora:		7,00 m.	Manga:		3,00 m.	
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce			Estado conservación: Adecuado a su edad			
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE						(Venta)
Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
49.000,00	5,00	0,00	46.550,00	0,00	1.330,00	
Superficie lámina de agua: 35,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 10,00 m.		Manga: 3,50 m.				
Antigüedad (fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)		Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE						(Venta)
Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
20.000,00	5,00	0,00	19.000,00	0,00	791,67	
Superficie lámina de agua: 24,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 8,00 m.		Manga: 3,00 m.				
Antigüedad (fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)		Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE						(Venta)
Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
35.000,00	5,00	0,00	33.250,00	0,00	1.231,48	
Superficie lámina de agua: 27,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 9,00 m.		Manga: 3,00 m.				
Antigüedad (fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)		Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE						(Venta)
Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
37.500,00	5,00	0,00	35.625,00	0,00	1.319,44	
Superficie lámina de agua: 27,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 9,00 m.		Manga: 3,00 m.				
Antigüedad (fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)		Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE

(Venta)

Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
75.000,00	5,00	0,00	71.250,00	0,00	1.484,38	
Superficie lámina de agua: 48,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 12,00 m.		Manga: 2,75 m.				
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)		Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE

(Venta)

Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
41.000,00	5,00	0,00	38.950,00	0,00	1.442,59	
Superficie lámina de agua: 27,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 9,00 m.		Manga: 3,00 m.				
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)		Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE

(Venta)

Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
40.000,00	5,00	0,00	38.000,00	0,00	1.407,41	
Superficie lámina de agua: 27,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 9,00 m.		Manga: 3,00 m.				
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)		Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE

(Venta)

Puerto Can Picafort, CA'N PICAFORT (07458)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
20.000,00	5,00	0,00	19.000,00	0,00	1.151,52	
Superficie lámina de agua: 16,50 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 6,00 m.		Manga: 2,75 m.				
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)		Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE (Venta)

Puerto Son Serra de Marina, SON SERRA DE MARINA (07459)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
25.000,00	5,00	0,00	23.750,00	0,00	1.130,95	
Superficie lámina de agua: 21,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 7,00 m.		Manga: 3,00 m.				
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)				Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE (Venta)

Puerto Colonia de Sant Pere, COLONIA DE SANT PERE (07579)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
9.000,00	5,00	0,00	8.550,00	0,00	570,00	
Superficie lámina de agua: 15,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 6,00 m.		Manga: 2,50 m.				
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)				Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE (Venta)

Puerto Colonia de Sant Pere, COLONIA DE SANT PERE (07579)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
28.000,00	5,00	0,00	26.600,00	0,00	1.266,67	
Superficie lámina de agua: 21,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 7,00 m.		Manga: 3,00 m.				
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)				Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE (Venta)

Puerto S'Arenal, S'ARENAL (07600)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
48.000,00	5,00	0,00	45.600,00	0,00	1.302,86	
Superficie lámina de agua: 35,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 10,00 m.		Manga: 3,50 m.				
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)				Nivel de negociación: Sin negociación		
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE

(Venta)

Calle Ponent de sa Ràpita, CAMPOS (07630)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
90.000,00	5,00	0,00	85.500,00	0,00	1.781,25	
Superficie lámina de agua: 48,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 12,00 m.		Manga: 4,00 m.				
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE

(Venta)

Puerto Cala d'Or, CALA D'OR (07660)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
46.000,00	5,00	0,00	43.700,00	0,00	1.820,83	
Superficie lámina de agua: 24,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 8,00 m.		Manga: 3,00 m.				
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE

(Venta)

Puerto Porto Colom, PORTO COLOM (07670)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
28.000,00	5,00	0,00	26.600,00	0,00	1.266,67	
Superficie lámina de agua: 21,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 7,00 m.		Manga: 3,00 m.				
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Locales (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)	
1	Carretera Arta, 122 (07400)											
	LCA	Abr-2016	CSC	90,00	0,00	0,00	900,00	5,00	855,00	0,00	9,50	
2	Urbanización Can Picafort ref.734/4 (07458)											
	LCA	Abr-2016	CSC	80,00	0,00	0,00	900,00	5,00	855,00	0,00	10,69	
3	Urbanización Can Picafort ref.728/4 (07458)											
	LCA	Abr-2016	CSC	160,00	0,00	0,00	1.700,00	5,00	1.615,00	0,00	10,09	
4	Calle Isabel Garau (07458)											
	LCA	Abr-2016	CSC	389,19	0,00	0,00	2.150,00	5,00	2.042,50	0,00	5,25	
5	Calle Cecili Metel (07460)											
	LCA	Abr-2016	CSC	150,00	0,00	0,00	1.565,00	5,00	1.486,75	0,00	9,91	
6	Calle Juan XXIII, 4 (07470)											
	LCA	Abr-2016	CSC	110,00	0,00	0,00	2.200,00	5,00	2.090,00	0,00	19,00	

LCA. LC Individual, parte de edificio, acceso directo calle/espacio púb.

CSC. Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

Amarre (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)	
7	Puerto Alcúdia (07400)									
		Abr-2016		48,00	62.000,00	5,00	58.900,00	0,00	1.227,08	
8	Puerto Alcúdia (07400)									
		Abr-2016		15,00	10.000,00	5,00	9.500,00	0,00	633,33	
9	Puerto Alcúdia (07400)									
		Abr-2016		15,00	12.000,00	5,00	11.400,00	0,00	760,00	
10	Puerto Can Picafort (07450)									
		Abr-2016		21,00	26.000,00	5,00	24.700,00	0,00	1.176,19	
11	Puerto Can Picafort (07458)									
		Abr-2016		35,00	49.000,00	5,00	46.550,00	0,00	1.330,00	
12	Puerto Can Picafort (07458)									
		Abr-2016		24,00	20.000,00	5,00	19.000,00	0,00	791,67	
13	Puerto Can Picafort (07458)									
		Abr-2016		27,00	35.000,00	5,00	33.250,00	0,00	1.231,48	
14	Puerto Can Picafort (07458)									
		Abr-2016		27,00	37.500,00	5,00	35.625,00	0,00	1.319,44	
15	Puerto Can Picafort (07458)									
		Abr-2016		48,00	75.000,00	5,00	71.250,00	0,00	1.484,38	
16	Puerto Can Picafort (07458)									
		Abr-2016		27,00	41.000,00	5,00	38.950,00	0,00	1.442,59	
17	Puerto Can Picafort (07458)									
		Abr-2016		27,00	40.000,00	5,00	38.000,00	0,00	1.407,41	
18	Puerto Can Picafort (07458)									
		Abr-2016		16,50	20.000,00	5,00	19.000,00	0,00	1.151,52	
19	Puerto Son Serra de Marina (07459)									
		Abr-2016		21,00	25.000,00	5,00	23.750,00	0,00	1.130,95	
20	Puerto Colonia de Sant Pere (07579)									
		Abr-2016		15,00	9.000,00	5,00	8.550,00	0,00	570,00	
21	Puerto Colonia de Sant Pere (07579)									
		Abr-2016		21,00	28.000,00	5,00	26.600,00	0,00	1.266,67	
22	Puerto S'Arenal (07600)									
		Abr-2016		35,00	48.000,00	5,00	45.600,00	0,00	1.302,86	
23	Calle Ponent de sa Ràpita (07630)									
		Abr-2016		48,00	90.000,00	5,00	85.500,00	0,00	1.781,25	
24	Puerto Cala d'Or (07660)									
		Abr-2016		24,00	46.000,00	5,00	43.700,00	0,00	1.820,83	
25	Puerto Porto Colom (07670)									
		Abr-2016		21,00	28.000,00	5,00	26.600,00	0,00	1.266,67	

Observaciones a los testigos:

Los comparables corresponden a amarres de similares características a los existentes en el Puerto de Can Picafort.

No se aportan comparables obtenidos de profesionales de intermediación inmobiliaria, por lo que no se han aplicado deducciones en concepto de comercialización.

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 35 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 3 años

Se analiza fin de la concesión en el año 2018.

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	759,15 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	707,34 Miles de Euros	50 años
Inversión Inicial en Elementos:	2.766,17 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	10 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

Las cantidades del cuadro INGRESOS, GASTOS e INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL se encuentran expresadas en Miles de Euros

INGRESOS

Años Variación Anual	1	2 al 3 0,00 %
Venta de amarres	0,00	0,00
Alquiler de amarres	236,37	315,17
Alquiler uso comercial	24,12	32,16
Explanada-varadero	27,47	36,63
Travelift	14,98	19,98
Clases y varios	28,12	37,50
Cuotas socios	176,71	235,62
TOTAL:	507,77	677,06

GASTOS

Años Variación Anual	1	2 al 3 0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	116,13	154,85
Materias primas	3,96	5,29
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	23,49	31,32
Reparación, mantenimiento y reposición	27,79	37,06
Seguros, impuestos, tasas	16,54	22,06
Amortización de la inversión inicial	113,72	113,72
Publicidad y Comercial	4,50	6,00
ESTIMACION CANON	188,57	252,23
TOTAL:	494,70	622,53
Impuestos	25,00 %	25,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años Variación Anual	1	2 al 3 0,00 %
Infraestruct-Elementos	0,00	0,00
Edificios	0,00	0,00
Mobiliario y enseres	0,00	0,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio Sede social	365,81	1.129,14	1.100,00	18,00	5,00
Edificio 02	Conjunto taller, almacén y oficina	119,40	737,42	600,00	18,00	15,00
Edificio 03	Edificio aseos y vestuarios	51,40	737,06	700,00	18,00	5,00
Edificio 04	Almacén y casetas servicios	298,10	738,56	300,00	18,00	5,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO
 C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO
 OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Descripción	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio Sede social	365,81	2.362,24	864.131,01
Edificio 02	Conjunto taller, almacén	119,40	1.339,22	159.902,87
Edificio 03	Edificio aseos y	51,40	1.521,76	78.218,46
Edificio 04	Almacén y casetas	298,10	1.074,86	320.415,77

CRN.U. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 CRN. -> COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua para 451 amarres	1.179.040,00	10,00	1.061.136,00
Elemento 02	Urbanización	1.587.128,00	10,00	1.428.415,20

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO
 Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.
 CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	759.149,55 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	3.365.609,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	107.899,38 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	4.232.657,93 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	16,66 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	759.149,55 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	3.912.220,59 Euros

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Los flujos de caja se han situado convencionalmente en el día 31 de Diciembre de cada año considerado.

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de Euros)	Gastos NO recuperables	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput. Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2016	507,77	380,98	113,72	0,00	123,52	123,52	116,57
2017	677,06	508,81	113,72	0,00	154,62	154,62	135,11
2018	677,06	508,81	113,72	0,00	154,62	154,62	125,10

Valor de Reversión del inmueble: 0,00 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	8,00 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	-100,00 %
Solo se considera el valor de mercado futuro del suelo como valor de reversión.	
Valor de Reversión del inmueble:	0,00 Euros
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %

El valor por actualización corresponde a la diferencia entre el valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba y los gastos e impuestos no recuperables habituales en la transacción de un inmueble de estas características. Para el cálculo del V.A.N. se ha utilizado la convención de situar los flujos anuales en el 31 de Diciembre de cada año. El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros hemos hecho estimaciones basadas en las ratios medias del sector elaboradas por TINSA a partir de su trabajo habitual y estadísticas publicadas por organismos oficiales y/o entidades de reconocido prestigio, modificadas en función de las características del inmueble. No hemos tenido en cuenta el efecto que sobre los resultados pudiera tener la gestión actual del inmueble.

Valor por actualización

376.774,42 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 3.473.508,38 Euros

Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar al aplicar los métodos de valoración. Según el Artículo 53 de la ECO 805/2003.

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m ²)	Arrendados (nº)	Superficie bruta alquilable (SBA)	Porcentaje de ocupación sobre SBA (%)
Residencial (viviendas protegidas)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	-	-	-	-	-
Oficinas	0	0,00	-	-	-
Locales comerciales	0	0,00	-	-	-
Uso industrial	0	0,00	-	-	-
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	-	-
Trasteros	-	-	-	-	-
Otros usos	1	45.567,20	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
TOTAL	1	45.567,20	0	0,00	0,00%

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

376.774,42 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor de Mercado calculado por el método de actualización

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Hipótesis fin de la concesión en 2018.
 Existe una concesión sobre el inmueble que ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 370.000,00 Euros y 380.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

En representación de TINSA, Tasaciones
 Inmobiliarias, S.A.



Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
 ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 23 páginas numeradas de la 1 a la 23

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
Ver Observaciones	Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN	
	Titulación:	ARQUITECTO TECNICO	
	Fecha Visita al inmueble:	01-04-2016	
	Fecha Emisión del informe:	01-04-2016	Fecha de caducidad del informe 30-09-2016

12.- OBSERVACIONES

Es objeto de esta valoración calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones, cedidos en concesión por la Administración, en la siguiente hipótesis.

- Se supone que la concesión finaliza en el año 2018.

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO: se ha utilizado el método de capitalización de las rentas esperadas tras el siguiente análisis de inversiones.

- Trás realizar un estudio de mercado sobre puesto de amarre de embarcaciones de recreo, se han obtenido los siguientes precios de venta para este puerto:

Amarres de	6 x 2,25	=	10.000 €.
Amarres de	6 x 2,50	=	12.000 €.
Amarres de	7 x 3,00	=	26.000 €.
Amarres de	8 x 3,00	=	32.000 €.
Amarres de	9 x 3,00	=	40.000 €.
Amarres de	10 x 2,50	=	43.000 €.
Amarres de	10 x 3,50	=	48.000 €.
Amarres de	12 x 4,00	=	62.000 €.

- Los valores adoptados suponen una media respecto a las superficies de los amarres puesto que su ubicación dentro del puerto incide también en el valor del amarre; como puede verse en el estudio de mercado aportado, las mismas dimensiones de un amarre pueden suponer una fluctuación en el valor de oferta importante, a veces superior a un 60 % en función de si el amarre se encuentra en los pantalanos cercanos al acceso al puerto o en las zonas más alejadas de los diques o con más difícil maniobrabilidad.

- Para el alquiler de amarres se ha considerado la actualización de tarifas del puerto , aplicadas sobre tamaño de amarre.

- La renta asignada al restaurante ubicado en el edificio social es de 10 euros/m²/mes.

- En el año 2018 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten al concesionario, considerando por lo tanto 0 euros de valor residual.

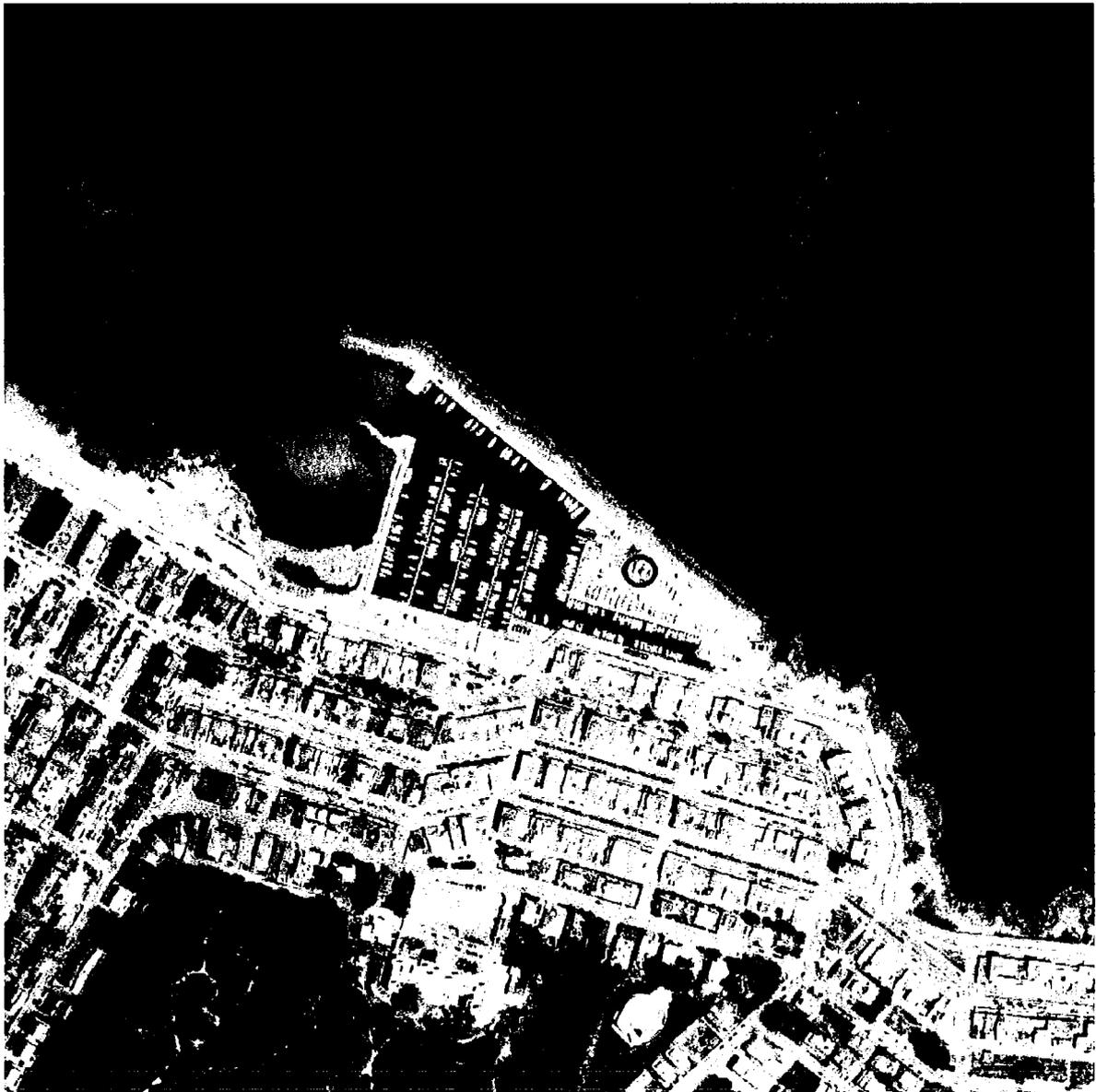
- El valor de mercado de lo cedido, se ha calculado por el método residual, a partir del valor de mercado calculado con las hipótesis anteriores. El cánon se ha estimado a partir del valor de mercado de lo cedido, considerando un 5% de dicho valor.

- Los flujos de caja se han situado a 31 de diciembre de cada periodo y se ha trabajado en euros constantes a la fecha de la valoración.

- El cálculo del valor del suelo se ha realizado en base a un ciclo completo de explotación que corresponde a 35 años.

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



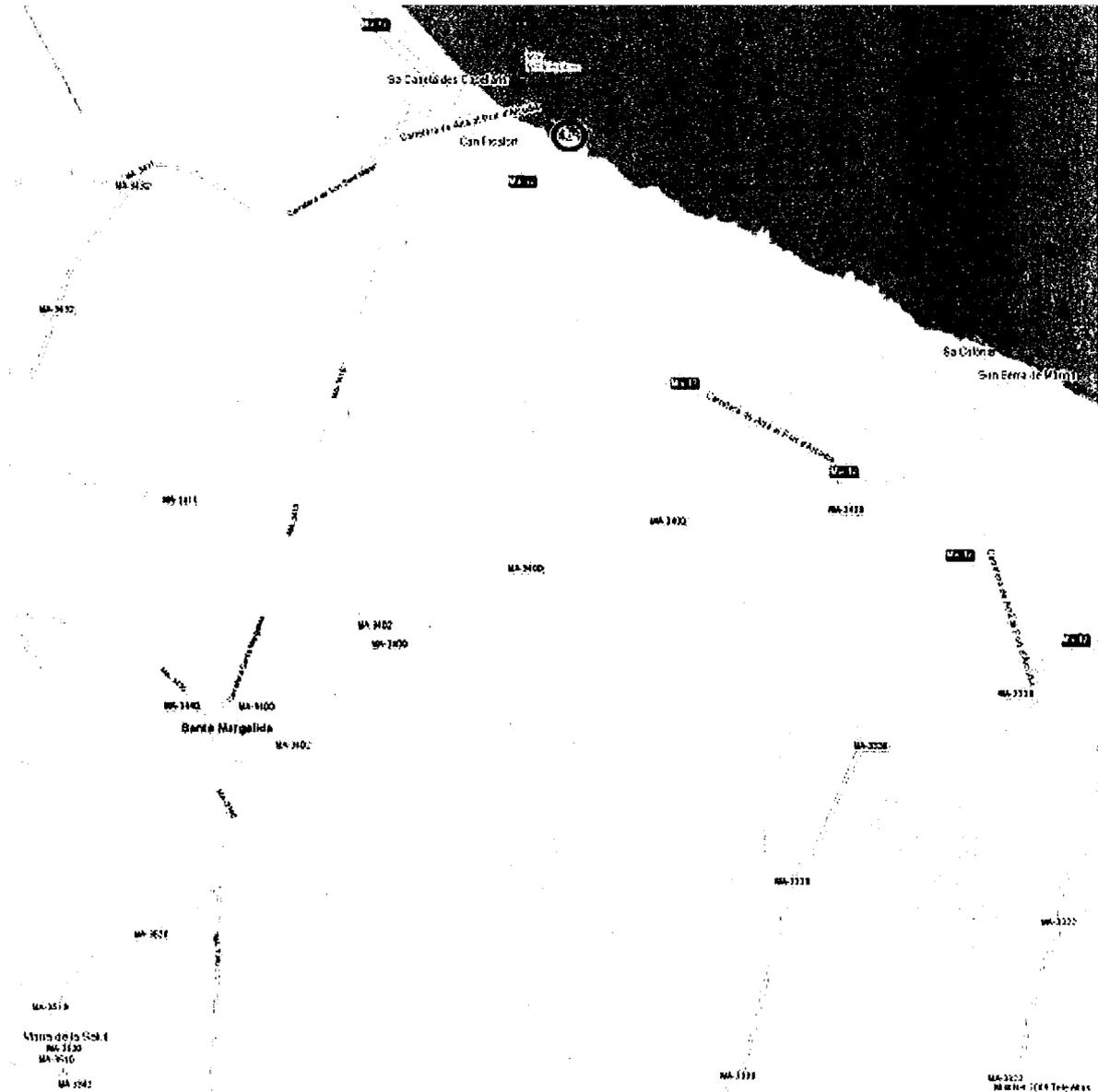
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARIS (07458)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



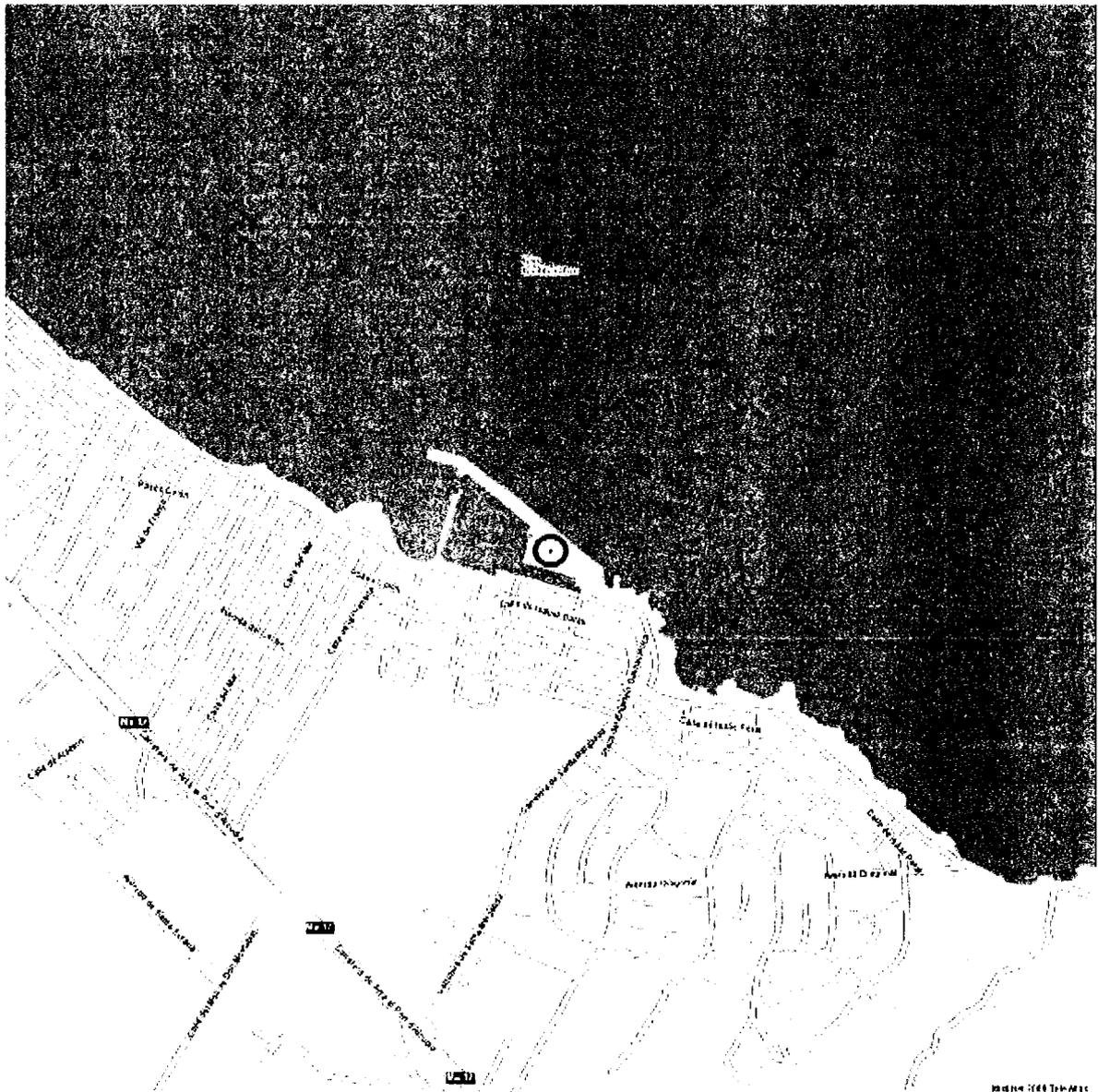
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



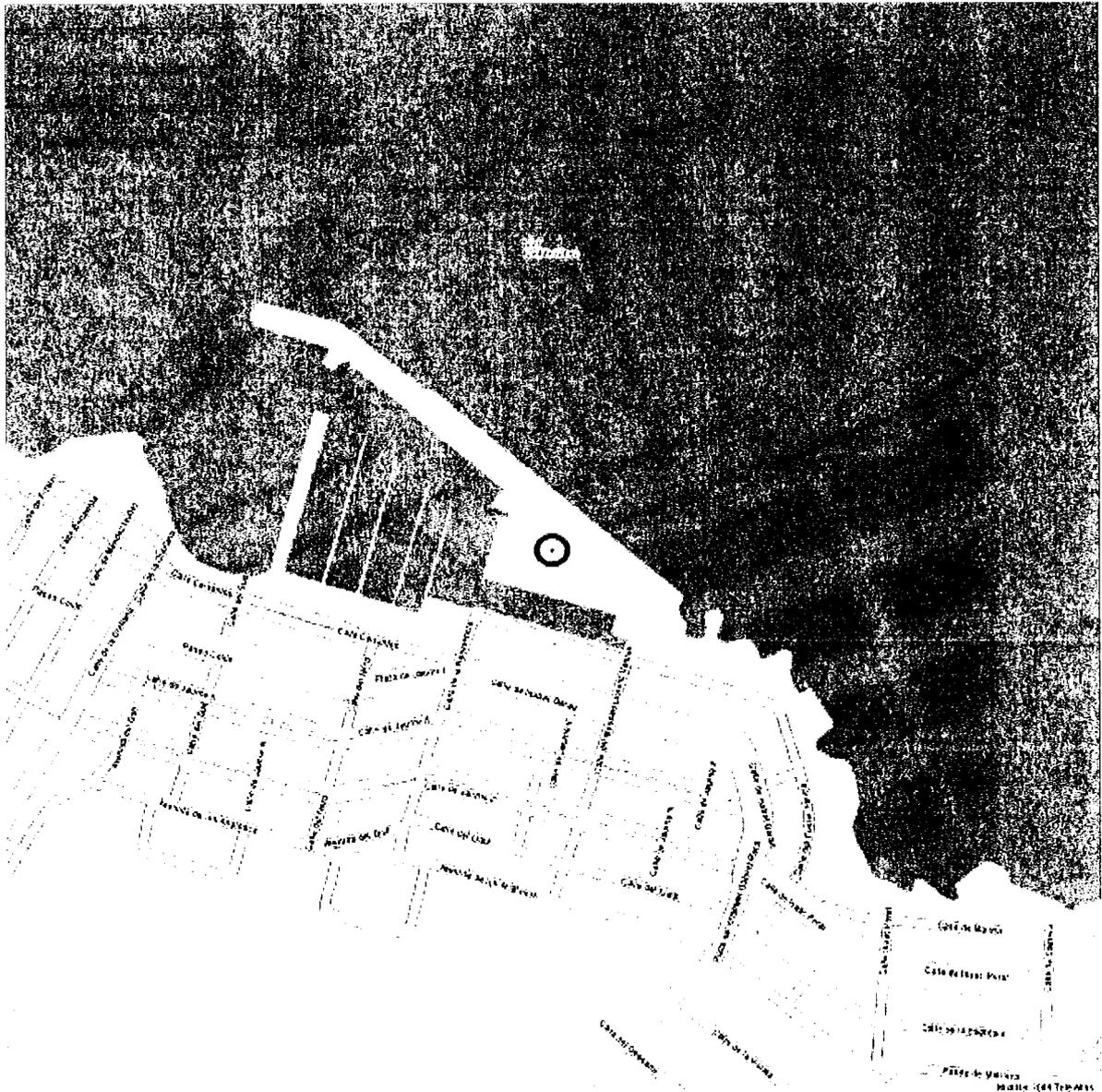
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



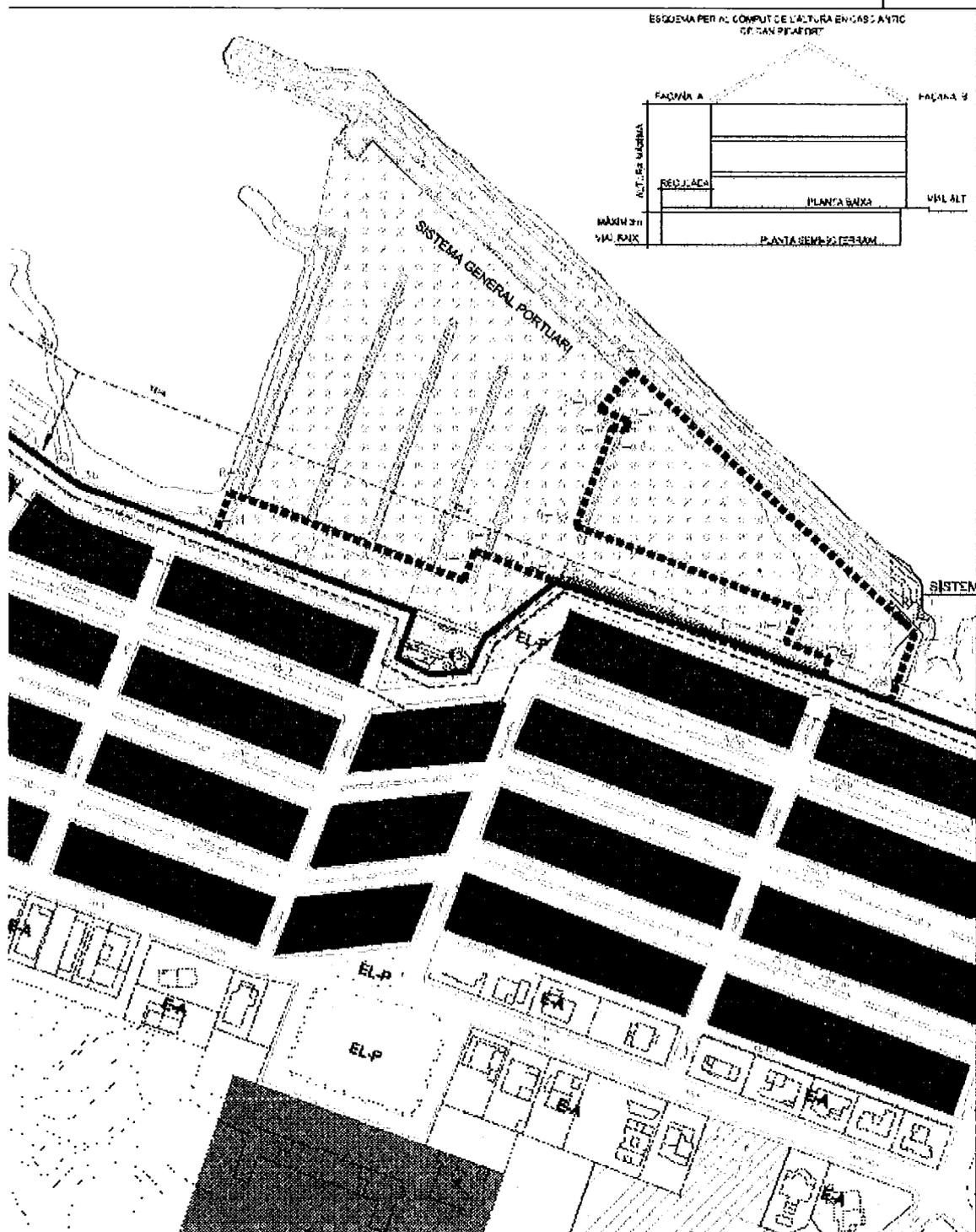
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA/N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARIS (07458)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de SANTA MARGALIDA Provincia de ILLES BALEARIS

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

513.800
 4.402.000
 4.401.800
 4.401.600
 513.800
 513.800

Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aberturas
 Límite zona verde
 Micrografía

Miércoles, 30 de Marzo de 2016

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
 MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
 DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO
 Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 38.19901EET031N000100

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: **CL CERVANTES-CP.**

07458 SANTA MARGALIDA (ILLES BALEARIS)

USO LOCAL PRINCIPAL: **Deportivo** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1967**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (M²): **15.650**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: **CL CERVANTES-CP.**

SANTA MARGALIDA (ILLES BALEARIS)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M²): **15.650** SUPERFICIE SUELO (M²): **15.650** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
OCIO HOSTEL	1	00	01	33
ALMACEN		EX	01	22
ALMACEN		EX	02	44
ALMACEN		EX	03	122
ALMACEN		EX	04	532
	EX	PLA	NAD	3.522
	MU	ELL	ES-	3.056
	MU	ELL	ES-	8.319

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

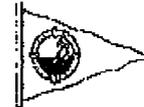
CLUB NÀUTIC CA'N PICAFORT

PLAÇA MANDILEGO I BUCHENS, 11
 07458 - CA'N PICAFORT



Tel : 971850185

email : clubnautic.canpicafort@gmail.com



TARIFES 2015

TEMPORADA BAJA		SIN IVA		CON IVA	
ESLORA	MANGA	DIA	MES	DIA	MES
12	4	27 €	500 €	32,67 €	605,00 €
10	3,5	19 €	352 €	22,99 €	425,92 €
9	3	15 €	271 €	18,15 €	327,91 €
8	3	13 €	240 €	15,73 €	290,40 €
7	3	11 €	203 €	13,31 €	245,63 €
6	2,5	8 €	145 €	9,68 €	175,45 €

TEMPORADA ALTA		SIN IVA		CON IVA	
ESLORA	MANGA	DIA	MES	DIA	MES
12	4	38 €	933 €	45,98 €	1.128,93 €
10	3,5	26 €	656 €	31,46 €	793,76 €
9	3	20 €	506 €	24,20 €	612,26 €
8	3	18 €	450 €	21,78 €	544,50 €
7	3	15 €	379 €	18,15 €	458,59 €
6	2,5	11 €	270 €	13,31 €	326,70 €

ALQUILER LARGA DURACION		SIN IVA		CON IVA	
ESLORA	MANGA	6 MESES	AÑO	6 MESES	AÑO
12	4	3.000 €	4.700 €	3.630,00 €	5.687,00 €
10	3,5	2.112 €	3.586 €	2.555,52 €	4.339,06 €
9	3	1.626 €	2.766 €	1.967,46 €	3.345,86 €
8	3	1.440 €	2.300 €	1.742,40 €	2.783,00 €
7	3	1.218 €	2.072 €	1.473,78 €	2.507,12 €
6	2,5	870 €	1.410 €	1.052,70 €	1.706,10 €

EXPLANADA		SIN IVA		CON IVA	
ESLORA	MANGA	1 MES		1 MES	
12	4	317 €		383,33 €	- €
10	3,5	231 €		279,51 €	- €
9	3	178 €		215,62 €	- €
8	3	158 €		191,66 €	- €
7	3	139 €		167,71 €	- €
6	2,5	99 €		119,79 €	- €

TEMPORADA ALTA : JUN-JUL-AGO-SEP
 TEMPORADA BAJA : OCT-MAYO

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

BERNAT FEMENIAS

De: BERNAT FEMENIAS <BFD@SPAIN.CC>
Enviado el: jueves, 21 de julio de 2016 15:08
Para: 'Damián Andreu Amengual (DAD)'
Asunto: RE: CAN PICAFORT

Damià, tadjunt aclaracions a l'escrit d'en Toni Armengol.

Tindrem que obrir nova revisió dels expedients , son aquests:

IB-00938/16-3
IB-00938/16-4

Buenos días,

Respecto a los puntos mencionados paso a hacer las siguientes consideraciones:

- Acabo de hablar con Nicolás Ferrer que me confirma que la superficie construida es de 365.81m2 y no de 559.80m2, según consta en las notas a las alegaciones. En este sentido aclarar que no se había contemplado esta modificación debido a una interpretación errónea del párrafo nº1, cuando dice "entendiendo que no debe de aceptarse", no era el concepto de la superficie construida sino que hace referencia a una parte de la misma. Procederemos a la modificación de la superficie atendiendo a su solicitud.
- Respecto a los problemas de la bocana, y según consta en el punto nº4, aclarar que en la revisión se ha tenido en cuenta una inversión de 300.000€ el primer año, para mantener el puerto en adecuadas condiciones de navegación. No procede el concepto de la depreciación de la lámina de agua ya que se ha contemplado dicha inversión.

Un saludo,
Bernat Femenias.

De: Damián Andreu Amengual (DAD) [mailto:damian.andreu@tinsa.com]
Enviado el: jueves, 21 de julio de 2016 13:18
Para: Bernat Femenias Duran (BTF) <btf@tinsa.com>
Asunto: Fwd: CAN PICAFORT

Damián Andreu Amengual

Técnico de Control

Departamento Técnico. Dirección de Operaciones

Gremi Fusters 33. 3º planta, despacho 312a Edificio Vipasima

07009 Palma de Mallorca - Illes Balears (España)

Ext: 20406

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

Tel: 971 43 46 98

Fax: 971 43 30 76

damian.andreu@tinsa.com

----- Mensaje reenviado -----

De: Antonio Armengol Garau <aarmengol@portsib.es>

Fecha: 21 de julio de 2016, 13:16

Asunto: CAN PICAFORT

Para: "Damián Andreu Amengual (DAD)" <damian.andreu@tinsa.com>

Buenos dias:

Hoy hemos tenido lla reunión con el CN Can Picafort, y me contentan lo siguiente:

- Porqué no se ha tenido en cuenta su alegación y el informe de Nico en cuanto que la superficie construida del edificio social es de 365,81 m2. y no de 559,80 m2 tal como figura en la valoración ??? (página 2/2).

- Porqué no se ha tenido en cuenta la depreciación del espejo de agua por los problemas funcioales en la bocana (falta de calado, entrada de algas etc). (página 2/2)

Saludos.

Antonio Armengol Garau
 Jefe del Area Jurídica
 Tlf: 902 024 444 - Ext: 210
aarmengol@portsib.es
www.portsib.es
[@PortsIB](https://www.instagram.com/portsib)

PortsIB

Government of the Balearic Islands

Este mensaje, incluyendo cualquier archivo adjunto, se dirige exclusivamente a su destinatario y puede contener información privilegiada o confidencial. Si no es el destinatario indicado, queda notificado de que la utilización, divulgación y/o copia sin autorización está prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción. En cumplimiento de la ley orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter personal, se le informa de que sus datos pueden ser incorporados a un fichero automatizado, cuyo responsable es Ports de les Illes Balears (C/Vicente Tofino nº36 Palma - 07007). Dicho fichero tiene como finalidad la gestión de contratos y centros electrónicos. En cualquier momento podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición presentando solicitud por escrito y copia del DNI u otro documento identificativo en la dirección antes citada. Antes de imprimir este mensaje, asegúrese que es necesario, evite consumir papel y contribuirá a la mejora del medio ambiente

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

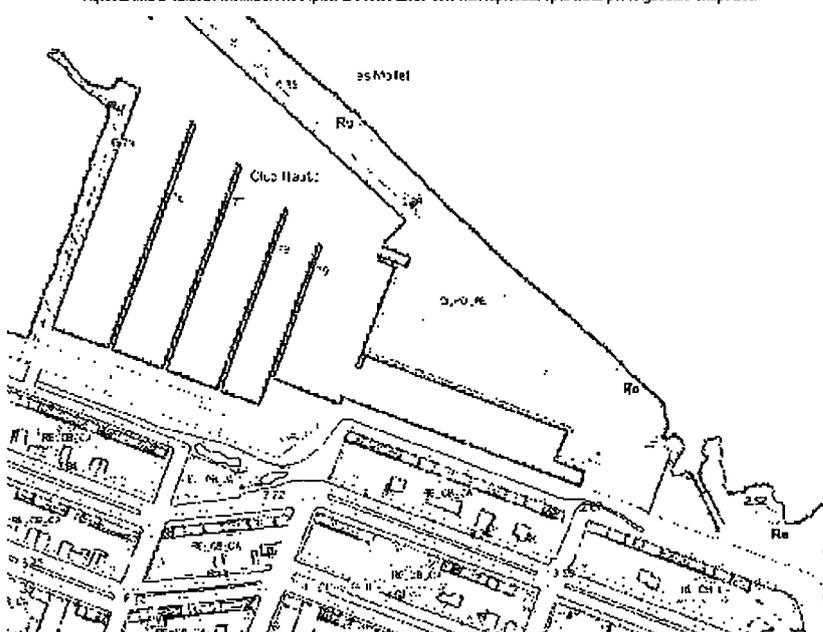
Govern de les Illes Balears

Page 1 of 2



FITXA RESUM D'INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Aquesta fitxa té caràcter informatiu. No s'aplica la necessitat de consulta i aprovada i publicada per l'òrgan competent.



Dades de situació

X: 513766
 Y: 4401734
 Municipi: Santa Margarida
 Referència cadastral: 3819901 EE1031H

Classificació del sòl

Sòl urbà

Qualificació en sòl urbà o urbanitzable

Portuari
 Codi MUIB: CI_PO_PE
 Codi Ajuntament: PE
 Nom Ajuntament: Port esportiu
 Pla d'ajuntament: Normes S'ubstitució de Pla d'urbanisme 1986

USOS:

Activitat general Activitat detallada Denominació municipal Estat Règim específic

RE: RESIDENCIAL

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CA'N PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

Govern de les Illes Balears

Page 2 of 2

- IN: INDUSTRIAL
- SE: SERVERS
- EQ: EQUIPAMENTS
- CI: COMUNICACIÓ
- EL: ESPAIS LLIBRES

PARÀMETRES DE PARCEL·LA:

Denominació municipal	Valor	Unitats	Règim específic
Seixen paràmetres de fitxer			

PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ:

Denominació municipal	Valor	Unitats	Règim específic
Seixen paràmetres de fitxer			
Denominació municipal	Valor	Denominació municipal del valor	Règim específic
Seixen paràmetres de fitxer			

ALTRES PARÀMETRES I USOS NO NORMALITZATS

Denominació municipal	Valor	Règim específic
Públic		Seixen règims específics

Observacions: Seixen observacions

Informació supramunicipal

Informació exte la directament de fonts externes al MUIB.

Error recuperant les dades de la base de dades java.lang.ArrayIndexOutOfBoundsException: 7

OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Plaza MANDILEGO BUCHENS, nº 11, en CAN PICAFORT en el municipio de Santa Margarita, provincia de ISLAS BALEARES (07458)

VENTA		de inmuebles		357		
11.063.000,00€						
AÑO	1	2	3	4	5	6 + 35
	10%	18%	20%	25%	30%	30%
	35,7	53,55	71,4	89,25	107,1	357
	36	54	71	89	107	357

ALQUILER		de inmuebles		1.286.334,00€	
AÑO	1	2	3	4	5
	10%	15%	20%	25%	30%
	1.106.300,00	1.659.450,00	2.212.600,00	2.765.750,00	3.318.900,00

ALQUILER		de inmuebles		1.286.334,00€	
AÑO	1	2	3	4	5
	08%	08%	08%	08%	08%
	1.028.507,20	965.200,50	900.653,00	834.507,10	772.160,40
	61.729,32	676.640,35	720.663,04	752.856,39	773.572,38

ALQUILER ANUALES		tarifa mensual		Junio-Agosto		m2/mes/mes		€/m2	
ESLORA	MANIGA	145	270	135	270	4	135	8.460,00€	
6	2,25	345	270	81	270	81	15	171.215,00€	
6	2,5	203	379	37	21	37	21	106.666,00€	
7	3	240	450	150	24	150	24	536.500,00€	
8	3	321	506	277	27	277	27	94.986,00€	
9	2,5	322	656	25	1	25	1	5.136,00€	
10	3	395	798	33	28	33	28	64.800,00€	
11	4	500	933	48	48	48	48	131.573,00€	
ESLORA	MANIGA	2,25	4	357 TOTAL				1.286.334,00€	
6	6	2,5	81						
7	3	150	24						
8	3	277	27						
9	2,5	322	1						
10	3	395	28						
11	4	500	48						

vacantes en alquiler años 1 a 5

INGRESOS		ocupación				
AÑO	1	2	3	4	5	6 + 35
personal	1.865,20	2.503,29	3.154,27	3.604,16	4.411,54	677,56
mat. prima	64,90	87,07	110,71	133,53	154,65	154,65
agua gas...	2,22	3,00	3,79	4,56	5,29	5,29
reb. mant. rep	13,14	17,77	22,40	27,01	31,32	31,32
seguros	15,55	21,03	26,50	31,95	37,06	37,06
amortización	3,16	4,25	5,34	6,43	7,52	7,52
Impuestos	27,95	51,32	64,66	77,68	91,44	13,88
Gen.	156,06	211,03	265,90	320,68	374,04	374,04

