



## CLUB NÁUTICO CALA GAMBA

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

(a efectos de lo dispuesto en el artículo 73 y en la disposición adicional octava, de la nueva redacción de la Ley 10/2005, de Ports de les Illes Balears)

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.

Mediante acuerdo del Consejo de Administración de Ports de les Illes Balears de 16 de diciembre de 2010 se otorgó concesión administrativa a favor del Club Náutico Cala Gamba por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación del Puerto deportivo de Cala Gamba, por adaptación a la Ley 10/2005, de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.

En el BOIB Num 101, de 26 de julio de 2014, se publicó la Ley 6/2014, de 18 de julio, de modificación de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.

La nueva redacción de la ley, establece en su artículo 73.1, que *“el plazo de las concesiones es el que fija el título correspondiente y no puede superar los 35 años conforme a lo establecido en la legislación estatal vigente en materia de costas”*

La disposición adicional octava, indica en el punto 1, que *“los concesionarios de concesiones para la construcción o explotación de puertos, dársenas, marinas e instalaciones náutico deportivas y recreativas que, a la entrada en vigor de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears, se hayan adaptado, en virtud de lo que establece en su disposición transitoria cuarta, podrán solicitar, en el término de un año, desde la entrada en vigor de esta disposición adicional, que su plazo de concesión sea hasta 35 años contados desde el otorgamiento de la nueva concesión ya adaptada”*.

En el punto 4, establece que *“ el canon se ha de calcular o actualizar teniendo en cuenta el periodo resultante de la concesión”*

En fecha 30 de marzo de 2015, el Club Náutico Cala Gamba, solicita *“que el plazo concesional otorgado en el título concesional vigente sea hasta de 35 años; todo ello de conformidad a lo dispuesto en la Disposición Adicional Octava de la Ley 6/2014, de Ports de les Illes Balears, al cumplirse los requisitos exigidos”*

En fecha 3 de septiembre de 2018, el Área jurídica de Ports IB solicita al Área económica, informe de valoración de terrenos, instalaciones y aguas del Club Náutico Cala Gamba por un periodo de 35 años

## **BASE IMPONIBLE Y CANON**

En relación con el canon por ocupación del dominio público portuario 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: la Conselleria competente aprobará, a propuesta del Ente Público Puertos de las Islas Baleares la correspondiente valoración, incluyendo entre sus antecedentes y estudios una memoria económico financiera.

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.*

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 hubieren 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 ).

Sobre la base normativa indicada, Ports de les Illes Balears tendrá en consideración:

- La valoración técnica del Club Náutico Cala Gamba, realizada por la empresa de tasación TINSA ( Tasaciones Inmobiliarias S.A), N° Expediente IB-00017/02-8 V.452  
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB -00017- /02-5 V.417, realizada el 01/01/2006 para un periodo de 30 años para la adaptación del club náutico a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.
- La valoración técnica del Club Náutico Cala Gamba, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, N° Expediente IB-00017/02-6 V.417, con la que se determinó el valor del derecho económico del club náutico como consecuencia del título concesional vigente hasta el 28 de julio de 2018, para la adaptación a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.
- Además, se debe tener en cuenta para el cálculo de la base imponible del correspondiente canon, las modificaciones autorizadas por Ports de les Illes Balears que han sido solicitadas y realizadas por el Club Náutico Cala Gamba desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, y que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación.
- Las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo (IPC )

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 la determinación de la base imponible sobre la que se aplicará el correspondiente canon, teniendo en cuenta la nueva redacción del art.73.1 y disposición adicional octava, de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears.

## ELEMENTOS OBJETIVOS

Los principales elementos considerados a efectos de la valoración del Club Náutico Cala Gamba (N° Expediente IB-00017/02-8 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	12.007,78 m <sup>2</sup>
Tierra	<u>9.169,51 m<sup>2</sup></u>
<b>Total</b>	<b>21.177,29 m<sup>2</sup></b>

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Edificio social donde se ubican las oficinas, dos bares restaurantes, y paños. Diversas edificaciones destinadas a trasteros, talleres y paños. Dos varaderos, pista deportiva y pequeña zona destinada a aparcamiento.

La superficie de agua incluye 7 pantalanes para 226 amarres.

## 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 coste de reposición neto calculado por el método del coste, que constituye el método habitual de cálculo para este tipo de inmuebles.

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

- Se supone que la concesión se realiza en fecha 01/01/2006, fecha en la que se calcula el valor de lo cedido.
- La concesión se otorga por un periodo de 35 años, plazo máximo para las concesiones según la legislación vigente.

Como resultado de lo expuesto anteriormente, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias Club Náutico Cala Gamba realizada por TINSA, Nº Expediente IB-00017/02-8 V.452, refleja un valor por coste de reposición neto **para un periodo de 35 años, de un millón ochocientos treinta y seis mil seis cientos setenta y seis euros y cincuenta y dos céntimos de euro ( 1.836.676,52 €)**

## VALORACIÓN DEL TÍTULO VIGENTE HASTA 28 DE JULIO DE 2018

A efectos de determinar el valor de las instalaciones portuarias para estimar la base imponible del canon por ocupación o 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 club náutico como consecuencia del título concesional vigente hasta el 28 de julio de 2018.

Para ello, Ports de les Illes Balears cuenta con la valoración técnica del Club Náutico Cala Gamba, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, N° Expediente IB-00017/02-6 V.417

En este sentido, se consideraron las circunstancias concretas de la explotación de las instalaciones portuarias por el concesionario y las estimaciones económicas que de dicha explotación pudieran derivarse en el plazo restante de su título. Así, se valora el derecho económico del Club Náutico Cala Gamba en **trescientos noventa y un mil quinientos catorce euros y sesenta y nueve céntimos de euro ( 391.514,69 € )**.

## CONCLUSIÓN

A efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias del Club Náutico Cala Gamba refleja un valor, para un periodo de 35 años, de **un millón ochocientos treinta y seis mil seis cientos setenta y seis euros y cincuenta y dos céntimos de euro ( 1.836.676,52 € )**

Por otra parte, el valor económico del título concesional vigente hasta julio de 2018 asciende a **trescientos noventa y un mil quinientos catorce euros y sesenta y nueve céntimos de euro ( 391.514,69 € )**

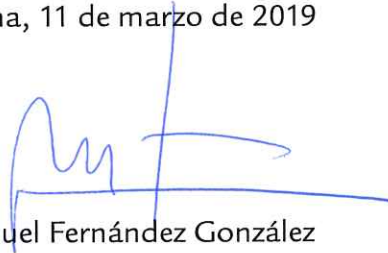
Por tanto, y a efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración de las instalaciones portuarias del Club Náutico Cala Gamba asciende a **un millón cuatrocientos cuarenta y cinco mil ciento sesenta y un euros ochenta y tres céntimos de euro ( 1.445.161,83 € )**

Dicho valor será el utilizado como base de cálculo para la ampliación del plazo a 35 años solicitada por la entidad. Así mismo, para la determinación del canon deberán tenerse en cuenta:

- Las modificaciones autorizadas por Ports de les Illes Balears, que han sido solicitadas y realizadas por el CN Cala Gamba desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación, tal como se ha comentado anteriormente.
- Las variaciones experimentadas por el IPC aplicadas durante la vigencia de la concesión al canon que satisface anualmente.

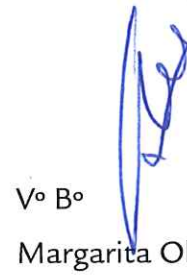
Se adjunta a continuación copia de los informes de valoración de la concesión para un periodo de 35 años ( Anexo I ) y de la concesión vigente hasta julio de 2018 ( Anexo II), realizados por la empresa tasadora TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) en la que se han considerado las circunstancias particulares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

Palma, 11 de marzo de 2019



Manuel Fernández González

Responsable Unidad Económica



Vº Bº

Margarita Oliver Molinos

Responsable Área Económica



G CONSELLERIA  
O TERRITORI, ENERGIA  
I MOBILITAT  
B  
/

 **Ports IB**

## **Memoria Económico Financiera**

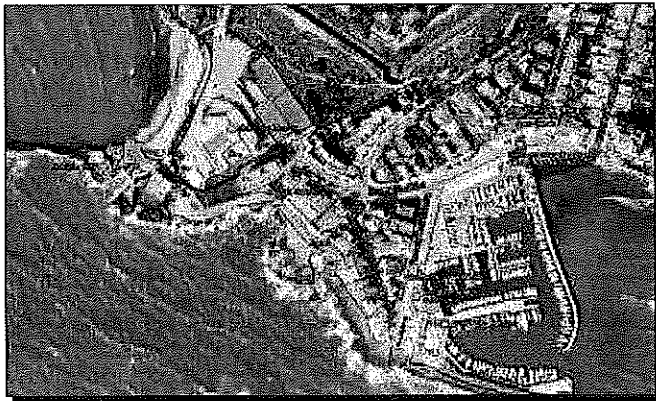
**CLUB NÁUTICO CALA GAMBA**

### **Anexo I - Valoración concesión 35 años**



## RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	Paseo Cala Gamba Club Nautico Cala Gamba, en CIUTAT JARDI, LA (MALLORCA) en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07007)
Tasador:	DAMIAN ANDREU AMENGUAL (ARQUITECTO TECNICO)



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

**1.836.676,52 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:

- La entrega de la siguiente documentación:
- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.
  - \* **A la entrega de la siguiente documentación:**
    - Documentación Registral suficiente

### ADVERTENCIAS:

El valor por actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006, por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe, bajo las hipótesis de inversiones y gasto social indicado por el cliente.

### 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:	Superficie total cedida: 21.177,29 m2, de los cuales 12.007,78 m2 corresponden a espejo de agua y 9.169,51 m2 a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio social donde se ubican oficinas, dos bares-restaurantes, y pañoles. Diversas edificaciones destinadas a trasteros, talleres y pañoles. Tiene 7 pantalanes, 2 varaderos, pista deportiva y pequeña zona destinada a aparcamiento.
Estado del Inmueble:	Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6:TERMINADO.
Antigüedad:	Edif. 1, 2, 3, 4 y 5:30 años. Edif. 6:20 años.

## DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup>	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de tres plantas (Edificio)	976,00	39,90	450,00	18,00	15,00
Edificio 02	Planta baja- Almacén.	274,00	39,90	240,00	18,00	15,00
Edificio 03	Planta baja (Paños)	110,00	39,90	240,00	18,00	15,00
Edificio 04	Talleres	227,00	39,90	240,00	18,00	15,00

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

	Sup. m <sup>2</sup>	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	976,00	491,25	479.460,00
Edificio 02	274,00	280,62	76.889,88
Edificio 03	110,00	280,62	30.868,20
Edificio 04	227,00	280,62	63.700,74

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 226 amarres	900.000,00	15,00	765.000,00
Elemento 02	Urbanización	495.000,00	15,00	420.750,00

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

VALOR DEL SOLAR 63.329,00 Euros

### OTROS VALORES:

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

2.086.291,20 Euros

### EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

Existe una concesión sobre el inmueble que NO ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro Soria Casado, en calidad de Director Comercial de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., 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-00017/02- 8 de fecha 01-01-2006 realizada por DAMIAN ANDREU AMENGUAL tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

### CERTIFICA:

La Concesión Administrativa para la explotación del Puerto deportivo en las condiciones descritas en el informe, situadas en Paseo Cala Gamba Club Nautico Cala Gamba, en CIUTAT JARDI, LA (MALLORCA) en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07007) 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.  
**Nombre del Solicitante:** PORTS DE LES ILLES BALEARS  
**N.I.F./C.I.F.nº:** Q0700499G

Existe una concesión sobre el inmueble que NO ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

**LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es** Calcular el valor de lo cedido en concesión administrativa el 1-1-2006, con las hipótesis de inversiones y gastos establecidos en el informe

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 . 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 suponiendo que no existen derechos reales sobre el inmueble	<b>2.149.620,20 Euros</b>
Coste de Reposición Neto suponiendo que no existen derechos reales sobre el inmueble	<b>1.836.676,52 Euros</b>
Valor por actualización suponiendo que no existen derechos reales sobre el inmueble	<b>2.073.991,91 Euros</b>

### VALOR DE TASACIÓN

**1.836.676,52 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:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

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

- Documentación Registral suficiente

### ADVERTENCIAS:

El valor por actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006, por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe, bajo las hipótesis de inversiones y gasto social indicado por el cliente.

**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 IB0001702 7;**

**Superficie adoptada del terreno: 21.177,29 m<sup>2</sup>**

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

**2.086.291,20 Euros**

### DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup>	OGN %	Dep. %
<b>Edificio 01</b>	Edificio de tres plantas (Edificio	976,00	39,90	450,00	18,00	15,00
<b>Edificio 02</b>	Planta baja- Almacén.	274,00	39,90	240,00	18,00	15,00
<b>Edificio 03</b>	Planta baja (Pañoles)	110,00	39,90	240,00	18,00	15,00
<b>Edificio 04</b>	Talleres	227,00	39,90	240,00	18,00	15,00

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
<b>Elemento 01</b>	Espejo de agua para 226	900.000,00	15,00	765.000,00
<b>Elemento 02</b>	Urbanización	495.000,00	15,00	420.750,00

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

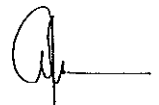
TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. no se hace responsable de los posibles vicios ocultos de la edificación. Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 01 de Enero de 2006.

# tinasa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL  
 ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Pedro Soria Casado  
 Director Comercial En representación de TINSA,  
 Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

## INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

### 1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

<b>Nombre del Solicitante:</b>	PORTS DE LES ILLES BALEARS
<b>N.I.F./C.I.F.nº:</b>	Q0700499G

#### FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de lo cedido en concesión administrativa el 1-1-2006, con las hipótesis de inversiones y gastos establecidos en el informe

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 . 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:** Paseo Cala Gamba Club Nautico Cala Gamba, en CIUTAT JARDI, LA (MALLORCA) en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07007)

**Geolocalización:** Longitud: 2,69419 Latitud: 39,54802

#### 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

#### 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: Capital de Provincia

Actividad Dominante: Múltiple

Población de Derecho: 402.949 Habitantes Evolución Población: Estable

Cala Gamba, núcleo residencial de carácter tradicional situado entre Can Pastilla y Ciudad Jardín, colindante con es Coll den Rebassa.

## 4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero en casco urbano de la población, tipología residencial plurifamiliar y unifamiliar entremedianeras.

Grado Edificación Industrial:

20 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Medio

Zona con tendencia al desarrollo y reestructuración definitivos en el área de San Juan de Dios, zona Gesa.

### EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras		Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Alta	Alto
Alcantarillado:	Tiene	Alta	Alto
Abastecimiento:	Tiene	Alta	Alto
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Alta	Alto

### Equipamientos

Comercial:	Abundante	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:

Primera residencia y turístico.

**Entorno Industrial:** En un polígono industrial

**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

<b>Superficie comprobada:</b>	21.177,29 m <sup>2</sup>
<b>Superficie adoptada del terreno:</b>	21.177,29 m <sup>2</sup>
<b>Uso de la superficie NO edificada:</b>	Aparcamiento - Almacén - 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.

## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### Descripción de las edificaciones del inmueble:

Superficie total cedida: 21.177,29 m2, de los cuales 12.007,78 m2 corresponden a espejo de agua y 9.169,51 m2 a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio social donde se ubican oficinas, dos bares-restaurantes, y pañoles. Diversas edificaciones destinadas a trasteros, talleres y pañoles. Tiene 7 pantalanes, 2 varaderos, pista deportiva y pequeña zona destinada a aparcamiento.

**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:

<b>Terreno:</b>	No
<b>Construcción:</b>	No
<b>Acústica:</b>	No
<b>Ambiental:</b>	No
<b>Otras:</b>	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:** No

**Número de plantas sobre rasante del edificio:** 2

**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

<b>Tipología del edificio:</b>	Espejo de agua para 226 amarres
<b>Situación de Ocupación:</b>	El inmueble está ocupado por el concesionario.
<b>Estado del Inmueble:</b>	TERMINADO
<b>Descripción del elemento</b>	

Espejo de agua de 12.007,78 m2. actualmente con 226 amarres, con dimensiones comprendidas entre 4 y 16 m. Se incluyen en este elemento: Muelles, diques y escolleras (2.580 m2) y 7 Pantalanes (162 m2). 22 amarres de 4x2, 12 amarres de 5x2,1. 28 amarres de 5 x 2,25, 8 amarres de 6x2. 16 amarres de 6x2,25. 8 amarres de 6x2,3. 4 amarres de 6x2,35. 22 amarres de 6x2,5. 9 amarres de 6x2,75. 28 amarres de 7x2,75. 16 amarres de 8x3. 1 amarre de 9x3. 35 amarres de 9x3,25. 6 amarres de 10x3,25. 6 amarres de 10x3,5. 2 amarres de 10x4. 7 amarres de 12x4 . 1 amarre de 15x4 y 1 amarre de 16x4.

## 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 con tierra de 9.543 m<sup>2</sup>, incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Zonas de viales y aparcamientos de 3.114 m<sup>2</sup>. Pista de deportes de 611 m<sup>2</sup>. Explanadas varadero 1.944 m<sup>2</sup>.

## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

**Tipología del edificio:** Edificio de tres plantas (Edificio 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
Baja	Trasteros	Almacén	180,00 m <sup>2</sup>
Piso 1	Restaurante	Oficinas	345,00 m <sup>2</sup>
Piso 2	Restaurante	No Tiene	411,00 m <sup>2</sup>
Torreón	No Tiene	Instalaciones	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie construida:</b>			<b>976,00 m<sup>2</sup></b>

**Sup.del Terreno asignada al edificio:** 13.023,97 m<sup>2</sup>

**Superficie Construida Total:** 976,00 m<sup>2</sup>

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

**Cimentación:** Desconocida  
**Acrilamiento:** Sencillo  
**Estructura:** Hormigón Armado  
**Sobrecarga:** Normal  
**Persianas:** No tiene  
**Cubierta:** Plana no Transitable  
**Cerramientos Exteriores:** Ladrillo Hueco  
**Espesor de Cerramientos Ext:** 25 cm.  
**Aislamiento:** Desconocido  
**Carpintería Exterior:** Madera Barnizada  
**Revestimientos Ext.1:** Enfoscado  
**Revestimientos Ext.2:** Ninguno

**Estado de Conservación:** Regular/Medio  
**Calidad de construcción:**  
**Antigüedad aproximada:** 30 años



## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

**Tipología del edificio:** Planta baja- Almacén.  
**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
Baja	Almacén	No Tiene	274,00 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie construida:</b>			<b>274,00 m<sup>2</sup></b>

**Sup.del Terreno asignada al edificio:** 3.656,32 m<sup>2</sup>

**Superficie Construida Total:** 274,00 m<sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

**Cimentación:** Desconocida  
**Acríslamiento:** Sencillo  
**Estructura:** Muro de Carga <= 25 cm.  
**Sobrecarga:** Normal  
**Persianas:** No tiene  
**Cubierta:** Teja Cerámica  
**Cerramientos Exteriores:** Bloques de Hormigón  
**Espesor de Cerramientos Ext:** 20 cm.  
**Aislamiento:** Desconocido  
**Carpintería Exterior:** Madera Pintada  
**Revestimientos Ext.1:** Enfoscado  
**Revestimientos Ext.2:** Ninguno

**Estado de Conservación:** Regular/Medio  
**Calidad de construcción:**  
**Antigüedad aproximada:** 30 años

## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

**Tipología del edificio:** Planta baja (Paños)

**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
Baja	Almacén	No Tiene	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie construida:</b>			<b>110,00 m<sup>2</sup></b>

**Sup.del Terreno asignada al edificio:** 1.467,86 m<sup>2</sup>

**Superficie Construida Total:** 110,00 m<sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

**Cimentación:** Desconocida

**Acrilamiento:** Sencillo

**Estructura:** Muro de Carga <= 25 cm.

**Sobrecarga:** Normal

**Persianas:** No tiene

**Cubierta:** Plana no Transitable

**Cerramientos Exteriores:** Bloques de Hormigón

**Espesor de Cerramientos Ext:** 20 cm.

**Aislamiento:** No Tiene

**Carpintería Exterior:** Madera Barnizada

**Revestimientos Ext.1:** Enfoscado

**Revestimientos Ext.2:** Ninguno

**Estado de Conservación:** Regular/Medio

**Calidad de construcción:**

**Antigüedad aproximada:** 30 años

## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

<b>Tipología del edificio:</b>	Talleres
<b>Situación de Ocupación:</b>	El inmueble está ocupado por el concesionario.
<b>Estado del Inmueble:</b>	TERMINADO
<b>Documentación Técnica:</b>	Sin Documentos

### DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Industrial	Almacén	227,00 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie construida:</b>			<b>227,00 m<sup>2</sup></b>

**Sup.del Terreno asignada al edificio:** 3.029,14 m<sup>2</sup>

**Superficie Construida Total:** 227,00 m<sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

<b>Cimentación:</b>	Desconocida
<b>Acrilamiento:</b>	Sencillo
<b>Estructura:</b>	Muro de Carga <= 25 cm.
<b>Sobrecarga:</b>	Normal
<b>Persianas:</b>	No tiene
<b>Cubierta:</b>	Plana no Transitable
<b>Cerramientos Exteriores:</b>	Bloques de Hormigón
<b>Espesor de Cerramientos Ext:</b>	20 cm.
<b>Aislamiento:</b>	Desconocido
<b>Carpintería Exterior:</b>	Madera Pintada
<b>Revestimientos Ext.1:</b>	Enfoscado
<b>Revestimientos Ext.2:</b>	Enfoscado
<b>Estado de Conservación:</b>	Bueno
<b>Calidad de construcción:</b>	
<b>Antigüedad aproximada:</b>	20 años
<b>Años desde la última reforma aproximadamente</b>	0 años

## 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### 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 disponible

**¿Es necesaria la licencia de apertura?** Si

### Usos Permitidos:

Puerto Deportivo y Anexos

### Usos Prohibidos:

Todos los demas



## 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 verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal

### 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

Gestionado por el concesionario, con las hipótesis de inversión propuestas por el Solicitante.

### Forma de producir

Continua, las instalaciones permanecen en funcionamiento todo el año.

### Productos y servicios ofertados en el inmueble

Instalación para 226 amarres de embarcaciones de recreo, con 2 diques-escollera y 7 pantalanes. La distribución de amarres es la siguiente: 10 de 12x4,00, 9 de 10x3,50, 35 de 9x3,00, 18 de 8x3,00, 27 de 7x2,50, 30 de 6x2,00, 96 de 4,5x2,00 y 1 de 15x4. El 25% de los amarres son en tránsito y el 75% en base, lo que supone 56 amarres en tránsito y 170 en base. Dispone de varaderos y edificación social de tres alturas que dispone de dos bares con restaurante y terrazas, vestuarios, aseos y almacenes. Existen otras pequeñas edificaciones donde se ubican talleres, almacenes así como 131 pañoles. Estando en régimen de alquiler los dos Bar-Restaurantes. Los amarres y pañoles se explotan en régimen de alquiler y cobrando en función del tamaño del amarre. A efectos del cálculo del valor de mercado por el método de capitalización de las rentas esperadas, se ha supuesto que se venden el 75% de los amarres, alquilándose el 25% restante en base o tránsito, aplicando las tarifas sobre tamaño del amarre. El resto de las edificaciones e instalaciones susceptibles de producir renta, se ha supuesto que se alquilan a rentas de mercado.

## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

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

Tipo del Crédito hipotecario: 3,75 %

**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):**

2 meses

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

Límite inferior: 3 meses Límite superior: 5 meses

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

Límite inferior: 3 meses Límite superior: 5 meses

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

Límite inferior: 12 meses Límite superior: 14 meses

**Pago de las certificaciones mensuales: A 180 días**

**VALOR UNITARIO DE MERCADO:**

I.L.E.E. Límite inferior: 1.305,00 Euros/m<sup>2</sup> Límite superior: 1.450,00 Euros/m<sup>2</sup>

**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: 56,00 % Límite superior: 58,00 %

**PLAZOS DE VENTA:**

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

I.L.E.E. Límite inferior: 14 meses Límite superior: 16 meses

**Porcentaje de ventas al terminar la obra:**

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

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

I.L.E.E. Límite inferior: 0 meses Límite superior: 4 meses

**Tasa de actualización: Límite inferior: 15,00 % Límite superior: 17,00 %**

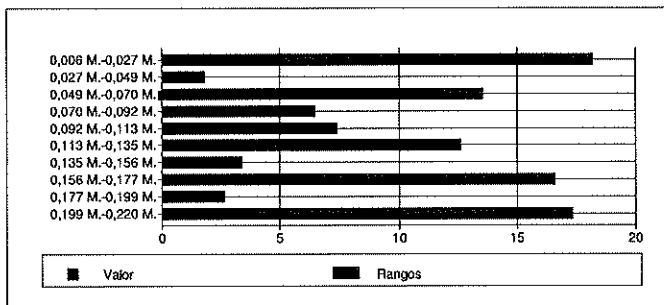
## ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:

<b>Media:</b>	114.715,71 Euros	
<b>Extremos Absolutos:</b>	5.768,41 Euros y	220.336,56 Euros
<b>Extremos-90% casos:</b>	15.888,73 Euros y	215.360,23 Euros
<b>Extremos-50% casos:</b>	63.329,02 Euros y	167.391,13 Euros

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

Desde	0,006 M. hasta	0,027 M.	18,20 %
Desde	0,027 M. hasta	0,049 M.	1,80 %
Desde	0,049 M. hasta	0,070 M.	13,54 %
Desde	0,070 M. hasta	0,092 M.	6,46 %
Desde	0,092 M. hasta	0,113 M.	7,41 %
Desde	0,113 M. hasta	0,135 M.	12,59 %
Desde	0,135 M. hasta	0,156 M.	3,39 %
Desde	0,156 M. hasta	0,177 M.	16,61 %
Desde	0,177 M. hasta	0,199 M.	2,65 %
Desde	0,199 M. hasta	0,220 M.	17,35 %



**Tasa anualizada homogénea con financiación** 15,74

**Tasa anualizada homogénea sin financiación** -10,66

**Valor total elegido del solar** 63.329,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

## FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruct.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.329,00	-63.329,00	-63.329,00
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	36.907,92	0,00	0,00	36.907,92	-36.907,92	-36.019,68
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	31.635,36	0,00	0,00	31.635,36	-31.635,36	-30.130,99
5	0,00	63.856,91	63.856,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.856,91	60.083,97
6	0,00	63.856,91	63.856,91	0,00	0,00	0,00	199,55	199,55	63.657,36	59.171,08
7	0,00	63.856,91	63.856,91	0,00	0,00	0,00	399,11	399,11	63.457,81	58.271,48
8	0,00	63.856,91	63.856,91	0,00	0,00	0,00	598,66	598,66	63.258,25	57.384,99
9	0,00	63.856,91	63.856,91	0,00	0,00	0,00	798,21	798,21	63.058,70	56.511,43
10	0,00	63.856,91	63.856,91	0,00	0,00	0,00	997,76	997,76	62.859,15	55.650,61
11	0,00	63.856,91	63.856,91	0,00	0,00	141.488,57	1.197,32	142.685,89	-78.828,98	-68.944,15
12	0,00	63.856,91	63.856,91	0,00	0,00	141.488,57	1.396,87	142.885,44	-79.028,53	-68.281,90
13	0,00	63.856,91	63.856,91	0,00	0,00	141.488,57	1.596,42	143.084,99	-79.228,08	-67.625,57
14	0,00	63.856,91	63.856,91	0,00	0,00	141.488,57	1.795,98	143.284,55	-79.427,63	-66.975,13
15	198.665,95	63.856,91	262.522,86	0,00	0,00	141.488,57	1.995,53	143.484,10	119.038,76	99.160,91
16	198.665,95	63.856,91	262.522,86	0,00	0,00	141.488,57	2.195,08	143.683,65	118.839,21	97.796,21
17	198.665,95	63.856,91	262.522,86	0,00	36.907,92	141.488,57	2.394,63	180.791,13	81.731,74	66.445,12
18	329.927,38	63.856,91	393.784,29	0,00	0,00	141.488,57	2.594,19	144.082,76	249.701,54	200.541,26
19	308.641,74	0,00	308.641,74	0,00	0,00	141.488,57	931,25	142.419,82	166.221,93	131.880,62
20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141.488,57	465,62	141.954,19	-141.954,19	-111.263,07
21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141.488,57	-0,00	141.488,57	-141.488,57	-109.555,53
22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141.488,57	-0,00	141.488,57	-141.488,57	-108.229,20
23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141.488,57	-0,00	141.488,57	-141.488,57	-106.918,93
24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141.488,57	-0,00	141.488,57	-141.488,57	-105.624,52

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:41 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación M4JCPPVPA



## 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:	63,33 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	691,29 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	1.395,00 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	0 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 29 0,00 %	30 al 35 0,00 %
<b>Variación Anual</b>							
Venta de amarres	932,70	932,70	932,70	932,70	932,70	0,00	0,00
Alquiler de amarres	20,00	40,00	60,00	80,00	123,74	135,50	504,90
Alquiler restaurante	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00
Alquiler pañoles	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00
Travelift y explanada	18,00	20,00	22,00	24,00	26,00	26,00	26,00
Cuota anual amarres	20,20	40,40	60,60	80,80	101,00	101,00	101,00
Cuota inicial	169,00	169,00	169,00	169,00	169,00	0,00	0,00
<b>TOTAL:</b>	<b>1.226,90</b>	<b>1.269,10</b>	<b>1.311,30</b>	<b>1.353,50</b>	<b>1.419,44</b>	<b>329,50</b>	<b>698,90</b>

### GASTOS

Años	1	2 al 5 0,00 %	6 al 10 0,00 %	11 al 15 0,00 %	16 al 20 0,00 %	21 al 30 0,00 %	31 al 35 0,00 %
<b>Variación Anual</b>							
Personal (Sueldos + S.S.)	70,00	70,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
Materias primas	6,00	6,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	12,00	15,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Reparación, mantenimiento y reposición	10,00	12,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
Seguros, impuestos, tasas	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Amortización de la inversión inicial	80,70	80,70	80,70	80,70	80,70	80,70	80,70
Publicidad y comercialización	25,00	25,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Estimación Canon	103,70	103,70	103,70	103,70	103,70	103,70	103,70
Gasto sociodeportivo	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00
<b>TOTAL:</b>	<b>399,40</b>	<b>404,40</b>	<b>417,40</b>	<b>417,40</b>	<b>417,40</b>	<b>417,40</b>	<b>417,40</b>
<b>Impuestos</b>	<b>35,00 %</b>	<b>32,50 %</b>	<b>30,00 %</b>	<b>30,00 %</b>	<b>30,00 %</b>	<b>30,00 %</b>	<b>30,00 %</b>

### INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	5	10	15	20	30
Inversiones establecidas	245,73	311,00	130,00	475,00	260,00	0,00
Mobiliario y maquinaria	30,00	0,00	30,00	0,00	30,00	30,00
<b>TOTAL:</b>	<b>275,73</b>	<b>311,00</b>	<b>160,00</b>	<b>475,00</b>	<b>290,00</b>	<b>30,00</b>

## DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup>	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de tres plantas (Edificio	976,00	39,90	450,00	18,00	15,00
Edificio 02	Planta baja- Almacén.	274,00	39,90	240,00	18,00	15,00
Edificio 03	Planta baja (Paños)	110,00	39,90	240,00	18,00	15,00
Edificio 04	Talleres	227,00	39,90	240,00	18,00	15,00

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

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio de tres plantas	976,00	491,25	479.460,00
Edificio 02	Planta baja- Almacén.	274,00	280,62	76.889,88
Edificio 03	Planta baja (Paños)	110,00	280,62	30.868,20
Edificio 04	Talleres	227,00	280,62	63.700,74

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 226 amarres	900.000,00	15,00	765.000,00
Elemento 02	Urbanización	495.000,00	15,00	420.750,00

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

### Costes y valores a nuevo

<b>VALOR DEL SOLAR</b>	63.329,00 Euros
<b>COSTE DE CONSTRUCCIÓN</b>	1.980.840,00 Euros
<b>OTROS GASTOS NECESARIOS</b>	105.451,20 Euros
<b>COSTE DE REPOSICIÓN</b>	<b>2.149.620,20 Euros</b>
<b>(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)</b>	

<b>Valor Unitario del Suelo:</b>	2,99 Euros/m <sup>2</sup> Terreno
<b>VALOR DEL SOLAR</b>	63.329,00 Euros
<b>COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL</b>	<b>1.836.676,52 Euros</b>



## 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)
2006	1.226,90	318,70	80,70	275,73	342,85	342,85	317,45
2007	1.269,10	323,70	80,70	0,00	664,37	664,37	569,59
2008	1.311,30	323,70	80,70	0,00	692,86	692,86	550,01
2009	1.353,50	323,70	80,70	0,00	721,34	721,34	530,21
2010	1.419,44	323,70	80,70	311,00	454,85	454,85	309,57
2011	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-4,54
2012	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-4,20
2013	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-3,89
2014	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-3,60
2015	329,50	336,70	80,70	160,00	-167,20	-167,20	-77,45
2016	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-3,09
2017	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-2,86
2018	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-2,65
2019	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-2,45
2020	329,50	336,70	80,70	475,00	-482,20	-482,20	-152,01
2021	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-2,10
2022	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-1,95
2023	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-1,80
2024	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-1,67
2025	329,50	336,70	80,70	290,00	-297,20	-297,20	-63,76
2026	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-1,43
2027	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-1,32
2028	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-1,23
2029	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-1,14
2030	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-1,05
2031	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-0,97
2032	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-0,90
2033	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-0,84
2034	329,50	336,70	80,70	0,00	-7,20	-7,20	-0,77
2035	698,90	336,70	80,70	30,00	247,75	247,75	24,62
2036	698,90	336,70	80,70	0,00	277,75	277,75	25,56
2037	698,90	336,70	80,70	0,00	277,75	277,75	23,66
2038	698,90	336,70	80,70	0,00	277,75	277,75	21,91
2039	698,90	336,70	80,70	0,00	277,75	277,75	20,29
2040	698,90	336,70	80,70	0,00	277,75	277,75	18,79

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:	-99,99 %
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 %

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:41 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación M4JCPPVPA

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

**2.073.991,91 Euros**

#### OTROS VALORES:

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

**2.086.291,20 Euros**

Existe una concesión sobre el inmueble que NO ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

## 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	0	0,00	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	1.587,00	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1.587,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:41 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación M4JCFPPVA

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**1.836.676,52 Euros**

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de lo cedido en concesión administrativa el 1-1-2006, con las hipótesis de inversiones y gastos establecidos en el informe

Existe una concesión sobre el inmueble que NO ha sido tenida en cuenta a la hora de valorar.

#### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

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

- Documentación Registral suficiente

#### ADVERTENCIAS:

El valor por actualización emitido corresponde al valor de mercado de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006, por un periodo de 35 años en las condiciones consideradas en el informe, bajo las hipótesis de inversiones y gasto social indicado por el cliente.

**No se ha dispuesto de la siguiente documentación:**

- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 1.700.000,00 Euros y 2.000.000,00 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.

# tinsa

**TASACIONES INMOBILIARIAS,  
S.A.U.**

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



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL  
ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 17 páginas numeradas de la 1 a la 17

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

<b>Ver Observaciones</b>	Tasador: <b>DAMIAN ANDREU AMENGUAL</b>		
	Titulación: <b>ARQUITECTO TECNICO</b>		
	Fecha Visita al inmueble: <b>01-01-2006</b>		
	Fecha Emisión del informe: <b>01-01-2006</b>	Fecha de caducidad del informe	<b>30-06-2006</b>

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:41 por PEDRO SORIA CASADO. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación M4JCPPVPA

## 12.- OBSERVACIONES

### 1. OBJETO DE LA VALORACION:

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

- Se supone que la concesión se realiza con fecha 1 de enero de 2006, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se realiza por 35 años, plazo máximo para las concesiones según la nueva legislación.
- El concesionario realizará las inversiones propuestas por el solicitante en las fechas convenidas y realizará la explotación durante 35 años, revertiendo al Concesionario en esa fecha lo cedido más lo invertido.

### 2. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO:

Se ha utilizado el método de actualización de las rentas esperadas tras el siguiente análisis de inversiones:

- Durante el año 1,5,10,15,20 de la concesión se realizan las inversiones propuestas por el solicitante.
- Durante los años 1 al 5 se venden el 75% de los amarres a particulares, a precios de mercado deducidos del estudio de mercado sobre puesto de amarre de embarcaciones de recreo. Del que se han estimado los siguientes precios de venta para este puerto:

- Amarres de 5x2,00 = 10.560 euros.
- Amarres de 6x2,00 = 16.500 euros.
- Amarres de 7x2,50 = 26.400 euros.
- Amarres de 8x2,50 = 39.600 euros.
- Amarres de 9x3,00 = 52.800 euros.
- Amarres de 10x3,50 = 59.400 euros.
- Amarres de 12x4,00 = 79.200 euros.
- Amarres de 15x4,00 = 135.000 euros.

- Se alquilen el 25% del total de amarres.

Los precios de alquileres por temporadas oscilan en un valor medio por m2 de superficie del puesto de amarre, situándose en un entorno a los 180 euros/m2/año. Se ha estimado para los amarres en alquiler una ocupación total durante todo el periodo de la concesión.

- Otras fuentes de ingresos:

- \* El restaurante y los 131 pañoles se alquilan a particulares.
- \* La explanada se explota directamente.

- En el año 35 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revienten al concesionario, considerando por lo tanto 0 euros el 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 canon 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 pesetas constantes a la fecha de la valoración.
- La fecha de visita es el 02-03-2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 01/01/2006 se según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis a la cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente.

## FOTOGRAFIA

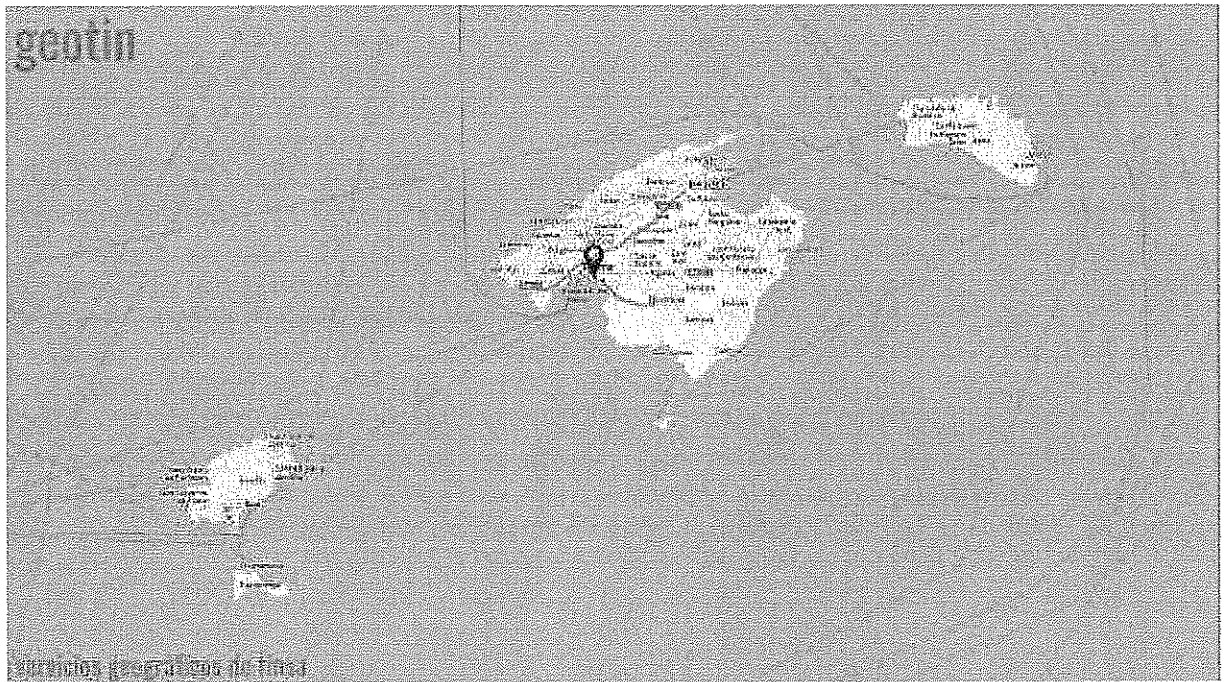
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS  
SITUACION: Paseo Cala Gamba Club Nautico Cala Gamba, en CIUTAT JARDI, LA (MALLORCA) en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07007)



## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

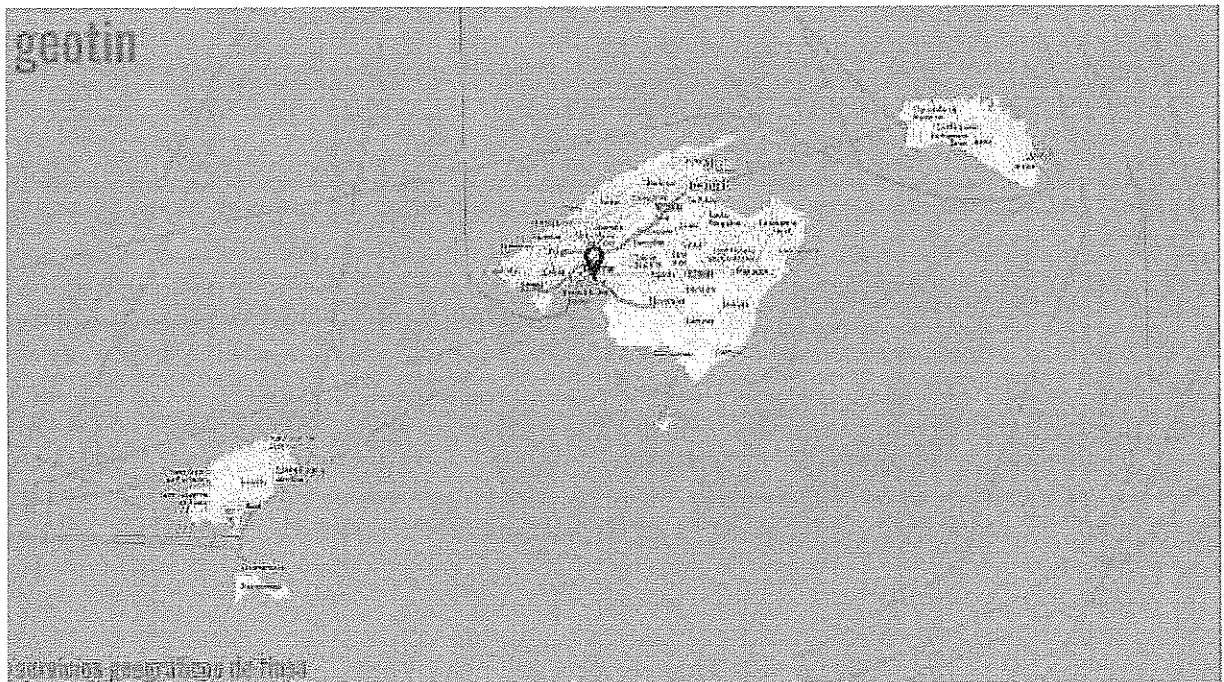
SITUACION: Paseo Cala Gamba Club Nautico Cala Gamba, en CIUTAT JARDI, LA (MALLORCA) en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07007)





## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS  
SITUACION: Paseo Cala Gamba Club Nautico Cala Gamba, en CIUTAT JARDI, LA (MALLORCA) en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07007)





## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Paseo Cala Gamba Club Nautico Cala Gamba, en CIUTAT JARDI, LA (MALLORCA) en el municipio de Palma de Mallorca, provincia de ISLAS BALEARES (07007)



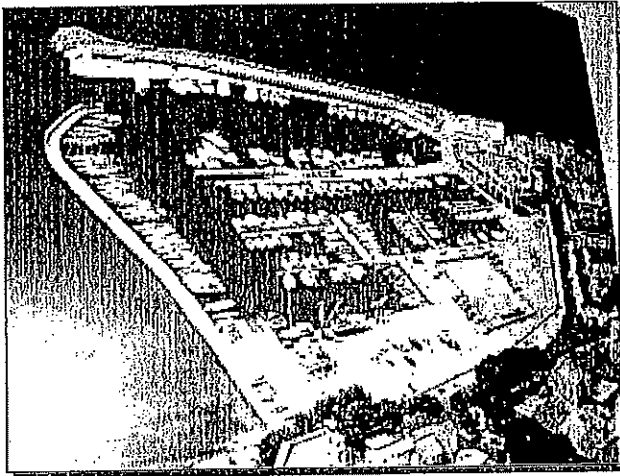
## **Memoria Económico Financiera**

**CLUB NÁUTICO CALA GAMBA**

**Anexo II - Valoración título vigente hasta 2018**

**RESUMEN DE TASACIÓN**

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARIS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Domicilio del Solicitante:	Calle Jesús, Nº4, Pta.1ª
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	Club Náutico Cala Gamba, en el municipio de PALMA DE MALLORCA, provincia de ISLAS BALEARES (07007)
Tasador:	DAMIAN ANDREU AMENGUAL (ARQUITECTO TECNICO)



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****391.514,69 Euros (65.142.563 pta)**

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:**

La fecha de visita al inmueble es el 02/03/2006, pero dado que la hipótesis planteada es calcular el valor de la concesión a fecha 1/1/2006, se ha supuesto como fecha de la cesión el 1/1/2006 y fecha de finalización el 28/7/2018, teniendo en cuenta la disponibilidad real de amarres y el canon indicado por el cliente de 30.863 €/anuales.

- No se ha dispuesto de la siguiente documentación:
  - Documentos Contables

**DATOS REGISTRALES**

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:	Superficie total cedida: 21.177,29 m2, de los cuales 12.007,78 m2 corresponden a esp de agua y 9.169,51 m2 a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio social donde se ubican oficinas, dos bares-restaurantes, y pañoles. Diversas edificaciones destinadas a trasteros, talleres y pañoles. Tiene 7 pantalanes, 2 varaderos, pista deportiva y pequeña zona destinada a aparcamiento.
Estado del Inmueble:	Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: TERMINADO.
Antigüedad:	Edif. 1: 72 años. Edif. 2, 3, 4 y 5: 30 años. Edif. 6: 20 años.

**DESGLASE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES**

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup>	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de tres plantas (Edificio	976,00	388,95	450,00	18,00	15,00
Edificio 02	Planta baja- Almacén.	274,00	388,95	240,00	18,00	15,00
Edificio 03	Planta baja (Pañoles)	110,00	388,95	240,00	18,00	15,00
Edificio 04	Talleres	227,00	388,95	240,00	18,00	15,00

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

	Sup. m <sup>2</sup>	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	976,00	840,30	820.132,80
Edificio 02	274,00	629,67	172.529,58
Edificio 03	110,00	629,67	69.263,70
Edificio 04	227,00	629,67	142.935,09

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

**DESGLASE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES**

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua para 10 amarres	40.909,91	15,00	34.773,42
Elemento 02	Urbanización	495.000,00	15,00	420.750,00

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

VALOR DEL SOLAR 617.260,18 Euros

**OTROS VALORES:**

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

1.227.201,11 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. Pedro Soria Casado, en calidad de Director Territorial 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-00017/02- 6 de fecha 01-01-2006 realizada por DAMIAN ANDREU AMENGUAL tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

### CERTIFICA:

La Concesión Administrativa para la explotación del Puerto deportivo en las condiciones descritas en el Informe, situadas en Club Náutico Cala Gamba, en el municipio de PALMA DE MALLORCA, provincia de ISLAS BALEARES 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.  
**Nombre del Solicitante:** PORTS DE LES ILLES BALEARS  
**N.I.F./C.I.F.nº:** Q0700499G  
**Domicilio del Solicitante:** Calle Jesús, Nº4, Pta.1ª

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

**LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es** Calcular el valor del puerto cedido en concesión administrativa desde el 01-01-2006 hasta el 28-7-2018, en las condiciones consideradas en el informe

Esta valoración **NO** se ha realizado siguiendo las disposiciones contenidas en la orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de Bienes Inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. número 85 de fecha Miércoles 9 de Abril de 2.003

#### 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	1.844.461,29 Euros	(306.892.536 pta)
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el Inmueble	1.660.381,12 Euros	(276.264.174 pta)
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el Inmueble	391.514,69 Euros	(65.142.563 pta)

#### VALOR DE TASACIÓN

**391.514,69 Euros (65.142.563 pta)**

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:

La fecha de visita al inmueble es el 02/03/2006, pero dado que la hipótesis planteada es calcular el valor de la concesión a fecha 1/1/2006, se ha supuesto como fecha de la cesión el 1/1/2006 y fecha de finalización el 28/7/2018, teniendo en cuenta la disponibilidad real de amarres y el canon indicado por el cliente de 30.863 €/anuales.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

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 IB-00017/02-4

Superficie adoptada del terreno: 21.177,29 m<sup>2</sup>

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

1.227.201,11 Euros

### DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup>	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de tres plantas (Edificio	976,00	388,95	450,00	18,00	15,00
Edificio 02	Planta baja- Almacén.	274,00	388,95	240,00	18,00	15,00
Edificio 03	Planta baja (Paños)	110,00	388,95	240,00	18,00	15,00
Edificio 04	Talleres	227,00	388,95	240,00	18,00	15,00

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 10 amarres	40.909,91	15,00	34.773,42
Elemento 02	Urbanización	495.000,00	15,00	420.750,00

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 Enero de 2006.

## 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.

<b>Nombre del Solicitante:</b>	PORTS DE LES ILLES BALEARS
<b>N.I.F./C.I.F.nº:</b>	Q0700499G
<b>Domicilio del Solicitante:</b>	Calle Jesús, Nº4, Pta.1ª

#### FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor del puerto cedido en concesión administrativa desde el 01-01-2006 hasta el 28-7-2018, en las condiciones consideradas en el Informe

Esta valoración NO se ha realizado siguiendo las disposiciones contenidas en la orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de Bienes Inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. número 85 de fecha Miércoles 9 de Abril de 2.003

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**Dirección del inmueble:** Club Nautico Cala Gamba, en el municipio de PALMA DE MALLORCA, provincia de ISLAS BALEARES (07007)

#### DATOS REGISTRALES

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

### 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

#### RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Planos acotados

#### RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular  
Servidumbres visibles  
Régimen de Protección del Patrimonio  
Situación de Ocupación del inmueble  
Situación Urbanística

### 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

#### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital de Provincia

Actividad Dominante: Múltiple

Población de Derecho: 322.008 Habitantes

Evolución Población: Estable

Cala Gamba, núcleo residencial de carácter tradicional situado entre Can Pastilla y Ciudad Jardín, colindante con es Coll den Rebassa.

#### 4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero en casco urbano de la población, tipología residencial plurifamiliar y unifamiliar entremedianeras.

Grado Edificación Industrial:

20 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Medio

Zona con tendencia al desarrollo y reestructuración definitivos en el área de San Juan de Dios, zona Gesa.

#### EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras		Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado:	Tiene	Alta	Alto
Alcantarillado:	Tiene	Alta	Alto
Abastecimiento:	Tiene	Alta	Alto
Vías Públicas:	Completamente terminadas	Alta	Alto

#### Equipamientos

Comercial:	Abundante	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:

Primera residencia y turístico.

### 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

#### 5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada: 21.177,29 m<sup>2</sup>

Superficie adoptada del terreno: 21.177,29 m<sup>2</sup>

Uso de la superficie NO edificada: Aparcamiento - Almacén - 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.



## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### Descripción de las edificaciones del inmueble:

Superficie total cedida: 21.177,29 m2, de los cuales 12.007,78 m2 corresponden a espejo de agua y 9.169,51 m2 a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio social donde se ubican oficinas, dos bares-restaurantes, y pañoles. Diversas edificaciones destinadas a trasteros, talleres y pañoles. Tiene 7 pantalanes, 2 varaderos, pista deportiva y pequeña zona destinada a aparcamiento.

**Se valora:** Un elemento del inmueble

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.

### CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

**Tipología del edificio:** Espejo de agua para 10 amarres  
**Situación de Ocupación:** El Inmueble está ocupado por el concesionario.  
**Estado del Inmueble:** TERMINADO  
**Descripción del elemento**

Dado que solo es objeto de valoración 10 amarres del total de 226, el coste imputado es la parte proporcional de los 10 amarres respecto al total de 226.

### 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 con tierra de 9.169,78 m2, incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Zonas de vales y aparcamientos de 3.114 m2. Pista de deportes de 611 m2. Explanadas varadero 1.944 m2.

## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

**Tipología del edificio:** Edificio de tres plantas (Edificio 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
Baja	Trasteros	Almacén	180,00 m <sup>2</sup>
Piso 1	Restaurante	Oficinas	345,00 m <sup>2</sup>
Piso 2	Restaurante	No Tiene	411,00 m <sup>2</sup>
Torreón	No Tiene	Instalaciones	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie construida:</b>			<b>976,00 m<sup>2</sup></b>

**Sup.del Terreno asignada al edificio:** 13.023,97 m<sup>2</sup>  
**Superficie Construida Total:** 976,00 m<sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

**Cimentación:** Desconocida  
**Acríslamiento:** Sencillo  
**Estructura:** Hormigón Armado  
**Sobrecarga:** Normal  
**Persianas:** No tiene  
**Cubierta:** Plana no Transitable  
**Cerramientos Exteriores:** Ladrillo Hueco  
**Espesor de Cerramientos Ext:** 25 cm.  
**Aislamiento:** Desconocido  
**Carpintería Exterior:** Madera Barnizada  
**Revestimientos Ext.1:** Enfoscado  
**Revestimientos Ext.2:** Ninguno

**Antigüedad aproximada:** 30 años  
**Estado de Conservación:** Bueno

## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

**Tipología del edificio:** Planta baja- Almacén.  
**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
Baja	Almacén	No Tiene	274,00 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie construida:</b>			<b>274,00 m<sup>2</sup></b>

**Sup.del Terreno asignada al edificio:** 3.656,32 m<sup>2</sup>  
**Superficie Construida Total:** 274,00 m<sup>2</sup>

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

**Cimentación:** Desconocida  
**Acristalamiento:** Sencillo  
**Estructura:** Muro de Carga <= 25 cm.  
**Sobrecarga:** Normal  
**Persianas:** No tiene  
**Cubierta:** Teja Cerámica  
**Cerramientos Exteriores:** Bloques de Hormigón  
**Espesor de Cerramientos Ext:** 20 cm.  
**Aislamiento:** Desconocido  
**Carpintería Exterior:** Madera Pintada  
**Revestimientos Ext.1:** Enfoscado  
**Revestimientos Ext.2:** Ninguno

**Antigüedad aproximada:** 30 años  
**Estado de Conservación:** Bueno

### CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

**Tipología del edificio:** Planta baja (Paños)

**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
Baja	Almacén	No Tiene	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie construida:</b>			<b>110,00 m<sup>2</sup></b>

**Sup.del Terreno asignada al edificio:** 1.467,86 m<sup>2</sup>

**Superficie Construida Total:** 110,00 m<sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

**Cimentación:** Desconocida

**Acrilamiento:** Sencillo

**Estructura:** Muro de Carga <= 25 cm.

**Sobrecarga:** Normal

**Perslanas:** No tiene

**Cubierta:** Plana no Transitable

**Cerramientos Exteriores:** Bloques de Hormigón

**Espesor de Cerramientos Ext:** 20 cm.

**Aislamiento:** No Tiene

**Carpintería Exterior:** Madera Barnizada

**Revestimientos Ext.1:** Enfoscado

**Revestimientos Ext.2:** Ninguno

**Antigüedad aproximada:** 30 años

**Estado de Conservación:** Bueno

## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Talleres  
Situación de Ocupación: El Inmueble está ocupado por el concesionario.  
Estado del inmueble: TERMINADO  
Documentación Técnica: Sin Documentos

### DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Industrial	Almacén	227,00 m <sup>2</sup>
Total superficie construida:			227,00 m <sup>2</sup>

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.029,14 m<sup>2</sup>  
Superficie Construida Total: 227,00 m<sup>2</sup>

### CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 20 años  
Estado de Conservación: Bueno

## 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### 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 disponible

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

### Usos Permitidos:

Puerto Deportivo y Anexos

### Usos Prohibidos:

Todos los demas

**Estudio de toda la explotación:****Documentos:**

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

**Procedimiento:**

- Utilización de ratios medias

## 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 verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal

**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**

Gestión directa por el concesionario

**Forma de producir**

Continua, las instalaciones permanecen abiertas todo el año

**Productos y servicios ofertados en el inmueble**

Alquiler de amarres y edificaciones cedidas en concesión

**10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS****10.1.- CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL**

Tipo del Crédito hipotecario: 5,00 %

**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: 10 meses Límite superior: 12 meses

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

Límite inferior: 11 meses Límite superior: 13 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:**I.L.E.E. Límite inferior: 1.475,00 Euros/m<sup>2</sup> Límite superior: 1.575,00 Euros/m<sup>2</sup>

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: 20,00 % Límite superior: 30,00 %

**PLAZOS DE VENTA:**

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

I.L.E.E. Límite inferior: 29 meses Límite superior: 33 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

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

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

I.L.E.E. Límite inferior: 0 meses Límite superior: 1 meses

Beneficio del promotor: Límite inferior: 20,00 % Límite superior: 21,00 %

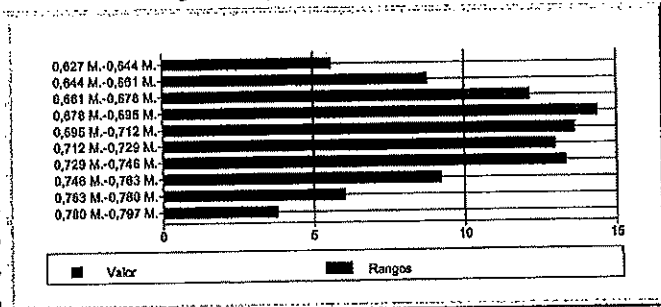
## ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:

<b>Media:</b>	708.109,44 Euros		
<b>Extremos Absolutos:</b>	627.329,65 Euros y	797.100,96 Euros	
<b>Extremos-90% casos:</b>	643.777,84 Euros y	776.216,65 Euros	
<b>Extremos-50% casos:</b>	677.288,32 Euros y	738.822,87 Euros	

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

Desde	0,627 M. hasta	0,644 M.	5,61 %
Desde	0,644 M. hasta	0,661 M.	8,78 %
Desde	0,661 M. hasta	0,678 M.	12,17 %
Desde	0,678 M. hasta	0,695 M.	14,39 %
Desde	0,695 M. hasta	0,712 M.	13,65 %
Desde	0,712 M. hasta	0,729 M.	13,02 %
Desde	0,729 M. hasta	0,746 M.	13,33 %
Desde	0,746 M. hasta	0,763 M.	9,21 %
Desde	0,763 M. hasta	0,780 M.	6,03 %
Desde	0,780 M. hasta	0,797 M.	3,81 %



**Valor total elegido del solar 617.260,18 Euros**  
 (Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

1	0,00	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	0,00
3	0,00	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	36.907,92	0,00	0,00	36.907,92	-36.907,92	-34.683,58	0,00
5	0,00	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	0,00
7	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	0,00	0,00	0,00	31.635,36	0,00	0,00	31.635,36	-31.635,36	-26.664,57	0,00
12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.823,68	41.526,96	0,00
14	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	0,00	211,77	211,77	50.611,91	40.716,28	0,00
15	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	0,00	423,53	423,53	50.400,14	39.920,68	0,00
16	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	635,30	56.722,75	-5.899,07	-4.600,46	0,00
17	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	847,06	56.934,51	-6.110,84	-4.692,12	0,00
18	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	1.058,83	57.146,28	-6.322,80	-4.779,86	0,00
19	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	1.270,59	57.358,04	-6.534,37	-4.863,78	0,00
20	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	1.482,36	57.569,81	-6.746,13	-4.943,98	0,00
21	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	1.694,12	57.781,57	-6.957,90	-5.020,54	0,00
22	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	1.905,89	57.993,34	-7.169,66	-5.093,57	0,00
23	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	2.117,65	58.205,10	-7.381,43	-5.163,16	0,00
24	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	2.329,42	58.416,87	-7.593,19	-5.229,38	0,00
25	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	2.541,18	58.628,63	-7.804,96	-5.292,34	0,00
26	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	2.752,95	58.840,40	-8.016,72	-5.352,11	0,00
27	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	2.964,71	59.052,16	-8.228,49	-5.408,78	0,00
28	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	3.176,48	59.263,93	-8.440,25	-5.462,43	0,00
29	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	3.388,25	59.475,70	-8.652,02	-5.513,14	0,00
30	0,00	50.823,68	50.823,68	0,00	0,00	56.087,45	3.600,01	59.687,46	-8.863,79	-5.560,98	0,00
31	302.521,88	50.823,68	353.345,55	0,00	36.907,92	56.087,45	3.811,78	96.807,15	256.538,40	158.465,91	0,00
32	399.328,88	50.823,68	450.152,55	0,00	0,00	56.087,45	4.023,54	60.110,99	390.041,56	237.216,79	0,00
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.087,45	0,00	56.087,45	-56.087,45	-33.585,46	0,00
34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.087,45	0,00	56.087,45	-56.087,45	-33.087,58	0,00



35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.087,45	0,00	56.087,45	-56.087,45	-32.557,68
----	------	------	------	------	------	-----------	------	-----------	------------	------------

## 10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 13 años

Se analiza la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 28 de julio de 2018

### Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	617,26 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	691,29 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	535,91 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	0 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 al 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Alquiler de amarres	21,60	21,60	12,52
Alquiler restaurante	48,00	48,00	27,80
Alquiler pañoles	19,00	19,00	11,02
Travellift y explanada	26,00	26,00	15,00
Cuota anual amarres	87,00	87,00	50,46
<b>TOTAL:</b>	<b>201,60</b>	<b>201,60</b>	<b>116,80</b>

### GASTOS

Años	1	2 al 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Personal (Sueldos + S.S.)	90,00	90,00	52,20
Materias primas	10,00	10,00	5,80
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	20,00	20,00	11,60
Reparación, mantenimiento y reposic	18,00	18,00	0,00
Seguros, impuestos, tasas	12,00	12,00	6,96
Amortización de la inversión inicial	72,54	72,54	42,07
CANON	30,86	30,86	17,80
<b>TOTAL:</b>	<b>253,40</b>	<b>253,40</b>	<b>136,43</b>
<b>Impuestos</b>	<b>35,00 %</b>	<b>32,50 %</b>	<b>32,50 %</b>

### INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1
	0,00



# TINSA

**TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.**  
José Echegaray, 9. 28232 Las Rozas. MADRID  
Tel. 91 372 75 00. Fax 91 372 75 10  
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente IB-00017/02-6 \* V.417  
Rf: VARI \*0000 CLIENTES PARTICULARES  
Fecha: 01-01-2006  
Ref.Tasador: DAD (25206 - )

---

**DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES**

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup>	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de tres plantas (Edificio)	976,00	388,95	450,00	18,00	15,00
Edificio 02	Planta baja- Almacén.	274,00	388,95	240,00	18,00	15,00
Edificio 03	Planta baja (Paños)	110,00	388,95	240,00	18,00	15,00
Edificio 04	Talleres	227,00	388,95	240,00	18,00	15,00

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

Dep. -&gt; COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio de tres plantas	976,00	840,30	820.132,80
Edificio 02	Planta baja- Almacén.	274,00	629,67	172.529,58
Edificio 03	Planta baja (Paños)	110,00	629,67	69.263,70
Edificio 04	Talleres	227,00	629,67	142.935,09

 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 10 amarres	40.909,91	15,00	34.773,42
Elemento 02	Urbanización	495.000,00	15,00	420.750,00

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

**Costes y valores a nuevo**

VALOR DEL SOLAR	617.260,18 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	1.121.749,91 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	105.451,20 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	1.844.461,29 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	29,15 Euros/m <sup>2</sup> Terreno
VALOR DEL SOLAR	617.260,18 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	1.860.381,12 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)
2006	201,60	180,86	72,54	0,00	20,74	20,74	19,20
2007	201,60	180,86	72,54	0,00	20,74	20,74	17,78
2008	201,60	180,86	72,54	0,00	20,74	20,74	16,46
2009	201,60	180,86	72,54	0,00	20,74	20,74	15,25
2010	201,60	180,86	72,54	0,00	20,74	20,74	14,12
2011	201,60	180,86	72,54	0,00	20,74	20,74	13,07
2012	201,60	180,86	72,54	0,00	20,74	20,74	12,10
2013	201,60	180,86	72,54	0,00	20,74	20,74	11,21
2014	201,60	180,86	72,54	0,00	20,74	20,74	10,38
2015	201,60	180,86	72,54	0,00	20,74	20,74	9,61
2016	201,60	180,86	72,54	0,00	20,74	20,74	8,90
2017	201,60	180,86	72,54	0,00	20,74	20,74	8,24
2018	116,80	94,36	42,07	0,00	22,44	22,44	8,25

Valor de Reversión del Inmueble: 617.260,18 Euros

#### DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	8,00 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	0,00 %
Solo se considera el valor de mercado futuro del suelo como valor de reversión.	
Valor de Reversión del inmueble:	617.260,18 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

**391.514,69 Euros**

#### OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 1.227.201,11 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.

## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**391.514,69 Euros (65.142.563 pta)**

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor del puerto cedido en concesión administrativa desde el 01-01-2006 hasta el 28-7-2018, en las condiciones consideradas en el informe

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:

La fecha de visita al inmueble es el 02/03/2006, pero dado que la hipótesis planteada es calcular el valor de la concesión a fecha 1/1/2006, se ha supuesto como fecha de la cesión el 1/1/2006 y fecha de finalización el 28/7/2018, teniendo en cuenta la disponibilidad real de amarres y el canon indicado por el cliente de 30.863 €/anuales.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
Ver Observaciones	Tasador:	DAMIAN ANDREU AMENGUAL	
	Titulación:	ARQUITECTO TECNICO	
	Fecha Visita al inmueble:	01-01-2006	
	Fecha Emisión del informe:	01-01-2006	Fecha de caducidad del informe 30-06-2006

## 12.- OBSERVACIONES

### 1. OBJETO DE LA VALORACION:

Es objeto de esta valoración calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa en las siguientes hipótesis:

- Se fija el 1 de enero de 2006, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se calcula hasta el periodo de finalización de la misma, 28 de julio de 2018.
- El concesionario dispone de 10 amarres para su gestión, dado que según la información facilitada el resto han sido vendidos a terceros por el resto del periodo concesional.

### 2. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO:

Se ha utilizado el método de capitalización de las rentas esperadas tras el siguiente análisis de inversiones:

- Los precios de alquileres por temporadas oscilan en un valor medio por m2 de superficie del puesto de amarre, situándose en un entorno medio de 180 euros/mes.
- Otras fuentes de ingresos:
  - \* El restaurante y los 131 pañoles se alquilan a particulares.
  - \* La explanada se explota directamente.
- 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 canon corresponde al canon facilitado por el cliente y que asciende a 30.863 €.
- 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 valor del suelo de este informe corresponde al valor del suelo que tendría la concesión se se cediese a 30 años, con la distribución actual de amarres. Su cálculo se halla detallado en el expte IB-00017/02-3-