



CLUB NÁUTICO DE LA COLONIA DE SANT PERE

**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.

Por acuerdo del Consell de Govern de 4 de enero de 2002, se otorgó al Club Náutico de la Colonia de Sant Pere la concesión para la construcción y explotación de una ampliación del refugio de embarcaciones de la Colonia de Sant Pere, por un plazo de 30 años a contar desde el día siguiente al de la notificación de dicho acuerdo al concesionario. Teniendo en cuenta que fue notificado el día 25/01/2002, el plazo concesional finaliza el 25/01/2032.

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”*

Mediante escrito de fecha 24 de julio de 2015, Club Náutico de la Colonia de Sant Pere, EXPONE

“1. Por acuerdo del Consell de Govern de 4 de enero de 2002, se dicta autorización de Título Concesional, en el cual se otorga dicha concesión al Club Náutico de la Colonia de Sant Pere para construir y explotar una ampliación del refugio de embarcaciones de la Colonia de Sant Pere.

...

3. Estableciéndose en la condición segunda un término concesional de 30 años a contar desde el día siguiente a la notificación de la concesión.

...

7. Finalmente, la reciente modificación de la Ley 10/2005 mediante la Ley 6/2014 de 18 de julio en su disposición adicional octava en cuanto al régimen de plazos de las concesiones prevé para aquellos que estuvieran adaptados a la normativa de 2005 podrán solicitar en el plazo de un año desde la entrada en vigor de ésta que el plazo de concesión sea de 35 años

8. Que consideramos posible solicitar la ampliación del plazo hasta 35 años, entendiendo a su vez que nuestra concesión se puede ampliar por cinco años más el plazo otorgado en el título concesional.

Por todo lo expuesto,

Solicito: que teniendo por presentado el presente escrito en tiempo y forma, se sirva su administración a admitirlo y reconocer la ampliación del plazo concesional en cinco años más, quedando definitivamente ampliado a 35 años en las condiciones establecidas en la normativa vigente”

En fecha 16 de abril de 2019, el Área jurídica de Ports IB solicita al Área económica, informe de valoración de terrenos, instalaciones y aguas del Club Náutico de la Colonia de Sant Pere 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 de la Colonia de Sant Pere, realizada por la empresa de tasación TINSÀ (Tasaciones Inmobiliarias S.A), Nº Expediente IB-06430/01-6 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB-06430/01-5 V.452 realizada el 18/01/2017 para el otorgamiento de la concesión administrativa de ampliación del Club Náutico de la Colonia de Sant Pere.
- 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 de la Colonia de Sant Pere hasta la fecha actual, y que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente.
- 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 de la Colonia de Sant Pere (Nº Expediente IB-06430/01-6 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	36.626,77 m ²
Tierra	23.267,31 m ²
Total	59.894,08 m²

Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio principal de 695,32m² destinado a oficinas, sala de juntas y socios, aula de escuela de vela, aseos-vestuarios, almacén de la escuela de vela y cantina-almacén cantina. Existe además un edificio secundario de 129,93m² destinado a taller-almacén y se completa el conjunto con un travelift y un surtidor de combustible.

Cuenta con aparcamientos y zonas ajardinadas, explanada para carenado y reparación en seco, explanada de varada, explanada depósito vela ligera y rampa.

La superficie de agua incluye pantalanés para 305 amarres.

VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES PORTUARIAS

Para establecer el valor de los terrenos se ha utilizado el método del valor residual, a partir del valor de mercado, que constituye el método habitual de cálculo para terrenos afectos a explotaciones económicas.

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

- Se supone que la concesión se realiza en fecha 01/01/2017, fecha en la que se calcula el valor de lo cedido.

- La concesión se realiza por 35 años.
- El concesionario recibe la concesión en el estado que se encuentra, y acometerá las obras que le permitan realizar una correcta explotación durante los próximos 35 años.

Como resultado de lo expuesto anteriormente, la valoración objetiva del solar cedido al Club Náutico de la Colonia de Sant Pere (tierra y espejo de agua) , realizada por TINSA, N° Expediente IB-06430/01-6 V.452, refleja un valor **para un periodo de 35 años,** de **un millón seiscientos dieciséis mil euros (1.616.000 €).**

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 puerto deportivo como consecuencia del título concesional vigente hasta el 28 de julio de 2018.

Así mismo, según informe del departamento jurídico de Ports de les Illes Balears que obra en el expediente de la concesión, no consta solicitud del Club Náutico de la Colonia de Sant Pere de un nuevo título concesional adaptado a las determinaciones de la Ley 10/2005, de 21 de junio, según su Disposición Transitoria 4ª, manteniendo así el régimen establecido en el título concesional otorgado el 4 de enero 2002.

No procede la valoración del título vigente hasta 28 de julio de 2018, dado que la concesión al Club Náutico de la Colonia de Sant Pere se otorgó en el año 2002 por un plazo de 30 años.

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 del solar cedido al Club Náutico de la Colonia de Sant Pere (tierra y espejo de agua) refleja un valor, para un periodo aumentado en 5 años, de **un millón seiscientos dieciséis mil euros (1.616.000 €)**.

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 Club Náutico de la Colonia de Sant Pere 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, 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 para un periodo de 35 años (Anexo I) realizada 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, 23 de abril 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**

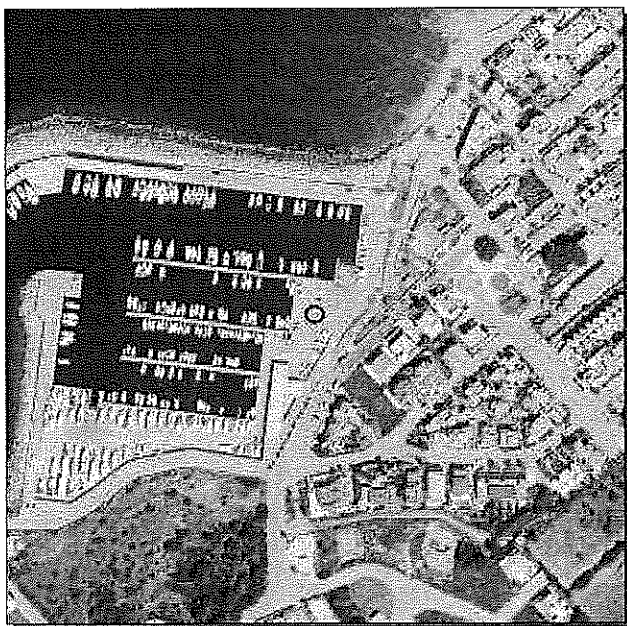
Memoria Económico Financiera

CLUB NÁUTICO DE LA COLONIA DE SANT PERE

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:	Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)
Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN (ARQUITECTO TECNICO)
Entidad Financiera:	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALOR DE TASACIÓN

5.612.242,23 Euros

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

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El inmueble se encuentra ocupado y no se ha dispuesto de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad a los efectos de confirmar que el uso a que se destina actualmente está autorizado y que el actual ocupante es el titular de la licencia.

Cualquier modificación en la hipótesis adoptada en este informe supone una modificación en los valores obtenidos. La FINALIDAD DE LA TASACION es Calcular el valor de la concesión administrativa a fecha de 1-01-2017 según la hipótesis planteada en este informe (ver apartado de observaciones).

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

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

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: La superficie total cedida es de 59.894,08 m², de los cuales 36.626,77 m² corresponden a espejo de agua y 23.267,31 m² a tierra.
 Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio principal de 695,32m² destinado a oficinas, sala de juntas y socios, aula de escuela de vela, aseos-vestuarios, almacén de la escuela de vela y cantina-almacén cantina. Existe además un edificio secundario de 129,93m² destinado a taller-almacén y se completa el conjunto con un travelift y un surtidor de combustible.

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

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio principal (Oficinas)	695,32	1.958,19	900,00	18,00	0,00
Edificio 02	Planta baja (Almacén-Taller)	129,93	1.958,19	350,00	18,00	0,00

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

	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	695,32	3.020,19	2.099.998,51
Edificio 02	129,93	2.371,19	308.088,72

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 305 amarres	1.687.663,20	0,00	1.687.663,20
Elemento 02	Urbanización	1.516.488,10	0,00	1.516.488,10

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

VALOR DEL SOLAR 1.616.000,00 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 3.996.242,23 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 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-06430/01- 6 de fecha 18-01-2017 realizada por BERNAT FEMENIAS DURAN tras visita del inmueble el día 18-01-2017. Fecha de Caducidad: 17-07-2017

CERTIFICA:

La Concesión Administrativa para la explotación del Puerto deportivo descrita en el informe, situada en Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579) tiene los siguientes datos:

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

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es conocer el valor del inmueble correspondiente a Enero de 2.017.

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

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	5.612.242,23 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	6.744.761,12 Euros

VALOR DE TASACIÓN

5.612.242,23 Euros

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

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

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

El inmueble se encuentra ocupado y no se ha dispuesto de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad a los efectos de confirmar que el uso a que se destina actualmente está autorizado y que el actual ocupante es el titular de la licencia.

Cualquier modificación en la hipótesis adoptada en este informe supone una modificación en los valores obtenidos. La FINALIDAD DE LA TASACION es Calcular el valor de la concesión administrativa a fecha de 1-01-2017 según la hipótesis planteada en este informe (ver apartado de observaciones).

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

CERTIFICADO DE TASACIÓN

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

Superficie adoptada del terreno: 59.894,08 m²

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

3.996.242,23 Euros

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio principal (Oficinas)	695,32	1.958,19	900,00	18,00	0,00
Edificio 02	Planta baja (Almacén-Taller)	129,93	1.958,19	350,00	18,00	0,00

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 305	1.687.663,20	0,00	1.687.663,20
Elemento 02	Urbanización	1.516.488,10	0,00	1.516.488,10

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 18 de Enero de 2017.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
 ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Pedro Sorla 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.

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

Entidad Financiera: ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es conocer el valor del inmueble correspondiente a Enero de 2.017.

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

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)

Geolocalización: Longitud: 3,27530 Latitud: 39,73696

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Planos acotados
 Ordenanza
 Ficha Catastral / Documentación Catastro de fecha 18-01-2017

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
 Servidumbres visibles
 Régimen de Protección del Patrimonio
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo Turístico
 Actividad Dominante: 2ªResidencia - Múltiple
 Población de Derecho: 7.448 Habitantes Evolución Población: Estable
 Pequeño núcleo de carácter turístico-residencial dependiente del término de Artá.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero en el que predomina la segunda residencia con edificaciones de carácter unifamiliar así como edificios plurifamiliares en bloque exento, tipología pb+1.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno: Urbano

Desarrollo: Medio

Entorno dotado de todos los servicios. Zona turística de Artà, con una marcada estacionalidad.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras	Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado: Tiene	Baja	Bajo
Alcantarillado: Tiene	Baja	Bajo
Abastecimiento: Tiene	Baja	Bajo
Vías Públicas: Completamente terminadas	Baja	Bajo

Equipamientos

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial en régimen de segunda residencia en tipología de viviendas unifamiliares aisladas y pequeños edificios de apartamentos.

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

Superficie comprobada: 59.894,08 m²

Superficie adoptada del terreno: 59.894,08 m²

Superficie coincidente con la zonificación que consta en el acta de reconocimiento de 28/06/07, exceptuando el paseo marítimo, el muelle, los atraques y los almacenes de pescadores.

Uso de la superficie NO edificada: Aparcamiento - Deportivo

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

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

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



6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

La superficie total cedida es de 59.894,08 m², de los cuales 36.626,77 m² corresponden a espejo de agua y 23.267,31 m² a tierra.

Cuenta con las siguientes edificaciones: Edificio principal de 695,32m² destinado a oficinas, sala de juntas y socios, aula de escuela de vela, aseos-vestuarios, almacén de la escuela de vela y cantina-almacén cantina. Existe además un edificio secundario de 129,93m² destinado a taller-almacén y se completa el conjunto con un travelift y un surtidor de combustible.

Se valora: El inmueble completo

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

Contaminación aparente:

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

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

Conserje/portero/seguridad privada: Si

Número de plantas sobre rasante del edificio: 1

Ubicación relativa en el inmueble: Por encima del nivel medio

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

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio:	Espejo de agua para 305 amarres
Situación de Ocupación:	El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble:	TERMINADO
Descripción del elemento	

Espejo de agua de 36.626,77 m² para 305 amarres, con la siguiente distribución: 64 uds de 6x2.70; 65 uds de 7x2.80; 68 uds de 8x3.00; 69 uds de 10x3.50; 28 uds de 12x4.00; 8 ud de 18x5.00 y 3 uds de 15x6.00. Se incluyen en este elemento: Muelles (1.871,47m²), pantalanés (689,00m²), escollera y espaldón (8.916,63 m²).

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

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

Descripción del elemento

Urbanización de la superficie considerada con tierra de 23.267,31 m², incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos.

Se incluyen viales rodados, aparcamientos de vehículos y zonas ajardinadas, explanada para carenado y reparación en seco, explanada de varada, rampa de embarcaciones, explanada depósito de vela ligera y la superficie de ocupación de las edificaciones (caseta combustible, almacén/taller, edificio principal y punto verde).

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio:	Edificio principal (Oficinas)
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	Oficinas	Salas de Reunión	695,32 m ²
Total superficie construida:			695,32 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

Edificio principal compuesto de oficinas del club, sala de juntas, aula de escuela de vela, sala de socios, aseos-vestuarios, almacén escuela de vela, cantina, almacén-cantina.

Sup.del Terreno asignada al edificio:	50.460,76 m ²
Superficie Construida Total:	695,32 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Desconocida
Acristalamiento:	Con Cámara
Estructura:	Hormigón Armado
Sobrecarga:	Normal
Persianas:	Metálicas
Cubierta:	Plana Transitible
Cerramientos Exteriores:	Paneles Prefabricados
Espesor de Cerramientos Ext:	20 cm.
Aislamiento:	Desconocido
Carpintería Exterior:	Aluminio
Revestimientos Ext.1:	Ninguno
Revestimientos Ext.2:	Ninguno

El inmueble se encuentra recién terminado.

Estado de Conservación:	Bueno
Se considera un ciclo completo de explotación, edificación nueva.	

Calidad de construcción:	Alta
Antigüedad aproximada:	0 años



CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Planta baja (Almacén-Taller)
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	Servicios Comunes	No Tiene	129,93 m ²
Total superficie construida:			129,93 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

Dependencias de almacén y taller para los servicios del puerto.

Sup.del Terreno asignada al edificio: 9.433,32 m²

Superficie Construida Total: 129,93 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Con Cámara
Estructura: Hormigón Armado
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Plana Transitable
Cerramientos Exteriores: Paneles Prefabricados
Espesor de Cerramientos Ext: 15 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Hormigón Visto
Revestimientos Ext.2: Ninguno

El inmueble se encuentra recién terminado.

Estado de Conservación: Bueno

Se considera un ciclo completo de explotación, edificación nueva.

Calidad de construcción: Media

Antigüedad aproximada: 0 años

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados:

- Ordenanza

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

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

Licencia de Apertura: No Aportada

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

Revisión NNSS de Art 28/05/10. Ordenanzas particulares, zona de Sistema Portuario.



Usos Permitidos:

Puerto Deportivo y anexos a la actividad.

Usos Prohibidos:

Todos los demás

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

¿Dispone de licencia de actividad/funcionamiento? Se desconoce

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

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

Comprobaciones realizadas:

- 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
 No se ha aportado documentación registral.

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Tipo de Gestión

Explotación directa por el concesionario.

Forma de producir

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

Productos y servicios ofertados en el inmueble

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

AMARRE						(Venta)
Puerto CALA D'OR, CALA D'OR (07660)						Fecha 21-11-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
178.000,00	5,00	0,00	169.100,00	0,00	1.761,46	
Superficie lámina de agua: 96,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 16,00 m.		Manga: 6,00 m.				
Antigüedad (fecha aprox.): Se desconoce		Estado conservación: Adecuado a su edad				
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)		Nivel de negociación: Sin negociación				
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

(Venta)

Puerto CN SA RAPITA, LLUCMAJOR (07620)						Fecha 21-11-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
110.000,00	5,00	0,00	104.500,00	0,00	2.177,08	
Superficie lámina de agua: 48,00 m²						
Calidad del entorno: Alta			Calidad de ubicación: Alta			
Tipo de puerto: Marítimo			Nivel de servicios: Alto			
Situación: Buena			Maniobrabilidad: Alta			
Eslora: 12,00 m.			Manga: 4,00 m.			
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce			Estado conservación: Adecuado a su edad			
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

(Venta)

Puerto CALA D'OR, CALA D'OR (07660)						Fecha 21-11-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
150.000,00	5,00	0,00	142.500,00	0,00	1.696,43	
Superficie lámina de agua: 84,00 m²						
Calidad del entorno: Alta			Calidad de ubicación: Alta			
Tipo de puerto: Marítimo			Nivel de servicios: Alto			
Situación: Buena			Maniobrabilidad: Alta			
Eslora: 16,00 m.			Manga: 5,25 m.			
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce			Estado conservación: Adecuado a su edad			
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

(Venta)

Puerto RCN POLLENÇA, POLLENÇA (07460)						Fecha 21-11-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
150.000,00	5,00	0,00	142.500,00	0,00	5.277,78	
Superficie lámina de agua: 27,00 m²						
Calidad del entorno: Alta			Calidad de ubicación: Alta			
Tipo de puerto: Marítimo			Nivel de servicios: Alto			
Situación: Buena			Maniobrabilidad: Alta			
Eslora: 15,00 m.			Manga: 4,50 m.			
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce			Estado conservación: Adecuado a su edad			
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

(Venta)

Puerto Porto Colom, PORTO COLOM (07670)						Fecha 04-04-2016
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
28.000,00	5,00	0,00	26.800,00	0,00	1.266,67	
Superficie lámina de agua: 21,00 m²						
Calidad del entorno: Alta			Calidad de ubicación: Alta			
Tipo de puerto: Marítimo			Nivel de servicios: Alto			
Situación: Buena			Maniobrabilidad: Alta			
Eslora: 7,00 m.			Manga: 3,00 m.			
Antigüedad(fecha aprox.): Se desconoce			Estado conservación: Adecuado a su edad			
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						



AMARRE (Venta)

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

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
46.000,00	5,00	0,00	43.700,00	0,00	1.620,83

Superficie lámina de agua: 24,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

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

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

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

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
76.000,00	5,00	0,00	71.250,00	0,00	1.484,38

Superficie lámina de agua: 48,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

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

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

Puerto Can Picafort, SANTA MARGARITA/SANTA MARGALIDA (07450) Fecha 04-04-2016

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

Superficie lámina de agua: 21,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

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

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

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

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

Superficie lámina de agua: 27,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

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

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE

(Venta)

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

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

Superficie lámina de agua: 48,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

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

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE

(Venta)

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

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

Superficie lámina de agua: 21,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

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

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE

(Venta)

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

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

Superficie lámina de agua: 27,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

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

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE

(Venta)

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

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

Superficie lámina de agua: 21,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

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

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

(Venta)

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

(Venta)

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

(Venta)

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

(Venta)

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2018 a las 12:10 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 UNDXV0FCM

AMARRE (Venta)

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

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

Superficie lámina de agua: 24,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

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

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

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

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

Superficie lámina de agua: 27,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

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

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

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

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

Superficie lámina de agua: 27,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

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

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

AMARRE (Venta)

Puerto S'Arenal, S'ARENAL (07600) Fecha 18-01-2017

P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)
125.000,00	5,00	0,00	118.750,00	0,00	1.884,92

Superficie lámina de agua: 63,00 m²

Calidad del entorno: Alta Calidad de ubicación: Alta

Tipo de puerto: Marítimo Nivel de servicios: Alto

Situación: Buena Maniobrabilidad: Alta

Eslora: 14,00 m. Manga: 3,50 m.

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

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

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2018 a las 12:10 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 UNDXVOCFM

AMARRE

(Venta)

Puerto Colonia de Sant Pere, COLONIA DE SANT PERE (07579)						Fecha 18-01-2017
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
30.000,00	5,00	0,00	28.500,00	0,00	1.187,50	
Superficie lámina de agua: 24,00 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 8,00 m.		Manga: 3,00 m.				
Antigüedad (fecha aprox.): Se desconoce			Estado conservación: Adecuado a su edad			
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

AMARRE

(Venta)

Puerto Colonia de Sant Pere, COLONIA DE SANT PERE (07579)						Fecha 18-01-2017
P. oferta venta (Euros)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros)	P. transacción (Euros)	V. unitario venta (Euros/m²)	
19.000,00	5,00	0,00	18.050,00	0,00	1.114,20	
Superficie lámina de agua: 16,20 m²						
Calidad del entorno: Alta		Calidad de ubicación: Alta				
Tipo de puerto: Marítimo		Nivel de servicios: Alto				
Situación: Buena		Maniobrabilidad: Alta				
Eslora: 6,00 m.		Manga: 2,70 m.				
Antigüedad (fecha aprox.): Se desconoce			Estado conservación: Adecuado a su edad			
Fuente: Otros (web, prensa, portero, radio-tv, etc.)			Nivel de negociación: Sin negociación			
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos						

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Amarre (Venta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Precio oferta (Euros)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros)	Precio transacción (Euros)	Valor unitario (Euros/m²)
1	Puerto CALA D'OR (07660)	Nov-2016		96,00	178.000,00	5,00	169.100,00	0,00	1.761,46
2	Puerto CN SA RAPITA (07620)	Nov-2016		48,00	110.000,00	5,00	104.500,00	0,00	2.177,08
3	Puerto CALA D'OR (07660)	Nov-2016		84,00	150.000,00	5,00	142.500,00	0,00	1.696,43
4	Puerto RCN POLLENÇA (07460)	Nov-2016		27,00	150.000,00	5,00	142.500,00	0,00	5.277,78
5	Puerto Porto Colom (07670)	Abr-2016		21,00	28.000,00	5,00	26.600,00	0,00	1.266,67
6	Puerto Cala d'Or (07660)	Abr-2016		24,00	46.000,00	5,00	43.700,00	0,00	1.820,83
7	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		48,00	75.000,00	5,00	71.250,00	0,00	1.484,38
8	Puerto Can Picafort (07450)	Abr-2016		21,00	26.000,00	5,00	24.700,00	0,00	1.176,19
9	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		27,00	41.000,00	5,00	38.950,00	0,00	1.442,59
10	Puerto Alcúdia (07400)	Abr-2016		48,00	62.000,00	5,00	58.900,00	0,00	1.227,08
11	Puerto Colonia de Sant Pere (07579)	Abr-2016		21,00	28.000,00	5,00	26.600,00	0,00	1.266,67
12	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		27,00	40.000,00	5,00	38.000,00	0,00	1.407,41
13	Puerto Son Serra de Marina (07459)	Abr-2016		21,00	25.000,00	5,00	23.750,00	0,00	1.130,95
14	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		16,50	20.000,00	5,00	19.000,00	0,00	1.151,52
15	Puerto S'Arenal (07600)	Abr-2016		35,00	48.000,00	5,00	45.600,00	0,00	1.302,86
16	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		35,00	49.000,00	5,00	46.550,00	0,00	1.330,00
17	Calle Ponent de sa Ràpita (07630)	Abr-2016		48,00	90.000,00	5,00	85.500,00	0,00	1.781,25
18	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		24,00	20.000,00	5,00	19.000,00	0,00	791,67
19	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		27,00	35.000,00	5,00	33.250,00	0,00	1.231,48
20	Puerto Can Picafort (07458)	Abr-2016		27,00	37.500,00	5,00	35.625,00	0,00	1.319,44
21	Puerto S'Arenal (07600)	Ene-2017		63,00	125.000,00	5,00	118.750,00	0,00	1.884,92
22	Puerto Colonia de Sant Pere (07579)	Ene-2017		24,00	30.000,00	5,00	28.500,00	0,00	1.187,50
23	Puerto Colonia de Sant Pere (07579)	Ene-2017		16,20	19.000,00	5,00	18.050,00	0,00	1.114,20

Observaciones a los testigos:

Los comparables aportados corresponden a puestos de amarres ubicados en puertos de la isla de Mallorca.

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

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

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

Tipo del Crédito hipotecario: 6,00 %

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

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

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

4 meses

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

Límite inferior: 6 meses Límite superior: 8 meses

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

Límite inferior: 7 meses Límite superior: 9 meses

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

Límite inferior: 18 meses Límite superior: 20 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E.	Límite inferior: 8.100,00 Euros/m ²	Límite superior: 8.400,00 Euros/m ²
----------	---	---

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

I.L.E.E.	Límite inferior: 52,00 %	Límite superior: 58,00 %
----------	-----------------------------	-----------------------------

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E.	Límite inferior: 25 meses	Límite superior: 29 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: 2 meses
----------	-----------------------------	-----------------------------

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



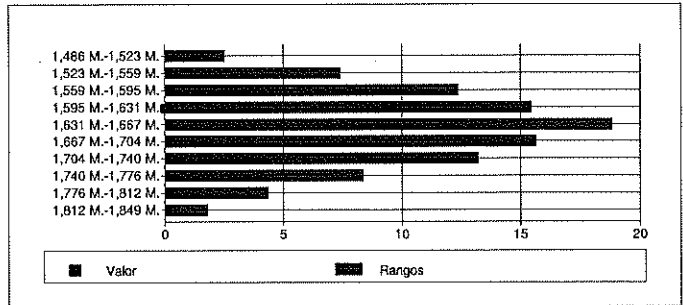
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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

Media:	1.656.851,96 Euros	
Extremos Absolutos:	1.486.355,89 Euros y	1.848.558,30 Euros
Extremos-90% casos:	1.536.353,08 Euros y	1.781.979,36 Euros
Extremos-50% casos:	1.603.028,33 Euros y	1.712.304,00 Euros

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

Desde	1,486 M. hasta	1,523 M.	2,54 %
Desde	1,523 M. hasta	1,559 M.	7,41 %
Desde	1,559 M. hasta	1,595 M.	12,38 %
Desde	1,595 M. hasta	1,631 M.	15,45 %
Desde	1,631 M. hasta	1,667 M.	18,84 %
Desde	1,667 M. hasta	1,704 M.	15,66 %
Desde	1,704 M. hasta	1,740 M.	13,23 %
Desde	1,740 M. hasta	1,776 M.	8,36 %
Desde	1,776 M. hasta	1,812 M.	4,34 %
Desde	1,812 M. hasta	1,849 M.	1,80 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 23,22

Tasa anualizada homogénea sin financiación 17,84

Valor total elegido del solar 1.616.000,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

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

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

FLUJOS DE CAJA (euros)

M	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.616.000,00	-1.616.000,00	-1.616.000,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	42.250,95	0,00	0,00	42.250,95	-42.250,95	-39.409,97
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	36.215,10	0,00	0,00	36.215,10	-36.215,10	-32.061,70
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141.460,20	120.952,80
10	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	0,00	707,30	707,30	140.752,90	118.271,86
11	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	0,00	1.414,60	1.414,60	140.045,60	115.647,42
12	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	2.121,90	195.861,95	-54.401,75	-44.149,09
13	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	2.829,20	196.569,25	-55.109,05	-43.951,55
14	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	3.536,51	197.276,56	-55.816,35	-43.747,69
15	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	4.243,81	197.983,86	-56.523,66	-43.537,79
16	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	4.951,11	198.691,16	-57.230,96	-43.322,10
17	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	5.658,41	199.398,46	-57.938,26	-43.100,90
18	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	6.365,71	200.105,76	-58.645,56	-42.874,44
19	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	7.073,01	200.813,06	-59.352,86	-42.642,96
20	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	7.780,31	201.520,36	-60.060,16	-42.406,71
21	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	8.487,61	202.227,66	-60.767,46	-42.165,93
22	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	9.194,91	202.934,96	-61.474,76	-41.920,82
23	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	9.902,21	203.642,26	-62.182,06	-41.671,63
24	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	10.609,52	204.349,57	-62.889,36	-41.418,56
25	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	11.316,82	205.056,87	-63.596,67	-41.161,81
26	0,00	141.460,20	141.460,20	0,00	0,00	193.740,05	12.024,12	205.764,17	-64.303,97	-40.901,60



FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
27	2.335.216,00	141.460,20	2.476.676,20	0,00	42.250,95	193.740,05	12.731,42	248.722,42	2.227.953,78	1.392.679,40
28	1.571.780,00	141.460,20	1.713.240,20	0,00	0,00	193.740,05	13.438,72	207.178,77	1.506.061,43	925.188,16
29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	193.740,05	2.357,67	196.097,72	-196.097,72	-118.386,54
30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	193.740,05	0,00	193.740,05	-193.740,05	-114.945,40
31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	193.740,05	0,00	193.740,05	-193.740,05	-112.962,43

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 la concesión administrativa con una duración de 35 años.

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	1.616,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	792,09 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	3.204,15 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 30	31 al 35
Variación Anual						0,00 %	0,00 %
Venta de amarres	716,60	1.074,90	1.433,20	1.791,50	2.149,80	0,00	0,00
Alquiler de amarres	367,63	402,09	428,90	448,05	436,56	241,45	820,93
Cuota anual amarres - socios	20,64	51,61	92,89	144,50	206,44	206,44	206,44
Travellift - explanada	27,57	32,17	36,77	41,36	43,66	45,96	45,96
Escuela de vela	37,50	37,50	37,50	37,50	37,50	37,50	37,50
TOTAL:	1.169,94	1.598,27	2.029,26	2.462,91	2.873,96	531,35	1.110,83

GASTOS

Años	1	2	3	4	5	6 al 30	31 al 35
Variación Anual						0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	41,06	56,10	71,23	86,45	100,88	100,88	100,88
Materias primas	1,40	1,92	2,44	2,96	3,45	3,45	3,45
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	8,31	11,35	14,41	17,49	20,41	20,41	20,41
Reparación, mantenimiento y reposición	9,83	13,43	17,05	20,69	24,14	24,14	24,14
Seguros, impuestos, tasas	5,85	7,99	10,15	12,31	14,37	14,37	14,37
Amortización de la inversión inicial	133,21	133,21	133,21	133,21	133,21	133,21	133,21
Publicidad y comercial	23,98	32,76	41,60	50,49	58,92	58,92	58,92
ESTIMACION CANON	80,80	80,80	80,80	80,80	80,80	80,80	80,80
TOTAL:	304,44	337,56	370,89	404,40	436,18	436,18	436,18
Impuestos	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	10	15	20	30
Infraestruct-Elementos	0,00	0,00	180,00	0,00	0,00
Edificios	0,00	0,00	140,00	0,00	0,00
Mobiliario-Maquinaria	120,00	120,00	0,00	120,00	120,00
TOTAL:	120,00	120,00	320,00	120,00	120,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio principal (Oficinas)	695,32	1.958,19	900,00	18,00	0,00
Edificio 02	Planta baja (Almacén-Taller)	129,93	1.958,19	350,00	18,00	0,00

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

	Descripción	Sup. m ²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio principal	695,32	3.020,19	2.099.998,51
Edificio 02	Planta baja	129,93	2.371,19	308.088,72

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 305 amarres	1.687.663,20	0,00	1.687.663,20
Elemento 02	Urbanización	1.516.488,10	0,00	1.516.488,10

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	1.616.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	3.875.414,80 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	120.827,43 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	5.612.242,23 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	26,98 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	1.616.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	5.612.242,23 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)
2017	1.169,94	171,23	133,21	120,00	662,34	662,34	613,27
2018	1.598,27	204,35	133,21	0,00	1.078,74	1.078,74	924,85
2019	2.029,26	237,68	133,21	0,00	1.376,99	1.376,99	1.093,10
2020	2.462,91	271,19	133,21	0,00	1.677,09	1.677,09	1.232,71
2021	2.873,96	302,97	133,21	0,00	1.961,55	1.961,55	1.334,99
2022	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	128,93
2023	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	119,38
2024	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	110,53
2025	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	102,35
2026	531,35	302,97	133,21	120,00	84,59	84,59	39,18
2027	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	87,74
2028	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	81,25
2029	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	75,23
2030	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	69,65
2031	531,35	302,97	133,21	320,00	-115,41	-115,41	-36,38
2032	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	59,72
2033	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	55,29
2034	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	51,20
2035	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	47,41
2036	531,35	302,97	133,21	120,00	84,59	84,59	18,15
2037	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	40,64
2038	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	37,63
2039	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	34,84
2040	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	32,26
2041	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	29,87
2042	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	27,66
2043	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	25,61
2044	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	23,71
2045	531,35	302,97	133,21	0,00	204,59	204,59	21,96
2046	531,35	302,97	133,21	120,00	84,59	84,59	8,41
2047	1.110,83	302,97	133,21	0,00	639,20	639,20	58,82
2048	1.110,83	302,97	133,21	0,00	639,20	639,20	54,46
2049	1.110,83	302,97	133,21	0,00	639,20	639,20	50,43
2050	1.110,83	302,97	133,21	0,00	639,20	639,20	46,69
2051	1.110,83	302,97	133,21	0,00	639,20	639,20	43,23

Valor de Reversión del inmueble: 0,00 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

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



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

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

Valor por actualización
6.744.761,12 Euros

OTROS VALORES:

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

3.996.242,23 Euros

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

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)	Arrendados (nº)	Superficie bruta alquilable (SBA)	Porcentaje de ocupación sobre SBA (%)
Residencial (viviendas protegidas)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	-	-	-	-	-
Oficinas	0	0,00	-	-	-
Locales comerciales	0	0,00	-	-	-
Uso industrial	0	0,00	-	-	-
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	-	-
Trasteros	-	-	-	-	-
Otros usos	1	59.894,08	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
TOTAL	1	59.894,08	0	0,00	0,00%

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2018 a las 12:10 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 UNDXVOFCM



11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

5.612.242,23 Euros

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es conocer el valor del inmueble correspondiente a Enero de 2.017.
 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:

El inmueble se encuentra ocupado y no se ha dispuesto de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad a los efectos de confirmar que el uso a que se destina actualmente está autorizado y que el actual ocupante es el titular de la licencia.

Cualquier modificación en la hipótesis adoptada en este informe supone una modificación en los valores obtenidos. La FINALIDAD DE LA TASACION es Calcular el valor de la concesión administrativa a fecha de 1-01-2017 según la hipótesis planteada en este informe (ver apartado de observaciones).

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.

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

Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN
ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 25 páginas numeradas de la 1 a la 25

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE Tinsa.	
Ver Observaciones	Tasador: BERNAT FEMENIAS DURAN
	Titulación: ARQUITECTO TECNICO
	Fecha Visita al inmueble: 18-01-2017
	Fecha Emisión del informe: 18-01-2017
	Fecha de caducidad del informe 17-07-2017

12.- OBSERVACIONES

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

- Se supone que la concesión se realiza con fecha 1 de enero de 2017, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se realiza por 35 años.
- El concesionario recibe la concesión en el estado que se encuentra en la actualidad, por lo que se ha supuesto que acometerá ciertas obras de reforma y mantenimiento que le permitan realizar una correcta explotación durante los 35 próximos años.
- Una vez transcurrido el plazo de tiempo establecido para la concesión, todas las instalaciones y edificaciones revertirán al Concesionario.

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

Se venden 228 amarres a particulares durante los cinco primeros ejercicios. El resto de los elementos se ha supuesto que se explotan mediante el arrendamiento. Se ha realizado un planteamiento progresivo de ventas del 10 al 30% en el periodo 1 a 5, igualmente se ha considerado rentas de alquiler de los amarres no vendidos durante este periodo. Se estima que los flujos de caja son estables a partir de año 6.

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

Amarres de 6x2,70 = 16.000 euros.
Amarres de 7x2,80 = 24.000 euros.
Amarres de 8x3,65 = 30.000 euros.
Amarres de 10x3,50 = 40.000 euros.
Amarres de 12x4,00 = 60.000 euros.
Amarres de 15x5,00 = 110.000 euros.
Amarres de 15x6,00 = 130.000 euros.

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

Amarres en alquiler (77uds.)

Los precios de alquileres por temporadas oscilan en un valor medio por m2 de superficie del puesto de amarre, habiéndose adoptado las tarifas del puerto. Se ha estimado el alquiler de los amarres en tránsito una ocupación media del 75% durante todo el periodo de la concesión.

Otras fuentes de ingresos: cuotas socios, club de vela, travelift, explanada-varadero.

En el año 30 se destinan al alquiler los amarres que han sido vendido durante los cinco primeros años de explotación. Se considera una ocupación del 85%.

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

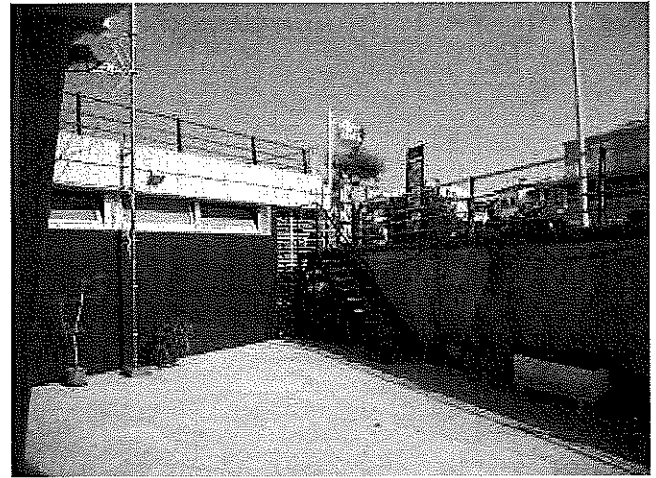
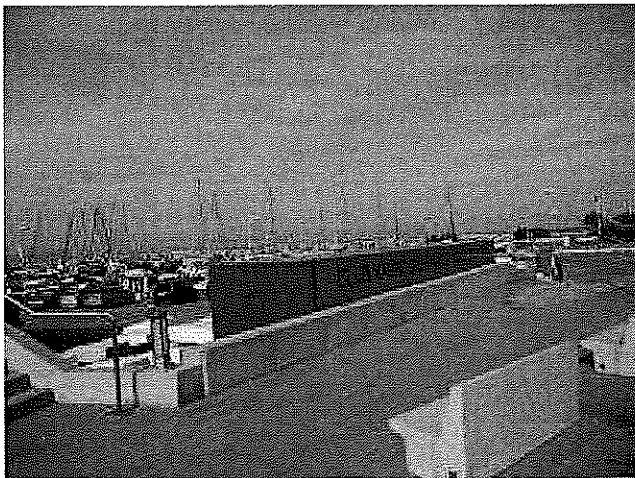
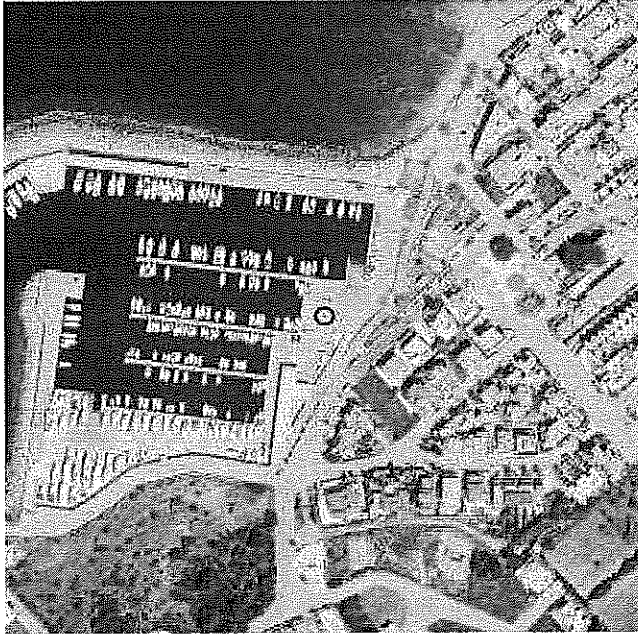
El valor de mercado de lo cedido, se ha calculado por el método residual, a partir del valor de mercado calculado con las hipótesis anteriores. El cánón se ha estimado a partir del valor del suelo, considerando un 5% de dicho valor.

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

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

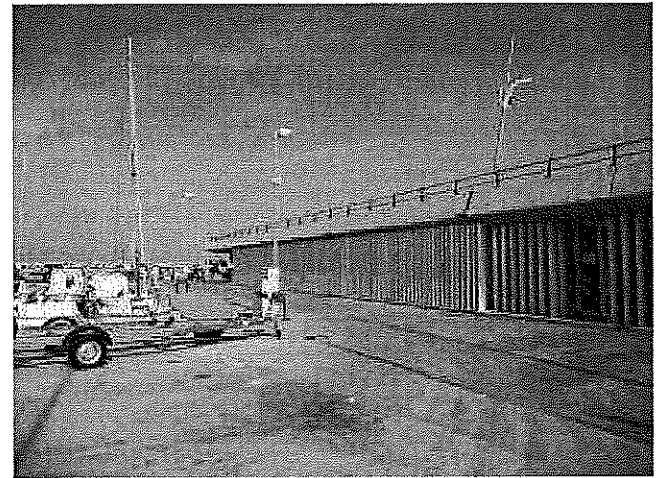
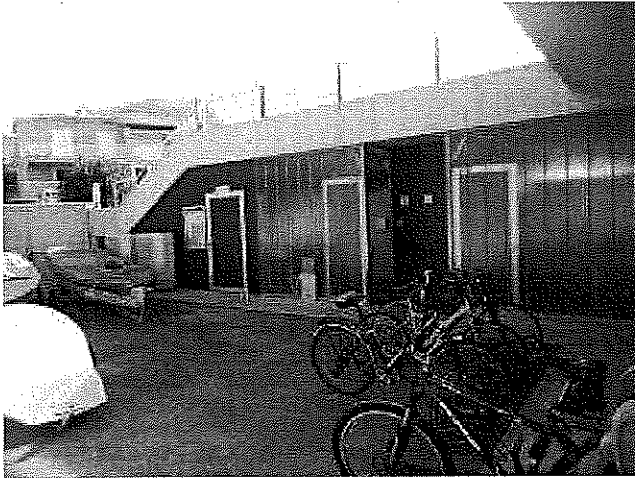
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



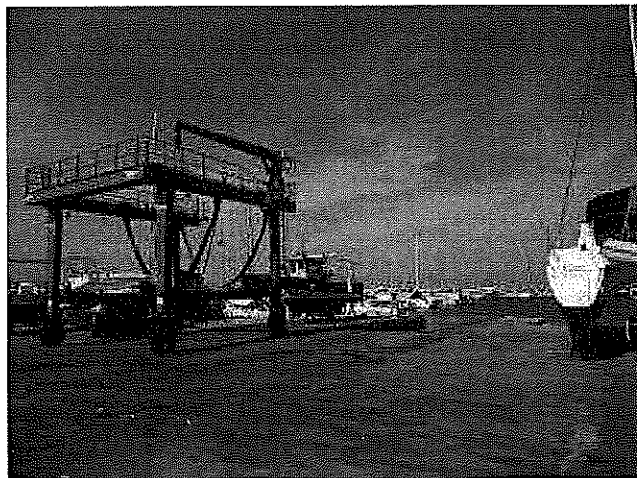
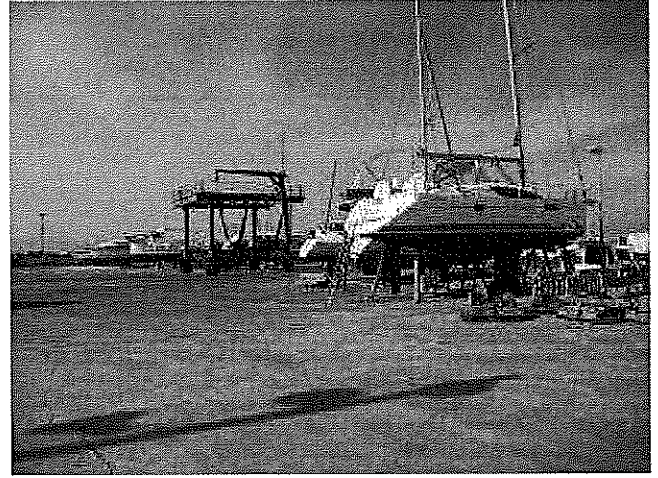
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



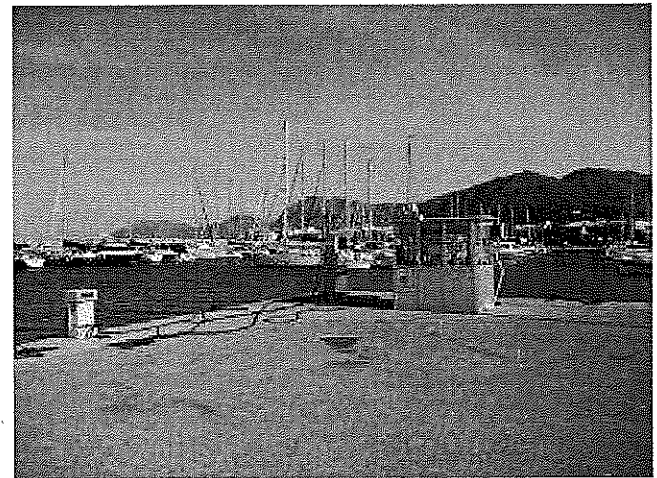
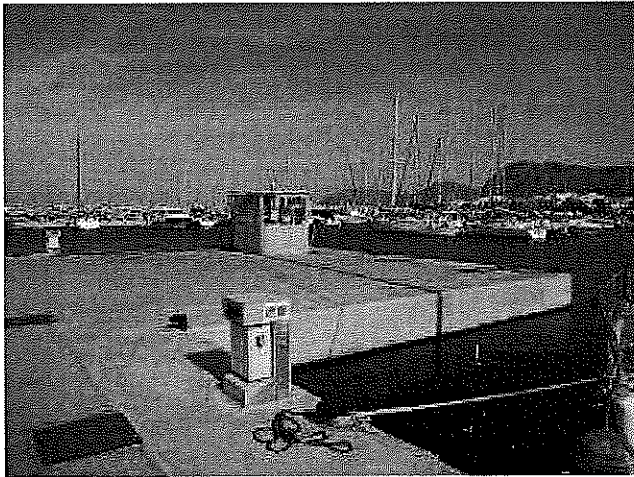
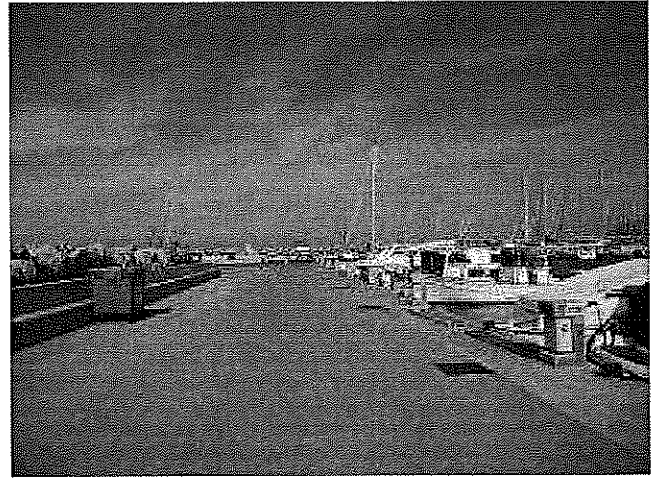
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



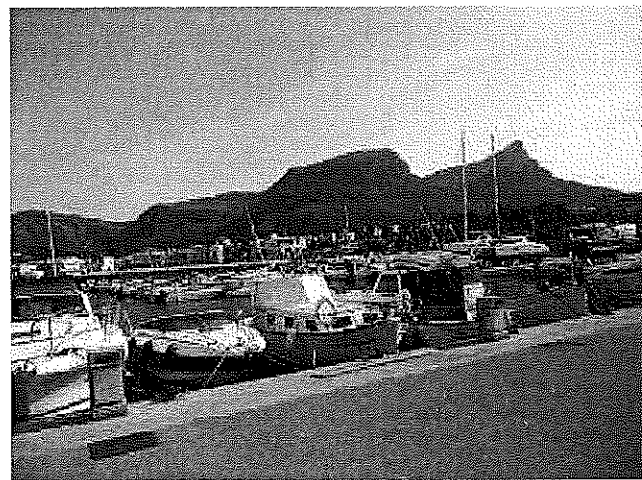
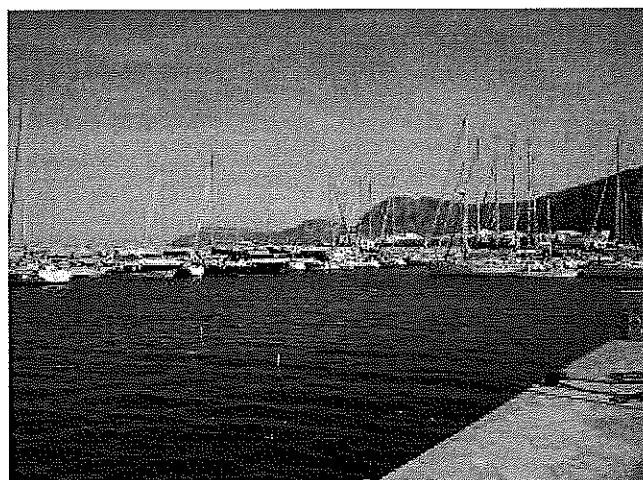
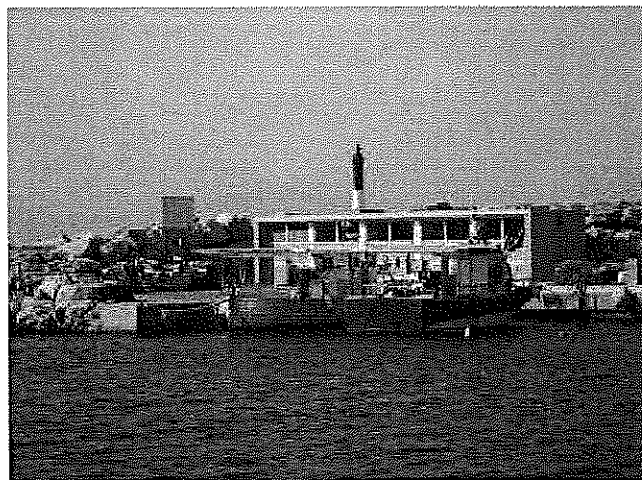
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES
(07579)



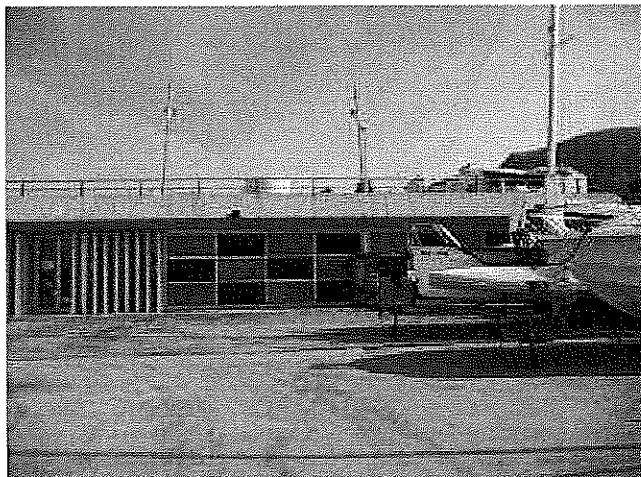
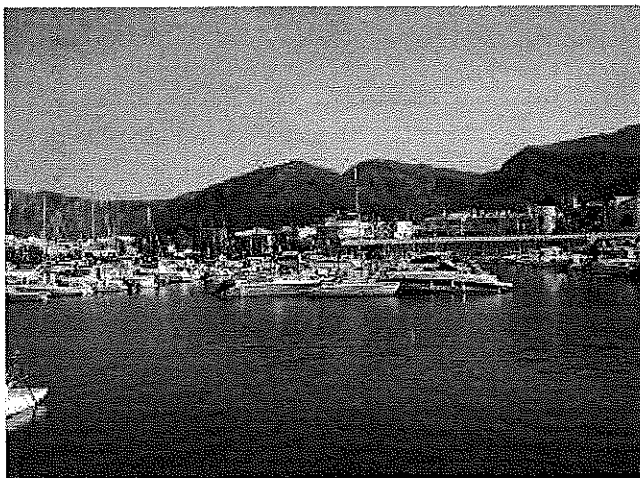
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



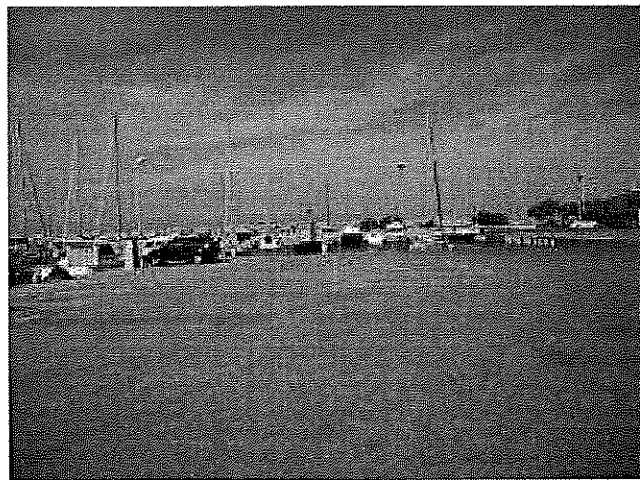
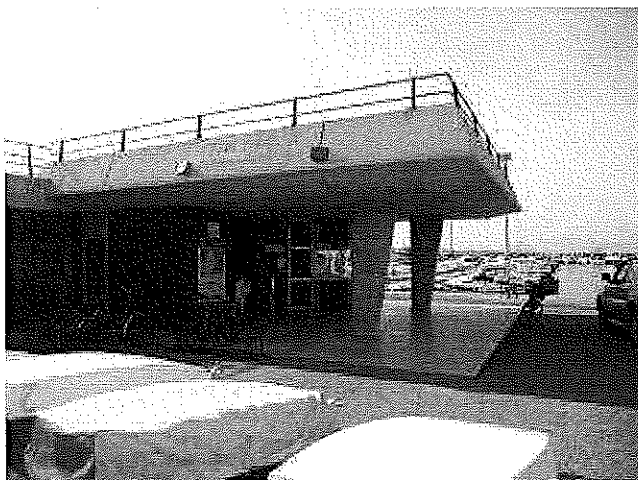
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



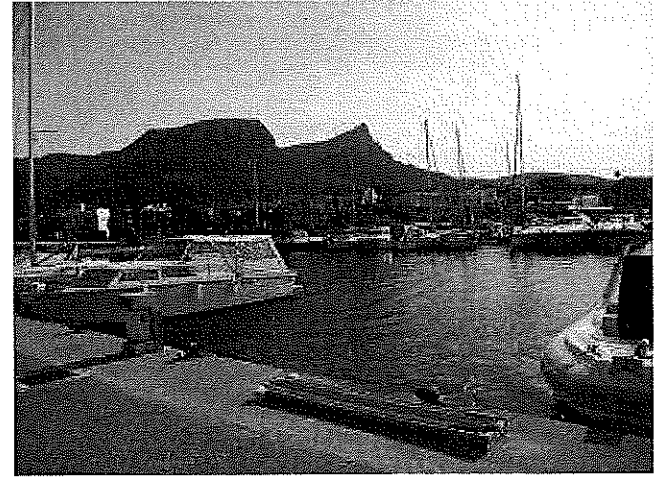
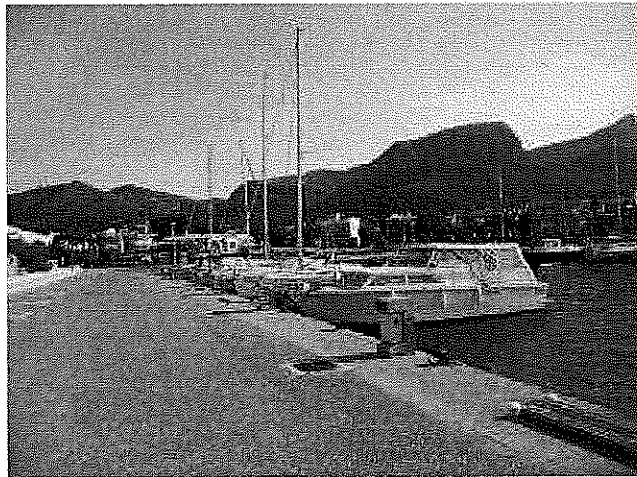
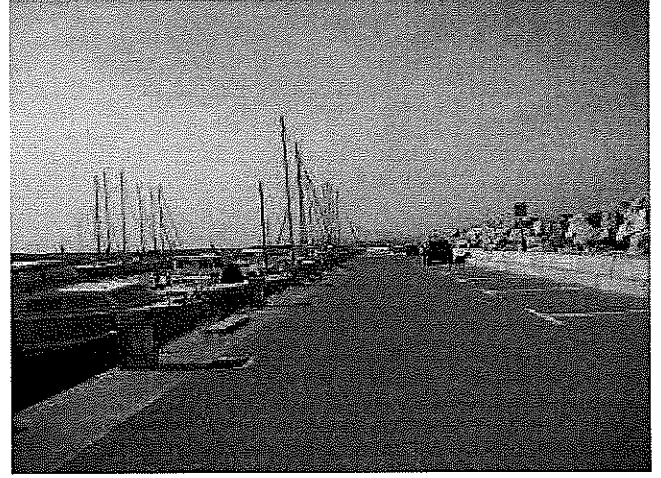
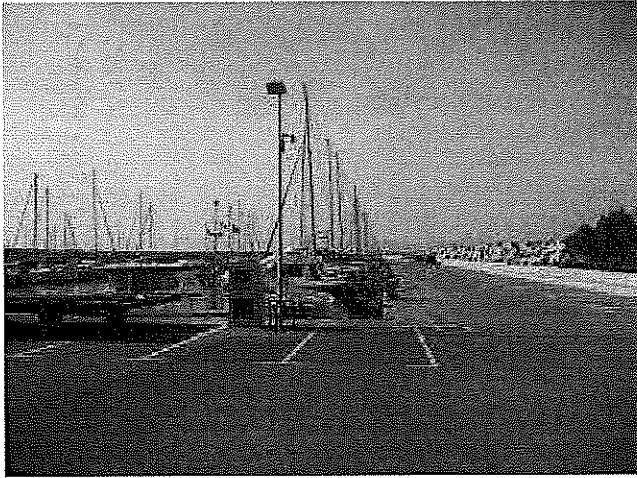
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



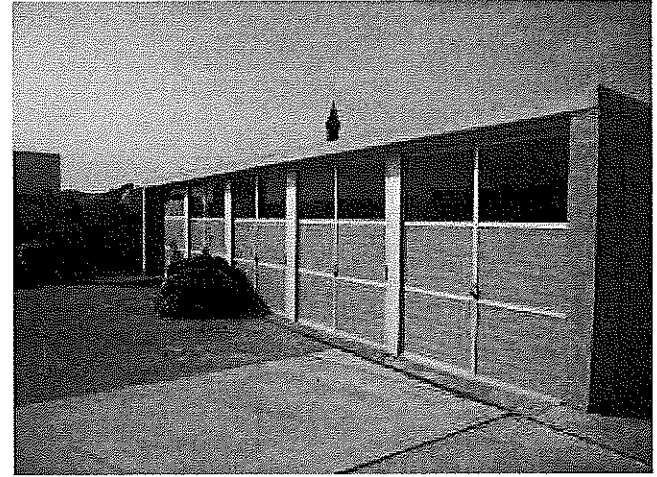
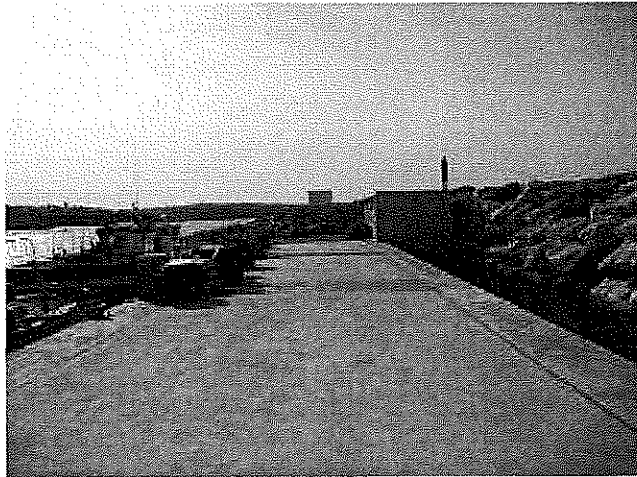
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



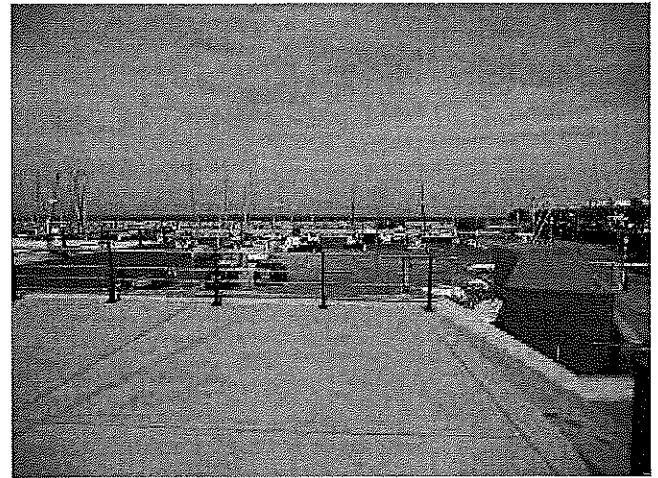
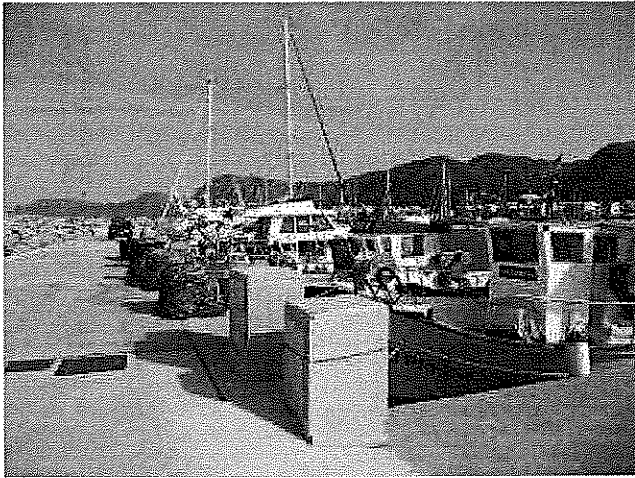
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



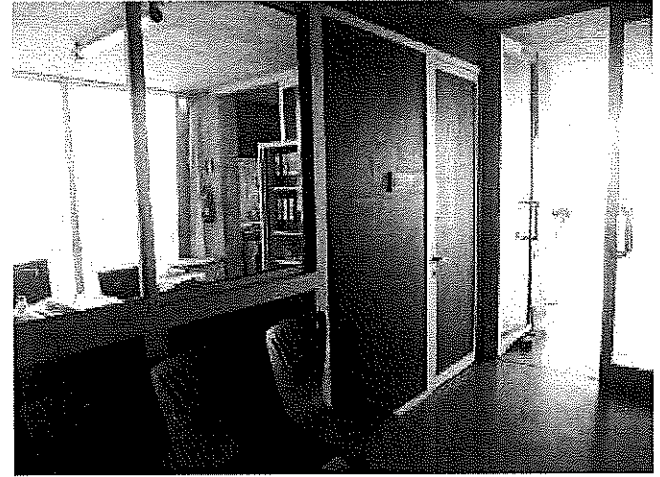
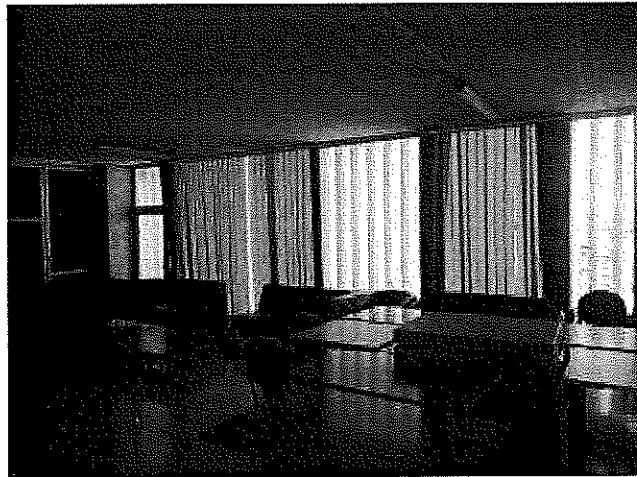
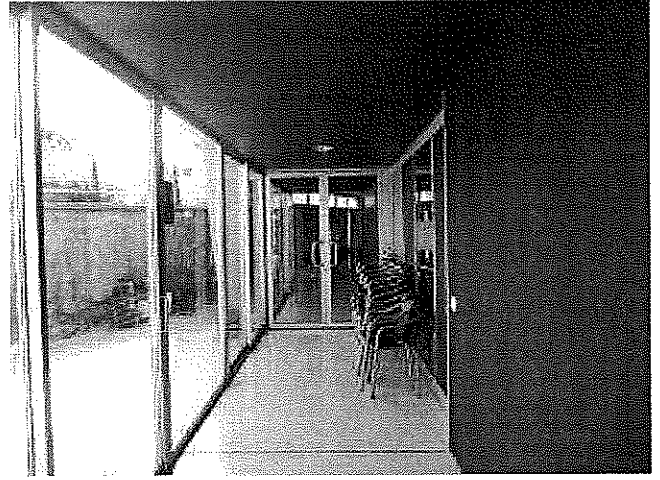
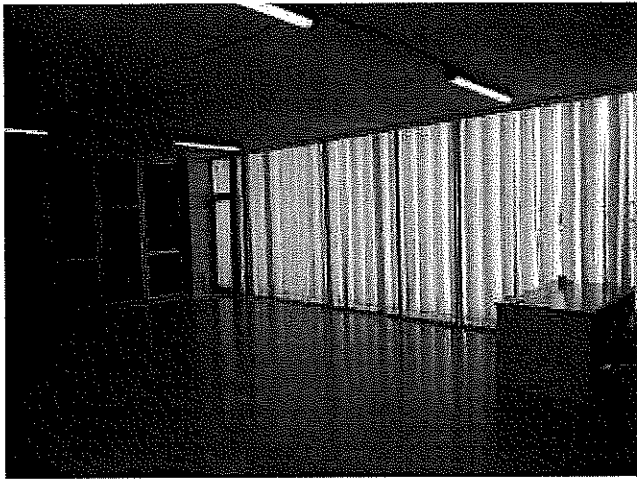
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



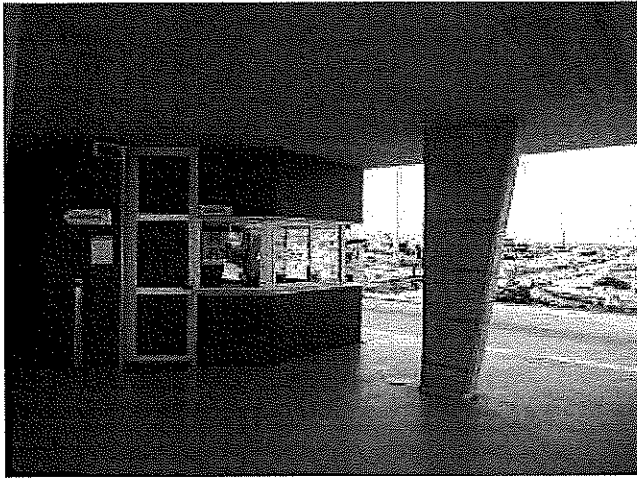
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



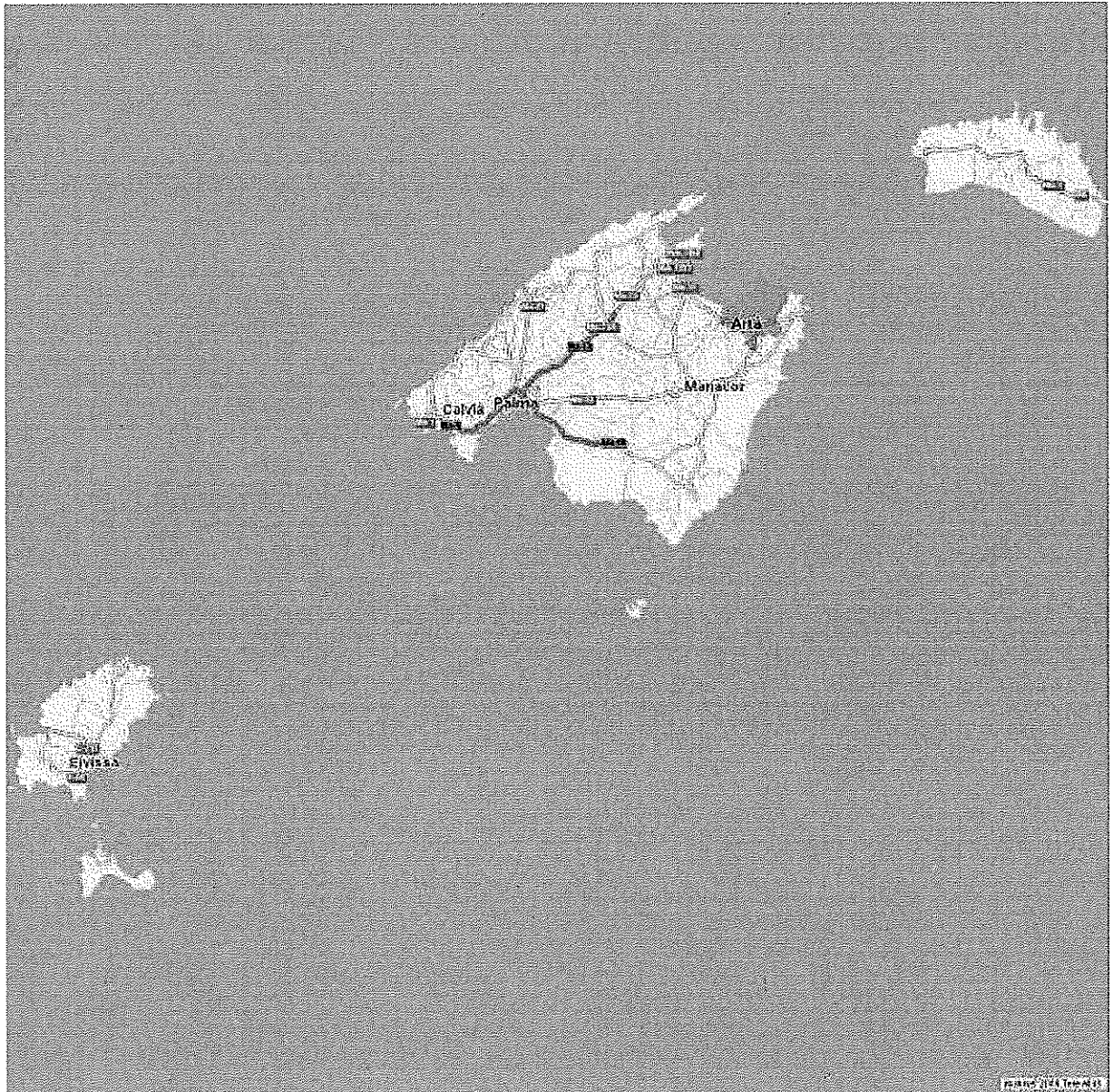
FOTOGRAFIAS

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



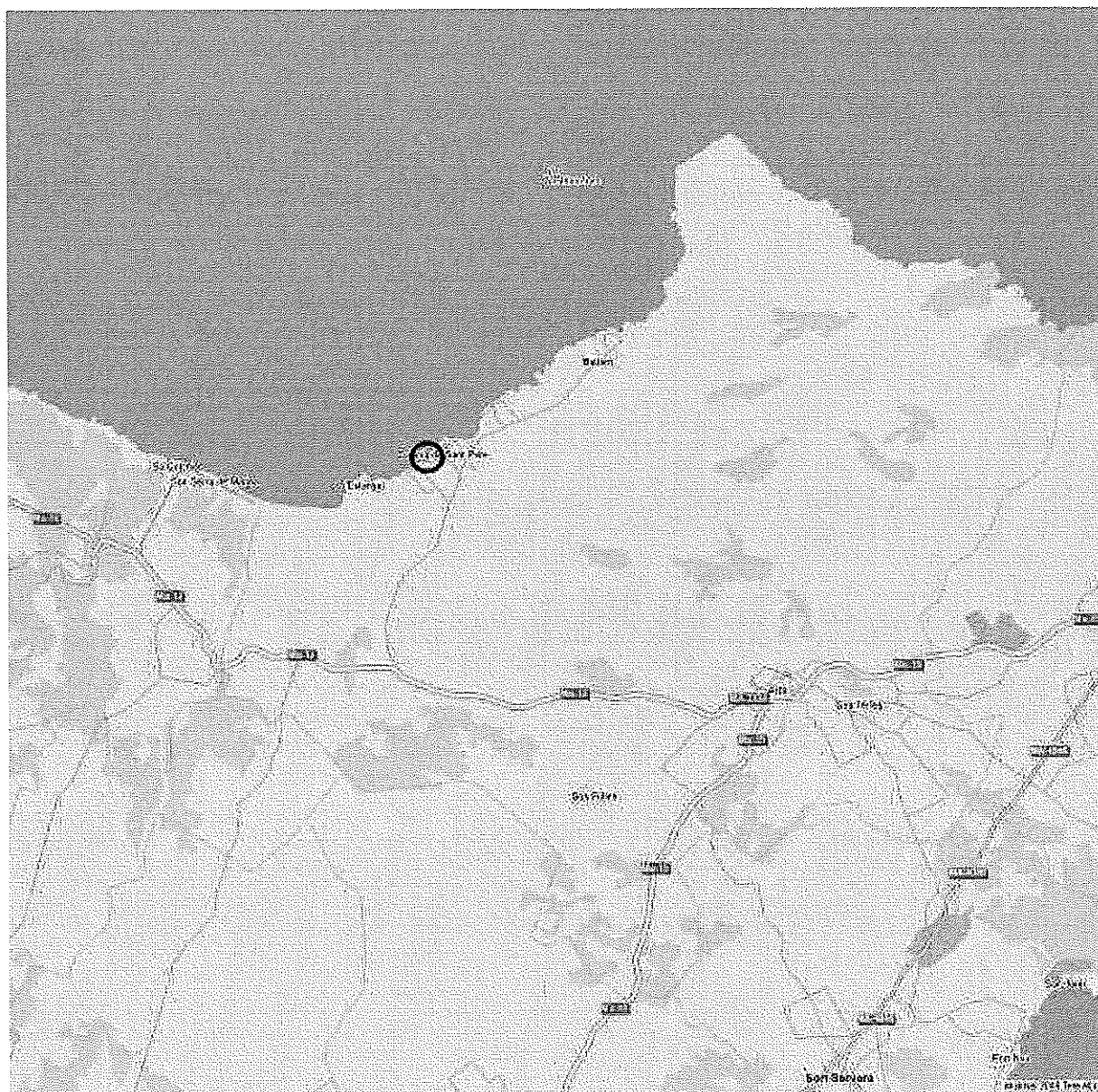
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



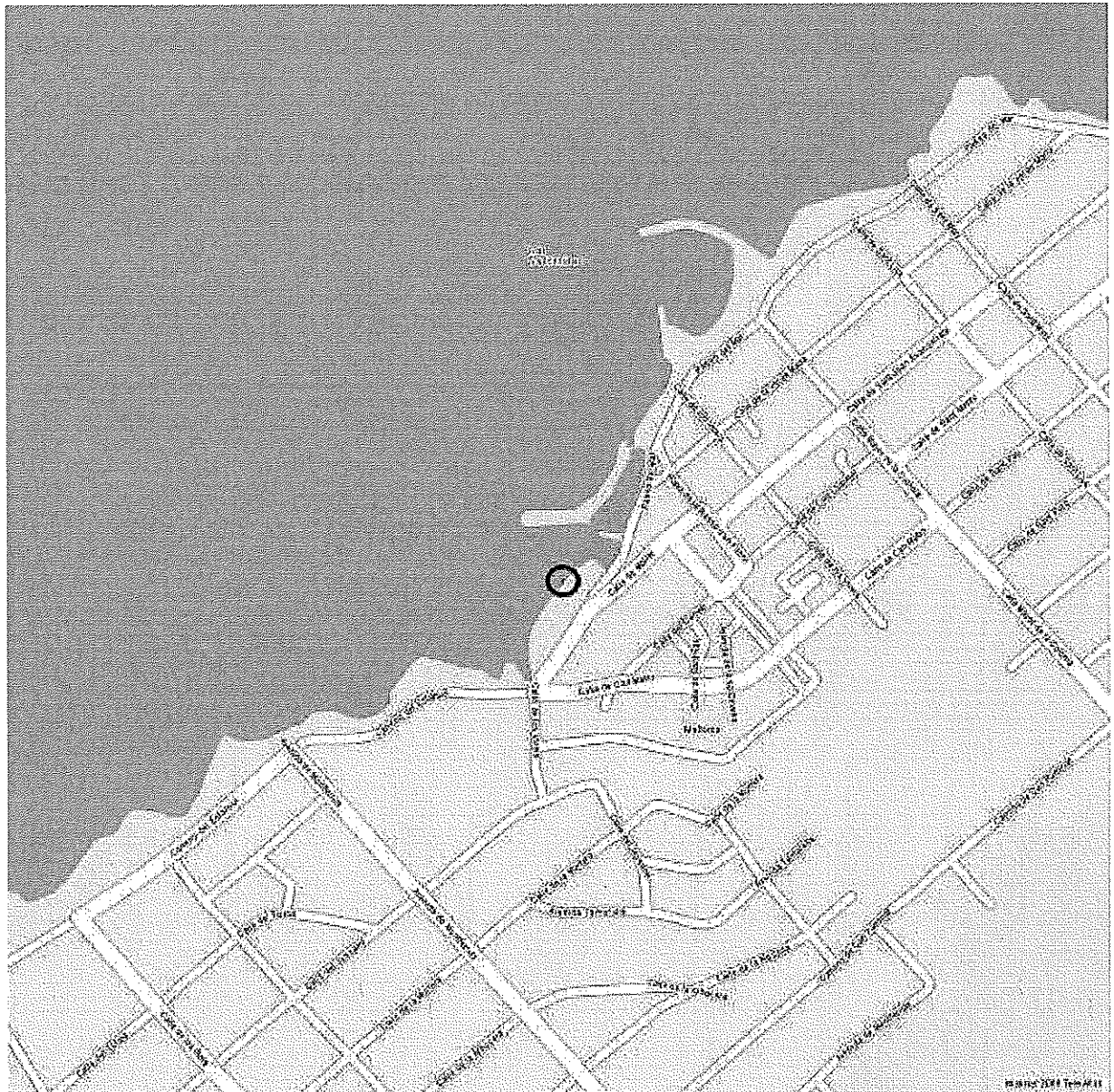
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2018 a las 12:10 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 UNDXVOFCM

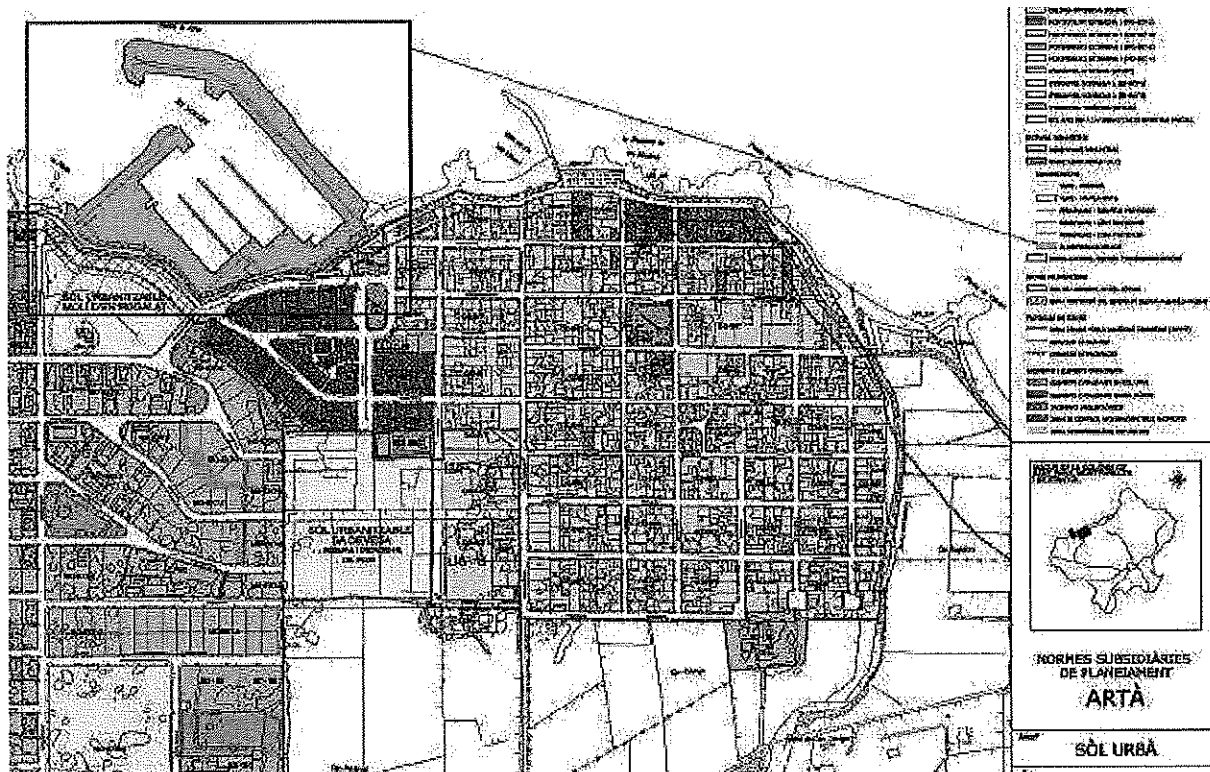
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)






PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)

		 Sede Electrónica del Catastro	
Fecha y hora			
Fecha		18/1/2017	
Hora		18:03:13	
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Referencia catastral		55B7101ED2938N0001YQ	
Localización		PS MARITIM CN COLONIA ST PERE 07579 ARTA (ILLES BALEARS)	
Clase Urbana		Urbano	
Uso principal Deportivo		Deportivo	
Superficie construida(*)		24,760 m ²	
Año construcción		2010	
PARCELA CATASTRAL			
		Parcela construida sin división horizontal	
Localización		PS MARITIM CN COLONIA ST PERE ARTA (ILLES BALEARS)	
Superficie gráfica		16,012 m ²	

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)

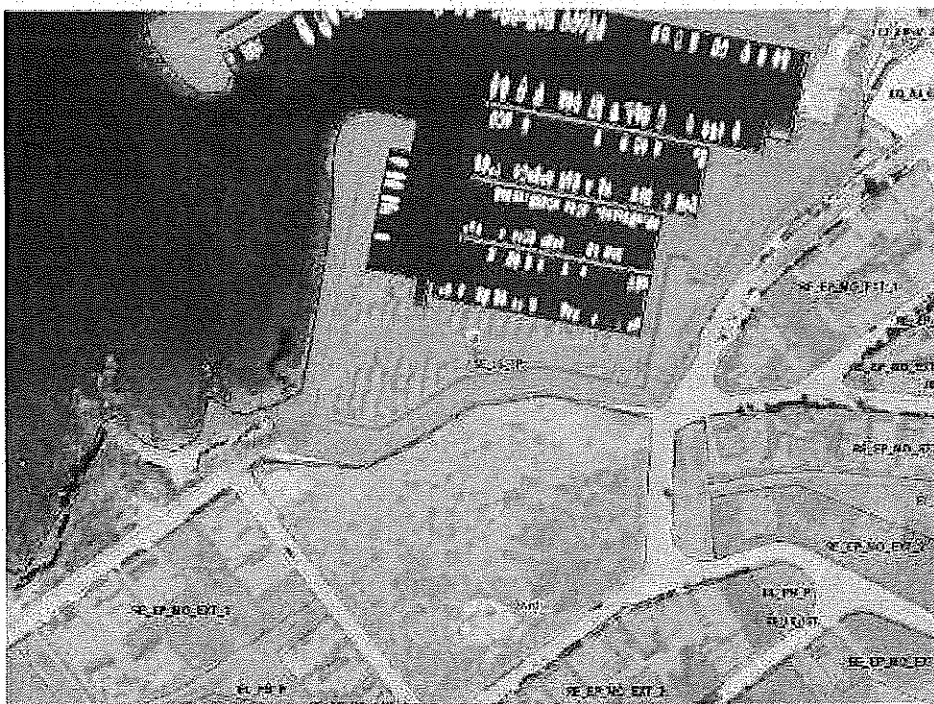
12/1/2017

Govern de les Illes Balears



FITXA RESUM D'INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Aquesta fitxa té caràcter informatiu. No constitueix la necessitat de consultar l'annexa i publicada per l'organisme competent.



Dades de situació

X: 233473
 Y: 4308526
 Municipi: Artá
 Referència catastral: 3957101E02038N

Classificació del sòl

Sòl urbà

Qualificació en sòl urbà o urbanitzable

Entitat local: Illes Balears
 Codi MUJB: SE, IS, SP
 Codi Ajuntament: 01
 Nom Ajuntament: Subsystem portuari

Denominació MUJB	Valor	Unitats	Regim específic
------------------	-------	---------	-----------------

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2018 a las 12:10 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 UNDXV0FCM

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)

12/12/2017 Govern de les Illes Balears

DS DOTACIONAL INFRAESTRUCTURES O SERVEIS URBANS	3-11. Instal·lacions i serveis	Precedent	Sense regim especial
---	--------------------------------	-----------	----------------------

ALTRES PARAMETRES NO NORMALITZATS			
Denominació municipal	Valor	Regim específic	
Sense paràmetres definits			

Observacions: Sense observacions

Àrees de Protecció de Riscs (APR) municipals

APR d'aqueixos:
 Codi MUI: APR - Am
 Nom Ajuntament: Vulnerabilitat d'aiguas moderada
 Classe: MODERAT
 Planificació: Revisió de Normes Subsidiàries 2019

Informació supramunicipal

Informació sobre el declarant es troba penjada al MUI.

PTI Mallorca

UBI. IDENTIFIC.	PTI	COGNOM	PTI. ENT.									
1007	0	07905	01RG									
UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.		
1	1007	07905	01RG	COLONIA DE SANT PERE	ARTÀ	ISLES BALEARS	IB	20120204	NUT	AD	07579	0
UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.									
1	1007	07905	01RG									
UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.	UBI. IDENTIFIC.									
2	1007	07905	01RG									

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2018 a las 12:10 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 UNDXV0FCM



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)

Edad	Superficie	Valor	Superficie	Valor	Superficie	Valor
1	2,77	11,30	17	77	81	32000000
7	2,28	11,80	11	11	85	24000000
9	2,28	24,80	68	26	86	30000000
11	2,54	26,30	17	17	90	30000000
13	3,04	26,30	25	11	95	60000000
15	3,54	26,30	2	1	9	150000000
18	6,04	26,30	2	1	9	150000000

Edad	Superficie	Valor	Superficie	Valor	Superficie	Valor
1	2,77	11,30	17	77	81	32000000
7	2,28	11,80	11	11	85	24000000
9	2,28	24,80	68	26	86	30000000
11	2,54	26,30	17	17	90	30000000
13	3,04	26,30	25	11	95	60000000
15	3,54	26,30	2	1	9	150000000
18	6,04	26,30	2	1	9	150000000

Edad	Superficie	Valor	Superficie	Valor	Superficie	Valor
1	2,77	11,30	17	77	81	32000000
7	2,28	11,80	11	11	85	24000000
9	2,28	24,80	68	26	86	30000000
11	2,54	26,30	17	17	90	30000000
13	3,04	26,30	25	11	95	60000000
15	3,54	26,30	2	1	9	150000000
18	6,04	26,30	2	1	9	150000000

Edad	Superficie	Valor	Superficie	Valor	Superficie	Valor
1	2,77	11,30	17	77	81	32000000
7	2,28	11,80	11	11	85	24000000
9	2,28	24,80	68	26	86	30000000
11	2,54	26,30	17	17	90	30000000
13	3,04	26,30	25	11	95	60000000
15	3,54	26,30	2	1	9	150000000
18	6,04	26,30	2	1	9	150000000

Edad	Superficie	Valor	Superficie	Valor	Superficie	Valor
1	2,77	11,30	17	77	81	32000000
7	2,28	11,80	11	11	85	24000000
9	2,28	24,80	68	26	86	30000000
11	2,54	26,30	17	17	90	30000000
13	3,04	26,30	25	11	95	60000000
15	3,54	26,30	2	1	9	150000000
18	6,04	26,30	2	1	9	150000000

Edad	Superficie	Valor	Superficie	Valor	Superficie	Valor
1	2,77	11,30	17	77	81	32000000
7	2,28	11,80	11	11	85	24000000
9	2,28	24,80	68	26	86	30000000
11	2,54	26,30	17	17	90	30000000
13	3,04	26,30	25	11	95	60000000
15	3,54	26,30	2	1	9	150000000
18	6,04	26,30	2	1	9	150000000

Edad	Superficie	Valor	Superficie	Valor	Superficie	Valor
1	2,77	11,30	17	77	81	32000000
7	2,28	11,80	11	11	85	24000000
9	2,28	24,80	68	26	86	30000000
11	2,54	26,30	17	17	90	30000000
13	3,04	26,30	25	11	95	60000000
15	3,54	26,30	2	1	9	150000000
18	6,04	26,30	2	1	9	150000000

Edad	Superficie	Valor	Superficie	Valor	Superficie	Valor
1	2,77	11,30	17	77	81	32000000
7	2,28	11,80	11	11	85	24000000
9	2,28	24,80	68	26	86	30000000
11	2,54	26,30	17	17	90	30000000
13	3,04	26,30	25	11	95	60000000
15	3,54	26,30	2	1	9	150000000
18	6,04	26,30	2	1	9	150000000

Edad	Superficie	Valor	Superficie	Valor	Superficie	Valor
1	2,77	11,30	17	77	81	32000000
7	2,28	11,80	11	11	85	24000000
9	2,28	24,80	68	26	86	30000000
11	2,54	26,30	17	17	90	30000000
13	3,04	26,30	25	11	95	60000000
15	3,54	26,30	2	1	9	150000000
18	6,04	26,30	2	1	9	150000000

Edad	Superficie	Valor	Superficie	Valor	Superficie	Valor
1	2,77	11,30	17	77	81	32000000
7	2,28	11,80	11	11	85	24000000
9	2,28	24,80	68	26	86	30000000
11	2,54	26,30	17	17	90	30000000
13	3,04	26,30	25	11	95	60000000
15	3,54	26,30	2	1	9	150000000
18	6,04	26,30	2	1	9	150000000



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)

DESCRIPCIÓN	Superficie	Valor	Superficie	Valor	Superficie	Valor
1	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
2	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
3	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
4	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
5	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
6	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
7	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
8	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
9	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
10	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
11	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
12	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
13	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
14	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
15	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
16	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
17	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
18	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
19	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
20	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
TOTAL	30,0	2000,00	30,0	2000,00	30,0	2000,00

DESCRIPCIÓN	Superficie	Valor	Superficie	Valor	Superficie	Valor
1	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
2	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
3	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
4	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
5	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
6	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
7	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
8	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
9	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
10	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
11	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
12	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
13	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
14	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
15	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
16	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
17	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
18	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
19	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
20	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
TOTAL	30,0	2000,00	30,0	2000,00	30,0	2000,00

DESCRIPCIÓN	Superficie	Valor	Superficie	Valor	Superficie	Valor
1	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
2	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
3	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
4	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
5	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
6	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
7	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
8	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
9	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
10	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
11	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
12	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
13	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
14	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
15	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
16	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
17	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
18	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
19	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
20	1,5	100,00	1,5	100,00	1,5	100,00
TOTAL	30,0	2000,00	30,0	2000,00	30,0	2000,00

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2018 a las 12:10 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 UNDXVFCM

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



NOTAS A TENER EN CUENTA EN LA VALORACIÓN DE LOS TERRENOS DEL CN COLONIA SANT PERE:

De la zonificación que consta en el acta de reconocimiento de 28/06/07, cabe indicar que:

- El Paseo Marítimo (1.884,20 m²) lo construyó el Club Náutico pero desde el reconocimiento lo mantiene el Ayuntamiento de Artá.
- El muelle de pescadores del extremo del dique (328,35 m²) con sus atraques (240,00 m²) también fue construido por el Club Náutico, pero desde el reconocimiento está gestionado directamente por Ports IB. Este caso es el mismo que el del CN Ca'n Picafort.

Después de la firma del reconocimiento los incidentes más significativos son:

- En Acuerdo del Consejo de Administración de 31/01/12 se rescata parcialmente y se modifica la concesión. La superficie que se rescata es de 51,48 m² correspondiente a escolleras y espaldones (en el acta consta un total de 8.916,63 2m²) para construir unos almacenes de uso pesquero. Se indemniza al CN por importe de 6.463,20€ correspondiente al valor de las obras no amortizadas.
- Por Resolución del director general de Puertos y Aeropuertos de 30/04/13, se autoriza al CN la instalación de una rampa ligera de madera de 6x3 en el puesto de amarre nº250, de manera que el puesto nº 251 tiene desde ese momento las condiciones de uso que tenía el nº250, que desaparece (reservado para la Administración para su cesión o adjudicación a embarcaciones oficiales responsables de la vigilancia del área marina protegida, en el caso de que no esté ocupado el concesionario lo puede explotar con una embarcación en tránsito: prescripción 18). El cuadro de amarres es por tanto:

ESL	MA	S.UNIT	UND.	SUP.	U.TR.	SUP.T
6	2,70	16,20	64	1.036,80	7	313,40
7	2,80	19,60	68	1.278,00	14	274,40
8	3,00	24,00	69	1.632,00	10	480,00
10	3,50	35,00	69	2.415,00	17	595,00
12	4,00	48,00	28	1.344,00	13	624,00
15	5,00	75,00	8	600,00	6	450,00
15	6,00	90,00	3	270,00		
SUMA			305	8.571,80	77	2.536,80
					25,25%	29,59%

En consecuencia la superficie de la zona de servicio del puerto, excluyendo el paseo marítimo, el muelle, los atraques y los almacenes de los pescadores, es:

Tierra: 23.267,31 m² (23.647,14 - 328,35 - 51,48)
 Agua: 36.626,77 m² (36.866,77 - 240,00)
 Total: 59.894,08 m²
 Amarres: 305 und (8.571,80 m²)

Palma, 13 de septiembre de 2016.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



GOVERN DE LES ILLES BALEARS

Conselleria de Medi Ambient

CONSELL DE GOVERN

Data: 31/1/2002

3

ASSUMPT: AMPLIACIÓ DEL REFUGI D'EMBARCACIONS DE LA COLONIA DE SANT PERE, TERME MUNICIPAL D'ARTÁ (MALLORCA).
 Peticionari: CLUB NÀUTIC DE LA COLONIA DE SANT PERE

EXPOSICIÓ:

- Per OM de 23 de gener de 1969, es va concedir al CN de la Colònia de Sant Pere la concessió administrativa de terrenys de domini públic marítimoterrestre per construir i explotar un varador i un embarcador a la Colònia de Sant Pere, terme municipal d'Artá. Aquesta concessió es va atorgar per un termini de 15 anys.
- Aquestes instal·lacions es troben entre les que es varen transferir a la comunitat autònoma de les Illes Balears per Reial decret 450/1985, de 20 de febrer, sobre trànsfer de funcions i de serveis de l'Administració de l'Estat a la comunitat autònoma de les Illes Balears, en matèria de ports.
- Acabat el termini concessional, el Club Nàutic de la Colònia de Sant Pere sol·licita i obté autorització per a l'ocupació temporal de la zona portuària.
- El 19 d'octubre de 1987, el Club Nàutic de la Colònia de Sant Pere va presentar la sol·licitud de concessió de terrenys de domini públic marítimoterrestre per construir i explotar una "Ampliació del refugi d'embarcacions de la Colònia de Sant Pere", acompanyada del projecte corresponent, redactat per l'enginyer de camins, canals i ports, Sr. Ricardo Collado Sáez, visat pel col·legi corresponent. La superfície dels terrenys del domini públic marítimoterrestre, que havien d'ocupar les obres de la concessió sol·licitada, és d'aproximadament 27.311 m².
- En el Butlletí Oficial de les Illes Balears de 10 de desembre de 1987, es va anunciar el període d'informació pública, que també es va publicar en el Diari de Mallorca de 27 de desembre i en el tauló d'anuncis de l'Ajuntament d'Artá. Durant aquest període no es va presentar cap al·legació.
- El 24 de febrer de 1998, es va fer l'acte de confrontació amb el terreny de les obres del projecte "Ampliació del refugi d'embarcacions de la Colònia de Sant Pere, del qual va resultar que aquestes s'adapten a la realitat del terreny i que es poden executar.
- El 11 de març de 1998, es varen sol·licitar els informes pertinents de la Conselleria General de les Illes Balears, de la Delegació de Transports, Turisme i Comunicacions, del Consell Insular de Mallorca, de la Comandància Militar de Marina de Mallorca i de l'Ajuntament d'Artá. El Consell Insular de Mallorca va

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)

Conselleria de Medi Ambient

CONSELL DE GOVERN

Data: 17/12/2002

Informar favorablement i també la Comunitat General de les Illes Balears i l'Ajuntament d'Artá.

8. El 13 d'octubre de 1998, es va sol·licitar l'informe de la Demarcació de Costes de les Illes Balears, la qual en data 17 de maig de 1989 va informar que abans del seu informe preceptiu i vinculant era necessari que el Govern de la comunitat autònoma de les Illes Balears aprovés el projecte.

9. El 13 de desembre de 1990, la Direcció General d'Obres Públiques va aprovar inicialment el projecte "Ampliació del refugi d'embarcacions de la Colònia de Sant Pere".

10. El 1 de juliol de 1992, es va trametre a la Demarcació de Costes la documentació sol·licitada en el seu informe de 12 de febrer del mateix any. El 4 d'agost la Direcció General de Costes va sol·licitar nova documentació, que se li va trametre el 21 de setembre de 1993, i aquesta, en informe de 20 de gener de 1994, va resoldre:

I. *Informar favorablement el Projecte d'ampliació del refugi d'embarcacions de la Colònia de Sant Pere, en el terme municipal d'Artá (Mallorca), i la disposició en planta de les obres és la dibuixada en el plànol adjunt, tramés pel Govern Balear en data 21 de setembre de 1993.*

II. *Que procedeix l'adscripció dels terrenys de domini públic marítimoterrestre ocupats pel port i que s'indiquen en el plànol adjunt, a aquest efecte seran d'aplicació les observacions següents: ...*

Entre les observacions de l'informe esmentat s'inclou:

5a. *La persona titular del port esportiu ha d'abonar al Tresor Públic, per semestres avançats a partir del reconeixement final de les obres, l'impost corresponent al cànon anual d'ocupació, calculat a raó de quatre-cents (400) pessetes per metre quadrat i any per la superfície terrestre de la zona de servei (llevat de la que correspon exclusivament a viats, obres de defensa no utilitzables o passatjos de lliure accés públic gratuït) i cent (100) pessetes per la superfície d'aigua corresponent a amarraments, i n'haurà de justificar l'abonament davant la Demarcació de Costes del Ministeri d'Obres Públiques, Transports i Medi Ambient a les Illes Balears. Aquest cànon es podrà revisar per l'Administració de l'Estat quan variï la base utilitzada per al seu càlcul.*

Si la persona sol·licitant presentés alegacions, aquest Ministeri, després d'haver-les estudiades, podrà optar per fer una nova oferta de condicions o canviar el sentit de l'informe sobre el projecte presentat.

11. El 21 de desembre de 1994, el Club Nàutic de la Colònia de Sant Pere va presentar el projecte modificat del d'ampliació del refugi d'embarcacions de la

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)

Conselleria de Medi Ambient

CONSELL DE GOVERN

Data: 4/ 1/2002

Colònia de Sant Pere, on es recullen les modificacions indicades en la Resolució II, apartat 1, de l'informe de la Direcció General de Costes de 20 de gener de 1994.

12. El 1 de febrer de 1995, es va trametre a la Demarcació de Costes un exemplar del projecte modificat, sol·licitat en el punt II.1 del seu informe de 20 de gener.
13. El 22 de maig de 1995, es va aprovar la delimitació corresponent a la zona que havien d'ocupar les obres.
14. El 21 de juny, es va trametre un exemplar del projecte modificat a l'Ajuntament d'Artá perquè l'informés.
15. Mitjançant acord adoptat pel Ple de la Corporació municipal de l'Ajuntament d'Artá, de 21 de setembre de 1995, aquest va informar favorablement el projecte esmentat.
16. El 1 de desembre de 1995, la Direcció General d'Obres Públiques va aprovar definitivament el projecte modificat del d'ampliació del refugi d'embarcacions de la Colònia de Sant Pere.
17. El 4 de desembre de 1995, el CN Colònia de Sant Pere va acceptar les condicions i prescripcions que havia exposat el Gabinet Tècnic de la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori, per elevar al Consell de Govern la proposta d'autorització per construir i explotar una ampliació del refugi d'embarcacions de la Colònia de Sant Pere.
18. El 23 de gener de 1996 es va firmar l'Acta i Plànol de reversió a l'Administració de l'Estat i d'adscripció a la comunitat autònoma de les Illes Balears dels terrenys de domini públic maritimoterrestre necessaris per construir i explotar el projecte modificat d'ampliació del refugi d'embarcacions de la Colònia de Sant Pere.
19. En sessió del Consell de Govern de 22 de febrer de 1996 es va aprovar el document de concessió atorgat al Club Nàutic de la Colònia de Sant Pere per construir i explotar el refugi d'embarcacions de la Colònia de Sant Pere. Es va anunciar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears el 9 de maig de 1996.
20. El replantejament de les obres es va firmar el 18 de març de 1996.
21. El 6 de juny de 1996 el Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa (GOB) va comunicar que havia interposat un recurs contenciós administratiu en relació amb l'Acord de 22 de febrer de 1996 del Consell de Govern de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
22. A la vista de la Providència acordada per la Sala contenciós administrativa en els Autos núm. 708/96, el conseller de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral el 27 de juny de 1996 va dictar resolució perquè es trametés l'expedient administratiu a la Sala esmentada, i perquè es notifiqués, a totes les persones que figuraven com a interessades, aquesta resolució, i els citava per compareixer i personar-se en els Autos 708/96.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)

Conselleria de Medi Ambient

CONSELL DE GOVERN

Data: 4/ 1/2002

23. El 21 de novembre de 1997, el conseller de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral va dictar resolució per la qual es modificava la prescripció 6 de l'Acord del Consell de Govern de la comunitat autònoma de 22 de febrer de 1996. El concessionari va acceptar aquesta modificació mitjançant acta firmada l'1 de desembre de 1997.
24. El 16 de febrer de 1998, el GOB va denunciar davant el conseller de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral la no suspensió de les obres d'ampliació del port i va adjuntar còpia dels Actes de 18 de desembre de 1997 i 2 de febrer de 1998.
25. El 9 d'abril de 1999 la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears va dictar sentència núm. 224 del recurs núm. 708/96.
26. El Consell de Govern, en sessió de 28 de maig de 1999, va aprovar l'acord següent:

Primer. Executar amb els seus termes estrictes la sentència pronunciada per la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, recollida en el recurs contenciós administratiu núm. 708/96 interposat pel Grup Balear d'Ornitologia i Defensa de la Naturalesa (GOB) contra l'Acord del Consell de Govern de 22 de febrer de 1996, pel qual s'atorga la concessió al Club Náutic de la Colònia de Sant Pere per construir i explotar una ampliació del refugi d'embarcacions de la Colònia de Sant Pere, terme municipal d'Artá, d'acord amb el projecte aprovat, publicat en el BOIB de 9 de maig de 1996, i la decisió del qual és del tenor literal següent:

"FALLAMOS

*Primera.- Que estimamos el presente recurso contencioso-administrativo.
 Segunda.- Que declaramos inconstitucionales con el ordenamiento jurídico los actos administrativos impugnados y, en su consecuencia, los anulamos.
 Tercera.- No se hace expresa declaración en cuanto a las costas procesales."*

Segon. Retornar l'expedient administratiu a la Conselleria corresponent, a fi que esmenti la infracció procedimental essencial causant de la indefensió a les persones interessades i de la manca de la necessària participació ciutadana, consistent en l'omissió del tràmit d'informació pública de l'avaluació d'impacte ambiental, motivadora de l'estimació del recurs i de l'anul·lació de la resolució impugnada, i una vegada esmenada aquesta infracció, elevar novament la proposta d'acord al Consell de Govern.

27. El 21 de juliol de 1999 el Servei de Ports va sol·licitar informe a la Comissió de Medi Ambient, Comitè d'Avaluacions d'Impacte Ambiental, de la Conselleria de Medi Ambient, sobre l'avaluació preliminar d'impacte ambiental del projecte tècnic de l'any 1987, i també de la modificació posterior de 1994, base de la sol·licitud de la concessió.
28. El 10 de novembre de 1999 va entrar en el Servei de Ports l'acord de la Comissió Permanent de la CIBMA de 18 d'octubre de 1999, relatiu a la sol·licitud

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)

Conselleria de Medi Ambient

CONSELL DE GOVERN

Data: 4/ 1/2002

d'informe de l'EIA preliminar, el qual indica que s'ha de presentar un estudi d'impacte ambiental simplificat amb el document de síntesi i el resultat de l'exposició pública. També indica que aquest estudi ha d'incorporar una cartografia detallada sobre les praderies de *Posidonia oceanica* en un radi de dues milles a partir del port; i un estudi de detall de l'efecte potencial de l'influència d'embarcacions sobre el litoral i el fons marí, comprès entre el torrent de Son Real i el cap des Freu.

29. El 31 de gener de 2000 el Club Nàutic va transmetre els informes sol·licitats per la CBMA. Es va sotmetre tota la documentació a informació pública, que es va publicar en el DOIB núm. 28 de 4 de març de 2000, en el Diari de Mallorca de 26 de febrer de 2000 i es va exposar en el tauló d'anuncis de l'Ajuntament d'Artá entre el 29 de febrer i el 23 de març de 2000.

30. Una vegada acabat el període d'exposició pública, i presentada pel Club Nàutic la documentació sol·licitada per la CBMA, el Servei de Ports va transmetre el 13 d'abril de 2000 l'estudi d'impacte ambiental i l'estudi d'avaluació de praderia de fanerògama-*Posidonia oceanica*, i també còpia de les alegacions presentades en les dependències del Servei de Ports, a la Comissió Balear de Medi Ambient, perquè emetés l'informe pertinent.

31. La Comissió Permanent en sessió de 24 de maig de 2000 va acordar que no podia informar atès que considerava incompleta la documentació transmesa pel Club Nàutic, i indicava la documentació complementària que era necessària per emetre informe.

32. El Club Nàutic de la Colònia de Sant Pere va complir el punt anterior i va aportar el 7 d'agost, amb registre d'entrada de 8 de setembre de 2000, la documentació següent:

- "Estudi per al dimensionament de la capacitat d'acollida per a embarcacions a l'entorn de la dàrsena esportiva de la Colònia de Sant Pere".
- "Ampliació de l'estudi de dinàmica del litoral".
- "Proposta d'inclusió de les mesures ambientals assenyalades per la CBMA en la redacció del Projecte d'activitat i en el Projecte de gestió ambiental de la dàrsena esportiva".
- "Destinació i efectes del dragat necessari per executar la dàrsena esportiva".

33. L'11 de setembre de 2000 el Servei de Ports va traslladar la documentació anterior a la CBMA. El 9 de novembre de 2000 va entrar en el Servei de Ports l'acord de 18 d'octubre de la Comissió Permanent de la CBMA, on s'informa favorablement sempre que es compleixin les cinc condicions que en l'acord es detallen, que s'han d'incorporar en les condicions del títol concessional corresponent a l'autorització. Per poder complir la darrera de les condicions imposades, prèviament la Direcció General de Biodiversitat ha d'emetre l'informe preceptiu, segons el que disposa el punt primer, apartat II), de la Resolució de la consellera de Medi Ambient de 23 de març de 2000.

34. El 16 de novembre de 2000, amb registre d'entrada núm. 3499, el Servei de Ports va sol·licitar l'informe ambiental a la Direcció General de Biodiversitat.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)

Conselleria de Medi Ambient

CONSELL DE GOVERN

Data: 4/ 1/2002

35. El 20 de març de 2001 va entrar en el Servei de Ports l'informe de la Direcció General de Biodiversitat relatiu a les mesures que s'han d'adoptar per fer efectiva la integració del port esportiu de la Colònia de Sant Pere dins l'entorn natural de la serra de Llevant.
36. El 28 de març de 2001 el Servei de Ports va transmetre al Club Nàutic de la Colònia de Sant Pere l'acord de 18 d'octubre de 2000 de la Comissió Permanent de la CBMA i l'informe de 16 de març de 2001 de la Direcció General de Biodiversitat perquè en tinguí coneixement.
37. El cap de la Secció V del Servei de Ports va emetre l'informe tècnic corresponent el 13 de juny de 2001, on es resumeix detalladament la tramitació, els informes de la Direcció General de Biodiversitat i de la CBMA, i també la valoració de caràcter tècnic.
38. El 21 de juny de 2001 el director general de Litoral va acordar oferir al Club Nàutic de la Colònia de Sant Pere perquè les acceptés, les condicions i prescripcions en les quals s'ha d'elevat al Consell de Govern la proposta d'autorització per construir i explotar l'ampliació del refugi d'embarcacions de la Colònia de Sant Pere. Aquest acord es va registrar de sonida en la Conselleria de Medi Ambient el 25 de juny de 2001 amb el núm. 9419/2001, i la persona interessada el va rebre el 2 de juliol de 2001.
39. El 29 d'octubre de 2001 va entrar en el Servei de Ports un escrit del CN de la Colònia de Sant Pere pel qual transmet el document firmat el 22 d'octubre de 2001 d'acceptació de les condicions en els termes en què va ser acordada per l'Assemblea General de 22 de setembre de 2001. Es tracta d'una acceptació condicionada a una dret i mtes expectatives adquirits durant la vigència de la concessió de 22 de febrer de 1996 anul·lada pel Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears el 9 d'abril de 1999.
40. Atès que el Servei de Ports desconeixia l'abast legal de la condició exposada pel CN de la Colònia de Sant Pere, el cap de la Secció V transmet el 8 de novembre de 2001 a la Direcció General de Litoral, tota la documentació relativa a l'acceptació de condicions emesa per l'interessat.
41. El director general de Litoral no veu cap inconvenient per procedir a preparar la proposta d'autorització per elevar-la al Consell de Govern, d'acord amb el que indica en l'escrit de 4 de desembre de 2001, amb entrada en el Servei de Ports el 7 de desembre de 2001.

Es per això, que la consellera que subscriviu eleva a la consideració del Consell de Govern la següent proposta d'

ACORD

Primer. Atorgar la concessió al Club Nàutic de la Colònia de Sant Pere per construir i explotar una **AMPLIACIÓ DEL REFUGI D'EMBARCACIONS DE LA COLÒNIA**

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)

Conselleria de Medi Ambient


CONSELL DE GOVERN

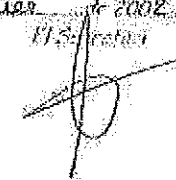
Data: 4/ 1/2002

DE SANT PERE, ARTA, sotmesa en les condicions i prescripcions adjuntes, i d'acord amb el projecte aprovat i demés documentació descrita.

Segon, facultar la Direcció General de Litoral per aprovar les incidències d'obres i les modificacions d'aquestes, que no constitueixin, a judici d'aquesta Direcció General, una variació sensible en la finalitat de les obres autoritzades. En cas que les variacions, o modificacions, que a judici de la mateixa Direcció General, representin una variació sensible de l'ocupació del domini públic, s'ha de tramitar el projecte reformat oportú, amb els mateixos requisits que els exigits per al primitiu.

La conselleria de Medi Ambient,


 Conselleria de Medi Ambient
 Magda Rosselló Pons
 Palma, 2 de gener de 2002
 GOVERN DE LES ILLES BALEARS

Aprovat pel Consell de Govern
 de les Illes Balears
 en sessió celebrada el 4
 de gener de 2002
 A la ciutat de Mallorca a 4
 de gener de 2002


Rebut el original
 dia 25 de gener de 2002



DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



GOVERN DE LES ILLES BALEARS
 Conselleria de Medi Ambient

A. CONDICIONS

1. Aquesta concessió per construir i explotar les obres definides en el Projecte modificat del d'ampliació del refugi d'embarcacions de la Colònia de Sant Pere, el projecte de la qual va aprovar definitivament el Govern de les Illes Balears l'1 de desembre de 1995, i que no implica, de cap manera, cessió del domini públic adscrit a la comunitat autònoma; ni de les facultats dominicals de l'Estat; s'atorga amb subjecció a allò que disposa la Llei orgànica 2/1983, de 25 de febrer, de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears; el Decret 450/1985, de 20 de febrer, sobre el traspàs de funcions i serveis de l'Administració de l'Estat a la comunitat autònoma de les Illes Balears en matèria de ports; la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes; el Reial decret 1471/1989, d'1 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament general per desplegar i executar la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes; i el Decret 61/1994, del Consell de Govern de la comunitat autònoma de les Illes Balears de 13 de maig, pel qual s'aprova el Pla director de ports esportius i instal·lacions nàutiques de les Illes Balears.

2. S'estableix un termini concessional de **TRENTA (30) anys**, llevat dels drets particulars i sense perjudici de tercers persones. El còmput d'aquest termini comença l'endemà de la data en què es notifica al concessionari aquesta Resolució.

En cas que els terrenys de domini públic concedits siguin necessaris per executar les obres que, en qualsevol moment dins del període concessional, es declari d'utilitat pública o bé per complir les exigències dels serveis i, per fer aquestes o atendre aquestes, sigui necessari utilitzar o destruir les obres autoritzades per la concessió, l'Administració, previ l'expedient de radiació escaient, unilateralment pot deixar sense efecte la concessió abans del venciment, sense que el concessionari tinguí un altre dret que el de ser indemnitzat pel valor de les obres no amortitzades, incloses en l'Acta de reconeixement de la concessió, i també per la pèrdua de beneficis econòmics de l'exercici econòmic o de l'any corrent, d'acord amb el que estableix l'article 89 de la Llei de costes, i la resta de legislació vigent que s'hi apliqui. En tot cas, no s'han de tenir en compte les obres i les instal·lacions construïdes sense autorització, que han de passar al domini públic sense dret a cap indemnització.

3. Dins del termini de 30 dies, comptadors des de l'endemà d'haver notificat l'acord pel qual, si escau, s'atorga la concessió, el peticionari resta obligat a presentar el document de concessió en l'Oficina liquidadora corresponent, a l'efecte de satisfer, quan escaigui en dret, l'impost general sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, d'acord amb el Text refós aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, desplegat pel Reglament aprovat per Reial decret 828/1995, de 29 de maig. En el mateix termini de 30 dies ha de lliurar a la Conselleria de Medi Ambient el resguard original que acrediti que ha constituït en la Tresoreria de la Conselleria d'Hisenda de la comunitat autònoma de les Illes

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



Balears, la fiança definitiva, i incrementant fins al 0,75% la fiança provisional constituïda en el seu moment.

4. Les obres s'han de dur a terme d'acord amb el Projecte modificat del d'ampliació del refugi d'embarcacions de la Colònia de Sant Pere, aprovat pel Govern de les Illes Balears l'1 de desembre de 1995, subscrit per l'enginyer de camins, canals i ports, Sr. Ricardo Collado Sáez, d'acord amb la documentació tècnica aportada pel concessionari el gener de 2000: Avaluació simplificada d'impacte ambiental i document de síntesi i l'annex "Estudi dels efectes de l'influència d'embarcacions sobre el litoral i fons marins, sector comprès entre el cap des Freu i el torrent de Son Real", subscrits ambdós pel biòleg Angel Maria Pomar i Gomà, i d'acord amb la documentació complementària aportada pel concessionari l'agost de 2000: "Estudi per al dimensionament de la capacitat d'acollida per a embarcacions en l'entorn de la dàrsena esportiva de la Colònia de Sant Pere", "Ampliació de l'estudi de dinàmica de litoral", Proposta d'inclusió de les mesures ambientals assignades per la Comissió Balear de Medi Ambient en la redacció del Projecte d'activitat i en el Projecte de gestió ambiental de la dàrsena esportiva i "Destinació i efectes del dragat necessari per executar la dàrsena esportiva".

5. Les obres s'han de reprendre dins el termini de sis (6) mesos i han d'estar totalment acabades en el termini d'un any, comptadors ambdós des de l'endemà d'haver notificat l'acord del Consell de Govern pel qual, si n'és el cas, s'atorgui la concessió.

L'Administració pot inspeccionar, en qualsevol moment i quan ho consideri essencial, l'execució de les obres, per comprovar si s'ajusten al projecte i a la documentació complementària detallada, sobre la base de tot això s'hagi atorgat la concessió. Si es detecten desviacions en relació amb el projecte, l'Administració ha d'acordar la paralització de les obres fins que s'assenen els defectes observats.

El concessionari ha d'executar les obres sota el seu exclusiu risc i responsabilitat, i per dirigir-les ha de designar un tècnic competent que, d'acord amb la legislació vigent, estigui degudament col·legiat i tinguí titul·adequat a la naturalesa d'aquestes obres.

6. Una vegada complits els tràmits que estableix la condició 3a, el beneficiari ha de sol·licitar per escrit a la Conselleria de Medi Ambient, amb temps suficient perquè les obres es puguin reprendre dins del termini, el replantejament de les obres, que s'ha de fer l'enginyer encarregat amb l'assistència de la persona interessada i del tècnic que s'ha designat, i s'han d'estendre l'acta i el plànol corresponents, que han de reunir els requisits següents:

- a) En el plànol s'han de marcar la situació i els límits de les zones de domini públic, això és, la zona marítimoterrestre, la platja, si n'és el cas, i la mar territorial.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



- b) També s'hi ha de fixar la zona terrestre de servei del port, incloent els accessos, i s'ha d'entendre que els terrenys de domini públic, l'ocupació dels quals s'autoritza, no poden excórrer els de la zona de servei esmentada. En aquesta zona s'han d'incloure tots els terrenys que la formen, encara que, totalment o en part, siguin de propietat particular.
- c) S'han de diferenciar, si escau, les zones que a causa de les valoracions diferents han de satisfer cànonos diferents. Totes les zones esmentades s'han de mesurar d'una manera detallada i se n'han de consignar les superfícies a l'acta de replanejament esmentada.
7. Si el peticionari incompleix alguna de les obligacions que estableix la condició 3a, o si acabat el termini que assenyala la condició 3a per començar les obres, aquestes no s'han començat i no s'ha obtingut la prorroga del termini, l'Administració pot declarar, previ l'expedient oportú, la caducitat de la concessió i la fiança constituïda ha de restar a favor de la comunitat autònoma.

Així mateix, si s'incompleix el termini per acabar les obres, es potestada de l'Administració concedir-ne una prorroga, amb la possibilitat d'imposar una sanció de fins al 5% del pressupost total de les obres, o bé donar l'expedient de caducitat, amb pèrdua de la fiança dipositada. En cas que s'incompleixi el nou termini prorrogat, l'Administració pot optar per declarar la caducitat com en el cas del primer incompliment de termini, però si considera una nova prorroga, ha de ser motivada per causes alienes a la voluntat de l'adjudicatari i plenament justificada.

8. Acabades les obres, la persona interessada n'ha de sol·licitar, mitjançant un escrit dirigit a la Conselleria de Medi Ambient, el reconeixement per part de l'Administració, que al·luri l'enginyer encarregat per aquesta, amb l'assistència de la persona interessada i del tècnic que hagi designat, i se n'ha d'entendre l'acta corresponent. S'hi han de determinar, amb tota claredat, els límits i les superfícies dels terrenys ocupats, i s'hi han de distingir les que corresponen a la zona maritimoterrestre i a la mar litoral, i també la superfície de la zona de servei del port i de mirall d'aigua comprès, com també les que per la seva valoració han de satisfer cànonos diferents. Han de subscriure l'acta de reconeixement, a més dels representants de l'Administració autonòmica, un representant de la Demarcació de Costes de les Illes Balears del Ministeri de Medi Ambient.

Aquesta acta s'ha d'elevat a la superioritat perquè l'aprovi, si escau.

9. La fiança definitiva s'ha de retornar, amb la petició prèvia de la persona interessada, quan s'hagi aprovat l'acta de reconeixement de les obres. Aquestes obres substitueixen elsobres la fiança i responen del compliment de les clausules d'aquesta resolució.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



10. La persona beneficiaria está obligada a conservar las obras i els terrenys ocupats en un estat perfecte d'utilització, salubritat i lins i tot des del punt de vista estètic, i li ha de fer les reparacions ordinàries i extraordinàries que calguin.

L'Administració autonòmica i els serveis que en depenen poden inspeccionar en tot moment l'estat de conservació de les obres i dels terrenys concedits i assenyalar les reparacions que s'hagin de fer, i és obligació del concessionari executar-les en el termini que, tècnicament raonal, se li assenyali. Si no les fa en el termini establert, la Conselleria de Medi Ambient pot imposar-li una sanció econòmica que no excedeixi el 5% del pressupost de les obres autoritzades, i li ha de concedir un nou termini. Però, si no es fan les reparacions dins el nou termini concedit, s'ha d'instruir un expedient de caducitat de la concessió, llevat que la inactivitat o el retard s'hagi produït per causes degudament justificades, alienes a la voluntat del concessionari, o per força major, ja que en aquest cas es pot concedir una nova ampliació del termini per executar-les.

La destrucció de totes o de la major part de les obres autoritzades per aquesta concessió, sempre que sigui per un cas fortuït o per força major, dóna dret a la persona beneficiaria a optar entre extingir la concessió sense cap indemnització o reconstruir les obres en la forma i el termini que assenyali l'Administració, sense que, en aquest darrer cas, s'alteri el termini que fixa la condició 2a. Si la destrucció es produeix per dol o culpa de la persona beneficiaria o de les persones que en depenen, l'opció establerta abans correspon a l'Administració, que en tot cas pot obligar-les a reconstruir les obres, sense perjudici de la resta de responsabilitats que en siguin exigibles.

11. El domini públic ocupat ni les obres que s'hi executin no es poden destinar a usos diferents dels que expressa aquesta resolució.
12. La manca d'utilització durant un període d'un any de les obres i dels béns de domini públic atorgats es motiu de caducitat de la concessió, llevat que sigui per una causa justa. Correspon a l'Administració, en cada cas concret, qualificar les causes que atorgui el concessionari per justificar la no utilització de les obres i dels béns indicats. Amb aquesta finalitat, el concessionari està obligat, abans que passi un any, a comunicar a l'Administració les circumstàncies que motiven la manca d'utilització de les obres i dels béns atorgats. Si l'Administració considera inadequades les causes alegades, pot iniciar expedient de caducitat de la concessió. En cas de fallida o de suspensió de pagaments del concessionari, l'Administració pot declarar la caducitat, amb l'atenció prèvia de la persona titular i altres tràmits reglamentaris.
13. El port, amb la zona de servei, constitueix una unitat independent, amb possibilitats d'aïllar-se dels terrenys adjacents mitjançant un tancament permanent i sense que en cap cas estigui subjecte a servitud, ni de pas, llums o vols a favor dels terrenys adjacents.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



14. Les despeses originades pel replantejament i pel reconeixement de les obres, com també per la inspecció i vigilància d'aquestes, i per la seva explotació, són a càrrec del concessionari. Aquesta inspecció i vigilància és competència dels serveis pertinents de la Conselleria de Medi Ambient.

15. L'atorgament d'aquesta concessió no eximeix la persona titular d'obtenir les llicències, permisos i altres autoritzacions legalment procedents.

16. El concessionari està obligat a complir les disposicions vigents o que d'ara endavant es dictin, que afectin el domini públic atorgat en ocupació, i també les obres i activitats que s'hi desenvolupin, sobretot les corresponents a llicències i ordenacions urbanístiques, incloses les relatives a les zones polèmica i militar de Costes i Fronteres, sense que les obres que s'executin puguin ser un obstacle per exercir la vigilància litoral i la resta de servituds públiques.

17. El concessionari ha d'abonar, per semestres avançats, al Tresor Públic, a partir del reconeixement de les obres, l'import corresponent al cànon establert per l'Administració de l'Estat, i que figura en la prescripció de l'aquest document.

També i amb independència del que preveu el paràgraf anterior, aquesta concessió reporta des de la data d'atorgament i a favor de la comunitat autònoma les taxes i els cànon legalment establerts en cada moment per ocupar i/o gestionar i explotar el domini públic portuari. L'aplicació d'aquests cànon o taxes es produeix automàticament des del moment que són vigents, sense que sigui necessari modificar o adaptar aquesta concessió.

18. Sense perjudici d'allò que disposa la condició 7a, l'incompliment per part del concessionari de qualsevol de les condicions anteriors és causa de caducitat amb perduda de la fiança constituïda, que s'ha de tramitar d'acord amb allò que preceptua les disposicions vigents sobre la matèria.

19. Quan a causa del venciment del termini de la concessió es produeixi la reversió, s'extingixen automàticament els drets reals o personals que puguin tenir tercers persones sobre el domini públic ocupat i les obres i instal·lacions objecte de reversió. L'Administració tampoc no assumeix els contractes de treball que pugui haver emès el concessionari per exercir l'activitat empresarial, sense que, per tant, es pugui en cap cas entendre que la reversió implica la cessió d'empresa que preveu l'article 44 de l'Estatut dels treballadors.

Les normes que assenyalen el paràgraf anterior són igualment aplicables als amosats de caducitat i rescab de la concessió, sense perjudici que en aquests casos les tercers persones interessades puguin exercir les accions que els correspondin sobre la quantitat que, si n'és el cas, hagi de rebre el concessionari com a conseqüència de la caducitat o rescab de la concessió.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 07/06/2018 a las 12:10 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 UNDXV0FCM

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



20. Acabat el termini atorgat, els terrenys, les obres i les instal·lacions objecte de la concessió han de revertir a l'Administració, i el concessionari pot retirar els elements que no figurin a l'Acta de reconeixement, estesa de conformitat i en compliment de la clàusula 8a, i que no estiguin units de manera fixa a l'immoble i sempre que amb això no es trenqui ni deteriori l'immoble.
 De la recepció per part de l'Administració dels béns revertits, s'ha d'estendre l'acta corresponent amb la presència de la persona interessada, si es persona. S'hi ha d'assenyalar l'estat de conservació dels béns revertits, i s'hi ha d'especificar els deterioraments que presentin. Si n'hi ha, l'acta serveix de base per instaurar l'expedient corresponent, en què s'ha d'exigir a la persona interessada l'import de les reparacions que siguin necessàries, per a la qual cosa s'ha d'utilitzar, si és necessari, el procediment de construccions administratives.
21. La zona de servei del port, atès que constitueix una unitat indivisible, imprescindible per explotar-lo, quan acabi la concessió ha de revertir de manera íntegra a l'Administració, encara que estigui constituïda, parcialment o totalment, per terrenys de propietat particular, bé en el cas d'haver-se adquirit per expropiació, tal com concedeix l'article 16 de la Llei 55/1969, de 26 d'abril, o bé per haver-los adquirit per vies de dret privat. En revertir, en ambdós casos, aquests terrenys adquireixen la condició i el caràcter d'ús i de domini públic, dependents de la Conselleria de Medi Ambient, com la resta de ports de la comunitat autònoma, sense que la persona interessada tingui dret a cap indemnització.
22. Quan acabi la concessió, els accessos al port, tant terrestres com marítims, que no tinguin la condició i el caràcter de domini i ús públic gratuït, han d'adquirir aquesta condició i han de dependre, amb caràcter general, de l'òrgan de l'Administració a què correspongui, sense que la persona interessada tingui tampoc dret a indemnització.
23. En ambdós casos, prevists a les clàusules anteriors, en estendre's acta dels béns revertits, la persona interessada està obligada a expressar la conformitat en la cessió al domini públic i ús públic dels terrenys de la seva propietat afectats per la reversió.

B. PRESCRIPCIONS

1. L'entitat concessionària ha d'abonar el canon anual imposat per l'Administració de l'Estat en l'informe preceptiu de 20 de gener de 1994.

"6a. El concessionari ha d'abonar al Tresor Públic, per semestres avançats a partir del reconeixement final de les obres, l'import corresponent al canon anual d'ocupació, calculat a raó de quatre-centes (400) pessetes per metre quadrat i any, per la superfície terrestre de la zona de servei (llevat de la

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



que correspon exclusivament a viats, obras de defensa no utilitzables o passejos d'accés lliure públic gratuït) i cent (100) pessetes per la superfície d'aigua corresponent als amarraments, i l'abonament s'ha de justificar davant la Demarcació de Costos del Ministeri d'Obres Públiques, Transports i Medi Ambient de les Illes Balears.
 L'Administració de l'Estat pot revisar aquest cànon quan vari la base utilitzada per calcular-lo."

2. El concessionari ha d'enderrocar al seu càrrec i ha de retirar del domini públic marítimoterrestre la part de l'antic embarcador que queda fora de la zona que s'ha d'adscriure a la comunitat autònoma.
3. Per executar qualsevol tipus d'obres no definides de manera concreta i amb detalls en el projecte o documents addicionals, s'ha de demanar l'autorització oportuna, amb la presentació prèvia del projecte corresponent.
4. La persona titular de les obres a que fa referència aquesta autorització està obligat a contractar els serveis d'un tècnic competent que es faci càrrec de la direcció facultativa de les instal·lacions, quan s'hagin construït. A aquest efecte i en el termini d'un mes, comptat a partir del reconeixement de les obres, ha de sotmetre a l'aprovació de la Conselleria de Medi Ambient la proposta de nomenament oportuna.
5. Durant l'execució de les obres, s'ha de posar un esment especial en l'acabament, sobretot en la col·locació i perfilat de l'escullera, pavimentacions i engravatats, que l'Administració ha d'aprovar abans del reconeixement final de les obres.
6. El CN de la Colònia de Sant Pere ha de lliurar, per a l'explotació directa, al Servei de Ports de la comunitat autònoma un tram de moll de 20 metres de longitud situat davant el moll del dia de recepció, tram que figura en el projecte que ha servit de base per a la concessió, com a una part del moll d'espera, amb la qual cosa aquest perd la seva finalitat com a tal. El nou moll d'espera passa a estar constituït per dos trams, de 15 metres de longitud cada un, un és el frontal de la cinta situat en el dia de recepció i l'altre devora l'estació de subministrament de combustible.

Les característiques constructives s'han d'ajustar a allò que s'especifica en els plànols del projecte d'ampliació del refugi d'embarcacions en la Colònia de Sant Pere:

- plànol full n.ºm. 1.- modificació moll dia de recepció.
- full n.ºm. 2.- seccions tipus, ambdós d'octubre de 1997.

Dins de la zona que s'ha de lliurar, delimitada per una barriera metàl·lica, s'ha de col·locar un comptador de subministrament d'aigua i un altre d'electricitat, i el Servei de Ports se n'ha d'encarregar del manteniment i consum.

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



La resta de l'autic medi d'espera es pot destinar a amarraments per embarcacions de trànsit.

S'ha de deixar, per a ús d'embarcacions en trànsit i sense més exigències per a l'usuari que el pagament de les tarifes corresponents, un nombre d'atracadors que ocupin, com a mínim, un 25% de la superfície d'amarrament prevista en el projecte. El nombre d'amarraments que s'ha de destinar a trànsit, per a estores iguals o superiors a vuit metres, ha de ser almenys el 15% del nombre total de cada una d'aquestes. Aquests atracadors s'han de reflectir en un plaol que el peticionari ha de presentar davant la Conselleria de Medi Ambient abans del reconeixement de les obres, perquè l'aprovi. Aquest plaol s'ha d'exposar al públic en les oficines del port.

La comunitat autònoma es reserva el dret d'autoritzar el pas, tant de viatgers com de vehicles, a les persones usuàries de la zona lliurada.

7. Les persones usuàries dels amarraments públics poden utilitzar igualment, després d'haver pagat les tarifes corresponents, la resta de serveis que el port ofereixi.
8. Una mateixa persona usuària no pot utilitzar un lloc d'amarrament d'ús públic per una durada superior als quinze dies en temporada alta o als dos mesos en temporada baixa, en cas que hi hagi altres peticions d'atracadors.
9. L'entitat explotadora del port ha de dur un llibre de registre de peticions d'amarrament i d'ocupació per a la zona d'ús públic tariflat; aquest llibre s'ha de segellar pel servei competent de la Direcció General de Litoral d'aquesta Conselleria, per inspeccionar-lo i revisar-lo en cada moment. La persona peticionària està obligada a lliurar a aquest Servei, en el termini i en la forma establerts en cada cas, totes les dades de tipus estadístic o d'explotació que se li demanin.
10. El pagament del canon imposat no és motiu perquè les embarcacions usuàries del port no abonin les taxes i tarifes corresponents, d'aplicació en l'àmbit territorial de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
11. En el termini de sis mesos, a partir de la notificació de la concessió, el concessionari ha de presentar, perquè, si escau, l'aprovi l'òrgan competent de la comunitat autònoma, un Reglament d'explotació i polítics pel qual es reglin l'autorització dels diferents serveis, sense perjudici de les funcions administratives que correspondin als diversos organismes oficials amb jurisdicció en el port.

Igualment i en el mateix termini, ha de presentar, perquè la tramiti i l'aprovi, si n'és el cas, l'òrgan competent de la comunitat autònoma, una proposta de tarifes d'explotació de les instal·lacions i dels serveis complementaris, on s'ha de detallar la descomposició percentual i la fórmula de revisió, com també les normes

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



d'aplicació. I s'ha d'advertir que el pagament d'aquestes tarifes no és motiu perquè les embarcacions usúries del port no abonin les tarifes corresponents que l'ha la Llei 11/1998, de 14 de desembre, sobre règim específic de taxes de la comunitat autònoma de les Illes Balears, d'aplicació en els ports de la comunitat autònoma.

Així mateix, en el mateix termini, han de presentar l'estudi econòmic i financer que serveixi de base per calcular les tarifes. Aquest estudi ha de determinar, com a un valor imprescindible per a aquest, el preu de primera venda per metre quadrat d'amarrament del dret preferent d'amarrament, com també l'evolució per anys d'aquest preu al llarg del període concessional. Ha d'incloure també una declaració expressa de beneficis anuals estimats, un estudi d'amortització i la valoració catastral dels terrenys ocupats, o si de cas hi manca, dels adjacents.

12. La persona titular d'aquesta autorització està obligada a construir i mantenir a cost seu els senyals d'abalisament que ordeni els organismes competents.
13. El concessionari ha de confeccionar una llista d'espera ordenada de manera cronològica, on obligatòriament s'han de registrar tots els sol·licitants que requereixin un dret preferent d'atracaada. Aquesta llista d'espera ha d'estar oberta i totiom. Mentre hi hagi llista d'espera ningú no pot ser titular del dret preferent d'atracaada de més d'un lloc.

Abans de qualsevol transferència el concessionari té l'obligació de notificar aquesta llista a la Conselleria de Medi Ambient, com també ha de notificar qualsevol variació (mitjançant l'acreditació pertinent) que s'hi faci i els canvis possibles de titularitat. A l'efecte del seu control el concessionari ha de presentar, en el termini d'un mes des d'haver-se notificat l'atorgament de la concessió, la relació completa i detallada dels primers titulars del dret preferent d'amarrament, amb indicació expressa en cada cas de nom, llinatges, DNI, com també el número i dimensions del lloc d'amarrament.

Qualsevol transferència per actes *inter vivos*, llevat de les cessions gratuïtes entre familiars de primer grau que es facin del dret preferent d'atracaada, ha de ser necessàriament a favor de qui ocupi el primer lloc en la llista d'espera en el moment de la transferència i també pel preu establert en l'estudi econòmic presentat.

En tot cas el concessionari disposa de dret de tanteig per adquirir el dret preferent d'atracaada. En cas de fer-lo efectiu, el concessionari ha de destinar necessàriament el punt d'atracaada a embarcacions en massa.

14. 29 amarraments en base s'han de destinar exclusivament a embarcacions i/o activitats de vela.
15. Abans del reconeixement de les obres, el concessionari ha de justificar la implantació d'un sistema de gestió ambiental on s'han d'incloure les mesures

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Calle PASSEIG DE LA MAR sn, en COLONIA DE SANT PERE en el municipio de Artá, provincia de ISLAS BALEARES (07579)



necessàries per evitar la degradació de l'entorn (mesures correctores proposades en l'estudi d'impacte ambiental).

16. Abans del reconeixement de les obres, el concessionari ha de presentar el Projecte d'activitat, amb la llicència municipal pertinent, on s'han de definir d'una manera exhaustiva els detalls de funcionament de les instal·lacions complementàries de la darsena. En aquest projecte s'han d'incorporar les mesures correctores definides en el capítol VIII. Recomanacions de l'estudi d'avaluació d'impacte ambiental simplificat del projecte modificat d'ampliació del refugi d'embarcacions de la Colònia de Sant Pere. A més, aquest projecte ha d'incloure les condicions d'utilització i regulació d'hormis de l'activitat de virada de les embarcacions, necessàries per pal·liar les molèsties de renous i obors.
17. El concessionari ha de justificar i acreditar la disponibilitat d'aigua potable, i ha de presentar un pla o estudi on s'articulin les mesures necessàries per estalviar-la.
18. El concessionari, amb caràcter gratuït, posarà a disposició de la Direcció General de Litoral dos amarraments de 8 i 10 metres d'estora per a ús del Servei de Ports o, si n'és el cas, per poder-los cedir o adjudicar a les embarcacions de l'Administració que són responsables de la vigilància de l'àrea marina protegida. El concessionari pot explotar aquests amarraments amb embarcacions en trànsit en el cas que no estiguin ocupats.
19. El concessionari ha de posar a disposició de l'Administració un espai públic d'informació on es pugui ubicar una exposició sobre l'espai natural protegit i ha de col·laborar en la informació directa i distribució de material informatiu sobre els valors i la normativa d'aquest.
20. El concessionari ha de contribuir econòmicament en els projectes de recuperació i conservació del *limonium unguiculatum* i de l'avifauna marina amenaçada.
21. L'incompliment de qualsevol de les condicions i prescripcions esmentades pot ser causa de la caducitat d'aquesta concessió.

Recibi el original

el día 25 de Mayo de 2002