



G CONSELLERIA  
O TERRITORI, ENERGIA  
I MOBILITAT  
B  
/

 **Ports IB**

**CLUB NÀUTIC CLUB NÀUTIC FORNELLS**

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

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

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

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

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

Mediante acuerdo del Consejo de Administración de Ports de les Illes Balears de 29 de enero de 2007 se otorgó concesión administrativa a favor del Club Nàutic Fornells por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación de la instalación náutica denominada Club Nàutic Fornells, por adaptación a la Ley 10/2005, de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.

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

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

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

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

Mediante escrito de fecha 15 de julio de 2015, el Club Nàutic Fornells, expone *“que de acuerdo con la Disposición Adicional Octava de la Ley 10/2005 de Puertos, introducida por la Ley 6/2014 de 18 de julio, interesa la modificación del plazo concesional de la concesión otorgada a esta entidad en fecha 29 de enero de 2007 hasta los 35 años .*

*Por todo ello, y en virtud de lo expuesto,*

*Solicito, que tenga por presentado este escrito, lo admita y previos los trámites legales oportunos se dicte resolución ampliando el plazo concesional del Club Nàutic Fornells hasta los 35 años ”*

En fecha 8 de abril de 2019, el Área jurídica de Ports IB solicita al Área económica, informe de valoración de terrenos, instalaciones y aguas del Club Nàutic Fornells 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 Nàutic Fornells, realizada por la empresa de tasación TINSA ( Tasaciones Inmobiliarias S.A), Nº Expediente IB-00595/02-5 V.452

Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB-00595/02-3 V.316, realizada el 01/01/2006 para un periodo de 30 años para la adaptación del club náutico a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.

- 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 Nàutic Fornells desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, y que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación.

En fecha 28/07/2009 el Consejo de Administración de Ports IB aprobó el “*Proyecto Ejecutivo de Edificio Multiusos en las instalaciones portuarias del Club Nàutic de Fornells*” . En su conjunto supone un aumento de la superficie.

Consecuentemente, el canon se modificó en función de la variación de la superficie y su explotación.

- 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 Nàutic Fornells (Nº Expediente IB-00595/02-5 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	1.996 m <sup>2</sup>
Tierra	<u>163 m<sup>2</sup></u>
<b>Total</b>	<b>2.159 m<sup>2</sup></b>

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Edificio destinado a almacén y oficina, y aceras

La superficie de agua pantalanés para 70 amarres.

### VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES PORTUARIAS

Para establecer el valor de los terrenos y las instalaciones a efectos de poder cuantificar el importe del canon a satisfacer, se ha utilizado el coste de reposición neto calculado por el método del coste, que constituye el método habitual de cálculo para este tipo de inmuebles.

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

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

Como resultado de lo expuesto anteriormente, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias Club Nàutic Fornells realizada por TINSA, Nº Expediente IB-IB-00595/02-5 V.452, refleja un valor por coste de reposición neto **para un periodo de 35 años**, de **quinientos setenta mil trescientos veinte euros ( 570.320,00 €)**.

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

En fecha 9 de febrero de 1980, el Ingeniero jefe de Puertos y Costas de Baleares informa favorablemente la concesión al Club Nàutic Fornells para construcción de dique,

muelles, pantalanes y edificio social , por un plazo de 25 años, por tanto, en la fecha de otorgamiento de la concesión vigente (acuerdo del Consejo de Administración de Ports IB de 27 de enero de 2007 ) a favor del Club Nàutic Fornells, había expirado el plazo previsto en el título inicial.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, no es de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares (*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*)

## CONCLUSIÓN

A efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias del Club Nàutic Fornells refleja un valor, para un periodo de 35 años, de **quinientos setenta mil trescientos veinte euros ( 570.320,00 €)**.

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 Nàutic Fornells desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación, tal como se ha comentado anteriormente.
- Las variaciones experimentadas por el IPC aplicadas durante la vigencia de la concesión al canon que satisface anualmente.

Se adjunta a continuación copia de los informes de valoración de la concesión para un periodo de 35 años ( Anexo I ) 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, 17 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 NÀUTIC FORNELLS**

**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:	Lugar Ses Salines, en el municipio de Mercadal (Es), provincia de ISLAS BALEARES (07740)
Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

### VALOR DE TASACIÓN

**570.320,00 Euros**

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

Visita interior del inmueble: Si

### EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

\* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

### ADVERTENCIAS:

El 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.

El valor adoptado viene dado en virtud de la hipótesis de inversión de 761.279,17 euros en la remodelación del club según proyecto aportado que se adjunta, así como de un gasto social anual de 6 000 euros no lucrativo. La disposición de amarres ha sido facilitada por el solicitante.

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 y 2: Ocupado por el propietario actual
Comprobaciones:	- Consulta verbal al Técnico Municipal
Resultado Comprobaciones Urbanísticas	Cumple Normativa
Descripción de las edificaciones del inmueble:	La superficie total corresponde al edificio destinado a almacén y oficina de 130m2 y a la superficie ocupada por los pantalanes y las embarcaciones amarradas. La sup de espejo es de 1596 m2, 400 2m de pantalan, lo que arroja un total de 2159 incluyendo a cera y plataforma de hormigon
Estado del Inmueble:	Edif. 1 y 2: TERMINADO.
Antigüedad:	Edif. 1: 10 años. Edif. 2: 25 años.

## DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup>	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificios destinado a Almacén. Ofic.	130,00	3.742,77	400,00	20,00	25,00

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

	Sup. m <sup>2</sup>	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	130,00	4.102,77	533.360,10

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	Pantalanes de Ses Salines (70 amarr	61.600,00	40,00	36.960,00

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

VALOR DEL SOLAR 486.560,00 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

## 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-00595/02- 5 de fecha 01-01-2006 realizada por BERNAT FEMENIAS DURAN tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

### CERTIFICA:

El Club Náutico de Fornells - Ses Salines descrito en el informe, situado en Lugar Ses Salines, en el municipio de Mercadal (Es), provincia de ISLAS BALEARES (07740) tiene los siguientes datos:

**Estado del Inmueble:** Edif. 1 y 2:TERMINADO.  
**Situación de Ocupación:** Edif. 1 y 2:Ocupado por el propietario actual  
**Nombre del Solicitante:** PORTS DE LES ILLES BALEARS  
**N.I.F./C.I.F.nº:** Q0700499G

**LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es** Calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006.

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

#### MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

#### VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto	<b>610.560,00 Euros</b>
Coste de Reposición Neto	<b>570.320,00 Euros</b>
Valor por actualización	<b>685.293,15 Euros</b>

### VALOR DE TASACIÓN

**570.320,00 Euros**

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

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

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

#### ADVERTENCIAS:

El 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.

El valor adoptado viene dado en virtud de la hipótesis de inversión de 761.279,17 euros en la remodelación del club según proyecto aportado que se adjunta, así como de un gasto social anual de 6 000 euros no lucrativo. La disposición de amarres ha sido facilitada por el solicitante .

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

- Documentos Contables

Edif. 1 y 2:El inmueble está ocupado por el propietario actual.

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0059502 4;

Superficie adoptada del terreno: 2.159,00 m<sup>2</sup>

### DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup>	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificios destinado a Almacén Ofic.	130,00	3.742,77	400,00	20,00	25,00

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	Pantalanes de Ses Salines (70	61.600,00	40,00	36.960,00

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

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

# tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN  
 ARQUITECTO TECNICO



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

## INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

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

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

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

#### FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006.

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

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

**Dirección del inmueble:** Lugar Ses Salines, en el municipio de Mercadal (Es), provincia de ISLAS BALEARES (07740)

**Geolocalización:** Longitud: 4,12425 Latitud: 40,04013

#### 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 COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular  
 Servidumbres visibles  
 Régimen de Protección del Patrimonio  
 Situación Urbanística

### 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

#### 4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo dependiente de otro mayor  
 Actividad Dominante: Múltiple  
 Población de Derecho: 5.098 Habitantes Evolución Población: Estable

#### 4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:  
 Se encuentra en una urbanización básicamente de viviendas unifamiliares, existiendo también algunos complejos de apartamentos.

Grado Edificación Industrial:  
 0 %

Significación del Entorno: Urbano

Desarrollo: Terminado

La urbanización está prácticamente construida al 100%, quedando muy pocas parcelas libres.

## EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

## Equipamientos

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

### Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

No se desarrollan actividades de ningún tipo. Es una zona totalmente residencial.

**Entorno Industrial:** En un polígono industrial

**Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio:** Nivel medio

**Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona:** Nivel medio

## 5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

### 5.1.- SUPERFICIES

**Superficie adoptada del terreno:** 2.159,00 m<sup>2</sup>

**Uso de la superficie NO edificada:** Deportivo - Aparcamiento

### 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.

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

### Descripción de las edificaciones del inmueble:

La superficie total corresponde al edificio destinado a almacén y oficina de 130m<sup>2</sup> y a la superficie ocupada por los pantalanes y las embarcaciones amarradas. La sup de espejo es de 1596 m<sup>2</sup>, 400 m<sup>2</sup> de pantalan, lo que arroja un total de 2159 incluyendo a cera y plataforma de hormigon

**Se valora:** El inmueble completo

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

**Contaminación aparente:**

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

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

**Conserje/portero/seguridad privada:** No

**Número de plantas sobre rasante del edificio:** 1

**Ubicación relativa en el inmueble:** 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

<b>Tipología del edificio:</b>	Pantalanes de Ses Salines (70 amarres)
<b>Situación de Ocupación:</b>	El inmueble está ocupado por el propietario actual.
<b>Estado del Inmueble:</b>	TERMINADO
<b>Descripción del elemento</b>	

El pantalán de Ses Salines tiene una longitud aproximada de 140mts y capacidad para 70 amarres, todos ellos alquilados a socios del club. A efectos de cálculo de la superficie se han considerado las siguientes dimensiones de amarres: - 24 amarres de 5x2,5mts; 16 de 7x3,00mts; 20 amarres de 8x3,50 mts y 10 de 10x4,00mts.

## CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

**Tipología del edificio:** Edificios destinado a Almacén-Oficina  
**Situación de Ocupación:** El inmueble está ocupado por el propietario actual.  
**Estado del Inmueble:** TERMINADO  
**Documentación Técnica:** Sin Documentos

### DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Almacén	Oficinas	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Total superficie construida:</b>			<b>130,00 m<sup>2</sup></b>

**Sup.del Terreno asignada al edificio:** 2.159,00 m<sup>2</sup>

**Superficie Construida Total:** 130,00 m<sup>2</sup>

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

**Estado de Conservación:** Regular/Medio

**Calidad de construcción:** Media

**Antigüedad aproximada:** 25 años

## 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

### Comprobaciones:

- Consulta verbal al Técnico Municipal

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

**Licencia de Apertura:** No disponible

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

### Usos Permitidos:

Portuario y Deportivo.

## Estudio de toda la explotación:

### Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

### Procedimiento:

- Conversación con la Dirección
- 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 y 2: El inmueble está ocupado por el propietario actual.

### Comprobaciones realizadas:

- No ha sido posible realizar comprobación alguna

### RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

## 9.- ANÁLISIS DE MERCADO

## 10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

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

Tipo del Crédito hipotecario: 3,75 %

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

I.L.E.E. 50,00 %

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

2 meses

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

Límite inferior: 3 meses Límite superior: 5 meses

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

Límite inferior: 4 meses Límite superior: 6 meses

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

Límite inferior: 6 meses Límite superior: 8 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

**VALOR UNITARIO DE MERCADO:**

I.L.E.E. Límite inferior: 5.250,00 Euros/m<sup>2</sup> Límite superior: 5.400,00 Euros/m<sup>2</sup>

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

I.L.E.E. Límite inferior: 35,00 % Límite superior: 40,00 %

**PLAZOS DE VENTA:**

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

I.L.E.E. Límite inferior: 9 meses Límite superior: 13 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: 17,00 % Límite superior: 19,00 %

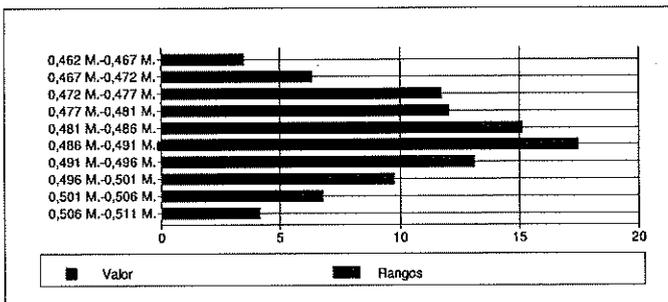
## ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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

<b>Media:</b>	486.560,56 Euros	
<b>Extremos Absolutos:</b>	461.800,87 Euros y	511.027,75 Euros
<b>Extremos-90% casos:</b>	467.875,24 Euros y	505.281,51 Euros
<b>Extremos-50% casos:</b>	478.307,91 Euros y	494.803,97 Euros

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

Desde	0,462 M. hasta	0,467 M.	3,49 %
Desde	0,467 M. hasta	0,472 M.	6,35 %
Desde	0,472 M. hasta	0,477 M.	11,75 %
Desde	0,477 M. hasta	0,481 M.	12,06 %
Desde	0,481 M. hasta	0,486 M.	15,13 %
Desde	0,486 M. hasta	0,491 M.	17,46 %
Desde	0,491 M. hasta	0,496 M.	13,12 %
Desde	0,496 M. hasta	0,501 M.	9,74 %
Desde	0,501 M. hasta	0,506 M.	6,77 %
Desde	0,506 M. hasta	0,511 M.	4,13 %



**Tasa anualizada homogénea con financiación** 18,25

**Tasa anualizada homogénea sin financiación** 15,69

**Valor total elegido del solar** 486.560,00 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.

## FLUJOS DE CAJA (euros)

Meses	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	486.560,00	-486.560,00	-486.560,00
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	3.640,00	0,00	0,00	3.640,00	-3.640,00	-3.539,71
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	3.120,00	0,00	0,00	3.120,00	-3.120,00	-2.950,45
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	43.265,63	43.265,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.265,63	39.787,22
7	0,00	43.265,63	43.265,63	0,00	0,00	0,00	135,21	135,21	43.130,42	39.112,70
8	0,00	43.265,63	43.265,63	0,00	0,00	0,00	270,41	270,41	42.995,21	38.449,23
9	0,00	43.265,63	43.265,63	0,00	0,00	14.200,00	405,62	14.605,62	28.660,01	25.274,20
10	0,00	43.265,63	43.265,63	0,00	0,00	14.200,00	540,82	14.740,82	28.524,80	24.806,02
11	86.531,25	43.265,63	129.796,88	0,00	0,00	14.200,00	676,03	14.876,03	114.920,85	98.552,29
12	86.531,25	43.265,63	129.796,88	0,00	3.640,00	14.200,00	811,23	18.651,23	111.145,64	93.992,63
13	173.062,50	43.265,63	216.328,13	0,00	0,00	14.200,00	946,44	15.146,44	201.181,69	167.773,45
14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.200,00	180,27	14.380,27	-14.380,27	-11.825,93
15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.200,00	0,00	14.200,00	-14.200,00	-11.515,69
16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.200,00	0,00	14.200,00	-14.200,00	-11.355,95

## 10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

**Vida Útil Total de la Explotación:** 35 años

**Vida Útil Restante de la Explotación:** 35 años

### Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	486,56 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	62,40 Miles de Euros	25 años
Inversión Inicial en Elementos:	61,60 Miles de Euros	25 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 amarres	528,00	528,00	528,00	528,00	528,00	0,00	0,00
Alquiler amarres	15,00	28,00	36,00	45,00	60,00	60,00	204,00
Alquiler almacén	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Cuotas socios	11,66	17,75	23,83	36,01	50,72	50,72	50,72
<b>TOTAL:</b>	<b>560,66</b>	<b>579,75</b>	<b>593,83</b>	<b>615,01</b>	<b>644,72</b>	<b>116,72</b>	<b>260,72</b>

### GASTOS

Años	1	2	3	4	5	6 al 30	31 al 35
Variación Anual						0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00
Materias primas	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	8,00	10,00	10,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Reparación, mantenimiento y reposic	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Seguros, impuestos, tasas	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Amortización de la inversión inicial	4,96	4,96	4,96	4,96	4,96	4,96	4,96
ESTIMACION CANON	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00
GASTO SOCIAL	0,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
comercializacion	26,40	26,40	26,40	26,40	26,40	0,00	0,00
<b>TOTAL:</b>	<b>116,36</b>	<b>124,36</b>	<b>124,36</b>	<b>126,36</b>	<b>126,36</b>	<b>99,96</b>	<b>99,96</b>
<b>Impuestos</b>	<b>35,00 %</b>						

### INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	10	15	20	30
infraes+edific	761,27	0,00	16,00	0,00	0,00
Edificio-rehabi	0,00	0,00	15,00	0,00	0,00
Maquinaria-mobiliario	0,00	6,00	0,00	6,00	6,00
<b>TOTAL:</b>	<b>761,27</b>	<b>6,00</b>	<b>31,00</b>	<b>6,00</b>	<b>6,00</b>

## DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	Rep.(Suelo) Euros/m <sup>2</sup>	C.Const. Euros/m <sup>2</sup>	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificios destinado a Atención Ofi.	130,00	3.742,77	400,00	20,00	25,00

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

	Descripción	Sup. m <sup>2</sup>	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificios destinado a	130,00	4.102,77	533.360,10

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	Pantalanos de Ses Salines (70 amarr	61.600,00	40,00	36.960,00

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

### Costes y valores a nuevo

<b>VALOR DEL SOLAR</b>	486.560,00 Euros
<b>COSTE DE CONSTRUCCIÓN</b>	113.600,00 Euros
<b>OTROS GASTOS NECESARIOS</b>	10.400,00 Euros
<b>COSTE DE REPOSICIÓN</b>	610.560,00 Euros
<b>(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)</b>	

<b>Valor Unitario del Suelo:</b>	225,36 Euros/m <sup>2</sup> Terreno
<b>VALOR DEL SOLAR</b>	486.560,00 Euros
<b>COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL</b>	570.320,00 Euros

### CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

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

#### ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de Euros)	Gastos NO recuperables	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput. Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2006	560,66	111,40	4,96	761,27	-467,52	-467,52	-432,88
2007	579,75	119,40	4,96	0,00	300,96	300,96	258,03
2008	593,83	119,40	4,96	0,00	310,12	310,12	246,18
2009	615,01	121,40	4,96	0,00	322,58	322,58	237,11
2010	644,72	121,40	4,96	0,00	341,89	341,89	232,69
2011	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	9,99
2012	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	9,25
2013	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	8,57
2014	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	7,93
2015	116,72	95,00	4,96	6,00	9,85	9,85	4,56
2016	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	6,80
2017	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	6,30
2018	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	5,83
2019	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	5,40
2020	116,72	95,00	4,96	31,00	-15,15	-15,15	-4,78
2021	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	4,63
2022	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	4,29
2023	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	3,97
2024	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	3,67
2025	116,72	95,00	4,96	6,00	9,85	9,85	2,11
2026	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	3,15
2027	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	2,92
2028	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	2,70
2029	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	2,50
2030	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	2,32
2031	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	2,14
2032	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	1,99
2033	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	1,84
2034	116,72	95,00	4,96	0,00	15,85	15,85	1,70
2035	116,72	95,00	4,96	6,00	9,85	9,85	0,98
2036	260,72	95,00	4,96	0,00	109,45	109,45	10,07
2037	260,72	95,00	4,96	0,00	109,45	109,45	9,32
2038	260,72	95,00	4,96	0,00	109,45	109,45	8,64
2039	260,72	95,00	4,96	0,00	109,45	109,45	8,00
2040	260,72	95,00	4,96	0,00	109,45	109,45	7,40

Valor de Reversión del inmueble: 0,00 Euros

#### DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	8,00 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	-99,99 %
Solo se considera el valor de mercado futuro del suelo como valor de reversión.	
Valor de Reversión del inmueble:	0,00 Euros
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %

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 los ratios medios 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

**685.293,15 Euros**

## 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	1,00	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	0,00	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>1,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:45 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 6DDEJXMIL



## 11.- VALOR DE TASACIÓN

### VALOR DE TASACIÓN

**570.320,00 Euros**

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular el valor de los terrenos, lámina de agua, edificios e instalaciones cedidos en concesión administrativa el 1-1-2006.

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

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

\* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

#### ADVERTENCIAS:

El 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.

El valor adoptado viene dado en virtud de la hipótesis de inversión de 761.279,17 euros en la remodelación del club según proyecto aportado que se adjunta, así como de un gasto social anual de 6 000 euros no lucrativo. La disposición de amarres ha sido facilitada por el solicitante .

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 550.000,00 Euros y 580.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

# tinsa

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

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

Fdo.: BERNAT FEMENIAS DURAN  
ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 14 páginas numeradas de la 1 a la 14

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

## 12.- OBSERVACIONES

### 1. OBJETO DE LA VALORACION:

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

- Se supone que la concesión se realiza a fecha 1 de enero de 2.006, fecha en que se quiere calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se realiza por 35 años.
- El concesionario recibe toda la concesión en el estado que se encuentra en la actualidad, por lo que se ha supuesto que el concesionario debe acometer ciertas obras de reforma que le permitan la explotación durante los próximos 35 años de concesión.

### 2. CALCULO DEL VALOR DE MERCADO:

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

- Se entrega el puerto en su estado actual. Se suponen en el año 1 unas obras de adecuación realizadas por el nuevo concesionario por valor de 761279 euros, tras lo que comienza la explotación del puerto con las siguientes hipótesis:
  - Amarres en base, venta (sobre el 75% de los amarres= 52). Durante los años 1 a 5 se venden amarres a particulares a razón de un ritmo de un 15% al año, que suponen el 75% de los amarres reales, estimándose los flujos de caja estables a partir del año 6.
  - Tras realizar un estudio de mercado sobre puestos de amarre de embarcaciones de recreo, se han estimado los siguientes precios de venta para este puerto:
    - Amarres de 5x2,50 = 25.000 euros.
    - Amarres de 7x3,00 = 50.000 euros.
    - Amarres de 8x3,50 = 60.000 euros.
    - Amarres de 10x4,00 = 92.000 euros.
  - Amarres en alquiler (18uds.) Los precios de alquileres por temporadas oscilan en un valor medio por m2 de superficie del puesto de amarre, situándose en un entorno a los 180 euros/m2/año. Se ha estimado para los amarres en alquiler una ocupación media del 70% durante todo el periodo de la concesión.
  - Otras fuentes de ingresos: alquiler almacén.
  - 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 la anteriores hipótesis.
  - El canon se ha estimado a partir del valor de mercado de lo cedido, considerando un 5% de dicho valor.
  - Los flujos de caja se han situado a 31 de diciembre de cada periodo y se ha trabajado en euros constantes a la fecha de la valoración.

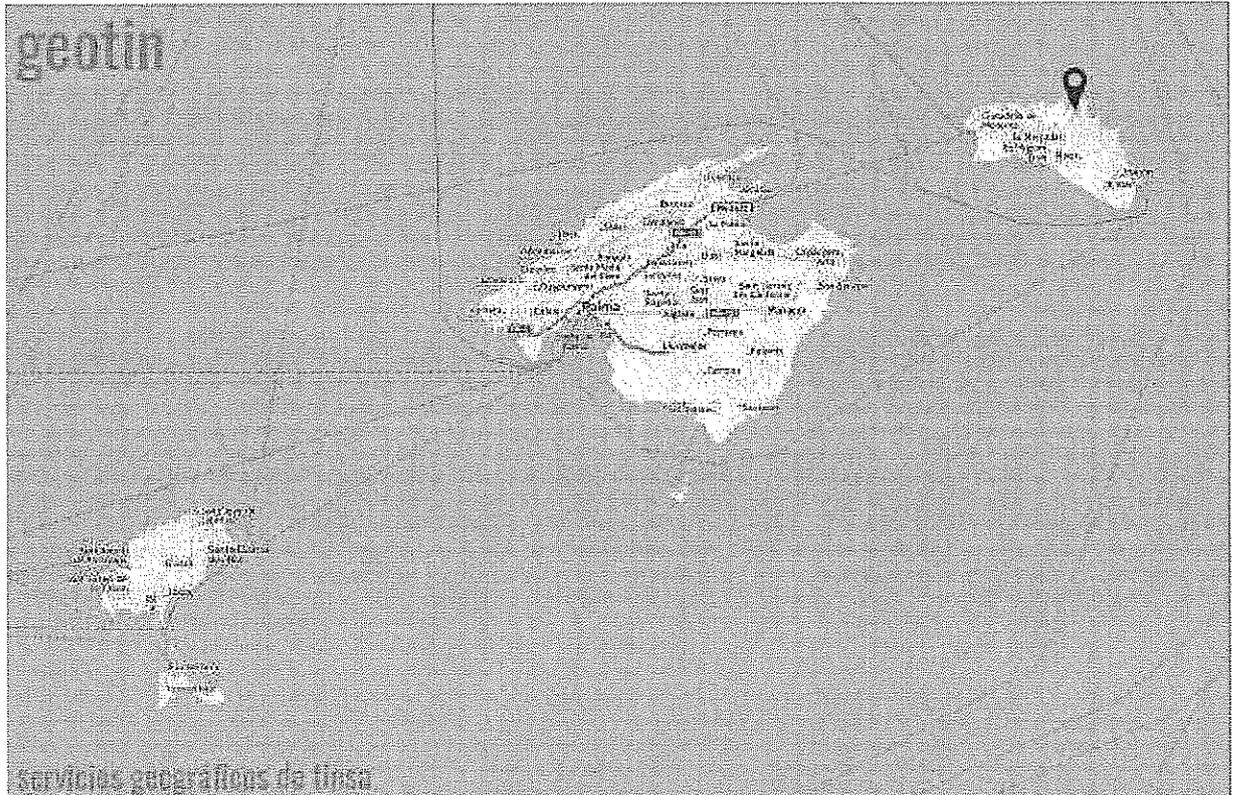
## FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS  
SITUACION: Lugar Ses Salines, en el municipio de Mercadal (Es), provincia de ISLAS BALEARES (07740)



## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS  
SITUACION: Lugar Ses Salines, en el municipio de Mercadal (Es), provincia de ISLAS BALEARES (07740)





## PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS  
SITUACION: Lugar Ses Salines, en el municipio de Mercadal (Es), provincia de ISLAS BALEARES (07740)

