



CLUB NÁUTICO LA RÁPITA

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 26 de mayo de 2009 se otorgó concesión administrativa a favor del Club Náutico La Rápita por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación del Puerto Deportivo denominado Club Náutico La Rápita, 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 20 de noviembre de 2014, el Club Náutico La Rápita , 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 8 de marzo de 2010 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 Náutico Sa Rápita hasta los 35 años ”

En fecha 12 de febrero de 2019, el Área jurídica de Ports IB solicita al Área económica, informe de valoración de terrenos, instalaciones y aguas del Club Náutico La Rápita 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 La Rápita, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), N° Expediente IB-05897/01-9 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB-05897/01-5 V.417, realizada el 01/01/2006 para un periodo de 30 años para la adaptación del club náutico a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.
- La valoración técnica del Club Náutico La Rápita, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, N° Expediente IB-05897/01-7 V.417, con la que se determinó el valor del derecho económico del club náutico como consecuencia del título concesional vigente hasta el 28 de julio de 2018, para la adaptación a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.
- Además, se debe tener en cuenta para el cálculo de la base imponible del correspondiente canon, las modificaciones autorizadas por Ports de les Illes Balears que han sido solicitadas y realizadas por el Club Náutico La Rápita 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 16/12/2013 el Consejo de Administración de Ports IB aprobó *“autorizar la ejecución de las obras comprendidas en el proyecto denominado Proyecto de ejecución de marina seca para embarcaciones menores y remodelación zona pantalán K en Club Náutico Sa Rápita”*. En su conjunto supone un aumento de la superficie de amarre de 1.087 m2.

Consecuentemente, el canon se modificó en función de la variación de la superficie de amarre 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 Náutico La Rápita (Nº Expediente IB-05897/01-9 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	54.248 m ²
Tierra	<u>44.264 m²</u>
Total	98.512 m²

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Torre de mando y control, local social con restaurante, escuela de vela, aseos, taller, supermercado, cantina, almacenes, tienda de material náutico, taller mecánico, 248 casetas/trastero, varedero, aparcamientos y jardines.

La superficie de agua incluye dique y pantalanes para 475 amarres.

VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES PORTUARIAS

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

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

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

Como resultado de lo expuesto anteriormente, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias Club Náutico La Rápita realizada por TINSA, Nº Expediente IB- IB-05897/01-9 V.452, refleja un valor por coste de reposición neto **para un periodo de 35 años**, de **siete millones cuatrocientos setenta y un mil trescientos treinta y dos euros y cuarenta y un céntimos de euro (7.461.332,41 €)**.

VALORACIÓN DEL TÍTULO VIGENTE HASTA 28 DE JULIO DE 2018

A efectos de determinar el valor de las instalaciones portuarias para estimar la base imponible del canon por ocupación o aprovechamiento del dominio público portuario, es preciso considerar no sólo la valoración objetiva del puerto conforme con lo indicado en este documento, sino también, como elemento reductor del anterior, el derecho económico correspondiente al club náutico como consecuencia del título concesional vigente hasta el 28 de julio de 2018.

Para ello, Ports de les Illes Balears cuenta con la valoración técnica del Club Náutico La Rápita, realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-05897/01-7 V.417

En este sentido, se consideraron las circunstancias concretas de la explotación de las instalaciones portuarias por el concesionario y las estimaciones económicas que de dicha explotación pudieran derivarse en el plazo restante de su título. Así, se valora el derecho económico del Club Náutico La Rápita en **dos millones novecientos setenta y nueve mil ciento sesenta y tres euros y veinticinco céntimos de euro (2.979.163,25 €)**.

CONCLUSIÓN

A efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias del Club Náutico La Rápita refleja un valor, para un periodo de 35 años, de **siete millones cuatrocientos sesenta y un mil trescientos treinta y dos euros y cuarenta y un céntimos de euro (7.461.332,41 €)**.

Por otra parte, el valor económico del título concesional vigente hasta julio de 2018 asciende a **dos millones novecientos setenta y nueve mil ciento sesenta y tres euros y veinticinco céntimos de euro (2.979.163,25 €)**.

Por tanto, y a efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración de las instalaciones portuarias del Club Náutico La Rápita asciende a **cuatro millones cuatrocientos ochenta y dos mil ciento sesenta y ocho euros y setenta y cinco céntimos de euro (4.482.168,75 €)**

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

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

Palma, 21 de marzo de 2019



Manuel Fernández González
Responsable Unidad Económica

Vº Bº 
Margarita Oliver Molinos
Responsable Área Económica



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/

 **Ports IB**

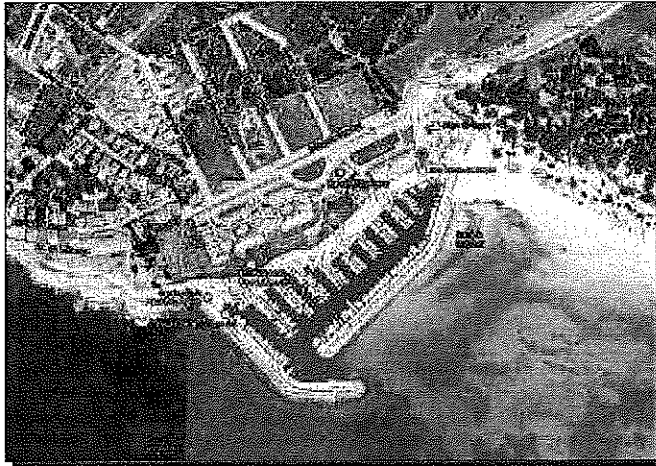
Memoria Económico Financiera

CLUB NÁUTICO LA RÁPITA

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:	Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)
Tasador:	DAMIAN ANDREU AMENGUAL (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALOR DE TASACIÓN

7.461.332,41 Euros

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

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

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

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

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

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

Existe No se aporta documentación registral. sin identificación registral.

Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14:El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: Superficie total del ámbito de estudio 98.512 m², de los cuales 54.248 m² corresponden a la lámina de agua y los restantes 44.264 m² a superficie de tierra. De la superficie de tierra, 5.660 m² son aportación de particulares y los restantes 38.604,00 m² son aportados por la C.A.I.B., el resto son adquisición a particulares por parte del puerto (zona edificio social y club náutico) y en un segundo estadio, el paso peatonal a la playa detrás del club náutico (460 m²). Dispone de las siguientes edificaciones: Torre de Mando y Control, Local Social con Restaurante, Escuela de Vela, Aseos, Taller, Supermercado, Cantina, Almacenes, Tienda de Material Nautico, Taller Mecanico, 248 Casetas/Trastero, 2 Diques escollera con pantalan, 9 Pantalanes, Varaderos, 2 aseos y 3 aseos con duchas, Aparcamientos y Jardines.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14: TERMINADO.
 Antigüedad: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13 y 14: 15 años. Edif. 10: 10 años. Edif. 11 y 12: 20 años.

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de tres plantas (Torre de mando y control)	162,78	261,71	800,00	18,00	13,00
Edificio 02	Planta baja (Aseos en cuatro)	205,23	261,71	600,00	18,00	13,00
Edificio 03	Planta baja (Casetas/Trastero)	1.373,00	261,71	270,00	18,00	13,00
Edificio 04	Planta baja (Escuela de Vela)	288,27	261,71	480,00	18,00	13,00
Edificio 05	Planta baja (Taller)	104,04	261,71	300,00	18,00	13,00
Edificio 06	Planta baja (Aljibes)	60,24	261,71	300,00	18,00	13,00
Edificio 07	Aislado de dos plantas (Local Social)	882,12	261,71	800,00	18,00	13,00
Edificio 08	Planta baja (Supermercado)	115,19	261,71	450,00	18,00	13,00
Edificio 09	Planta baja (Cantina y su terraza)	130,00	261,71	480,00	18,00	13,00
Edificio 10	Planta baja (Taller mecanico y terraza)	328,17	261,71	360,00	18,00	13,00

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	162,78	1.082,99	176.289,11
Edificio 02	205,23	877,67	180.124,21
Edificio 03	1.373,00	538,89	739.898,72
Edificio 04	288,27	754,48	217.493,37
Edificio 05	104,04	569,69	59.270,55
Edificio 06	60,24	569,69	34.318,13
Edificio 07	882,12	1.082,99	955.327,14
Edificio 08	115,19	723,68	83.360,70
Edificio 09	130,00	754,48	98.082,14
Edificio 10	328,17	631,29	207.169,13

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 17/04/2018 a las 15:06 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 CVQH2EZSL

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Diques y pantafanes - 475 amarres	2.486.680,00	13,00	2.163.411,60
Elemento 02	Urbanización	2.860.000,00	13,00	2.488.200,00
Elemento 03	Planta baja (Transformador)	7.000,00	13,00	6.090,00
Elemento 04	Depositos y surtidores Estacion Ser	60.101,00	13,00	52.287,87

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

VALOR DEL SOLAR 955.000,00 Euros

OTROS VALORES:

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

7.478.542,99 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 17/04/2018 a las 15:06 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 CVQH2EZSL

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-05897/01- 9 de fecha 01-01-2006 realizada por DAMIAN ANDREU AMENGUAL tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

CERTIFICA:

El Concesión Administrativa para la explotación del Puerto deportivo descrita en el informe, situada en Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14:El inmueble está ocupado por el concesionario.
Nombre del Solicitante: PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº: Q0700499G

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

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 teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	8.433.542,99 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	7.461.332,41 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	9.277.382,98 Euros

VALOR DE TASACIÓN

7.461.332,41 Euros

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 17/04/2018 a las 15:06 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 CVQH2EZSL



CERTIFICADO DE TASACIÓN

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

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

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

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

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0589701 8;

Existe No se aporta documentación registral, sin identificación registral.

Superficie adoptada del terreno: 98.512,00 m²

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

7.478.542,99 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 de tres plantas (Torre de	162,78	261,71	800,00	18,00	13,00
Edificio 02	Planta baja (Aseos en cuatro	205,23	261,71	600,00	18,00	13,00
Edificio 03	Planta baja (Casetas/Trastero)	1.373,00	261,71	270,00	18,00	13,00
Edificio 04	Planta baja (Escuela de Vela)	288,27	261,71	480,00	18,00	13,00
Edificio 05	Planta baja (Taller)	104,04	261,71	300,00	18,00	13,00
Edificio 06	Planta baja (Aljibes)	60,24	261,71	300,00	18,00	13,00
Edificio 07	Aislado de dos plantas (Local	882,12	261,71	800,00	18,00	13,00
Edificio 08	Planta baja (Supermercado)	115,19	261,71	450,00	18,00	13,00
Edificio 09	Planta baja (Cantina y su	130,00	261,71	480,00	18,00	13,00
Edificio 10	Planta baja (Taller mecanico y	328,17	261,71	360,00	18,00	13,00

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	Diques y pantalanés - 475	2.486.680,00	13,00	2.163.411,60
Elemento 02	Urbanización	2.860.000,00	13,00	2.488.200,00
Elemento 03	Planta baja (Transformador)	7.000,00	13,00	6.090,00
Elemento 04	Depositos y surtidores Estacion	60.101,00	13,00	52.287,87

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



CERTIFICADO DE TASACIÓN

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.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
ARQUITECTO TECNICO



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

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	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: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)

Geolocalización: Longitud: 2,95396 Latitud: 39,36347

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.
 Existe No se aporta documentación registral. sin identificación registral.

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: 10.164 Habitantes

Evolución Población: Creciente

Nucleo costero; básicamente segunda residencia de ciudadanos de la isla, desde Palma hasta Ses Salines.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero. Edificaciones de baja densidad residencial; eminentemente edificación pareada, seguida de nuevas promociones unifamiliares en líneas posteriores y pequeños bloques de apartamentos.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Rápido



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:	Escaso	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial de primera y segunda residencia.

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: 98.512,00 m²

Superficie adoptada del terreno: 98.512,00 m²

La superficie adoptada corresponde al informe técnico del expediente relativo al proyecto de legalización de varias instalaciones existentes y realización de mejoras técnicas del C. náutico Sa Rápita.

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

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

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

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

Superficie total del ámbito de estudio 98.512 m², de los cuales 54.248 m² corresponden a la lámina de agua y los restantes 44.264 m² a superficie de tierra. De la superficie de tierra, 5.660 m² son aportación de particulares y los restantes 38.604,00 m² son aportados por la C.A.I.B., el resto son adquisición a particulares por parte del puerto (zona edificio social y club náutico) y en un segundo estadio, el paso peatonal a la playa detrás del club náutico (460 m²). Dispone de las siguientes edificaciones: Torre de Mando y Control, Local Social con Restaurante, Escuela de Vela, Aseos, Taller, Supermercado, Cantina, Almacenes, Tienda de Material Nautico, Taller Mecanico, 248 Casetas/Trastero, 2 Diques escollera con pantalan, 9 Pantalanes, Varaderos, 2 aseos y 3 aseos con duchas, Aparcamientos y Jardines.

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: No

Número de plantas sobre rasante del edificio: 2

Ubicación relativa en el inmueble: Por encima del nivel medio

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

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio:	Diques y pantalanes - 475 amarres
Situación de Ocupación:	El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble:	TERMINADO

Descripción del elemento

Espejo de agua de 54,248 m². con 475 amarres. Se incluyen en este elemento: Muelles, diques, escolleras y 9 pantalanes. La superficie de agua abrigada es de 24.068 m², amarres con 13.249 m² y resto 16.931 m². Tipos de amarres; 2 ud. de 5,5 X 20 m. 1 ud. de 5,5 X 18 m., 19 ud. de 5 X 15 m. 85 ud. de 4 X 12 m., 7 ud. de 4 X 8 m., 225 ud. de 3 X 8 m., 89 ud. de 2,5 X 6 m. y 47 ud. de 2 X 4 m. En total hacen 476 amarres aunque existe un amarre ubicado en el dique escollera que da frente a la playa, de dimensiones 3 X 8 m. que no es utilizable al producirse un quiebro en el ángulo de inflexión de dicho dique que lo hace inutilizable, al ser la cota de acceso al mismo inferior a la medida mínima para el acceso al amarre.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

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

Descripción del elemento

Urbanización de la superficie considerada como tierra de 44.264 m², incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos, zona de aparcamiento, zona ajardinada y explanadas-varadero.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de tres plantas (Torre de Mando y Control)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Oficinas	No Tiene	54,26 m ²
Piso 1	Oficinas	No Tiene	54,26 m ²
Piso 2	Almacén	No Tiene	54,26 m ²
Total superficie construida:			162,78 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 4.394,52 m²
Superficie Construida Total: 162,78 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Bueno

El estado de conservación del edificio se considera bueno, tanto exterior como interormente.

Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 15 años

Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Planta baja (Aseos en cuatro grupos)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Servicios Comunes	No Tiene	205,23 m ²
Total superficie construida:			205,23 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 5.540,53 m²
Superficie Construida Total: 205,23 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Bueno

En función del mantenimiento general de las instalaciones, se considera bueno el estado de conservación de los aseos y duchas.

Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 15 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Planta baja (Casetas/Trastero)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Almacén	No Tiene	1.373,00 m ²
Total superficie construida:			1.373,00 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 37.066,45 m²

Superficie Construida Total: 1.373,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Regular/Medio

Estado de conservación medio, variable según la zona donde se ubican los almacenes.

Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 15 años

Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 3

Tipología del edificio: Planta baja (Transformador)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Caseta para transformador, que ocupa una superficie de 14,64 m², ubicada en la zona limítrofe con la Avenida Miramar.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Planta baja (Escuela de Vela)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Aulas	No Tiene	288,27 m ²
Total superficie construida:			288,27 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 7.782,33 m²
Superficie Construida Total: 288,27 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Regular/Medio

Estado de conservación similar al resto de edificaciones de la misma tipología ubicadas frente al perímetro del puerto deportivo; calidades medias; sencillas.

Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 15 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 5

Tipología del edificio: Planta baja (Taller)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Industrial	No Tiene	104,04 m ²
Total superficie construida:			104,04 m²
Sup.del Terreno asignada al edificio:		2.808,73 m ²	
Superficie Construida Total:		104,04 m²	

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Regular/Medio
 Espacios destinados a talleres, ubicados en el dique-escollera con frente al mar abierto.

Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 15 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 6

Tipología del edificio: Planta baja (Aljibes)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Instalaciones	No Tiene	60,24 m ²
Total superficie construida:			60,24 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 1.626,28 m²
Superficie Construida Total: 60,24 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Regular/Medio

Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 15 años

Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 4

Tipología del edificio: Depositos y surtidores Estacion Servicio
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Depositos de combustible (10,62 m².) y dos surtidores con marquesina (3,71 y 3,72 m².).

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 7

Tipología del edificio: Aislado de dos plantas (Local Social con Bar-Restaurante)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Restaurante	Salas de Reunión	665,22 m ²
Baja porches	Soportales	No Tiene	52,97 m ²
Primera	Servicios Comunes	No Tiene	115,37 m ²
Segunda	Servicios Comunes	No Tiene	48,56 m ²
Total superficie construida:			882,12 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 23.814,32 m²
Superficie Construida Total: 882,12 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Bueno
 Buen estado de conservación del edificio.

Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 20 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 8

Tipología del edificio: Planta baja (Supermercado)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Comercial	No Tiene	115,19 m ²
Total superficie construida:			115,19 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.109,74 m²
Superficie Construida Total: 115,19 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Regular/Medio
Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 20 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 9

Tipología del edificio: Planta baja (Cantina y su terraza)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Restaurante	No Tiene	130,00 m ²
Total superficie construida:			130,00 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.509,57 m²
Superficie Construida Total: 130,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Regular/Medio
Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 15 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 10

Tipología del edificio: Planta baja (Taller mecanico y Tienda de material nautico)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Comercial	Industrial	328,17 m ²
Total superficie construida:			328,17 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 8.859,50 m²
Superficie Construida Total: 328,17 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Regular/Medio
Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 15 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

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

Licencia de Apertura: No disponible

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

Usos Permitidos:

Puerto Deportivo y Anexos

Usos Prohibidos:

Todos los demas

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

¿Dispone de licencia de actividad/funcionamiento? Sí tiene

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El inmueble no está protegido arquitectónicamente.

ESTADO DE CARGAS SOBRE EL INMUEBLE:

Existe una concesión sobre el inmueble

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Tipo de Gestión

Gestión privada de la Concesión Administrativa.

Forma de producir

Continua, las instalaciones permanecen abiertas todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Venta y alquiler de amarres (base y tránsito), alquiler de locales comerciales, venta y alquiler de almacén, club náutico, servicios de explanada-travelift, varada y botadura, cuotas propietarios, gasolinera, club de vela.

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. 56,00 %

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: 8 meses

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

Límite inferior: 20 meses Límite superior: 24 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E.	Límite inferior: 2.530,00 Euros/m ²	Límite superior: 2.550,00 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: 25,00 %	Límite superior: 30,00 %
----------	-----------------------------	-----------------------------

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E.	Límite inferior: 27 meses	Límite superior: 32 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: 19,00 % Límite superior: 21,00 %

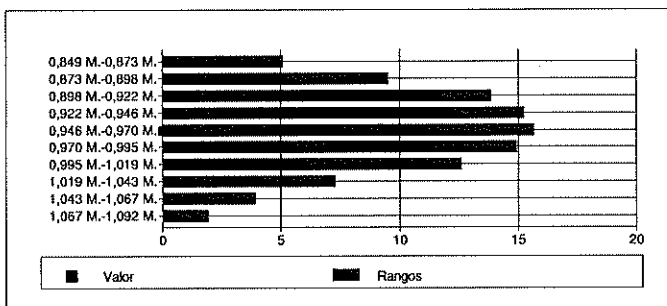
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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

Media:	957.207,35 Euros	
Extremos Absolutos:	849.249,41 Euros y	1.091.519,57 Euros
Extremos-90% casos:	872.941,24 Euros y	1.046.304,45 Euros
Extremos-50% casos:	915.215,70 Euros y	995.736,73 Euros

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

Desde	0,849 M. hasta	0,873 M.	5,08 %
Desde	0,873 M. hasta	0,898 M.	9,52 %
Desde	0,898 M. hasta	0,922 M.	13,86 %
Desde	0,922 M. hasta	0,946 M.	15,24 %
Desde	0,946 M. hasta	0,970 M.	15,66 %
Desde	0,970 M. hasta	0,995 M.	14,92 %
Desde	0,995 M. hasta	1,019 M.	12,59 %
Desde	1,019 M. hasta	1,043 M.	7,30 %
Desde	1,043 M. hasta	1,067 M.	3,92 %
Desde	1,067 M. hasta	1,092 M.	1,90 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 20,79

Tasa anualizada homogénea sin financiación 10,97

Valor total elegido del solar 955.000,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s 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.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	955.000,00	-955.000,00	-955.000,00
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	110.160,54	0,00	0,00	110.160,54	-110.160,54	-103.437,51
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	94.423,32	0,00	0,00	94.423,32	-94.423,32	-84.570,77
8	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.987,15	199.245,16
9	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	0,00	706,21	706,21	225.280,94	195.520,14
10	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	0,00	1.412,42	1.412,42	224.574,73	191.862,87
11	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	2.118,63	313.525,63	-87.538,48	-73.619,36
12	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	2.824,84	314.231,84	-88.244,69	-73.054,11
13	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	3.531,05	314.938,05	-88.950,90	-72.488,55
14	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	4.237,26	315.644,26	-89.657,11	-71.922,84
15	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	4.943,47	316.350,47	-90.363,32	-71.357,11
16	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	5.649,68	317.056,68	-91.069,53	-70.791,51
17	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	6.355,89	317.762,89	-91.775,74	-70.226,17
18	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	7.062,10	318.469,10	-92.481,95	-69.661,22
19	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	7.768,31	319.175,31	-93.188,16	-69.096,78
20	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	8.474,52	319.881,52	-93.894,37	-68.532,99
21	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	9.180,73	320.587,73	-94.600,58	-67.969,94
22	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	9.886,94	321.293,94	-95.306,79	-67.407,77
23	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	10.593,15	322.000,15	-96.013,00	-66.846,57
24	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	11.299,36	322.706,36	-96.719,21	-66.286,46
25	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	12.005,57	323.412,57	-97.425,42	-65.727,54
26	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	12.711,78	324.118,78	-98.131,63	-65.169,91
27	0,00	225.987,15	225.987,15	0,00	0,00	311.407,00	13.417,99	324.824,99	-98.837,84	-64.613,66
28	425.407,35	225.987,15	651.394,50	0,00	0,00	311.407,00	14.124,20	325.531,20	325.863,31	209.700,56
29	425.407,35	225.987,15	651.394,50	0,00	110.160,54	311.407,00	14.830,41	436.397,95	214.996,56	136.194,21



FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s 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.
30	3.233.095,89	225.987,15	3.459.083,04	0,00	0,00	311.407,00	15.536,62	326.943,62	3.132.139,42	1.953.130,37
31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	311.407,00	5.414,28	316.821,28	-316.821,28	-194.476,66
32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	311.407,00	-0,00	311.407,00	-311.407,00	-188.167,46
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	311.407,00	-0,00	311.407,00	-311.407,00	-185.228,38

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 17/04/2018 a las 15:06 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 CVQH2EZZSL



10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

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

Se analiza el ciclo completo de vida útil de la concesión a fecha de 1 de enero de 2006 y 35 años de explotación.

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	955,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	2.064,76 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	5.413,78 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	10 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

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

INGRESOS

Años	1	2	3	4	5 al 29	30 al 35
Variación Anual					0,00 %	0,00 %
Venta amares	5.856,00	5.856,00	5.856,00	5.856,00	0,00	0,00
Alquiler amares	244,66	271,84	302,05	302,05	302,05	1.313,79
Venta casetas	0,00	1.003,50	612,85	367,65	0,00	0,00
Alquiler restaurante	41,41	41,41	41,41	41,41	41,41	41,41
Alquiler taller-tienda	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43	28,43
Alquiler supermercado	5,76	5,76	5,76	5,76	5,76	5,76
Alquiler cantina	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90	11,90
Explanada-Travelift	60,00	105,00	150,00	240,00	240,00	240,00
Cuotas Propietarios	64,00	128,00	192,00	256,00	256,00	0,00
Carburantes	6,00	8,00	10,00	12,00	12,00	12,00
TOTAL:	6.318,16	7.459,84	7.210,40	7.121,20	897,55	1.653,29

GASTOS

Años	1	2	3	4	5 al 29	30 al 35
Variación Anual					0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	7,51	162,27	218,76	250,02	250,00	250,00
Materias primas	3,00	6,00	9,00	9,00	9,00	9,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	40,00	40,00	51,08	51,08	51,08	51,08
Reparación, mantenimiento y reposición	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Seguros, impuestos, tasas	18,03	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00
Amortización de la inversión inicial	261,28	261,28	261,28	261,28	261,28	261,28
Comercialización y publicidad	146,00	146,00	146,00	146,00	12,00	12,00
Estimación canon	463,87	463,87	463,87	463,87	463,87	463,87
Gastos sociodeportivos	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00
TOTAL:	1.149,69	1.325,42	1.395,99	1.427,25	1.293,23	1.293,23
Impuestos	35,00 %	32,50 %	32,50 %	32,50 %	32,50 %	32,50 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	5	10	15	20	30
Mobiliario-Maquinaria	120,00	0,00	120,00	0,00	120,00	120,00
inversiones posteriores	2.165,09	418,72	624,53	1.217,97	1.014,57	0,00
TOTAL:	2.285,09	418,72	744,53	1.217,97	1.134,57	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 de tres plantas (Torre de	162,78	261,71	800,00	18,00	13,00
Edificio 02	Planta baja (Aseos en cuatro	205,23	261,71	600,00	18,00	13,00
Edificio 03	Planta baja (Casetas/Trastero)	1.373,00	261,71	270,00	18,00	13,00
Edificio 04	Planta baja (Escuela de Vela)	288,27	261,71	480,00	18,00	13,00
Edificio 05	Planta baja (Taller)	104,04	261,71	300,00	18,00	13,00
Edificio 06	Planta baja (Aljibes)	60,24	261,71	300,00	18,00	13,00
Edificio 07	Aislado de dos plantas (Local	882,12	261,71	800,00	18,00	13,00
Edificio 08	Planta baja (Supermercado)	115,19	261,71	450,00	18,00	13,00
Edificio 09	Planta baja (Cantina y su	130,00	261,71	480,00	18,00	13,00
Edificio 10	Planta baja (Taller mecanico y	328,17	261,71	360,00	18,00	13,00

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 de tres plantas	162,78	1.082,99	176.289,11
Edificio 02	Planta baja (Aseos en	205,23	877,67	180.124,21
Edificio 03	Planta baja	1.373,00	538,89	739.898,72
Edificio 04	Planta baja (Escuela de	288,27	754,48	217.493,37
Edificio 05	Planta baja (Taller)	104,04	569,69	59.270,55
Edificio 06	Planta baja (Aljibes)	60,24	569,69	34.318,13
Edificio 07	Aislado de dos plantas	882,12	1.082,99	955.327,14
Edificio 08	Planta baja	115,19	723,68	83.360,70
Edificio 09	Planta baja (Cantina y	130,00	754,48	98.082,14
Edificio 10	Planta baja (Taller	328,17	631,29	207.169,13

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	Diques y pantalanos - 475 amarres	2.486.680,00	13,00	2.163.411,60
Elemento 02	Urbanización	2.860.000,00	13,00	2.488.200,00
Elemento 03	Planta baja (Transformador)	7.000,00	13,00	6.090,00
Elemento 04	Depositos y surtidores Estacion Ser	60.101,00	13,00	52.287,87

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	955.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	7.163.579,30 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	314.963,69 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	8.433.542,99 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	



Valor Unitario del Suelo:	9,69 Euros/m² Terreno
VALOR DEL SOLAR	955.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	7.461.332,41 Euros

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 17/04/2018 a las 15:06 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 CVQH2EZSL



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	6.318,16	888,41	261,28	2.285,09	1.335,70	1.335,70	1.236,76
2007	7.459,84	1.064,14	261,28	0,00	4.402,01	4.402,01	3.774,02
2008	7.210,40	1.134,71	261,28	0,00	4.186,01	4.186,01	3.322,99
2009	7.121,20	1.165,97	261,28	0,00	4.104,70	4.104,70	3.017,07
2010	897,55	1.031,95	261,28	418,72	-553,12	-553,12	-376,44
2011	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-84,69
2012	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-78,42
2013	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-72,61
2014	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-67,23
2015	897,55	1.031,95	261,28	744,53	-878,93	-878,93	-407,12
2016	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-57,64
2017	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-53,37
2018	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-49,42
2019	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-45,76
2020	897,55	1.031,95	261,28	1.217,97	-1.352,37	-1.352,37	-426,32
2021	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-39,23
2022	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-36,32
2023	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-33,63
2024	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-31,14
2025	897,55	1.031,95	261,28	1.134,57	-1.268,97	-1.268,97	-272,26
2026	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-26,70
2027	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-24,72
2028	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-22,89
2029	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-21,20
2030	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-19,63
2031	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-18,17
2032	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-16,83
2033	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-15,58
2034	897,55	1.031,95	261,28	0,00	-134,40	-134,40	-14,43
2035	1.653,29	1.031,95	261,28	120,00	384,32	384,32	38,19
2036	1.653,29	1.031,95	261,28	0,00	504,32	504,32	46,41
2037	1.653,29	1.031,95	261,28	0,00	504,32	504,32	42,97
2038	1.653,29	1.031,95	261,28	0,00	504,32	504,32	39,78
2039	1.653,29	1.031,95	261,28	0,00	504,32	504,32	36,84
2040	1.653,29	1.031,95	261,28	0,00	504,32	504,32	34,11

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 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

9.277.382,98 Euros

OTROS VALORES:

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

7.478.542,99 Euros

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

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m ²)	Arrendados (nº)	Superficie bruta alquilable (SBA)	Porcentaje de ocupación sobre SBA (%)
Residencial (viviendas protegidas)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	-	-	-	-	-
Oficinas	0	0,00	-	-	-
Locales comerciales	0	0,00	-	-	-
Uso industrial	0	0,00	-	-	-
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	-	-
Trasteros	-	-	-	-	-
Otros usos	0	0,00	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	3.649,04	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
TOTAL	0	3.649,04	0	0,00	0,00%

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 17/04/2018 a las 15:06 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 CVQH2EZSL



11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

7.461.332,41 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.

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

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

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.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 27 páginas numeradas de la 1 a la 27

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

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

12.- OBSERVACIONES

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

- Se supone que la concesión se realiza con fecha 1 de enero de 2006, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se realiza por 35 años, plazo máximo para las concesiones según la nueva legislación.
- El concesionario realiza todas las obras de reforma a su costa y realizará la explotación durante 35 años, revertiendo al Concesionario en esa fecha lo cedido más lo construido.

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

Las inversiones posteriores y los gastos sociodeportivos son los indicados por el cliente. Se ha supuesto que se venden el 75% de los amarres a particulares durante los cuatro primeros ejercicios, así como las casetas. El resto de los elementos se ha supuesto que se explotan mediante el arrendamiento. Se estima que los flujos de caja son estables a partir de año 5. Transcurridos 30 años, el concesionario recupera los títulos de los amarres vendidos y los destina a alquilar hasta los 35 años, final de la concesión.

ESTUDIO DE MERCADO DE VENTA DE AMARRES EN LA ZONA DE INFLUENCIA DEL PUERTO DE SA RÁPITA:

CN El Arenal:	18 x 5:	180.000 €.
CN El Arenal:	15 x 5:	110.000 €.
CN El Arenal:	12 x 4:	115.000 €.
CN El Arenal:	10 x 3,5:	75.000 €.
CN El Arenal:	9 x 3,5:	89.000 €.
CN El Arenal:	4 x 10:	70.000 €.
CN El Arenal:	9 x 3 :	50.000 €.
CN Cala Gamba:	11 x 4:	72.000 €.
CN Cala Gamba:	9 x 3,5:	66.000 €.
CN Cala Gamba:	9 x 3:	60.000 €.
CN Cala Gamba:	8 x 3:	35.000 €.
CN Cala Gamba:	7 x 2,75:	18.000 €.
CN S'Estanyol:	12 x 4:	85.000 €.
CN Sa Rapita:	12 x 4:	145.000 €.
CN Sa Rápita:	3 x 8:	60.000 €.
CN Sa Rápita:	3 x 8:	55.000 €.
CN Sa Rápita:	4 m ² (pañol):	9.000 €.

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

- Amarres de 5,5 x 20 = 192.000 €.
- Amarres de 5,5 x 18 = 170.000 €.
- Amarres de 5 x 18 = 150.000 €.
- Amarres de 5 x 15 = 123.000 €.
- Amarres de 4 x 12 = 115.000 €.
- Amarres de 4 x 8 = 70.000 €.
- Amarres de 3 x 8 = 57.000 €.
- Amarres de 2,5 x 6 = 42.000 €.
- Amarres de 2 x 4 = 30.000 €.
- Casetas/trastero = 8.000 €.

Los valores adoptados suponen una media respecto a las superficies de los amarres puesto que su ubicación dentro del puerto incide también en el valor

del amarre; como puede verse en el estudio de mercado aportado, las mismas dimensiones de un amarre pueden suponer una fluctuación en el valor de oferta importante, a veces superior a un 60 % en función de si el amarre se encuentra en los pantalanes cercanos al acceso al puerto o en las zonas más alejadas de los diques o con más difícil maniobrabilidad.

Para el alquiler de amarres en base se han considerado las tarifas actuales del puerto, aplicadas sobre tamaño de amarre:

- Amarres de 5,5 x 20 = 3,583,122 €/año.
- Amarres de 5,5 x 18 = 3,066,900 €/año.
- Amarres de 5 x 18 = 2,611,428 €/año.
- Amarres de 5 x 15 = 1,821,926 €/año.
- Amarres de 4 x 12 = 1,244,983 €/año.
- Amarres de 4 x 8 = 728,770 €/año.
- Amarres de 3 x 8 = 728,770 €/año.
- Amarres de 2,5 x 6 = 394,750 €/año.
- Amarres de 2 x 4 = 334,020 €/año.

Para el alquiler de amarres en tránsito también se han considerado las tarifas actuales:

	día T.Alta	día T.Media	día T.Baja	
- 5,5 x 20 =	160	121,5	81,5	
- 5,5 x 18 =	116	88	61	
- 5 x 18 =	116	88	61	
- 5 x 15 =	85	68,5	45	
- 4 x 12 =	63,5	51,5	32	
- 4 x 8 =	38,5	31	17,5	
- 3 x 8 =	38,5	31	17,5	
- 2,5 x 6 =	29	25	14	
- 2 x 4 =	21	16,5	12,5	

- La renta asignada a la zona de club social se ha estimado a razón de 7,9 €/m².
- La renta asignada a la zona de supermercado se ha estimado a razón de 6 €/m².
- La renta asignada a la zona de cantina se ha estimado a razón de 7,6 €/m².
- La renta asignada a la zona industrial de talleres y almacenes se ha estimado a razón de 5,6 €/m². Esta renta, es la media ponderada en función de la renta real que se está pagando en temporada alta y temporada baja, imputada a dichos servicios; la relación es del 50%.

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

- El valor de mercado del terreno y lámina de agua, se ha calculado por el método residual, a partir del valor de mercado calculado con las hipótesis anteriores, resultando ser su valor, de esta cantidad calculada, como ya se ha comentado, solo una parte corresponde a la Administración.

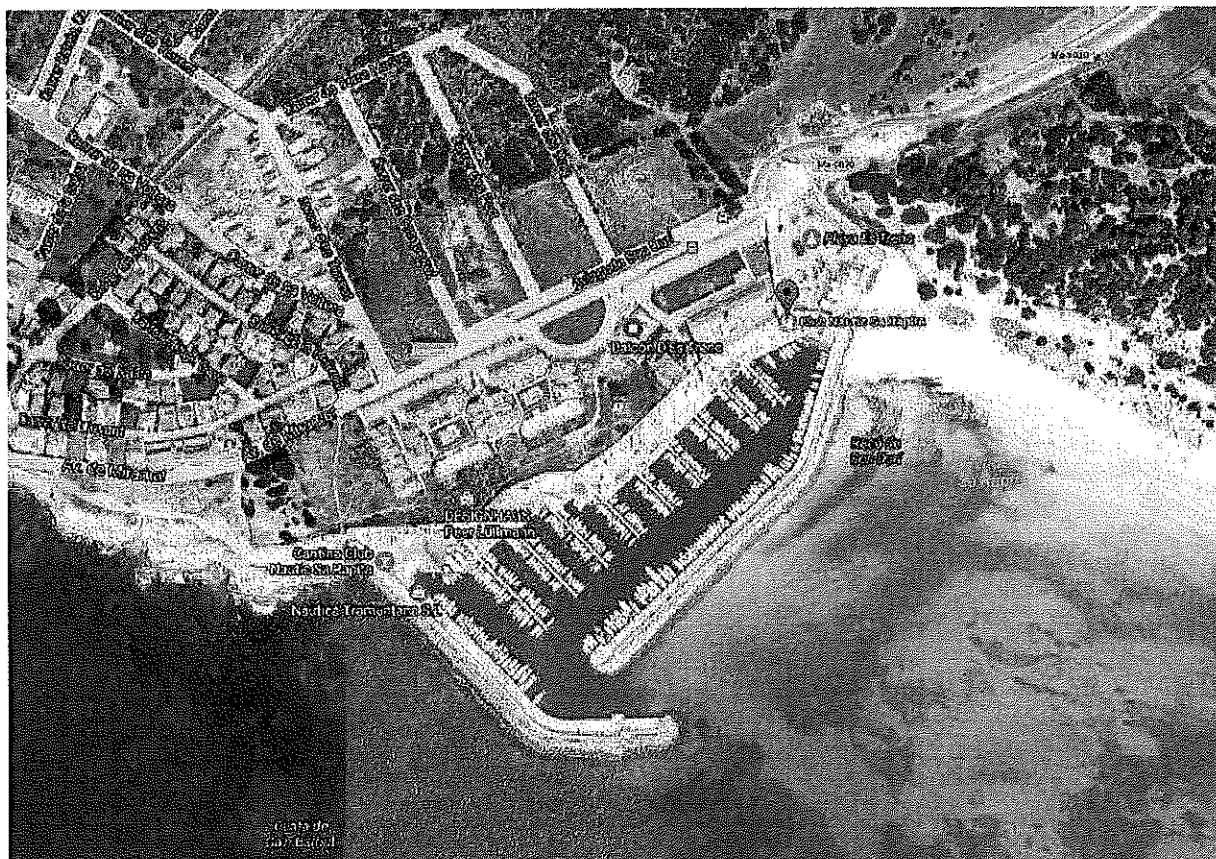
El canon se ha estimado a partir del valor de mercado de lo cedido, considerando un 5% de dicho valor.

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



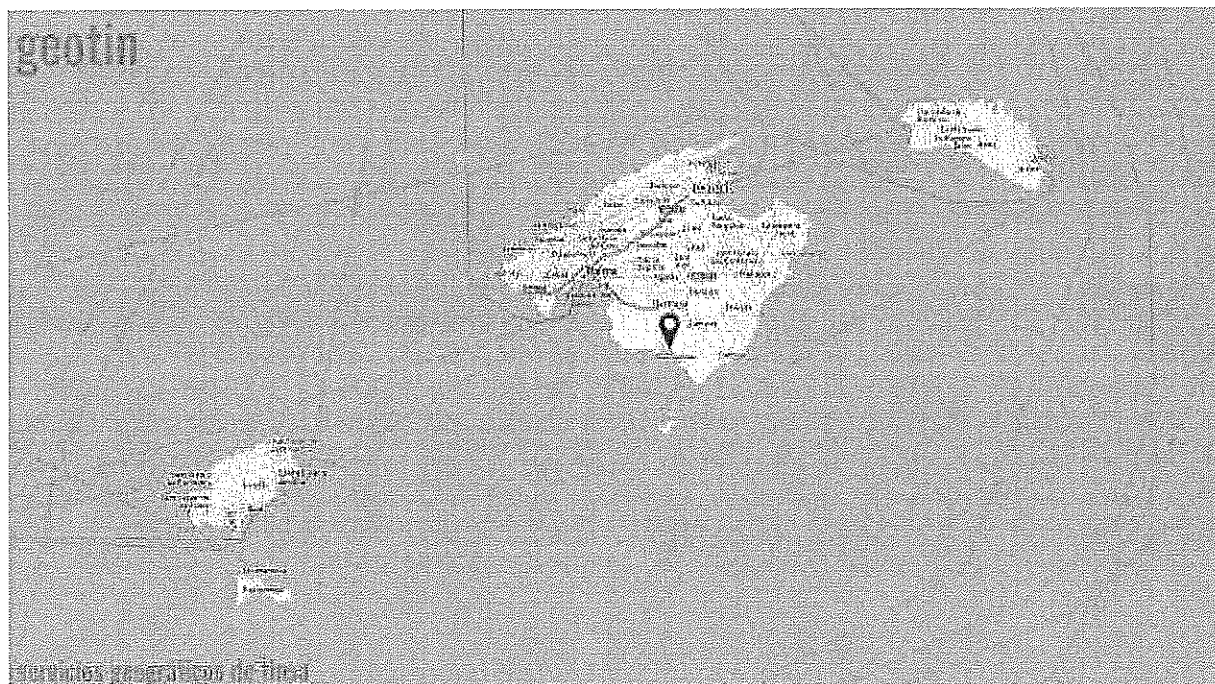
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



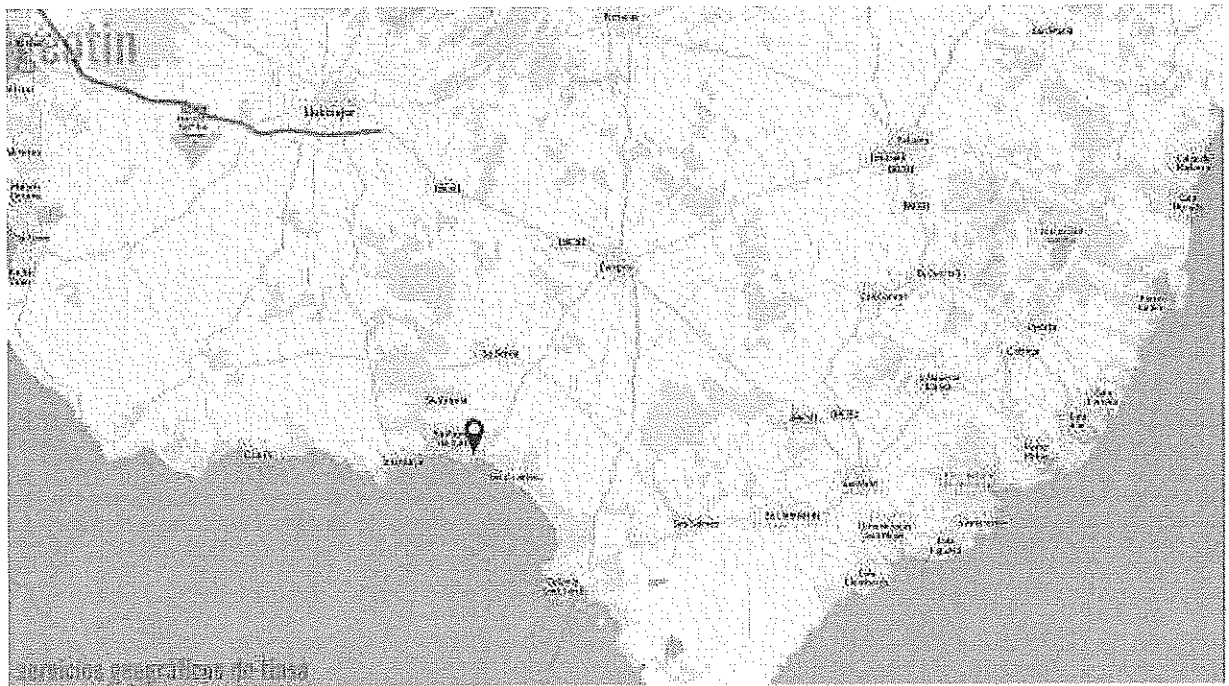
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)

m2	mango	eslora	n de amarras	40%		60%	
				BASE	TRANSITO	BASE	TRANSITO
110	5,5	20	2	0	2		
99	5,5	18	1	0	1		
90	5	18	1	0	1		
75	5	15	1	1	1		
48	4	12	85	84	51		
32	4	8	7	1	4		
24	3	8	234	90	134		
15	2,5	6	89	36	53		
8	2	4	47	13	28		
			475				

tarifas	E/AÑO			
	BASE	Nº de amarras	valores 100%	valores 65%
4K8	728,77	3	2186,31	1421,30
8K8	728,77	90	65589,3	42633,05
2K4	334,02	19	6346,38	4125,45
2,5X6	394,75	36	14211	9237,15
4K12	1244,98	34	42329,32	27514,66
5K15	1821,92	8	14575,36	9574,08

TRANSITO					
4K8	3372	4	13488	11664,00	
8K8	3372	124	451848	294070,80	antes 302.058,00 €
2K4	2628	28	56784	48256,40	sumar 1.011.747,07 €
2,5X6	2194	53	128692	107849,70	
4K12	6117	51	311567	255371,95	
5K15	7644	11	84084	73471,40	
			1.190.298,07 €	1.011.747,07 €	

CONSIDERAMOS
 40% BASE
 60% TRANSITO

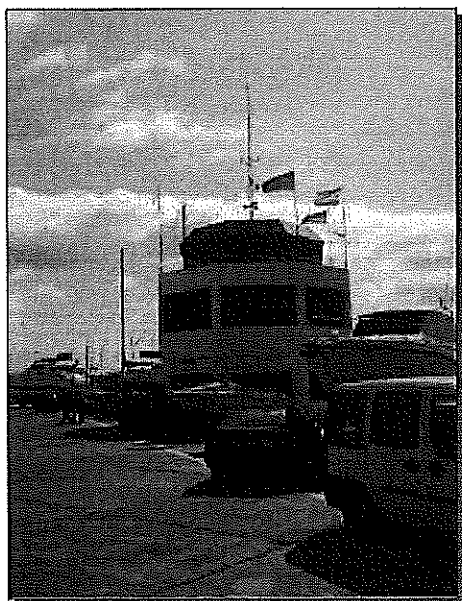
Memoria Económico Financiera

CLUB NÁUTICO LA RÁPITA

Anexo II - Valoración título vigente hasta 2018

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Domicilio del Solicitante:	Calle JESUS, Nº 4, Pita. 1
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)
Tasador:	DAMIAN ANDREU AMENGUAL (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALOR DE TASACIÓN**2.979.163,25 Euros (495.691.057 pta)**

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

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

La fecha de visita es el 13/04/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente. El canon imputado indicado por el cliente es de 148.600 €.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRÁLES

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

Existe No se aporta documentación registral, sin identificación registral.

Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14; El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble:

Superficie total del ámbito de estudio 98.512 m², de los cuales 54.248 m² corresponden a la lámina de agua y los restantes 44.264 m² a superficie de tierra. De la superficie de tierra, 5.660 m² son aportación de particulares y los restantes 38.604,00 m² son aportados por la C.A.I.B., el resto son adquisición a particulares por parte del puerto (zona edificio social y club náutico) y en un segundo estadio, el paso peatonal a la playa detrás del club náutico (460 m²). Dispone de las siguientes edificaciones: Torre de Mando y Control, Local Social con Restaurante, Escuela de Vela, Aseos, Taller, Supermercado, Cantina, Almacenes, Tienda de Material Náutico, Taller Mecánico, 248 Casetas/Trastero, 2 Diques escollera con pantalan, 9 Pantalanes, Varaderos, 2 aseos y 3 aseos con duchas, Aparcamientos y Jardines.

Estado del Inmueble:

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14: TERMINADO.

Antigüedad:

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13 y 14: 15 años. Edif. 10: 10 años. Edif. 11 y 12: 20 años.

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m ²	Rep.(Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de tres plantas (Torre de	162,78	814,46	800,00	18,00	13,00
Edificio 02	Planta baja (Aseos en cuatro	205,23	814,46	600,00	18,00	13,00
Edificio 03	Planta baja (Casetas/Trastero)	1.373,00	814,46	270,00	18,00	13,00
Edificio 04	Planta baja (Escuela de Vela)	288,27	814,46	480,00	18,00	13,00
Edificio 05	Planta baja (Taller)	104,04	814,46	300,00	18,00	13,00
Edificio 06	Planta baja (Aljibes)	60,24	814,46	300,00	18,00	13,00
Edificio 07	Aislado de dos plantas (Local	882,12	814,46	800,00	18,00	13,00
Edificio 08	Planta baja (Supermercado)	115,19	814,46	450,00	18,00	13,00
Edificio 09	Planta baja (Cantina y su	130,00	814,46	480,00	18,00	13,00
Edificio 10	Planta baja (Taller mecánico y	328,17	814,46	360,00	18,00	13,00

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

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

	Sup. m ²	CRN.U. Euros	GRN. Euros
Edificio 01	162,78	1.635,74	266.265,76
Edificio 02	205,23	1.430,42	293.565,10
Edificio 03	1.373,00	1.091,64	1.498.824,47
Edificio 04	288,27	1.307,23	376.834,62
Edificio 05	104,04	1.122,44	116.778,66
Edificio 06	60,24	1.122,44	67.615,79
Edificio 07	882,12	1.635,74	1.442.918,97
Edificio 08	115,19	1.276,43	147.031,97
Edificio 09	130,00	1.307,23	169.939,64
Edificio 10	328,17	1.184,04	388.565,09

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

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Diques y pantalanos - 144 amarres	752.272,00	13,00	654.476,64
Elemento 02	Urbanización	2.860.000,00	13,00	2.488.200,00
Elemento 03	Planta baja (Transformador)	7.000,00	13,00	6.090,00
Elemento 04	Depositos y surtidores Estacion Ser	60.101,00	13,00	52.287,87

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

VALOR DEL SOLAR 2.972.000,00 Euros

OTROS VALORES:

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

5.744.134,99 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

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



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

Nº Expediente IB-05897/01-7 * V.417
Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE
Fecha: 01-01-2006
Ref.Tasador: DAD (25067 -)

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro Soria Casado, en calidad de Director Territorial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: IB-05897/01-7 de fecha 01-01-2006 realizada por DAMIAN ANDREU AMENGUAL tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

CERTIFICA:

El Concesión Administrativa para la explotación del Puerto deportivo descrita en el informe, situada en Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14:El inmueble está ocupado por el concesionario.
Nombre del Solicitante: PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº: Q0700499G
Domicilio del Solicitante: Calle JESUS, Nº 4, Plta. 1

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular de la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 28 de julio de 2018

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

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	8.716.134,99 Euros	(1.450.242.837 pta)
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	7.969.397,45 Euros	(1.325.996.163 pta)
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	2.979.163,25 Euros	(495.691.056 pta)

VALOR DE TASACIÓN

2.979.163,25 Euros (495.691.057 pta)

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

La fecha de visita es el 13/04/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente. El canon imputado indicado por el cliente es de 148.600 €.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Existe No se aporta documentación registral. sin identificación registral.

Superficie adoptada del terreno: 98.512,00 m²

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

5.744.134,99 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 de tres plantas (Torre de	162,78	814,46	800,00	18,00	13,00
Edificio 02	Planta baja (Aseos en cuatro	205,23	814,46	600,00	18,00	13,00
Edificio 03	Planta baja (Casetas/Trastero)	1.373,00	814,46	270,00	18,00	13,00
Edificio 04	Planta baja (Escuela de Vela)	288,27	814,46	480,00	18,00	13,00
Edificio 05	Planta baja (Taller)	104,04	814,46	300,00	18,00	13,00
Edificio 06	Planta baja (Aljibes)	60,24	814,46	300,00	18,00	13,00
Edificio 07	Aislado de dos plantas (Local	882,12	814,46	800,00	18,00	13,00
Edificio 08	Planta baja (Supermercado)	115,19	814,46	450,00	18,00	13,00
Edificio 09	Planta baja (Cantina y su	130,00	814,46	480,00	18,00	13,00
Edificio 10	Planta baja (Taller mecanico y	328,17	814,46	360,00	18,00	13,00

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. %	GEN Euros
Elemento 01	Diques y pantalanos - 144	752.272,00	13,00	654.476,64
Elemento 02	Urbanización	2.860.000,00	13,00	2.488.200,00
Elemento 03	Planta baja (Transformador)	7.000,00	13,00	6.090,00
Elemento 04	Depositos y surtidores Estacion	60.101,00	13,00	52.287,87

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

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

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

Nombre del Solicitante: PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº: Q0700499G
Domicilio del Solicitante: Calle JESUS, Nº 4, Pta. 1

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular de la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 28 de julio de 2018

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

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)

DATOS REGISTRALES

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.
Existe No se aporta documentación registral. sin identificación registral.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

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

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo dependiente de otro mayor

Actividad Dominante: Múltiple

Población de Derecho: 6.738 Habitantes

Evolución Población: Creciente

Núcleo costero; básicamente segunda residencia de ciudadanos de la isla, desde Palma hasta Ses Salines.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero. Edificaciones de baja densidad residencial; eminentemente edificación pareada, seguida de nuevas promociones unifamiliares en líneas posteriores y pequeños bloques de apartamentos.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Rápido

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:	Escaso	Aparcamiento:	Suficiente
Escolar:	Suficiente	Lúdico:	Suficiente
Asistencial:	Suficiente	Zonas Verdes:	Suficiente

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población pueden considerarse buenas.

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse buenas.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial de primera y segunda residencia.

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada:	98.512,00 m ²
Superficie adoptada del terreno:	98.512,00 m ²

La superficie adoptada corresponde al informe técnico del expediente relativo al proyecto de legalización de varias instalaciones existentes y realización de mejoras técnicas del C. náutico Sa Rápita.

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

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

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

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

Superficie total del ámbito de estudio 98.512 m², de los cuales 54.248 m² corresponden a la lámina de agua y los restantes 44.264 m² a superficie de tierra. De la superficie de tierra, 5.660 m² son aportación de particulares y los restantes 38.604,00 m² son aportados por la C.A.I.B., el resto son adquisición a particulares por parte del puerto (zona edificio social y club náutico) y en un segundo estadio, el paso peatonal a la playa detrás del club náutico (460 m²). Dispone de las siguientes edificaciones: Torre de Mando y Control, Local Social con Restaurante, Escuela de Vela, Aseos, Taller, Supermercado, Cantina, Almacenes, Tienda de Material Náutico, Taller Mecánico, 248 Casetas/Trastero, 2 Diques escollera con pantalán, 9 Pantalanes, Varaderos, 2 aseos y 3 aseos con duchas, Aparcamientos y Jardines.

Se valora: Un elemento del inmueble

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

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio: Diques y pantalanés - 144 amarres
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento

Dado que sólo es objeto de valoración 144 amarres del total de 476 , el coste imputado es la parte proporcional de los 144 amarres respecto del total de 476.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

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

Urbanización de la superficie considerada como tierra de 44.264 m², incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos, zona de aparcamiento, zona ajardinada y explanadas-varadero.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de tres plantas (Torre de Mando y Control)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Oficinas	No Tiene	54,26 m ²
Piso 1	Oficinas	No Tiene	54,26 m ²
Piso 2	Almacén	No Tiene	54,26 m ²
Total superficie construida:			162,78 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 4.394,52 m²
Superficie Construida Total: 162,78 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 15 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años
Estado de Conservación: Bueno

El estado de conservación del edificio se considera bueno, tanto exterior como interormente.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Planta baja (Aseos en cuatro grupos)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Servicios Comunes	No Tiene	205,23 m ²
Total superficie construida:			205,23 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 5.540,53 m²

Superficie Construida Total: 205,23 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 15 años

Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

Estado de Conservación: Bueno

En función del mantenimiento general de las instalaciones, se considera bueno el estado de conservación de los aseos y duchas.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Planta baja (Casetas/Trastero)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Almacén	No Tiene	1.373,00 m ²
Total superficie construida:			1.373,00 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 37.066,45 m²

Superficie Construida Total: 1.373,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproxlmada: 15 años

Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

Estado de Conservación: Medio

Estado de conservación medio, variable según la zona donde se ubican los almacenes.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 3

Tipología del edificio: Planta baja (Transformador)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Caseta para transformador, que ocupa una superficie de 14,64 m², ubicada en la zona limítrofe con la Avenida Miramar.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Planta baja (Escuela de Vela)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Aulas	No Tiene	288,27 m ²
Total superficie construida:			288,27 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 7.782,33 m²

Superficie Construida Total: 288,27 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 15 años

Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

Estado de Conservación: Medio

Estado de conservación similar al resto de edificaciones de la misma tipología ubicadas frente al perímetro del puerto deportivo; calidades medias; sencillas.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 5

Tipología del edificio: Planta baja (Taller)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Industrial	No Tiene	104,04 m ²
Total superficie construida:			104,04 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 2.808,73 m²

Superficie Construida Total: 104,04 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproxlmada: 15 años

Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

Estado de Conservación: Medio

Espacios destinados a talleres, ubicados en el dique-escollera con frente al mar abierto.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 6

Tipología del edificio: Planta baja (Aljibes)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Instalaciones	No Tiene	60,24 m ²
Total superficie construida:			60,24 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 1.626,28 m²

Superficie Construida Total: 60,24 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 15 años

Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 4

Tipología del edificio: Depositos y surtidores Estacion Servicio
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

Descripción del elemento

Depositos de combustible (10,62 m².) y dos surtidores con marquesina (3,71 y 3,72 m².)

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 7

Tipología del edificio: Aislado de dos plantas (Local Social con Bar-Restaurante)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Restaurante	Salas de Reunión	665,22 m ²
Baja porches	Soportales	No Tiene	52,97 m ²
Primera	Servicios Comunes	No Tiene	115,37 m ²
Segunda	Servicios Comunes	No Tiene	48,56 m ²
Total superficie construida:			882,12 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 23.814,32 m²
Superficie Construida Total: 882,12 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 20 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años
Estado de Conservación: Bueno
Buen estado de conservación del edificio.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 8

Tipología del edificio: Planta baja (Supermercado)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Comercial	No Tiene	115,19 m ²
Total superficie construida:			115,19 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.109,74 m²
Superficie Construida Total: 115,19 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 20 años
Años desde la última reforma aproximadamente 0 años
Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 9

Tipología del edificio: Planta baja (Cantina y su terraza)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Restaurante	No Tiene	130,00 m ²

Total superficie construida: 130,00 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 3.509,57 m²

Superficie Construida Total: 130,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 15 años

Años desde la última reforma aproximadamente: 0 años

Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 10

Tipología del edificio: Planta baja (Taller mecanico y Tienda de material nautico)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del inmueble: TERMINADO

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Comercial	Industrial	328,17 m ²
Total superficie construida:			328,17 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 8.859,50 m²

Superficie Construida Total: 328,17 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 15 años

Años desde la última reforma aproximadamente 0 años

Estado de Conservación: Medio

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

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

Licencia de Apertura: No disponible

¿Es necesaria la licencia de apertura? Si

Usos Permitidos:

Puerto Deportivo y Anexos

Usos Prohibidos:

Todos los demas

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal
- Consulta verbal

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El Inmueble no está protegido arquitectónicamente.

ESTADO DE CARGAS SOBRE EL INMUEBLE:

Existe una concesión sobre el inmueble

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Tipo de Gestión

Gestión privada de la Concesión Administrativa.

Forma de producir

Continua, las instalaciones permanecen abiertas todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Venta y alquiler de amarres (base y tránsito), alquiler de locales comerciales, venta y alquiler dealmacenillos, club náutico, servicios de explanada-travelift, varada y botadura, cuotas propietarios, gasolinera, club de vela.

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. 56,00 %

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: 8 meses

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

Límite inferior: 20 meses Límite superior: 24 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E. Límite inferior: 3.300,00 Euros/m² Límite superior: 3.400,00 Euros/m²

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: 25,00 % Límite superior: 30,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E. Límite inferior: 27 meses Límite superior: 32 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

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

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

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

Beneficio del promotor: Límite inferior: 19,00 % Límite superior: 21,00 %

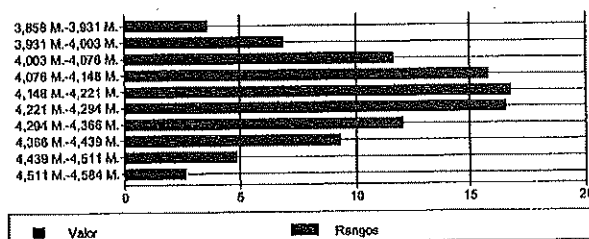
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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

Media:	4.204.597,29 Euros	
Extremos Absolutos:	3.858.144,69 Euros y	4.583.779,05 Euros
Extremos-90% casos:	3.939.586,28 Euros y	4.459.346,28 Euros
Extremos-50% casos:	4.087.374,82 Euros y	4.317.776,68 Euros

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

Desde	3,858 M. hasta	3,931 M.	3,60 %
Desde	3,931 M. hasta	4,003 M.	6,88 %
Desde	4,003 M. hasta	4,076 M.	11,64 %
Desde	4,076 M. hasta	4,148 M.	15,77 %
Desde	4,148 M. hasta	4,221 M.	16,72 %
Desde	4,221 M. hasta	4,294 M.	16,51 %
Desde	4,294 M. hasta	4,366 M.	12,06 %
Desde	4,366 M. hasta	4,439 M.	9,31 %
Desde	4,439 M. hasta	4,511 M.	4,87 %
Desde	4,511 M. hasta	4,584 M.	2,65 %



Valor total elegido del solar 2.972.000,00 Euros
 (Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	110.160,54	0,00	0,00	110.160,54	-110.160,54	-103.665,04	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	94.423,32	0,00	0,00	94.423,32	-94.423,32	-84.896,58	0,00
8	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	297.468,35	263.422,74	0,00
9	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	0,00	0,00	1.859,18	1.859,18	295.609,17	253.941,41
10	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	2.788,77	238.786,72	58.681,63	49.650,01	0,00
11	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	3.718,35	239.716,31	57.752,04	48.126,70	0,00
12	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	4.647,94	240.645,90	56.822,45	46.638,04	0,00
13	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	5.577,53	241.575,49	55.892,88	45.183,33	0,00
14	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	6.507,12	242.505,08	54.963,27	43.761,88	0,00
15	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	7.436,71	243.434,67	54.033,68	42.373,04	0,00
16	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	8.366,30	244.364,25	53.104,09	41.016,12	0,00
17	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	9.295,89	245.293,84	52.174,51	39.690,49	0,00
18	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	10.225,47	246.223,43	51.244,92	38.395,51	0,00
19	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	11.155,06	247.153,02	50.315,33	37.130,57	0,00
20	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	12.084,65	248.082,61	49.385,74	35.895,04	0,00
21	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	13.014,24	249.012,20	48.456,15	34.688,32	0,00
22	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	13.943,83	249.941,79	47.526,56	33.509,84	0,00
23	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	14.873,42	250.871,37	46.596,97	32.359,01	0,00
24	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	15.803,01	251.800,96	45.667,39	31.235,27	0,00
25	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	16.732,59	252.730,55	44.737,80	30.138,06	0,00
26	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	17.662,18	253.660,14	43.808,21	29.066,83	0,00
27	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	18.591,77	254.589,73	42.878,62	28.021,06	0,00
28	0,00	297.468,35	297.468,35	0,00	0,00	235.997,96	19.521,36	255.519,32	41.949,03	27.000,00	0,00
29	1.679.899,38	297.468,35	1.977.367,72	0,00	110.160,54	235.997,96	19.521,36	365.679,86	1.611.687,87	1.037.352,26	0,00
30	3.695.778,63	297.468,35	3.993.246,97	0,00	0,00	235.997,96	20.450,95	256.448,91	3.736.798,07	2.368.898,84	0,00
31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	235.997,96	5.345,13	241.343,09	-241.343,09	-150.689,61	0,00
32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	235.997,96	0,00	235.997,96	-235.997,96	-145.130,35	0,00
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	235.997,96	0,00	235.997,96	-235.997,96	-142.941,99	0,00

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 13 años

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

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	2.972,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	2.064,76 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	3.679,37 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	10 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

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

INGRESOS

Años	1	2 al 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Alquiler amarres	430,82	430,82	251,31
Alquiler restaurante	41,41	41,41	24,15
Alquiler taller-tienda	28,43	28,43	16,58
Alquiler supermercado	5,76	5,76	3,36
Alquiler cantina	11,90	11,90	6,94
Explanada-Travelift	240,00	240,00	134,00
Cuotas Propietarios	238,00	238,00	162,00
Carburantes	12,00	12,00	7,00
TOTAL:	1.008,32	1.008,32	605,34

GASTOS

Años	1	2 al 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Personal (Sueldos + S.S.)	250,00	250,00	145,80
Materias primas	9,00	9,00	5,25
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	51,08	51,08	29,79
Reparación, mantenimiento y reposic	60,00	60,00	0,00
Seguros, impuestos, tasas	36,00	36,00	21,00
Amortización de la inversión inicial	261,28	261,28	151,00
publicidad	12,00	12,00	0,00
Estimación canon	148,60	148,60	86,00
TOTAL:	827,96	827,96	438,84
Impuestos	35,00 %	32,50 %	32,50 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1
Infraestruct-Elementos	0,00

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de tres plantas (Torre de	162,78	814,46	800,00	18,00	13,00
Edificio 02	Planta baja (Aseos en cuatro	205,23	814,46	600,00	18,00	13,00
Edificio 03	Planta baja (Casetas/Trastero)	1.373,00	814,46	270,00	18,00	13,00
Edificio 04	Planta baja (Escuela de Vela)	288,27	814,46	480,00	18,00	13,00
Edificio 05	Planta baja (Taller)	104,04	814,46	300,00	18,00	13,00
Edificio 06	Planta baja (Aljibes)	60,24	814,46	300,00	18,00	13,00
Edificio 07	Aislado de dos plantas (Local	882,12	814,46	800,00	18,00	13,00
Edificio 08	Planta baja (Supermercado)	115,19	814,46	450,00	18,00	13,00
Edificio 09	Planta baja (Cantina y su	130,00	814,46	480,00	18,00	13,00
Edificio 10	Planta baja (Taller mecanico y	328,17	814,46	360,00	18,00	13,00

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

	Descripción	Sup. m²	CRN.U. Euros	GRN. Euros
Edificio 01	Edificio de tres plantas	162,78	1.635,74	266.265,76
Edificio 02	Planta baja (Aseos en	205,23	1.430,42	293.565,10
Edificio 03	Planta baja	1.373,00	1.091,64	1.498.824,47
Edificio 04	Planta baja (Escuela de	288,27	1.307,23	376.834,62
Edificio 05	Planta baja (Taller)	104,04	1.122,44	116.778,66
Edificio 06	Planta baja (Aljibes)	60,24	1.122,44	67.615,79
Edificio 07	Aislado de dos plantas	882,12	1.635,74	1.442.918,97
Edificio 08	Planta baja	115,19	1.276,43	147.031,97
Edificio 09	Planta baja (Cantina y	130,00	1.307,23	169.939,64
Edificio 10	Planta baja (Taller	328,17	1.184,04	388.565,09

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

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Diques y pantalanos - 144 amarres	752.272,00	13,00	654.476,64
Elemento 02	Urbanización	2.860.000,00	13,00	2.488.200,00
Elemento 03	Planta baja (Transformador)	7.000,00	13,00	6.090,00
Elemento 04	Depositos y surtidores Estacion Ser	60.101,00	13,00	52.287,87

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	2.972.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	5.429.171,30 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	314.963,69 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	8.716.134,99 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	30,17 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	2.972.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	7.969.397,45 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	1.008,32	566,68	261,28	0,00	378,51	378,51	350,48
2007	1.008,32	566,68	261,28	0,00	383,02	383,02	328,38
2008	1.008,32	566,68	261,28	0,00	383,02	383,02	304,06
2009	1.008,32	566,68	261,28	0,00	383,02	383,02	281,53
2010	1.008,32	566,68	261,28	0,00	383,02	383,02	260,68
2011	1.008,32	566,68	261,28	0,00	383,02	383,02	241,37
2012	1.008,32	566,68	261,28	0,00	383,02	383,02	223,49
2013	1.008,32	566,68	261,28	0,00	383,02	383,02	206,94
2014	1.008,32	566,68	261,28	0,00	383,02	383,02	191,61
2015	1.008,32	566,68	261,28	0,00	383,02	383,02	177,41
2016	1.008,32	566,68	261,28	0,00	383,02	383,02	164,27
2017	1.008,32	566,68	261,28	0,00	383,02	383,02	152,10
2018	605,34	287,84	151,00	0,00	263,39	263,39	96,85

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

Valor por actualización

2.979.163,25 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 5.744.134,99 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.



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

Nº Expediente IB-05897/01- 7 * V.417
 Rf: VARI *0000 CLIENTES PARTICULARE
 Fecha: 01-01-2006
 Ref.Tasador: DAD (25067 -)

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

2.979.163,25 Euros (495.691.057 pta)

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular de la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 28 de julio de 2018

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

La fecha de visita es el 13/04/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis al cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente. El canon imputado indicado por el cliente es de 148.600 €.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

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

Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
 ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 21 ^{JUANA Mª RAJA MAURA} páginas numeradas de la 1 a la 21

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

12.- OBSERVACIONES

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

- Se fija el 1 de enero de 2006, fecha en la que se quiera calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se calcula hasta el periodo de finalización de la misma , 28 de julio del 2018.
- El concesionario dispone de 144 amarres para su gestión , dado que según la información facilitada el resto han sido vendidos a terceros por el resto del periodo concesional

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO: se ha calculado por el método de actualización de rentas esperadas.

- En el año 2018 finaliza la concesión, por lo que todas las instalaciones revierten al concesionario, considerando por lo tanto 0 €. de valor residual.
- el canon, corresponde al canon indicado por el cliente, que asciende a 148.600 €.

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

El valor del suelo de este informe corresponde al valor del suelo que tendría la concesión si se cediese a 30 años , con la distribución actual de amarres.Su cálculo se halla detallado en el expte IB-05897/01-3.

El coste de reposición corresponde al coste de actual del inmueble, descontando el coste proporcional de los elementos vendidos.

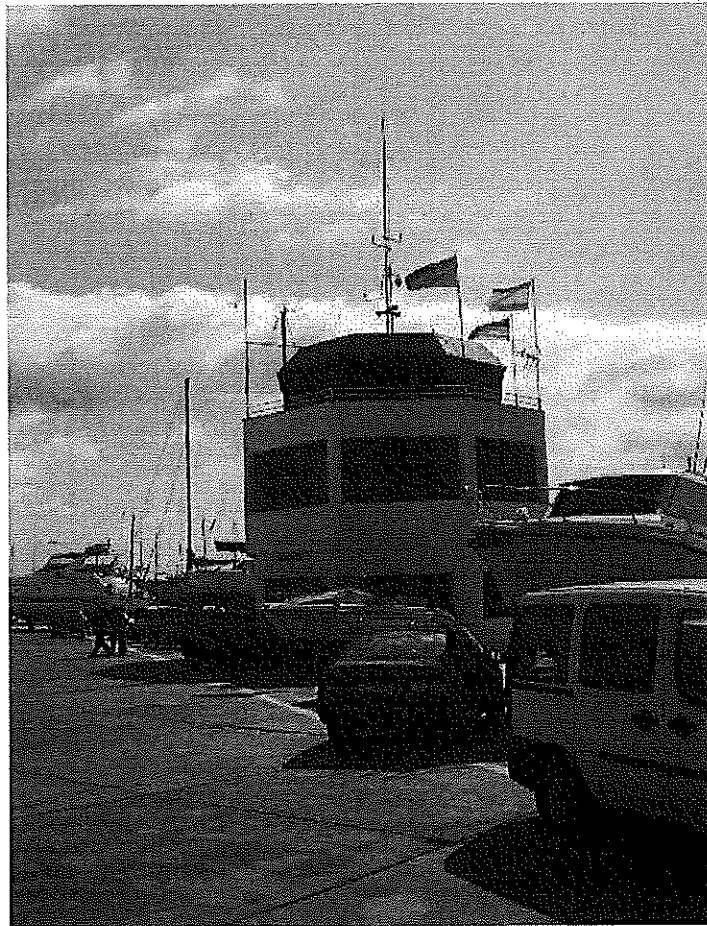


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:1/62

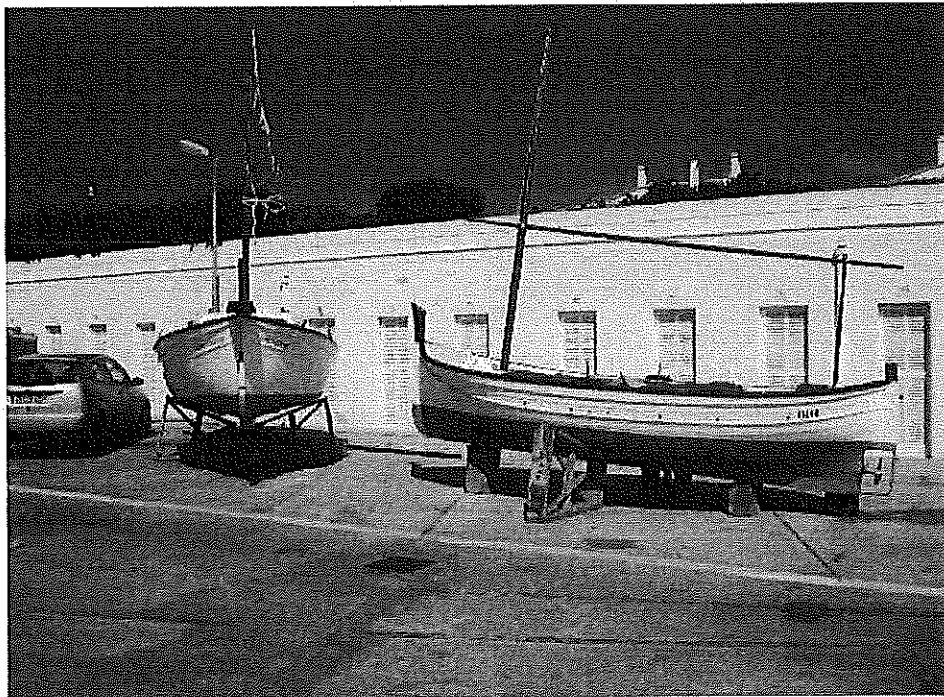
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



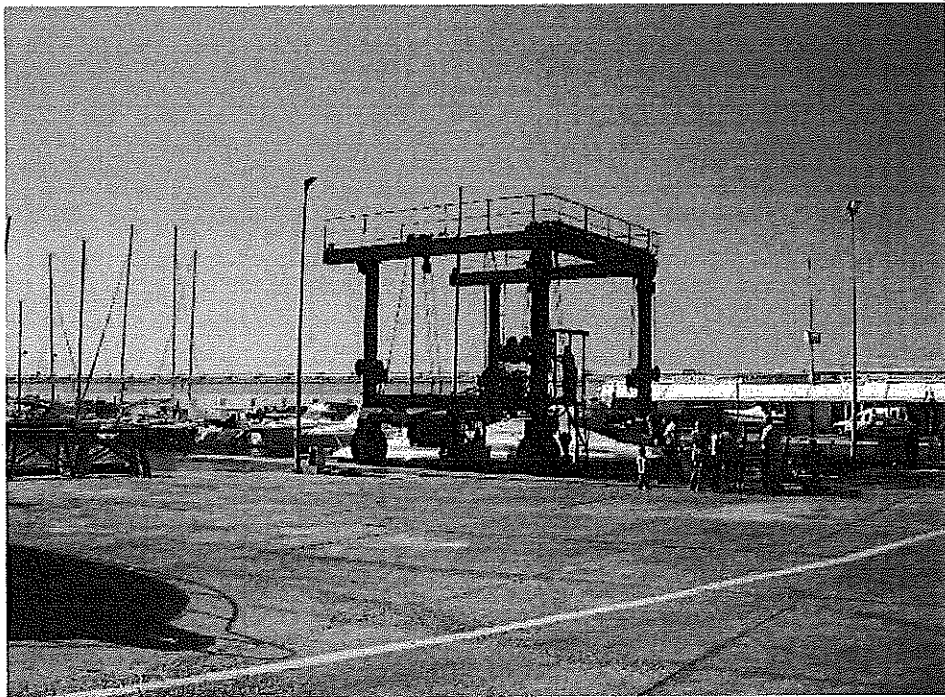


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:3/62

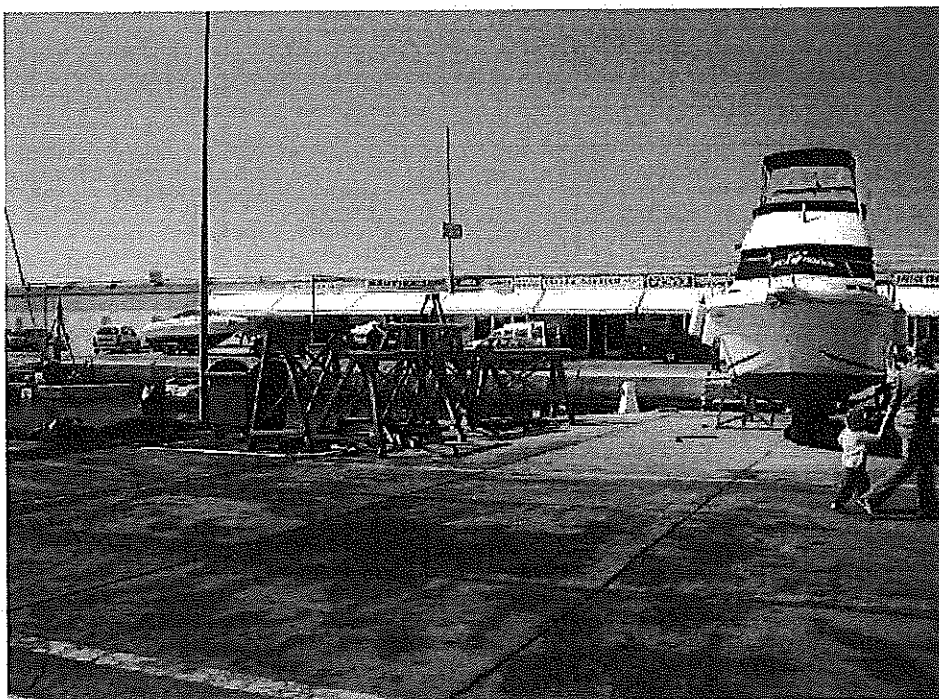
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIO)
Ref.Tasador: DAD
D:5/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITÁ en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid).
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:6/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:7/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTICO)
Ref.Tasador: DAD
D:8/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RÁPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313.

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:9/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



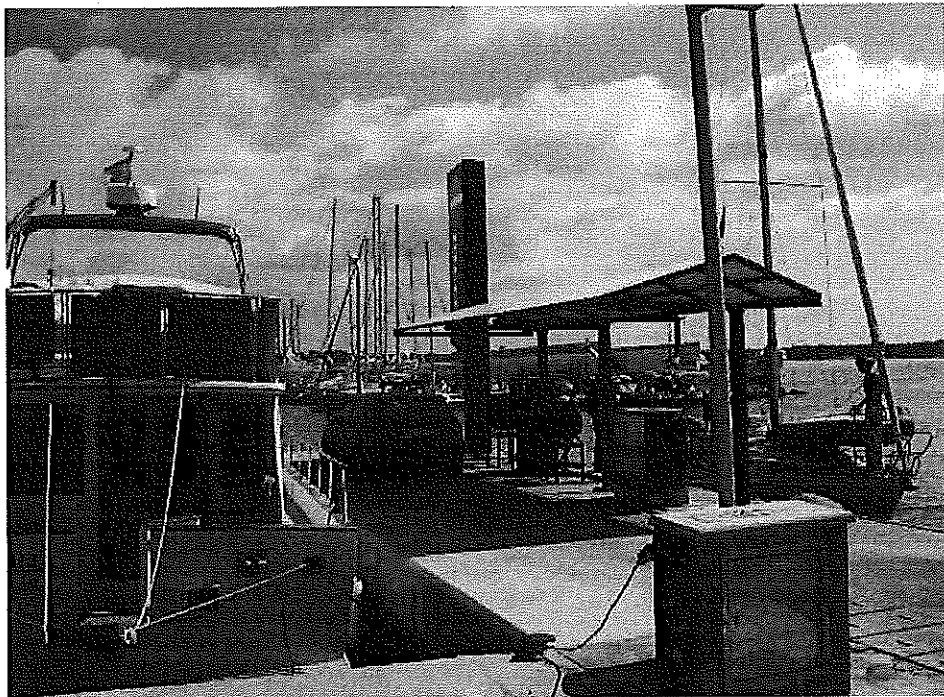


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313.

Nº Expediente: IB-05897/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:10/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:11/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9, 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313.

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:12/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:13/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARÉS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:14/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



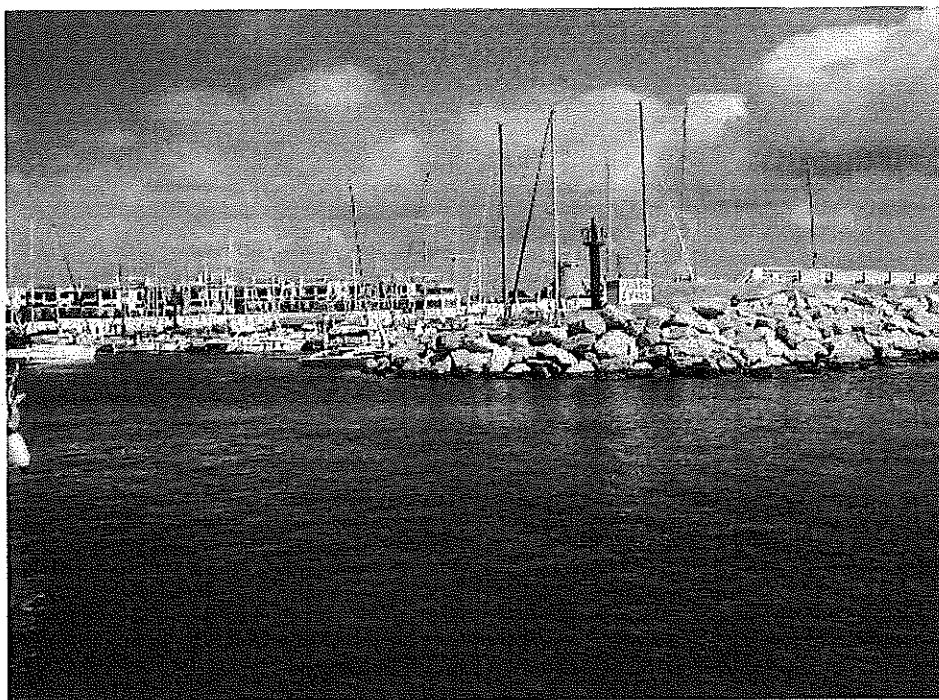


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01-7
Ref.Enl.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTICO)
Ref.Tasador: DAD
D:15/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



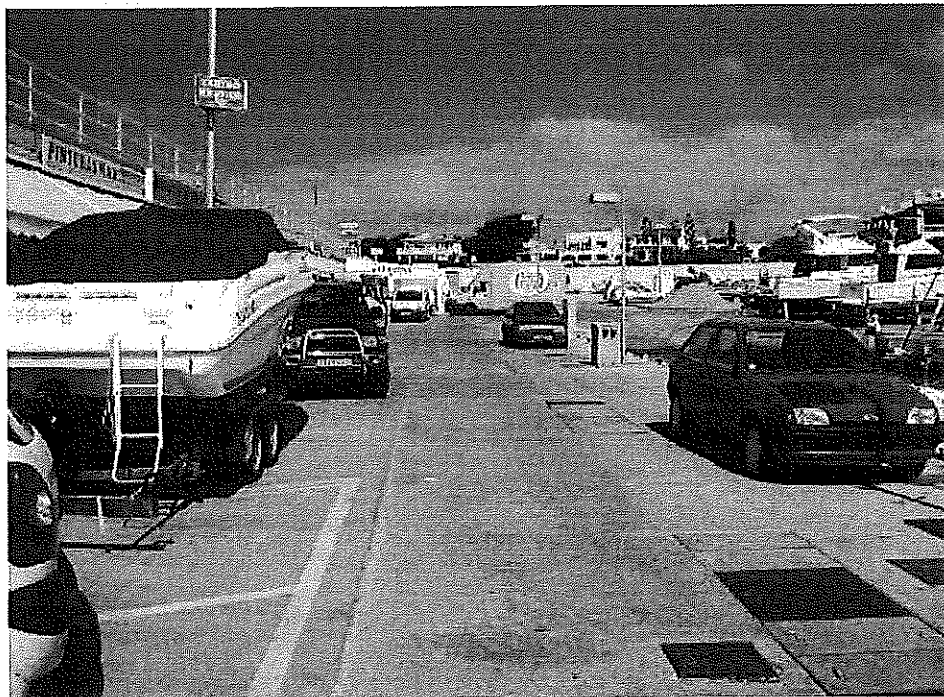


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10.
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:16/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



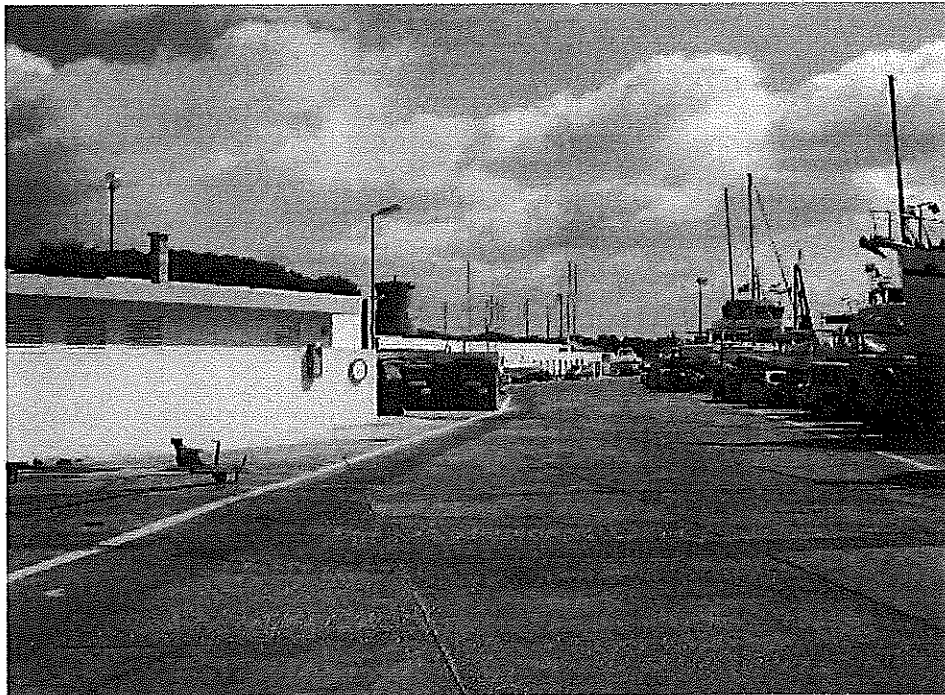


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313.

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:17/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:18/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



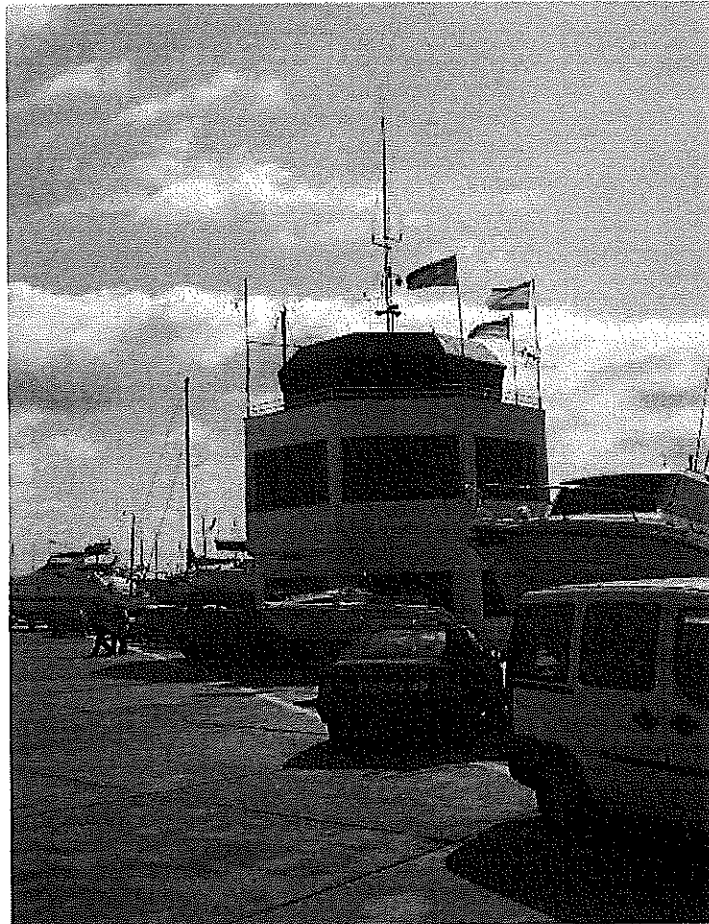


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTICO)
Ref.Tasador: DAD
D:19/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RÁPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313.

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:20/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



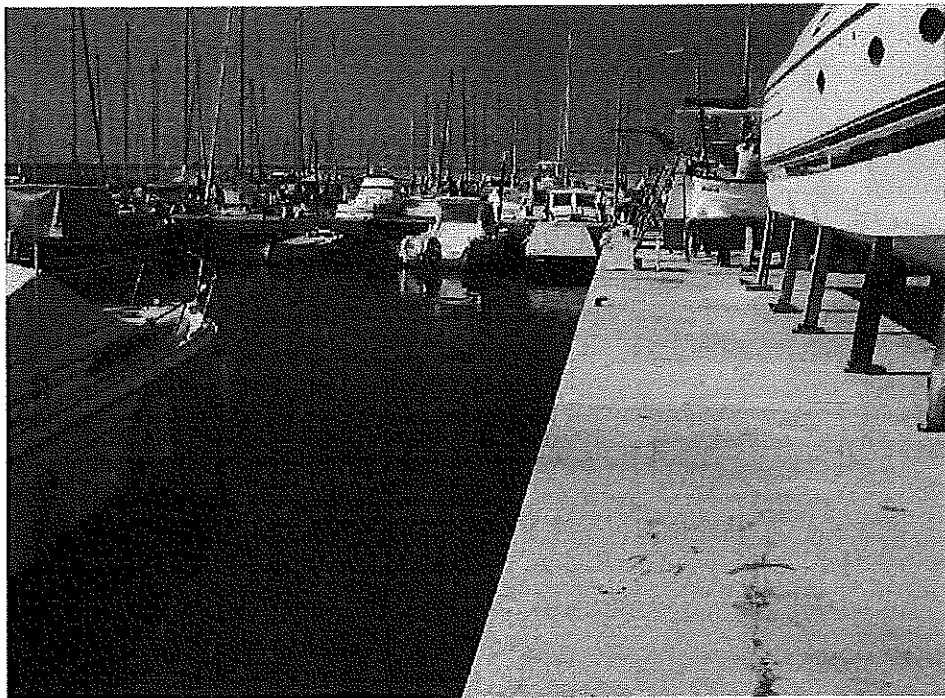


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313.

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTICO)
Ref.Tasador: DAD
D:22/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Ràpita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:23/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



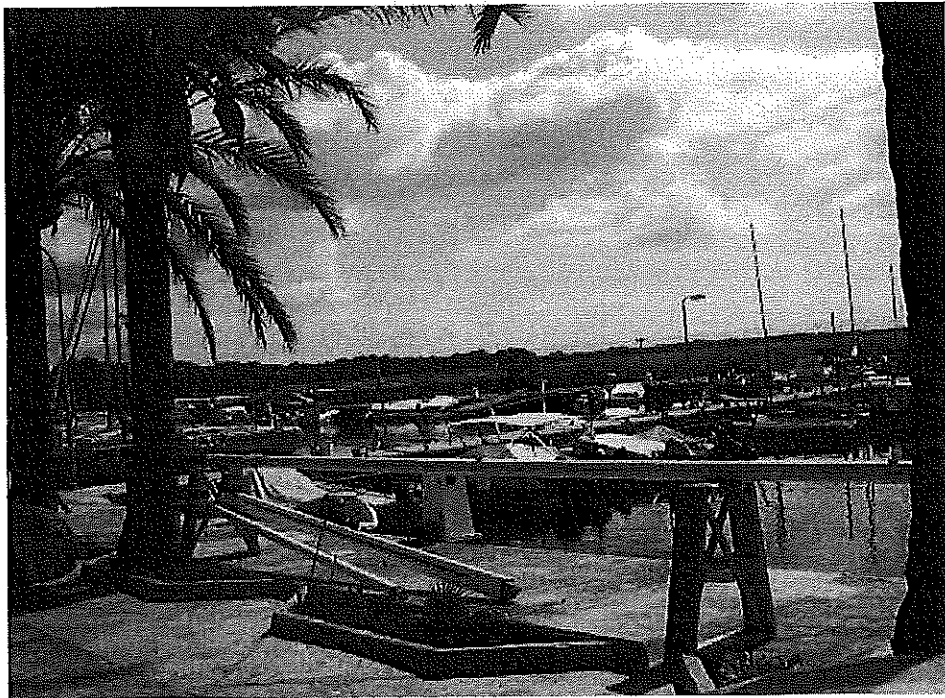


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:24/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



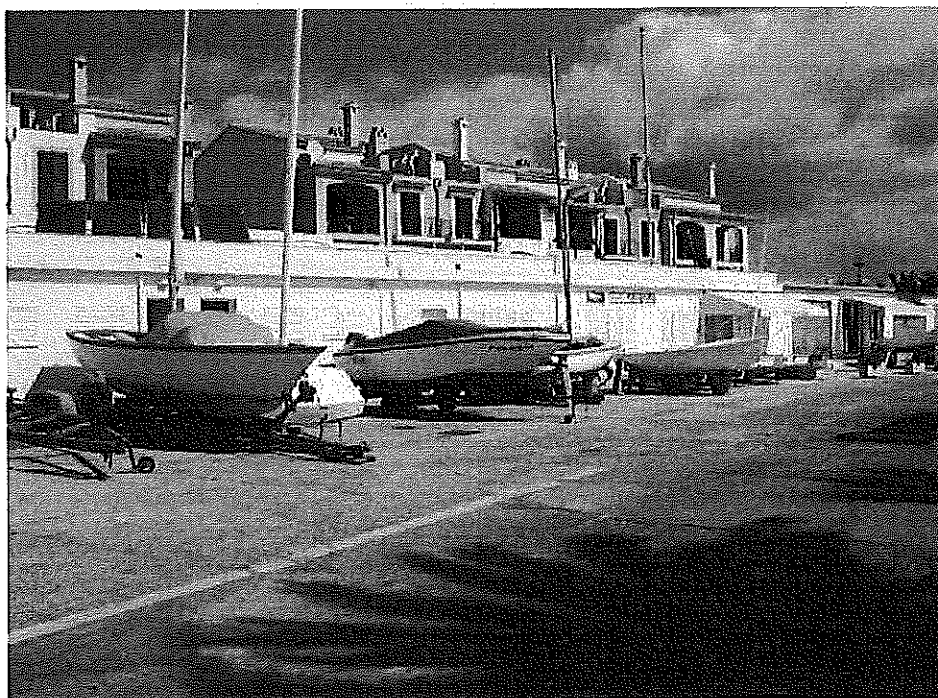


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:25/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10.
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:26/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



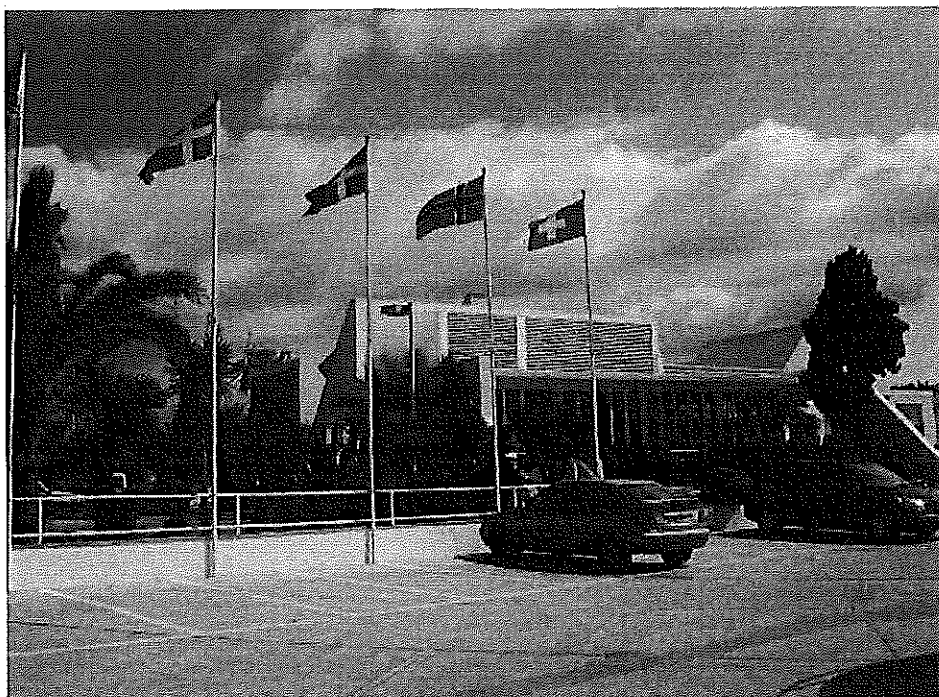


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:27/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



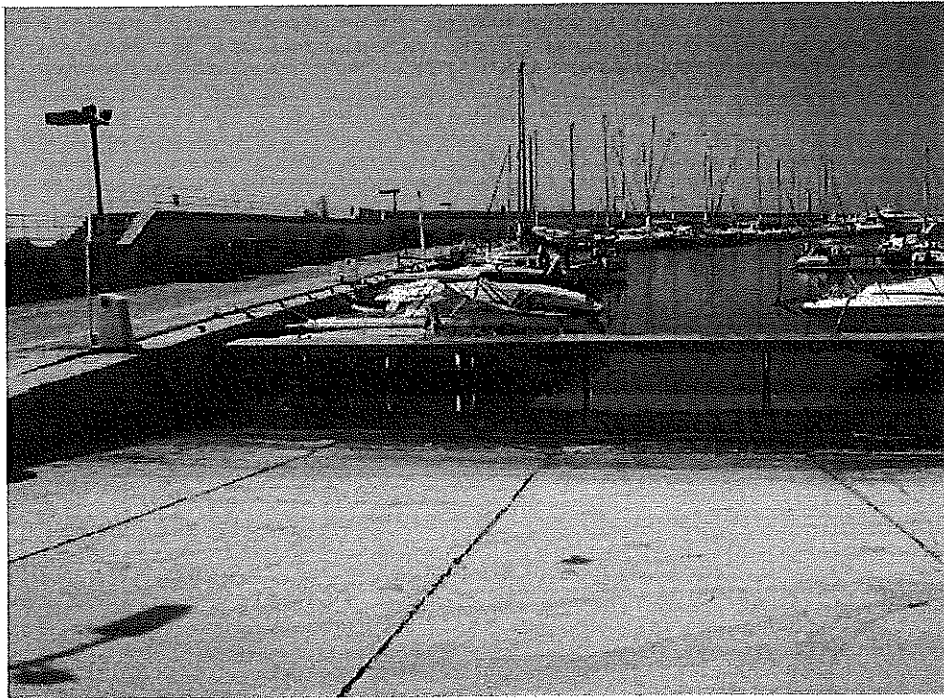


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313:

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000-CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:28/62

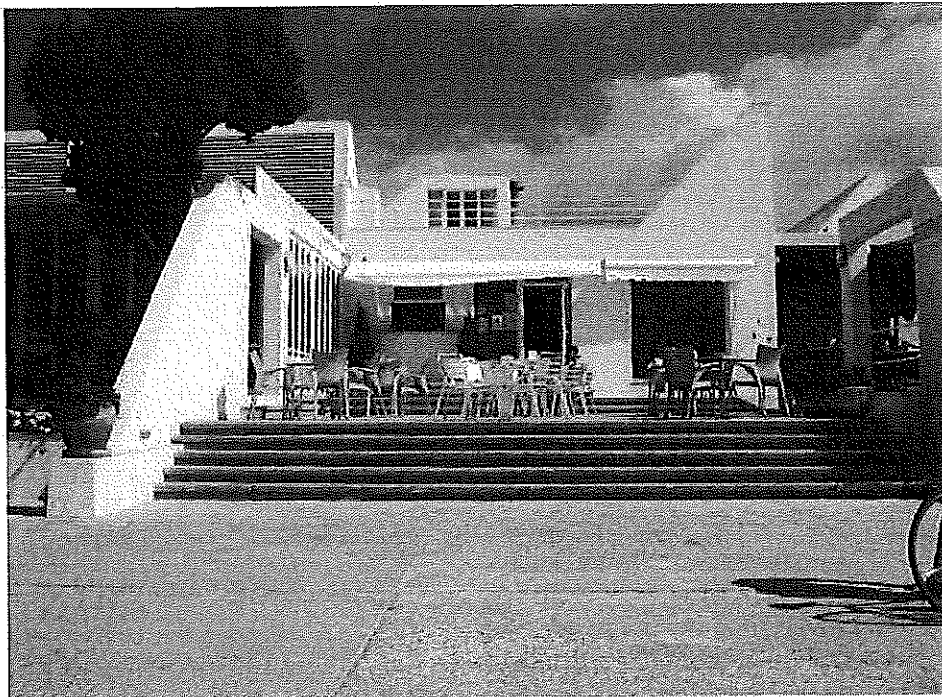
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





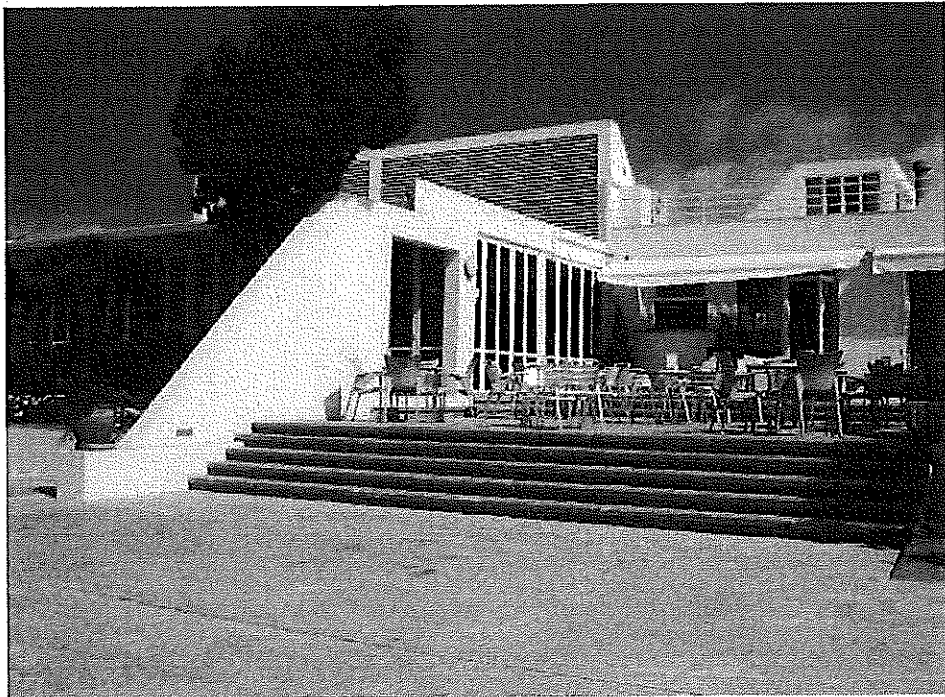
TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:30/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS

SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARNS (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:31/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el n.º 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:32/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES.
(07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:33/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



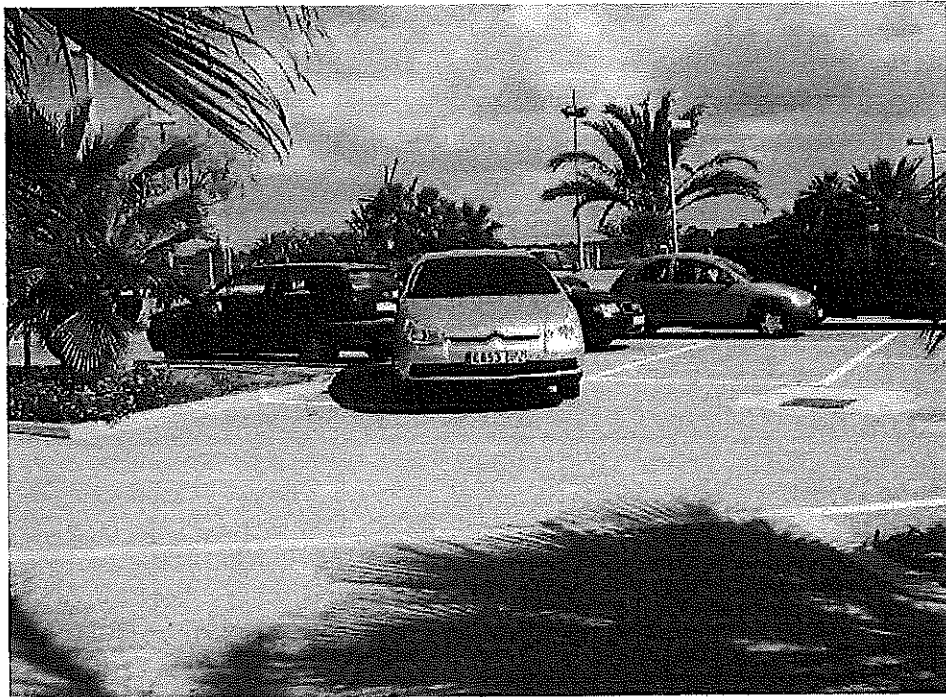


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:34/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



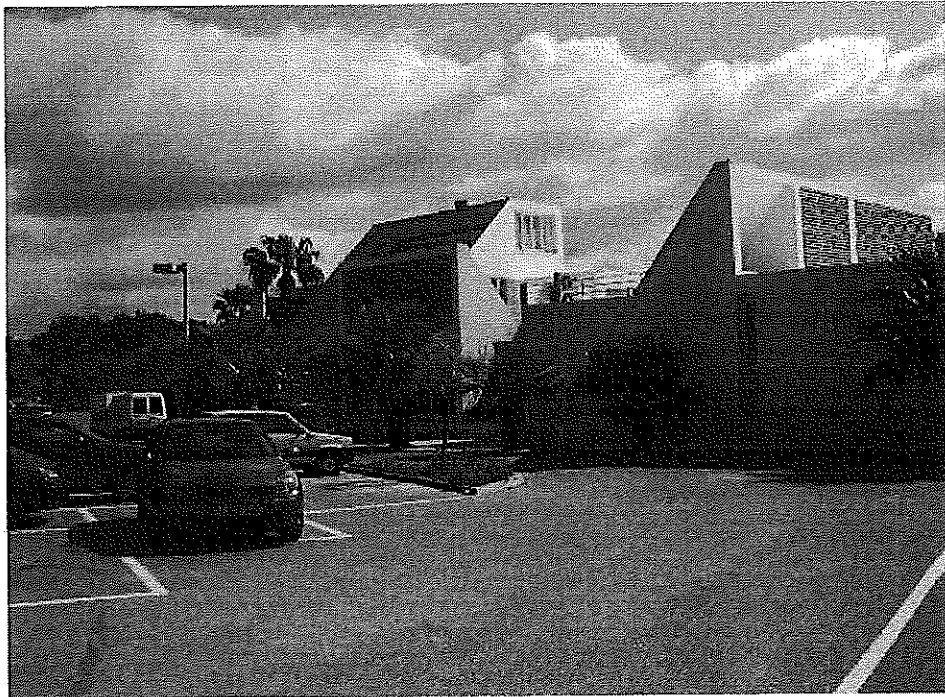


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIO)
Ref.Tasador: DAD
D:35/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARIS (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10.
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:36/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RÁPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)





TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:37/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



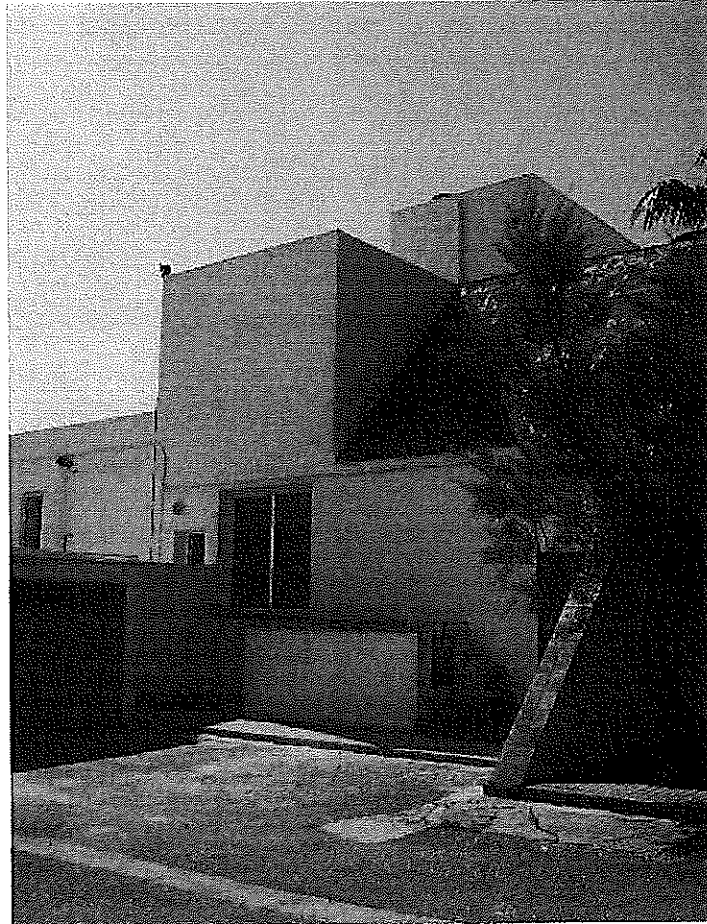


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:38/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



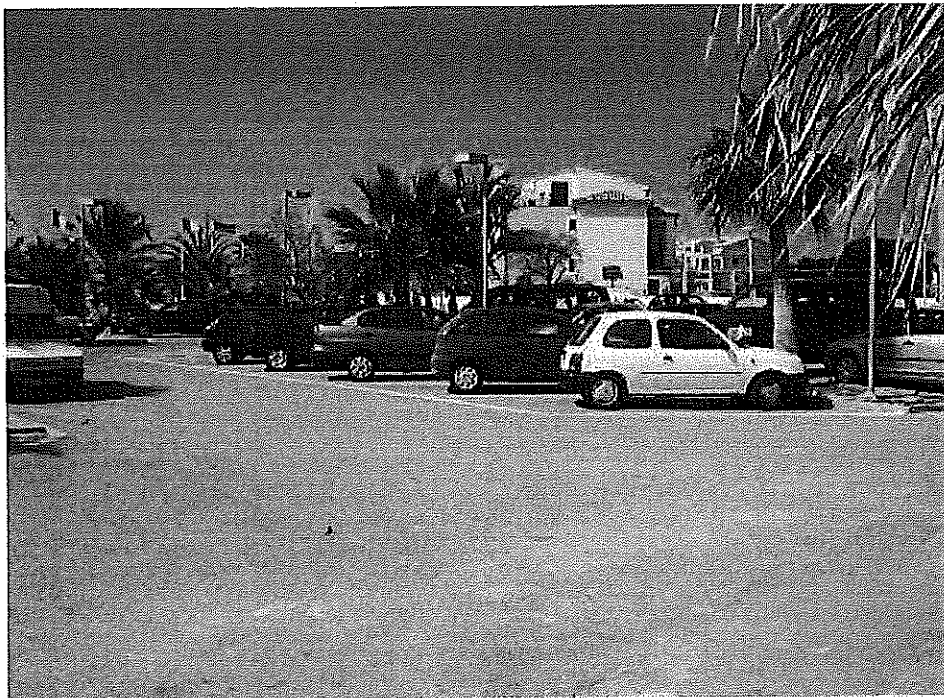


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:39/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RÁPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



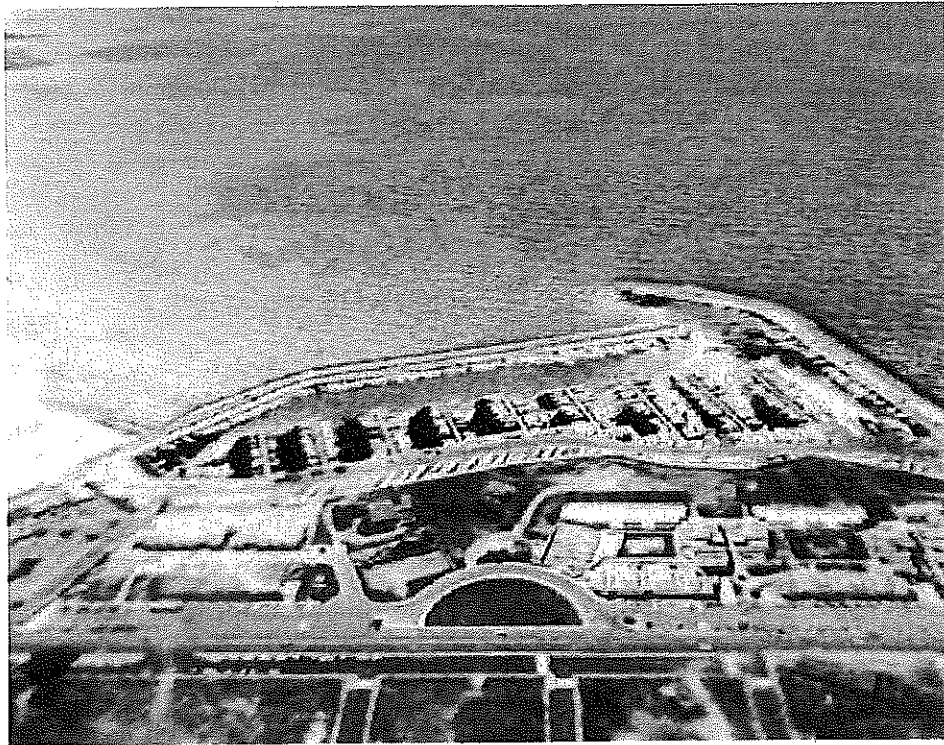


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:40/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RÁPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



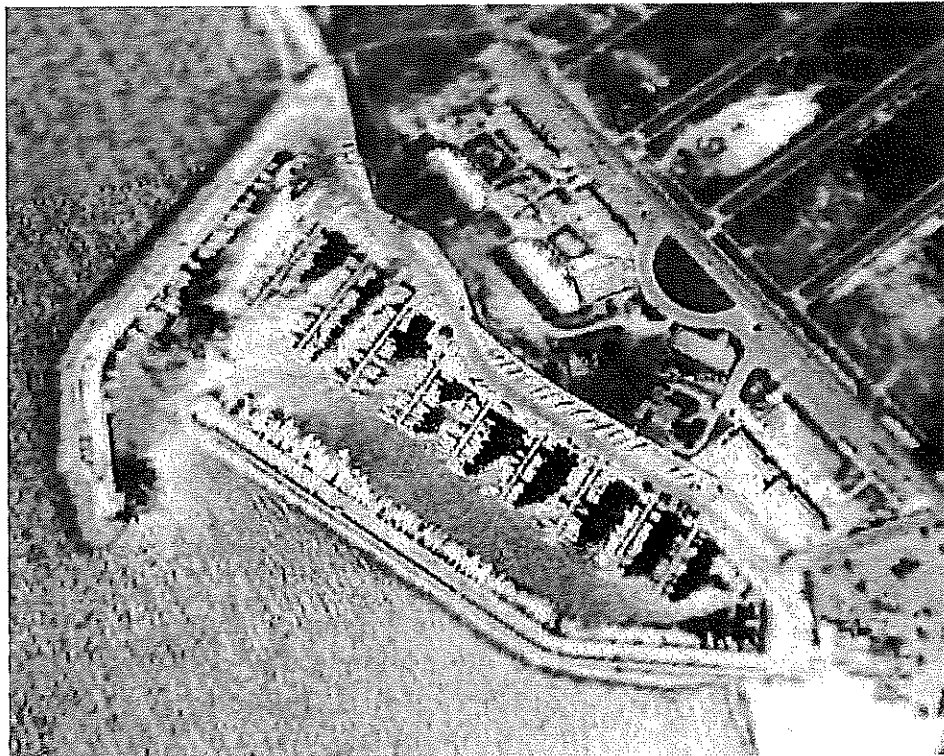


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:41/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



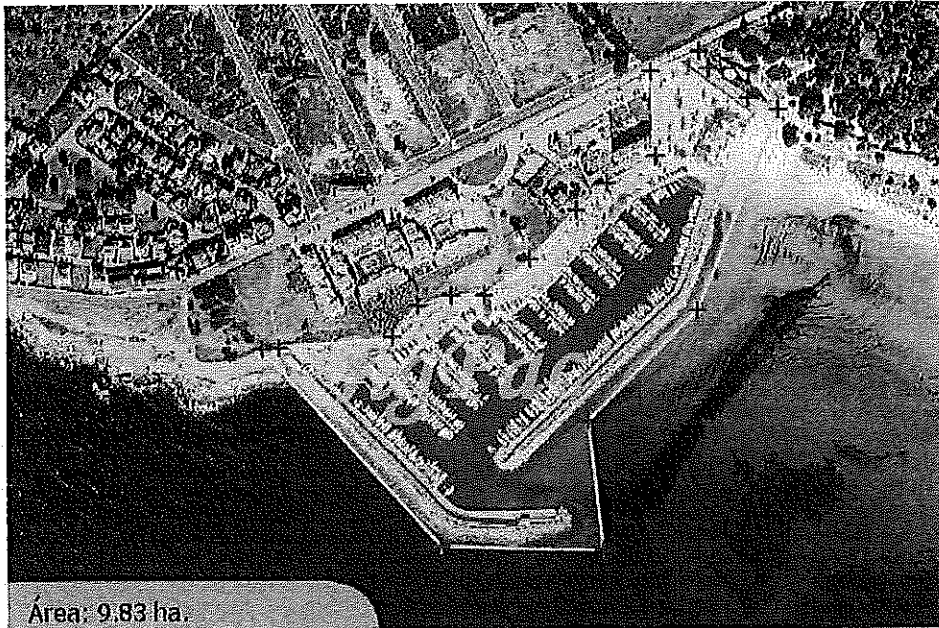


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTICO)
Ref.Tasador: DAD
D:42/62

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



Área: 9.83 ha.

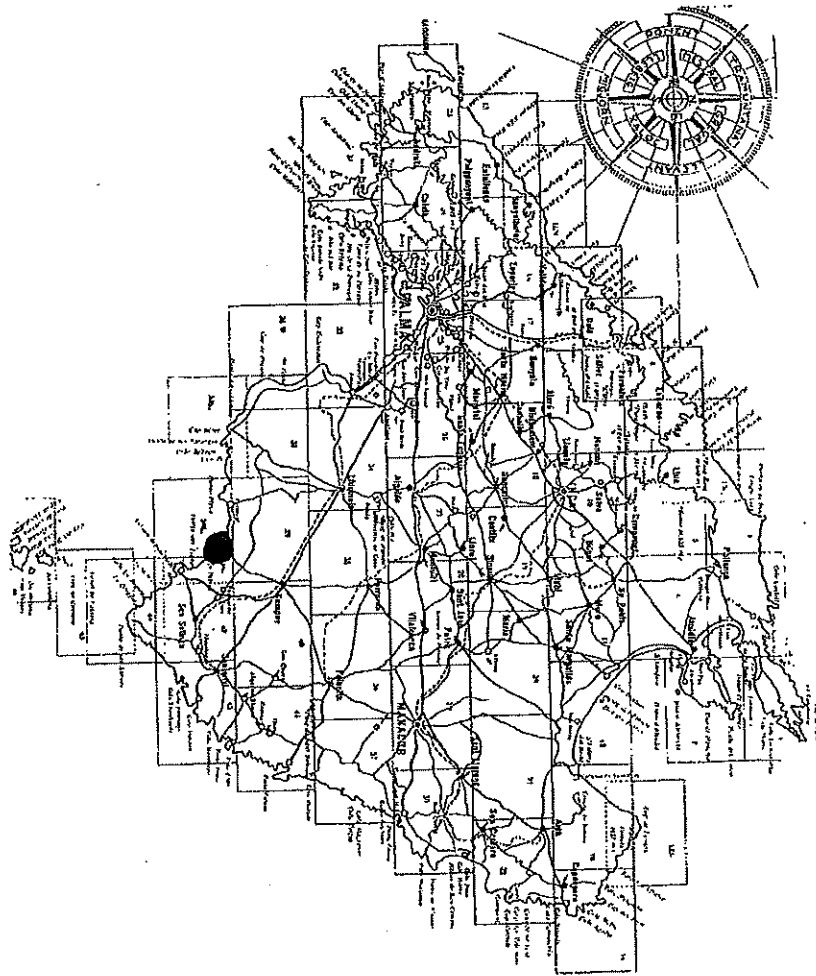


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9, 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 76 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:43/62

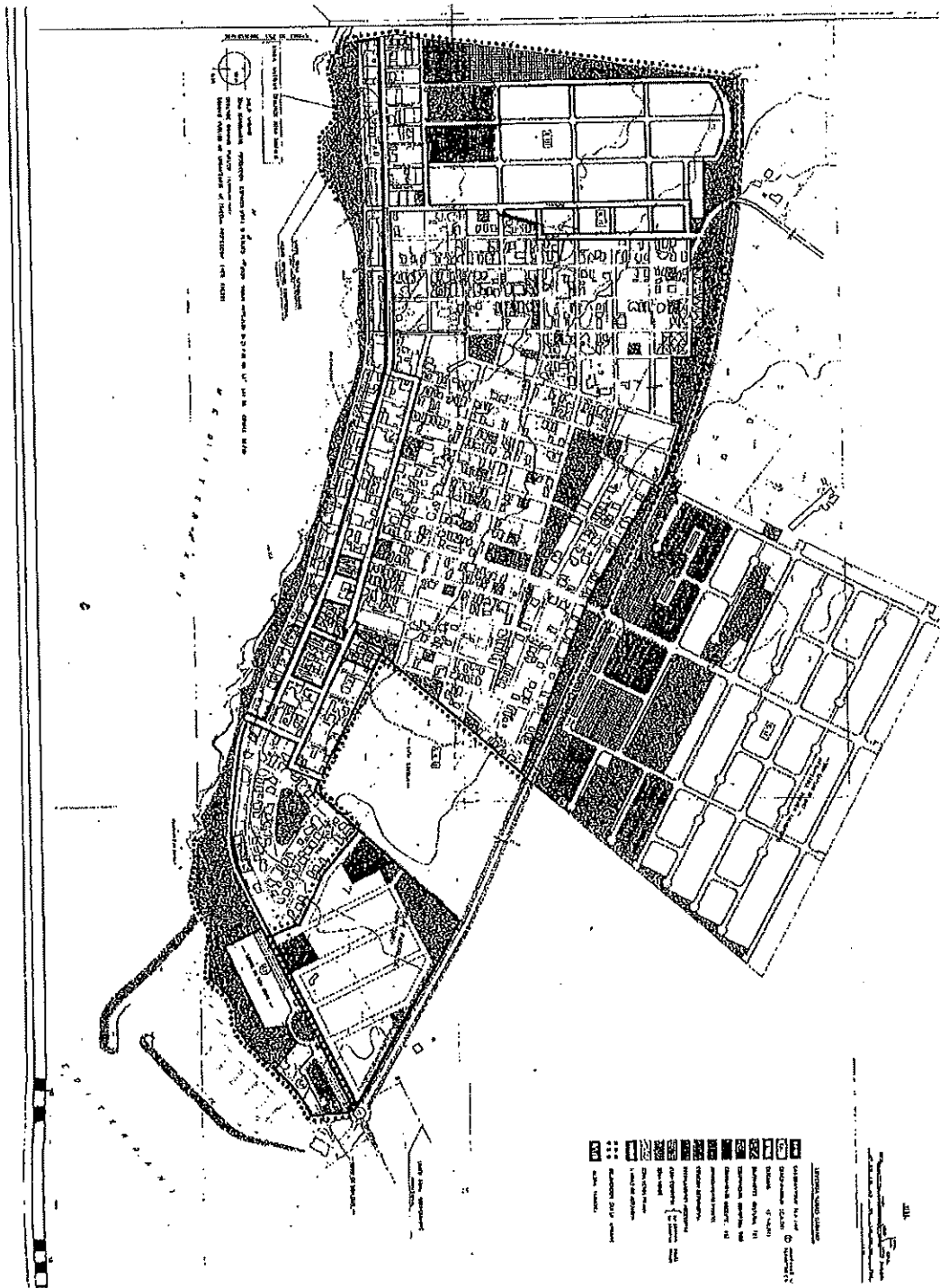
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



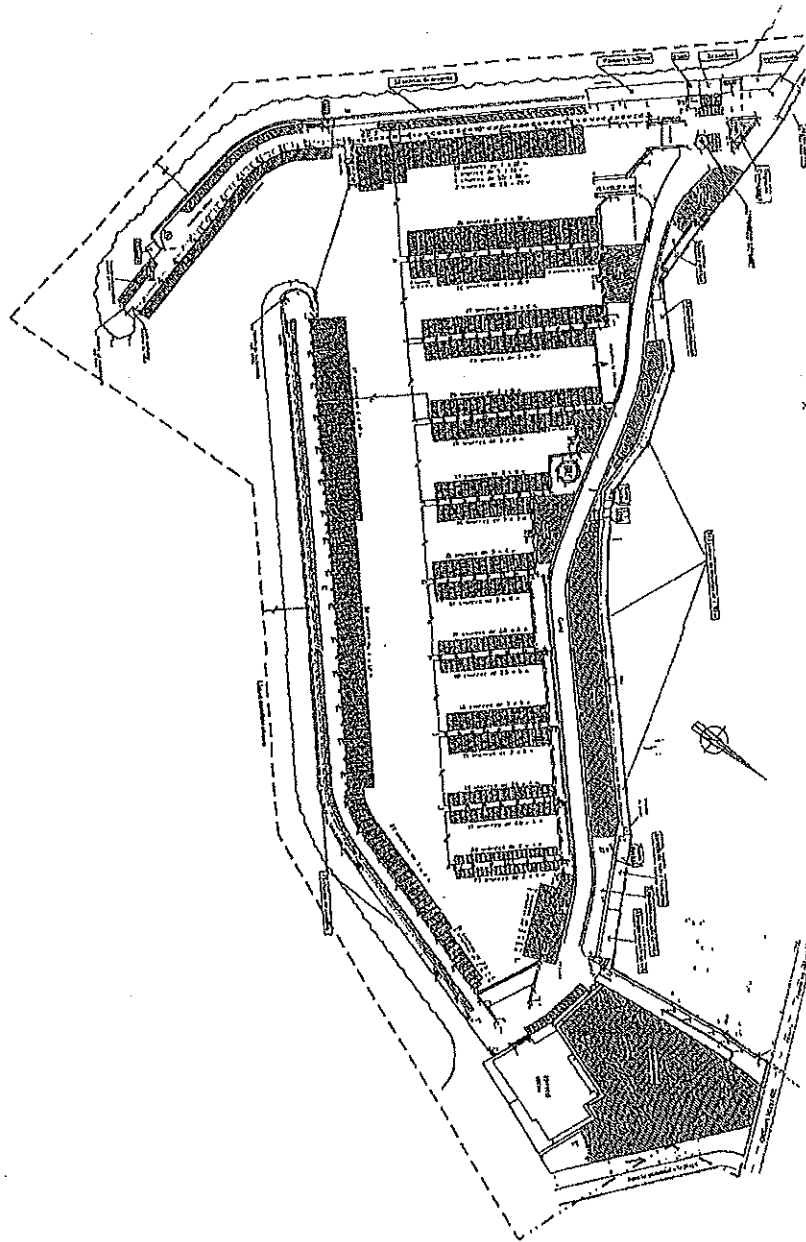


TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:45/62








CROQUIS DEL INMUEBLE




SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



CROQUIS DEL INMUEBLE

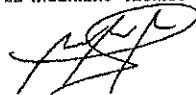
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)

-  Aparcamientos (272 plazas)
-  Explanada de reparación de embarcaciones donde se realizan trabajos de raspado de pintura, barniz, limpieza de embarcaciones o pintado de las mismas
-  Explanada de invernada de embarcaciones y de reparaciones menores de embarcaciones en vía seca, en temporada baja (1 octubre-31 mayo) y aparcamiento de vehículos en temporada alta (1 junio-31 septiembre)
-  Amarras  144 amarras propiedad del club (dedicadas fundamentalmente a tránsito)
-  Muelle de espera
-  Casetas

-  Límite concesión (reconocimiento de 28/06/90)
-  Límite adscripción de 20/02/95
-  Zona de servicio del puerto según prescripción de resolución del DGOP de 14/03/1988



PLANO DE DISTRIBUCION DE USOS Y AMARRES DEL CLUB NAÚTICO DE SA RAPITA

ESCALA	1/1000	EXPEDIENTE	PDP-017
		FECHA	20/03/08
		EL INGENIERO TECNICO DE O.P.	DELINEACION
			



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTICO)
Ref.Tasador: DAD
D:47/62

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)

USOS	Superficie m2
Zona de servicio del puerto en dominio público	38.604
Terreno particular (reconocimiento 28/06/90)	5.200
Terreno particular (resolución DGOP 14/03/88)	460
Espejo agua dentro de la superficie adscrita	54.248
Total superficie de ocupación	98.512

AGUA	54.248
Agua abrigada	24.068
Amarres	13.249
resto	16.931

TIERRA	44.264
Explanadas	5.555
Escollera emergida	8.108
Pantalanes	1.262
Aparcamientos	5.715
Edificios	3.561
Viales	20.063



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01-7
Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
Ref.Tasador: DAD
D:48/62

CROQUIS DEL INMUEBLE

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)

Situación	Tipo de Amare									
	5.5 x 20 m	5.5 x 18 m	5 x 18 m	5 x 15 m	4 x 12 m	4 x 8 m	3 x 8 m	2.5 x 6 m	2 x 4 m	
D	2	1	1		20		27	11	1	
C				19	32		12			
A					33		52			
B							42	5		
E							31			
F							29			
G								35		
H								30		
I								38		
J									46	
K						7				
L						7				
Total	2	1	1	19	85	7	225	89	47	476

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



Govern de les Illes Balears

Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports
Ports de les Illes Balears

RESUMEN DE LA TRAMITACIÓN E INFORME TÉCNICO DEL EXPEDIENTE RELATIVO AL PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE VARIAS INSTALACIONES EXISTENTES Y REALIZACIÓN DE MEJORAS TÉCNICAS DEL CLUB NÁUTICO SA RAPITA.

RESUMEN TRAMITACIÓN:

1.- El 12-1-1999 (reg núm 20/1999) tiene entrada en el Servicio de Puertos, escrito de D. Miguel Suñer Riera, en calidad de presidente del Club Náutico Sa Rápita, solicitando autorización para realizar las obras de mejora contempladas en el proyecto que adjunta *"Modificaciones y mejoras técnicas. Club Náutico sa Rapita"*, suscrito por el ingeniero de caminos D.Miguel Mas Alcina en diciembre de 1998 y visado por su colegio profesional el 29-12-88 con nº4369.

2.- El 16-2-1999 el jefe de sección VII del Servicio de Puertos emite el bastanteo del proyecto antes mencionado. En él se exige un nuevo proyecto con total definición de las actuaciones a realizar, y con la verificación del cumplimiento de lo dispuesto en el Plan Director de Puertos Deportivos e Instalaciones Náuticas de las Islas Baleares, y en la normativa técnica que sea de aplicación.

3.- El 24-2-1999 (reg núm 246/1999) tiene entrada en el Servicio de Puertos, escrito del Sr Suñer solicitando autorización para realizar las obras definidas en el proyecto *"Reformado de modificaciones y mejoras técnicas. Club Náutico Sa Rapita"* (suscrito en febrero de 1999 por el mismo ingeniero, visado nº4369 de 18-2-1999), donde se suprime la ampliación de las oñetas y se modifican las longitudes de ampliación de algunos pantalanas, con respecto al proyecto anterior.

4.- El 3-3-1999 el jefe de sección VII emite el bastanteo del proyecto reformado, el cual resulta favorable.

5.- El 19-4-1999 (reg salida nº1203/1999) el jefe del Servicio de Puertos remite al Director General de Costas y Puertos, un informe notificando los hechos hasta aquí descritos, y advirtiendo de la existencia de obras no amparadas por la concesión administrativa, por lo tanto ilegales, en los planos correspondientes al proyecto reformado. Por ello el jefe del Servicio insta a paralizar el expediente correspondiente al proyecto reformado de modificaciones y mejoras técnicas, y por otro lado, insta a tramitar la legalización de dichas obras ilegales.

6.- El 20-1-2000 (reg núm 1660/2000) tiene entrada en la Conselleria de Medi Ambient, escrito del Sr. Suñer solicitando autorización para realizar obras de reparación en los muelles de atraque situados entre los pantalanes A y B y entre los pantalanos F y G, y en las cubiertas de los locales comerciales situados en el dique de abrigo. Para ello adjunta el proyecto *"Reparaciones de muelles A-B y F-G y cubiertas de locales. Club Náutico Sa Rapita"* (suscrito en enero de 2000 por el ingeniero de caminos Joan Mas Mesquida, visado nº 4741 de 28-1-00)

7.- El 29-3-2000 (reg núm 1384/2000) el jefe del Servicio de Puertos notifica al Club Náutico Sa Rapita, que previamente a la autorización de cualquier tipo de obra, a excepción de las de conservación y reparación, se deberán legalizar todas aquellas obras no definidas en el proyecto original que sirvió de base para otorgar la concesión. Por ello en el mismo escrito requiere del concesionario el proyecto técnico correspondiente.

8.- El 27-9-2000 el Presidente del Club Náutico solicita una prórroga para la presentación del proyecto de legalización.

9.- El 7-12-2000, reg núm 14624, tiene entrada en la Conselleria de Medi Ambient, escrito del Sr. Suñer solicitando autorización para realizar las obras definidas en el proyecto de *"Legalización de varias instalaciones existentes y realización de mejoras técnicas. Club Náutico Sa Rapita"*, suscrito en octubre de 2000 por el ingeniero de caminos Joan Mas Mesquida, visado nº6042 de 5-12-00.

10.- Analizado el proyecto de legalización por los técnicos del Servicio de Puertos, se observan una serie de deficiencias, que se notifican al concesionario en fecha 26-2-2001 (reg salida núm 843/2001). Por ello, en el mismo escrito, se solicita al concesionario cierta documentación complementaria al proyecto.

Ports

Govern de les Illes Balears

C/ Alfredo Bonet, 6. 1º
7003 Palma de Mallorca
T. 971 784 275
F. 971 784 277

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



11.- Mediante escrito de 26-4-2001, con reg salida núm 1801/2001 de 9-5-01, se le exige al concesionario un estudio de impacto ambiental simplificado, dado que entre las mejoras técnicas incluidas en el proyecto de legalización, se halla la reorganización interna del puerto, sin ampliación de su ámbito, con el consiguiente aumento del número de amarres.

12.- Mediante escrito de 24-6-2003, con reg entrada en el Servicio de Puertos núm 1069/2003 de 26-6-03, el Sr Suñer Riera solicita la reapertura y tramitación del expediente relativo al proyecto de legalización, y para ello aporta la documentación complementaria que estima conveniente.

13.- El 5-01-2004 se emite el resumen de la tramitación del expediente que nos ocupa, junto al informe técnico, en el que se concluye que las obras a legalizar no suponen una modificación sustancial de la concesión y, así mismo, se considera que para continuar con la tramitación se requiere cierta documentación (proyecto y autorización del actual local social, identificación de los amarres de uso público y estudio económico financiero)

14.- Mediante escrito de 14-05-2004, con reg salida núm 1551/2004 de 24-5-04, el Director General de Puertos requiere al Club Náutico Sa Rápita la documentación arriba indicada, para poder continuar con la tramitación del expediente relativo al proyecto de legalización.

15.- Haciendo uso de las potestades de Inspección y control que ostenta la Administración, los servicios técnicos de la Dirección General de Puertos efectuaron el 17-6-2005 una inspección a las instalaciones portuarias del Club Náutico La Rapita.

16.- El 9-11-2005 tiene entrada en Ports de les Illes Balears con núm. 18/05, escrito del CN La Rápita en el que se desestima el cambio de la cubierta de la escuela de vela, y se aporta la documentación requerida por la Administración portuaria.

17.- El 30-11-2005 se efectúa visita al puerto para comprobar y cotejar asuntos relacionados con el plano de usos, en el que se definen las superficies destinadas a varada, edificaciones, amarrea etc...

18.- El 10-2-2006 se efectúa una última visita al puerto para concluir sobre el terreno todo lo relativo al expediente de legalización

INFORME TÉCNICO:

1. El proyecto de *Legalización de varias instalaciones existentes y realización de mejoras técnicas. Club Náutico Sa Rápita*, suscrito por el ingeniero de caminos Joan Mas Mesquida, y visado el 5/12/2000 con nº 5042, contiene todos los documentos preceptivos: memoria, planos, pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto y estudio básico de seguridad y salud, por lo que se considera adecuado y suficiente.
2. El expediente de legalización, se completa además con la siguiente documentación técnica:
 - Documentación incorporada al expediente mediante escrito con entrada núm 1069/2003 de 26/6/03:
 - Memoria complementaria
 - Plano 2 hoja 3/10: detalles abastecimiento y saneamiento
 - Plano 2 hoja 10/10: aseos y duchas
 - Plano 4 hoja 1/1: plano de usos actuales
 - Documentación incorporada al expediente mediante escrito con entrada núm 18/05 de 9/11/05:
 - Plano de usos con los puestos de amarre destinados a tránsito
 - Memoria y planos del proyecto original del local social, con los plenos del estado actual. Se incorpora copia de la licencia de obras y de actividad del Ayuntamiento.
 - Estudio económico financiero

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



3. Las obras realizadas pendientes de legalización, y las obras previstas no realizadas consideradas necesarias para el mantenimiento correcto de las instalaciones o para mejora del servicio, incluidas en el proyecto de legalización, y en la documentación complementaria, son:

A. Obras realizadas pendientes de legalización:

- a) local social
- b) redes de abastecimiento y saneamiento
- c) reparación cubierta locales
- d) almacén junto escuela de vela
- e) almacén descubierta
- f) supermercado alimentación
- g) almacén junto cantina
- h) acondicionamiento terraza cantina
- i) aseos y duchas
- j) situación ET.- 3200
- k) reparación muelles A-B y F-G
- l) acondicionamiento isleta estación carburante

B. Situación y distribución de los puestos de amarre

C. Usos de explanada

D. Obra nueva a realizar (mejoras técnicas):

- a) enfoscado paramento espaldón del contradique

4. En un principio se preveía una ampliación de la longitud de algunos de los pantalanes del puerto, con el incremento de 32 nuevos amarres, por ello se exigió en su día al concesionario un estudio de impacto ambiental simplificado. En Junio de 2003 (en la documentación indicada en el punto 12 anterior) el Club Náutico desestimó la ampliación prevista, por lo que el mencionado estudio de impacto ambiental ya no es necesario. Igualmente se proponía el cambio de la cubierta del almacén de la escuela de vela, pero en la documentación presentada en noviembre de 2005 (punto 16) se desestimó esta mejora, por haber dado prioridad a otras inversiones más urgentes.

5. Las obras recogidas en el proyecto de legalización están comprendidas en la zona de servicio del puerto y no ocupan más terrenos de dominio público marítimo terrestre que el autorizado en la OM de 9-1-1976. Únicamente se incorpora a la zona de servicio del puerto la superficie de terreno privado (480 m²) indicado por prescripción de la Resolución de 14/3/1995 del Director General de Obras Públicas, por no haberse hecho en el reconocimiento de las obras de 28/6/1990:

"Con el objeto de facilitar el acceso público a la playa, situada junto al linderó NE de la concesión, se restringirá el cerramiento de la misma en esta zona, hasta situarlo sobre la línea A, B, C, D indicada en el croquis que se adjunta, pasando a formar parte de la zona de servicio del puerto deportivo, el triángulo de terreno privado limitado por dicha línea y la que limita la zona de dominio público actual"

Las superficies de ocupación reales del puerto, comparadas con las consideradas en el título concesional (OM de 9/1/1976), en el reconocimiento de 28/6/90 y en la adscripción de 20/2/95 son:

	título concesional OM 9/1/1976	reconocimiento 28/6/1990	adscripción 20/2/1995	legalización 2006
zona de servicio del puerto en dp	39.423	34.920	27.180	38.804
terreno particular		5.200	5.200	5.200
terreno particular (resolución de 14/3/1988)				480
espejo de agua	31.698	31.698		
mar litoral			57.782	
espejo de agua dentro de la superficie adscrita				54.248
total	71.121	71.818	90.172	98.512

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
 SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



AGUA		54.248 m2
Amarres	13.249	
Agua abrigada	24.058	
Resto agua	16.931	
TIERRA (en seco)		44.264 m2
Explanadas	5.555	
Escollera emergida	8.108	
Pantallanes	1.282	
Aparcamientos	5.715	
Edificios	3.581	
Viales y vados	20.063	

Las diferencias existentes son imputables a posibles antiguos errores, dado que los límites del puerto no se han modificado, y no se han realizado obras de ampliación más allá de dichos límites.

6. Del total de obras y modificaciones contempladas en el proyecto, el incremento de amarres supone un aumento de superficie ganada al mar en 977 m2, aunque siempre, como antes se ha dicho, en terrenos otorgados en concesión. El cuadro de amarres es el siguiente:

amarres	reconocimiento 28/6/90		legalización 2006		Incremento		UPG	
	numero	superficie	numero	superficie	numero	superficie	numero	superficie
20 x 5,5	0	0	2	220	2	220	0	0
18 x 5,5	0	0	1	99	1	99	0	0
18 x 5	0	0	1	90	1	90	0	0
15 x 5	19	1.425	19	1.425	0	0	3	225
12 x 4	77	3.698	85	4.080	8	384	7	336
8 x 4	0	0	7	224	7	224	0	0
8 x 3	234	5.616	225	5.400	-9	-216	58	1.392
6 x 2,5	81	1.215	89	1.335	8	120	42	630
4 x 2	40	320	47	376	7	56	34	272
total	451	12.272	476	13.249	25	977	144	2.855
					5,543%	7,961%	30,252%	21,55%

El incremento de amarres en 25 unidades y en 977 m2 respecto a los amarres contemplados en el reconocimiento de las obras, supone un incremento de 5,543 % y 7,961 % respectivamente. Los amarres de uso público general suponen un 21,55 % de la superficie total de amarres, superando el mínimo del 20 % impuesto en la prescripción L) del título concesional. La nueva distribución de amarres no altera en esencia la del reconocimiento de 1990, por cuanto no modifica sustancialmente los canales de navegación ni la maniobrabilidad dentro de las aguas del puerto.

7. En el proyecto se describe de manera más pormenorizada que en el plano de reconocimiento de 28/6/90, los usos del puerto: amarres, explanadas, aparcamientos de vehículos y servicios varios (locales social y administración, cantina, tiendas y talleres, almacenes, casetas para usuarios y aseos y duchas).

8. Las edificaciones portuarias ocupan una superficie total de 3.581 m2, con el siguiente desglose:

- Local social	1.265	m2
- Oficinas y torre de control	54	m2
- Escuela de vela y almacén	242	m2
- Cantina	48	m2
- Supermercado	72	m2
- Almacén cubierto	31	m2
- Estación transformadora	15	m2
- Náuticas y talleres	223	m2
- Aseos y duchas	238	m2
- Casetas	1.373	m2

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



9. El número de aparcamientos se incrementa en 48 unidades con la siguiente distribución:

	Reconocimiento 1980	Legalización 2006
Dique	20	69
Contradique	62	66
Entrada	109	109
Explanada	35	
Canilina		15
Oficinas		6
Edificio social		17
Total	220 ud	272 ud

10. Los usos de las explanadas, que ocupan una superficie de 5.555 m², son:

- maniobra travelift	786 m ²
- trabajo grúa	484 m ²
- reparación de embarcaciones	3.728 m ²
- escuela de vela	440 m ²
- almacén descubierto	105 m ²

Los 3.728 m² de explanada de reparación de embarcaciones se subdivide en siete zonas o explanadas con las siguientes superficies: 457, 388, 370, 201, 408, 1.680 y 224 m². En el proyecto no se prevé la construcción de ningún sistema independiente de recogida de las aguas pluviales de estas zonas, de forma que pasen por un sistema de filtrado y decantación previa antes de su vertido al mar. El técnico que suscribe considera indispensable disponer de dicho sistema en las áreas donde se realizan actividades potencialmente contaminantes, con la finalidad de prevenir la contaminación de las aguas interiores del puerto. Puesto que dichas explanadas se distribuyen en una estrecha (27 m) pero larga (370 m) franja de terreno, y además desde el punto de vista medioambiental sería inviable desarrollar estas actividades en todas ellas, propongo autorizar únicamente en las explanadas ubicadas entre el travelift y el pantalán E (las de 457 y 388 m²), la realización de trabajos potencialmente contaminantes (trascado de pintura, barniz, limpieza de embarcaciones o pintado de las mismas), siempre y cuando se disponga en ellas de un sistema independiente de recogida de las aguas pluviales, de forma que pasen por un sistema de filtrado y decantación previa antes de su vertido al mar. En el resto de explanadas únicamente se permitirá la inverna de embarcaciones y la realización de pequeños trabajos de reparación y mantenimiento de embarcaciones en vía seca en temporada baja (1 de octubre a 31 de mayo), y el aparcamiento de vehículos en temporada alta (1 de junio a 30 de septiembre)

11. Junto al varadero y a la explanada de maniobra del travelift existe un motivo escultural, cuya ubicación entorpece la explotación portuaria, por lo que el técnico que suscribe propone cambiarlo de lugar para facilitar las maniobras de los vehículos y embarcaciones en la zona del varadero.

12. Puesto que el vial donde circula el travelift es de uso compartido, considero que debería señalizarse convenientemente el recorrido del mismo, así como en el momento que esté circulando por el vial, se deberían adoptar las medidas de seguridad pertinentes (ayudas de marinería, cierre del tránsito etc...) para que la circulación rodada y peatonal no se vea afectada

13. A efecto de la constitución de la fianza se considera un presupuesto total de 250.497,27 €

14. La legislación específica que regula los cánones de ocupación o aprovechamiento del dominio público portuario en virtud de una concesión o autorización en el Govern de les Illes Balears, es la Ley 11/1958, de 14 de diciembre, sobre el régimen específico de tasas de la CAIB. Según la última valoración de la CAIB, actualizada a febrero de 2003, el valor de mercado de lo cedido por la administración (terreno más lámina de agua) resulta ser de 39,09 €/m², por lo que según la mencionada normativa la cuota tributaria es la resultante de aplicar el 6% a la base imponible (6% x 39,09), lo que supone una cantidad de 1,95 €/m². La superficie de ocupación a considerar es el incremento de amarres, es decir 977 m².

Según la mencionada normativa el importe anual de la tasa será de 1,95 € por la superficie ocupada de 977 m² incrementado por el 5% del importe medio estimado de los beneficios netos anuales, antes de impuestos, que sea previsible obtener en la utilización del dominio público, que según el estudio económico facilitado por el concesionario asciende a 14.941,99 €. En consecuencia el importe será de:

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



977 m2 x 1,95 €/m2 = 1.905,15 €
5% s/ 14.941,09 € = 747,10 €
SUMA TOTAL.....2.652,25 €/año

15. Se adjunta a este informe un plano de planta de distribución de usos del puerto donde se incluyen todas las consideraciones indicadas.

Llegados a este punto, y considerando que las obras relativas al expediente que nos ocupan no suponen alteración o modificación de las condiciones por las que se otorgó la concesión, no modifican el destino general de las instalaciones otorgadas al Club Náutico Sa Rápita, y por tanto no suponen una modificación sustancial de la concesión, el técnico que suscribe **INFORMA FAVORABLEMENTE** la legalización de las obras y la distribución de usos definidos en el proyecto de *Legalización de varias instalaciones existentes y realización de mejoras técnicas. Club Náutico Sa Rápita*, suscrito por el Ingeniero de caminos Joan Mas Mesquida, y visado el 6/12/2000 con nº 5042, y en la documentación técnica complementaria, con arreglo a las siguientes CONDICIONES, que, junto con la exigencia del pago de la fianza y tasa o canon de ocupación, deberían ser incluidas en la correspondiente resolución de autorización, si es el caso:

- a) Únicamente en las explanadas de reparación de embarcaciones ubicadas entre el travellit y el pantalán E (las de 457 y 388 m2), pueden realizarse trabajos de raspado de pintura, barniz, limpieza de embarcaciones o pintado de las mismas (trabajos potencialmente contaminantes), siempre y cuando se disponga en ellas de un sistema independiente de recogida de las aguas pluviales, de forma que pasen por un sistema de filtrado y decantación previa antes de su vertido al mar. En el resto de explanadas (que en el proyecto se identifican como de reparación de embarcaciones, es decir las de 370, 201, 405, 1.680 y 224 m2) únicamente se permite la invernada de embarcaciones y la realización de pequeños trabajos de reparación y mantenimiento de embarcaciones en vía seca en temporada baja (1 de octubre a 31 de mayo), y el aparcamiento de vehículos en temporada alta (1 de junio a 30 de septiembre).
- b) Se deberá eliminar o cambiar de ubicación el motivo escultural situado junto al varadero, por considerar que entorpece la explotación portuaria.
- c) Deberá señalizarse convenientemente el recorrido del travellit en el vial del puerto. En el momento que este circule por dicho vial, se deberán adoptar las medidas de seguridad pertinentes para que la circulación rodada y peatonal no se vea afectada (ayudas de marinería, cierre de tránsito...).
- d) El Club Náutico Sa Rápita deberá realizar en el plazo de 4 meses las obras correspondientes al enfoscado del paramento del espaldón del contradique lado mar y a la construcción de un sistema independiente de recogida de aguas pluviales en las explanadas ubicadas entre el travellit y el pantalán E (las de 457 y 388 m2), de forma que pasen por un sistema de filtrado y decantación previa antes de su vertido al mar. Para ello deberá designar antes de la iniciación de las obras, como Director de las mismas, a un técnico competente que, conforme a la legislación vigente, esté debidamente colegiado y tenga título adecuado a la naturaleza de las mismas.
- e) El Club Náutico Sa Rápita deberá comunicar a Ports de les Illes Balears el inicio de las obras, y una vez concluidas, su finalización, aportando el certificado final suscrito por el técnico Director de las mismas, y solicitará el reconocimiento por parte de dicha entidad Ports de les Illes Balears.

Palma, 20 de marzo de 2006

El ITOP, jefe de negociado IV


Nicolás Ferrer Pons

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



Club Nautico La Rápita

AMARRES SOCIOS

Marzo-06

1-SOCIOS ALQUILER MENSUAL

* Añadir el gasto por fondeo correspondiente al amarre que ocupa.

2x4	2,83 €/30 días	3x8	3,61 €/30 días	5x15	12,75 €/30 días
2,5x6	3,31 €/30 días	4x12	6,28 €/30 días		

* En los casos de penalización se puede llegar a superar el importe correspondiente al amarre superior.

Manga de la embarcación inferior a la del puesto de amarre que ocupa.

Pagará 0,1508 €/m2 real de barco/día, manga por eslora (30,5 días: 4,60 €/m2 barco)

Manga de la embarcación igual o superior a la del puesto de amarre que ocupa

Mínimo: 0,1508 €/m2 de amarre ocupado/día.

Penalización: 0,2984 €/m2 excedido (m2 barco - m2 amarre)/día. (30,5 días: 9,10 €/m2)

2-SOCIOS TITULARES DE AMARRE.

Tendrán el mismo tratamiento que los socios alquiler, pero la tarifa a aplicar será de 0,0069 €/m2 barco/día. (30,5 días: 0,21 €/m2)

Más la penalización por metros excedidos: 0,2738 €/m2/día (30,5 días: 8,35 €/m2)

3- AMARRES CEDIDOS ENTRE SOCIOS.

Se tratarán como los casos anteriores, pero pagarán sólo la parte correspondiente al servicio y mantenimiento: 0,032 €/m2 barco/día. (30,5 días: 0,932 €/m2)

Se penalizarán los metros excedidos con 0,2738 €/m2/día, igual que los casos anteriores. (30,5 días: 8,35 €/m2)

(iva no incluido)

TARIFAS DIARIAS (iva incl.)

hasta 4 m.	5,50 €
de 4,1 a 6 m.	6,50 €
de 6,1 a 8 m.	12,00 €
de 8,1 a 9 m.	14,00 €
de 9,1 a 10 m.	15,00 €
de 10,1 a 11 m.	17,00 €
de 11,1 a 12 m.	20,50 €
de 12,1 a 13 m.	23,00 €
de 13,1 a 14 m.	26,50 €
de 14,1 a 15 m.	30,00 €
de 15,1 a 16 m.	34,00 €
de 16,1 a 17 m.	38,00 €
de 17,1 a 18 m.	43,00 €
de 18,1 a 19 m.	50,50 €
de 19,1 a 20 m.	59,00 €
más de 20 m.	67,00 €

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)



Club Náutico La Rápita

Marzo-06

ESTANCIAS EN EXPLANADA**SOCIOS ARRENDATARIOS**

Socios arrendatarios por varada ó invernaje, pagarán según se detalla a continuación:

Del 1er al 15º día	0.185 €/m2/día
Del 16º al 30º día	0.215 €/m2/día
Del 31º al 45º día	0.275 €/m2/día
Del 45º al 60º día	0.345 €/m2/día
Del 61º día en adelante	0.375 €/m2/día

SOCIOS PROPIETARIOS

Socios propietarios por varada ó invernaje pagarán:

Del 1er al 15º día	0.080 €/m2/día
Del 16º al 30º día	0.095 €/m2/día
Del 31º al 45º día	0.125 €/m2/día
Del 45º al 60º día	0.160 €/m2/día
Del 61º día en adelante	0.175 €/m2/día

TRANSEUNTES

Del 1er al 15º día	0.35 €/m2/día
Del 16º al 30º día	0.45 €/m2/día
Del 31º al 45º día	0.51 €/m2/día
Del 45º al 60º día	0.56 €/m2/día
Del 61º día en adelante	0.62 €/m2/día

NOTA: En caso de realizarse una nueva varada, sin haber transcurrido 90 días, desde la última botadura, la tarifa en explanada a aplicar será la correspondiente al período inmediatamente posterior al último día de estancia en explanada.

PARA ESTANCIAS SOBRE REMOLQUE

(Motos de agua, remolques, embarcaciones sobre remolque, que hacen uso de la explanada y la rampa de varadero).

ESTANCIAS TEMPORALES

TRANSEUNTES: 1.68 €/ m. lineal / día.

SOCIOS: 0.90 €/m. lineal / día

CUANDO LA ESTANCIA SOBREPASA LOS 180 DIAS, a partir del 181º día se aplicará:

TRANSEUNTES: 0.62 €/m2/día.

SOCIOS: 0.375 €/m2/día.

(IVA no incluido)

El Secretario VºBºPresidente

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Avenida Miramar, Club Náutico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)

Marzo-06



Club Náutico La Rápita

PRECIOS VARADA Y BOTADURA

(Grua o Travelift)

	COMPLETO		½ SERVICIO	
	SOCIOS	TRANSEUNTES	SOCIOS	TRANSEUNTES
Hasta 5 mts.	28,00€	70,00€	14,00€	35,00€
De 5,1 A 6 mts.	30,00€	76,00€	15,00€	38,00€
De 6,1 A 7 mts.	50,00€	124,00€	25,00€	62,00€
De 7,1 A 8 mts.	60,00€	148,00€	30,00€	74,00€
De 8,1 A 9 mts.	74,00€	184,00€	37,00€	92,00€
De 9,1 A 10 mts.	84,00€	210,00€	42,00€	105,00€
De 10,1 A 11 mts.	100,00€	250,00€	50,00€	125,00€
De 11,1 A 12 mts.	112,00€	280,00€	56,00€	140,00€
De 12,1 A 13 mts.	126,00€	314,00€	63,00€	157,00€
De 13,1 A 14 mts.	142,00€	354,00€	71,00€	177,00€
De 14,1 A 15 mts.	168,00€	420,00€	84,00€	210,00€
De 15,1 A 16 mts.	200,00€	500,00€	100,00€	250,00€
De 16,1 A 17 mts.	218,00€	544,00€	109,00€	272,00€
De 17,1 A 18 mts.	238,00€	594,00€	119,00€	297,00€
De 18,1 A 19 mts.	270,00€	674,00€	135,00€	337,00€
De 19,1 A 20 mts.	300,00€	750,00€	150,00€	375,00€
De 20,1 A 21 mts.	354,00€	884,00€	177,00€	442,00€
De 21,1 A 22 mts.	418,00€	1.044,00€	209,00€	522,00€

IVA NO INCLUIDO

El Secretario VºBºPresidente

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS
 SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)

SOCIOS	TARIFAS	grua travellit	unidades	AÑO 2000		AÑO 2006		VARIACION %
				PTAS	€	PTAS	€	
	dimensiones							
	5,5*20		110	40249	242	300	1,24	1,24
	5,5*18		99	31865	192	238	1,24	1,24
	5*18		90	31865	192	238	1,24	1,24
	5*15		75	22361	134	168	1,25	1,25
	4*12		48	13974	84	112	1,33	1,33
	4*8		32	5708	40	60	1,49	1,49
	3*8		24	6708	40	60	1,49	1,49
	2,5*6		15	4026	24	30	1,24	1,24
	2*4		8	3577	21	28	1,30	1,30

TRANSEUN	TARIFAS	unidades	AÑO 2000		AÑO 2006		pond al 50% AÑO 2006	VARIACION %
			TEMP BAJA	PTAS	TEMP ALTA	PTAS		
	dimensiones							
	5,5*20	110	96050	577	262500	1578	1366	750
	5,5*18	99	76839	482	210000	1262	1093	594
	5*18	90	76839	482	210000	1262	1093	594
	5*15	75	53361	321	131250	789	715	420
	4*12	48	37353	224	105000	631	540	280
	4*8	32	17075	103	57750	347	276	148
	3*8	24	17075	103	57750	347	276	148
	2,5*6	15	9605	58	40950	246	181	75
	2*4	8	7470	45	40950	246	181	70

En las tarifas de 2006 hay 3 temporadas de 4 meses. Se han considerado, a efectos de calculo 2 temporadas de 6 meses.
 Las tarifas de travellit para socios han aumentado respecto al 2000 en un 25% aprox.
 Las tarifas de travellit para transeuntes, sin embargo han disminuido en el orden de un 50% aprox.
 Como criterio adoptado mantengo las tarifas del 2000



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
 José Echegaray, 9, 28230 Las Rozas (Madrid)
 Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
 inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-05897/01- 7
 Ref.Ent.Fin.: VARI (0000 CLIENTES PARTIC)
 Ref.Tasador: DAD
 D:61/62

DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES (07639)

ALQUILER DE AMARRES

25% de amarres son 118 amarres

ACTUALMENTE LOS AMARRES EN ALQUILER DEL CLUB SON:
 amarres en propiedad del club

	dimens.	amarres	Reparto	
			40%	60%
7 de 4 x8	4x8	7	3	4
2 de 3x8	3x8	56	22	34
17 de 2x4	2x4	34	13	21
16 de 2,5x6	2,5x6	37	15	22
11 de 2,5x6	4x12	7	2	5
12 de 2,5x6	5x15	3	1	2

3 de 3x8
 2 de 3x8
 5 de 2,5x6
 7 de 3x8
 6 de 3x8
 13 de 3x8
 8 de 3x8
 6 de 3x8
 1 de 3x8
 6 de 4x12
 2 de 4x12
 3 de 5x15
 8 de 3x8
 9 de 2,5x6
 1 de 2x4

HIPOTESIS: ALQUILER DEL 25%

el 25% de 475 amarres son 118 amares

planteamos un 40% en base 47 amarres
 planteamos un 60% en transit 71 amarres
 Vemos que básicamente se trata de amarres de
 dimensiones pequeñas.

VALORES DE RENTA

EN BASE

dimens.	40%	€/año	total
4x8	3	728,77	2.186,31 €
3x8	22	728,77	16.032,94 €
2x4	13	334,02	4.342,26 €
2,5x6	15	394,75	5.921,25 €
4x12	2	1244,98	2.489,96 €
5x15	1	1821,92	1.821,92 €

EN TRANSIT

dimens.	60%	€/año	total
4x8	4	3372	13.488,00 €
3x8	34	3372	114.648,00 €
2x4	21	2028	42.588,00 €
2,5x6	22	2394	52.668,00 €
4x12	5	6117	30.585,00 €
5x15	2	7644	15.288,00 €

suma total alquiler (trans+ba) 302.059,64 €

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro Soria Casado, en calidad de Director Territorial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del Informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: IB-05897/01- 7 de fecha 01-01-2006 realizada por DAMIAN ANDREU AMENGUAL tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

CERTIFICA:

El Concesión Administrativa para la explotación del Puerto deportivo descrita en el informe, situada en Avenida Miramar, Club Nautico de Sa Rápita, en SA RAPITA en el municipio de Campos, provincia de ISLAS BALEARES tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14:El inmueble está ocupado por el concesionario.
Nombre del Solicitante: PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº: Q0700499G
Domicilio del Solicitante: Calle JESUS, Nº 4, Plta. 1

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es Calcular de la concesión administrativa a fecha de 01-01-2006, cuyo periodo de finalización es el 28 de julio de 2018

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

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	8.716.134,99 Euros	(1.450.242.837 pta)
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	7.969.397,45 Euros	(1.325.996.163 pta)
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el Inmueble	2.979.163,25 Euros	(495.691.056 pta)

VALOR DE TASACIÓN

2.979.163,25 Euros (495.691.057 pta)

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

La fecha de visita es el 13/04/2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha del 1/1/2006 según la disponibilidad real de amarres y periodo de finalización de la misma, se han indicado como fechas del Informe el 1/1/2006, que corresponde a la hipótesis a la cual se remite el valor, si bien la fecha de visita es la indicada anteriormente. El canon imputado indicado por el cliente es de 148.600 €.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables