



**MARINA DE BONAIRE,S.L
(El Cocodrilo)**

**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 octubre de 2010 se otorgó concesión administrativa a favor de Marina de Bonaire, S.L. por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación del Puerto Deportivo de Bonaire denominado “El Cocodrilo”, 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 21 de mayo 2015, la entidad Marina de Bonaire S.L. expone *“a tenor de la Disposición adicional octava de la Ley de Ports de les Illes Balears introducida por la Ley 6/2014, que modifica la Ley 10/2005, solicito el plazo de 35 años de título concesional a contar desde el otorgamiento de la concesión ya adaptada”*

En fecha 3 de septiembre de 2018, el Área jurídica de Ports IB solicita al Área económica, informe de valoración de terrenos, instalaciones y aguas del Puerto Deportivo de Bonaire (El Cocodrilo) 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 Iles Balears tendrá en consideración:

- La valoración técnica del Puerto Deportivo de Bonaire (El Cocodrilo), realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), Nº Expediente IB-03667/01-10 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB - 03667/01-7 V.426, realizada el 01/01/2006 para la adaptación del puerto deportivo a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.
- La valoración técnica del Puerto Deportivo de Bonaire (El Cocodrilo), realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-03667/01-8 V.417, con la que se determinó el valor del derecho económico del puerto deportivo 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 Puerto Deportivo de Bonaire (El Cocodrilo) desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, y que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación.
- Las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo (IPC)

A la luz del procedimiento indicado, se expone a continuación la valoración propuesta por el Ente Público Puertos de las Islas Baleares para los terrenos, aguas e instalaciones objeto de concesión en dominio público portuario a efectos de la determinación de la base imponible sobre la que se aplicará el correspondiente canon, teniendo en cuenta la nueva redacción del art.73.1 y disposición adicional octava, de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears.

ELEMENTOS OBJETIVOS

Los principales elementos considerados a efectos de la valoración del Puerto Deportivo de Bonaire (El Cocodrilo) (Nº Expediente IB-03667/01-7 V.426) han sido los siguientes:

Espejo de agua	22.640,39 m ²
Tierra	19.371,72 m ²
Total	42.032,11 m²

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Oficinas y paños, aseos, almacenes, casetas, bar restaurante con terrazas, talleres de carpintería y mecánica, 3 varaderos y explanadas de aparcamiento y jardines.

La superficie de agua incluye muelles y 5 pantalanes para 333 embarcaciones de recreo

VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES PORTUARIAS

Para establecer el valor de los terrenos y las instalaciones a efectos de poder cuantificar el importe del canon a satisfacer, se ha utilizado el método de actualización de rentas, que constituye el método habitual de cálculo para inmuebles afectos a explotaciones económicas, y consiste en la actualización al momento actual de las rentabilidades esperadas para toda la vigencia de la concesión.

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.
- El tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones aplicado para el cálculo del Valor Neto Actualizado (VAN), es el 7,75 %.

Como resultado de lo expuesto anteriormente, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias Puerto Deportivo de Bonaire (El Cocodrilo) realizada por TINSA, N° Expediente IB-03667/01-10 V.452, refleja un valor por actualización **para un periodo de 35 años**, de **cuatro millones cincuenta y cuatro mil cuatrocientos veinticinco euros y un céntimo de euro (4.054.425,01 €)**

VALORACIÓN DEL TÍTULO VIGENTE HASTA 28 DE JULIO DE 2018

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

Para ello, Ports de les Illes Balears cuenta con la valoración técnica del Puerto Deportivo de Bonaire (El Cocodrilo), realizada por la empresa de tasación TINSA con fecha 01/06/2006, Nº Expediente IB-3667/01-8 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 Puerto Deportivo de Bonaire (El Cocodrilo) en **dos millones doscientos cincuenta mil ochocientos ochenta y tres euros y ochenta y ocho céntimos de euro (2.250.883,88 €)**.

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 Puerto Deportivo de Bonaire (El Cocodrilo) refleja un valor, para un periodo de 35 años, de **cuatro millones cincuenta y cuatro mil cuatrocientos veinticinco euros y un céntimo de euro (4.054.425,01 €)**

Por otra parte, el valor económico del título concesional vigente hasta julio de 2018 asciende a **dos millones doscientos cincuenta mil ochocientos ochenta y tres euros y ochenta y ocho céntimos de euro (2.250.883,88 €)**.

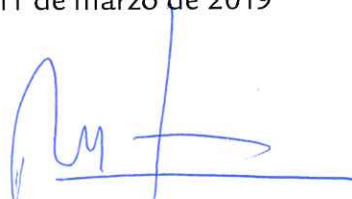
Por tanto, y a efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración de las instalaciones portuarias del Puerto Deportivo de Bonaire asciende a **un millón ochocientos tres mil quinientos cuarenta y un euros y trece céntimos de euro (1.803.541,13 €)**

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

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

Palma, 11 de marzo de 2019



Manuel Fernández González

Responsable Unidad Económica



Vº Bº

Margarita Oliver Molinos

Responsable Área Económica



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/

 **Ports IB**

Memoria Económico Financiera

PUERTO DEPORTIVO DE BONAIRE (EL COCODRILO)

Anexo I - Valoración concesión 35 años

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	Calle Cami Vell de la Victoria, en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)
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

3.221.814,11 Euros

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

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

No se dispone de Licencia de Apertura y/o Actividad

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

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: Superficie total cedida: 42.032,11 m², de los cuales 22.640,39 m² corresponden a espejo de agua y 19.391,72 m² a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Oficinas y paños, aseos, almacenes, casetas, bar restaurante con terrazas, talleres de carpintería y mecánica. 5 pantalanes, 3 varaderos y explanadas de aparcamiento y jardines.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8: TERMINADO.

Antigüedad: Edif. 1 y 2: 30 años. Edif. 3, 4, 5, 6, 7 y 8: 25 años.

DESGLOSE DE EDIFICIOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	Sup. m²	Rep.(Suelo) Euros/m²	C.Const. Euros/m²	OGN %	Dep. %
Edificio 01	Edificio de una planta (Oficinas y	215,09	691,41	480,00	18,00	16,00
Edificio 02	Planta baja (Aseos)	118,50	691,41	660,00	18,00	16,00
Edificio 03	Planta baja (Almacenes)	213,53	691,41	300,00	18,00	16,00
Edificio 04	Planta baja (Caseta y Cantaderas)	16,93	691,41	300,00	18,00	16,00
Edificio 05	Planta baja aislada	322,51	691,41	550,00	18,00	16,00
Edificio 06	Planta baja (Talleres de reparación)	160,87	691,41	360,00	18,00	16,00

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

	Sup. m²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	215,09	1.167,19	251.050,04
Edificio 02	118,50	1.345,60	159.453,84
Edificio 03	213,53	988,77	211.132,06
Edificio 04	16,93	988,77	16.739,88
Edificio 05	322,51	1.236,57	398.806,19
Edificio 06	160,87	1.048,24	168.630,69

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	Lámina de agua para 333 amarres	1.000.000,00	16,00	840.000,00
Elemento 02	Urbanización	1.400.000,00	16,00	1.176.000,00

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

VALOR DEL SOLAR 724.205,00 Euros

OTROS VALORES:

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

2.973.344,18 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

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

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro Soria Casado, en calidad de Director Comercial de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: IB-03667/01-10 de fecha 01-01-2006 realizada por DAMIAN ANDREU AMENGUAL tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

CERTIFICA:

La Concesión Administrativa para la explotación del Puerto Deportivo El Cocodrilo en las condiciones descritas en el informe, situadas en Calle Cami Vell de la Victoria, en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409) tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8: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 lo cedido en concesión administrativa el 1-1-2006, con las hipótesis de inversión establecidas en el informe

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

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	3.697.549,18 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	3.221.814,11 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	4.054.425,01 Euros

VALOR DE TASACIÓN

3.221.814,11 Euros

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

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

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

No se dispone de Licencia de Apertura y/o Actividad

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

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8:El inmueble está ocupado por el concesionario.

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0366701 9;

Superficie adoptada del terreno: 42.032,11 m²

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

2.973.344,18 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 una planta (Oficinas y	215,09	691,41	480,00	18,00	16,00
Edificio 02	Planta baja (Aseos)	118,50	691,41	660,00	18,00	16,00
Edificio 03	Planta baja (Almacenes)	213,53	691,41	300,00	18,00	16,00
Edificio 04	Planta baja (Caseta y	16,93	691,41	300,00	18,00	16,00
Edificio 05	Planta baja aislada	322,51	691,41	550,00	18,00	16,00
Edificio 06	Planta baja (Talleres de	160,87	691,41	360,00	18,00	16,00

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	Lámina de agua para 333	1.000.000,00	16,00	840.000,00
Elemento 02	Urbanización	1.400.000,00	16,00	1.176.000,00

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

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

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
 ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Pedro Soría 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 lo cedido en concesión administrativa el 1-1-2006, con las hipótesis de inversión establecidas en el informe

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

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Calle Camí Vell de la Victoria, en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)

Geolocalización: Longitud: 3,14553 Latitud: 39,86568

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Planos acotados

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
 Servidumbres visibles
 Régimen de Protección del Patrimonio
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Municipio Importante a nivel Insular
 Actividad Dominante: Múltiple
 Población de Derecho: 19.296 Habitantes Evolución Población: Estable

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:
 Nucleo costero cercano al casco urbano de la población.
 Grado Edificación Industrial:
 0 %
 Significación del Entorno: Urbano
 Desarrollo: Medio

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse suficientes.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial de segunda residencia y Turístico

Entorno Industrial: En un polígono industrial

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

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

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

Superficie comprobada:	42.032,11 m ²
Superficie adoptada del terreno:	42.032,11 m ²
Uso de la superficie NO edificada:	Aparcamiento - Jardín

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

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

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

Superficie total cedida: 42.032,11 m², de los cuales 22.640,39 m² corresponden a espejo de agua y 19.391,72 m² a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Oficinas y pañoles, aseos, almacenes, casetas, bar restaurante con terrazas, talleres de carpintería y mecánica. 5 pantalanes, 3 varaderos y explanadas de aparcamiento 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: 1

Ubicación relativa en el inmueble: Por encima del nivel medio

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

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio:	Lámina de agua para 333 amarres
Situación de Ocupación:	El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble:	TERMINADO

Descripción del elemento

Espejo de agua de 22.640,39 m2. actualmente con 333 amarres, estimándose como amarres útiles de medidas estandar únicamente 333, con dimensiones comprendidas entre 6 y 15 m. Se incluyen en este elemento: Muelles, diques y escolleras (12.319,33 m2) y 5 Pantalanes (869,29 m2). Los amarres son 70 de 6x2; 86 de 8x2,5; 82 de 9x3; 35 de 10x3,5; 42 de 12x3,75 y 18 de 15x4,5.

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 com tierra de 19.391,72 m2, incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavimentos. Zona de aparcamiento de 1.258,13 m2. Zona ajardinada de 2.415,20 m2. Explanada varadero 2.451,86 m2.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de una planta (Oficinas y Pañol del Puerto)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Oficinas	Almacén	215,09 m ²
Total superficie construida:			215,09 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 8.631,31 m²
Superficie Construida Total: 215,09 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Con Cámara
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Aluminio
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado
Estado de Conservación: Regular/Medio
Calidad de construcción:
Antigüedad aproximada: 25 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Planta baja (Aseos)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Servicios Comunes	No Tiene	118,50 m ²
Total superficie construida:			118,50 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 4.755,26 m²

Superficie Construida Total: 118,50 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Bueno

Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 25 años

Años desde la última reforma aproximadamente 10 años (estimación)

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Planta baja (Almacenes)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Almacén	No Tiene	213,53 m ²
Total superficie construida:			213,53 m²
Sup.del Terreno asignada al edificio:		8.568,70 m ²	
Superficie Construida Total:		213,53 m²	

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Regular/Medio
Calidad de construcción:
Antigüedad aproximada: 25 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Planta baja (Caseta y Contadores)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Instalaciones	No Tiene	16,93 m ²
Total superficie construida:			16,93 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 679,38 m²
Superficie Construida Total: 16,93 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Estado de Conservación: Regular/Medio
Calidad de construcción:
Antigüedad aproximada: 25 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 5

Tipología del edificio: Planta baja aislada (Bar-Restaurante y sus terrazas)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Restaurante	No Tiene	201,82 m ²
Terraza cub.	Restaurante	No Tiene	62,12 m ²
Terr.descub.	Restaurante	No Tiene	58,57 m ²
Total superficie construida:			322,51 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 12.941,94 m²

Superficie Construida Total: 322,51 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: Madera
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Estado de Conservación: Bueno
Calidad de construcción:

Antigüedad aproximada: 25 años

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 6

Tipología del edificio:	Planta baja (Talleres de carpintería y mecánica)
Situación de Ocupación:	El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble:	TERMINADO
Documentación Técnica:	Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Carpintería	Industrial	No Tiene	65,07 m ²
Mecánica	Industrial	No Tiene	95,80 m ²
Total superficie construida:			160,87 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 6.455,52 m²

Superficie Construida Total: 160,87 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Desconocida
Acristalamiento:	Sencillo
Estructura:	Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga:	Normal
Persianas:	Madera
Cubierta:	Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores:	Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext:	20 cm.
Aislamiento:	Desconocido
Carpintería Exterior:	Madera Pintada
Revestimientos Ext.1:	Enfoscado
Revestimientos Ext.2:	Enfoscado
Estado de Conservación:	Regular/Medio
Calidad de construcción:	
Antigüedad aproximada:	25 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 demás

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Utilización de ratios medias

¿Dispone de licencia de actividad/funcionamiento? Sí tiene

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8: 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

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 realizada por el concesionario.

Forma de producir

Continua, las instalaciones permanecen abiertas y en funcionamiento todo el año.

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Instalación para 333 amarres de embarcaciones de recreo, con un dique escollera y 5 pantalanes. Con la siguiente distribución estimada de amarres: 70 de 6X2; 86 de 8x2,5; 82 de 9x3; 35 de 10x3,5; 42 de 12x3,75 y 18 de 15x4,5. Dispone de varaderos y edificaciones para aseos, oficinas, almacenes, talleres, Bar-Restaurante con sus terrazas, etc., Todo ello explotado conjuntamente por la concesionaria, teniendo en regimen de alquiler el Bar-Restaurante y los talleres de carpintería y mecánica. Los amarres se explotan en regimen de alquiler y cobrando en función del tamaño de la embarcación y no del tamaño del amarre. A efectos del cálculo de las rentas esperadas, se aplica la tarifa sobre tamaño del amarre y no de la embarcación.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

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

Tipo del Crédito hipotecario: 3,75 %

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

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

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

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: 6 meses Límite superior: 8 meses

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

Límite inferior: 17 meses Límite superior: 19 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

	Límite inferior:	Límite superior:
I.L.E.E.	3.860,00 Euros/m ²	3.890,00 Euros/m ²

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

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

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E.	Límite inferior:	Límite superior:
	22 meses	26 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

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

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

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

Tasa de actualización: Límite inferior: 17,00 % Límite superior: 18,00 %

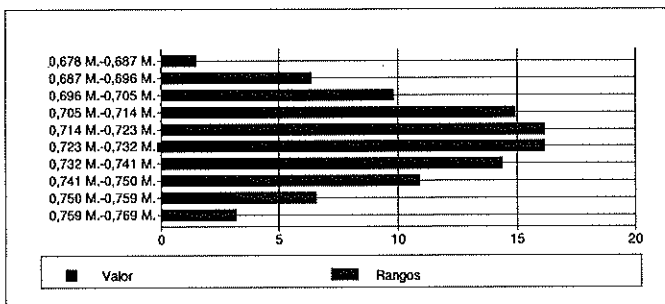
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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:	724.354,76 Euros	
Extremos Absolutos:	678.079,13 Euros y	768.503,81 Euros
Extremos-90% casos:	693.023,35 Euros y	756.327,45 Euros
Extremos-50% casos:	709.357,37 Euros y	738.516,26 Euros

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

Desde	0,678 M. hasta	0,687 M.	1,48 %
Desde	0,687 M. hasta	0,696 M.	6,35 %
Desde	0,696 M. hasta	0,705 M.	9,84 %
Desde	0,705 M. hasta	0,714 M.	14,92 %
Desde	0,714 M. hasta	0,723 M.	16,19 %
Desde	0,723 M. hasta	0,732 M.	16,19 %
Desde	0,732 M. hasta	0,741 M.	14,39 %
Desde	0,741 M. hasta	0,750 M.	10,90 %
Desde	0,750 M. hasta	0,759 M.	6,56 %
Desde	0,759 M. hasta	0,769 M.	3,17 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 17,85

Tasa anualizada homogénea sin financiación 11,21

Valor total elegido del solar 724.205,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

FLUJOS DE CAJA (euros)

M	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	724.205,00	-724.205,00	-724.205,00
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	30.522,24	0,00	0,00	30.522,24	-30.522,24	-34.500,49
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	26.161,92	0,00	0,00	26.161,92	-26.161,92	-32.417,92
8	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.666,58	136.284,38
9	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	0,00	333,33	333,33	106.333,25	140.084,15
10	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	0,00	666,67	666,67	105.999,91	143.988,45
11	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	151.814,74	1.000,00	152.814,74	-46.148,16	-64.636,63
12	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	151.814,74	1.333,33	153.148,07	-46.481,49	-67.128,45
13	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	151.814,74	1.666,67	154.481,40	-46.814,82	-69.712,75
14	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	151.814,74	2.000,00	155.814,74	-47.148,16	-72.392,86
15	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	151.814,74	2.333,33	157.148,07	-47.481,49	-75.172,25
16	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	151.814,74	2.666,66	158.481,40	-47.814,82	-78.054,51
17	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	151.814,74	3.000,00	160.481,40	-48.148,16	-81.043,34
18	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	151.814,74	3.333,33	162.481,40	-48.481,49	-84.142,58
19	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	151.814,74	3.666,66	164.481,40	-48.814,82	-87.356,21
20	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	151.814,74	4.000,00	166.481,40	-49.148,15	-90.688,36
21	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	151.814,74	4.333,33	168.481,40	-49.481,49	-94.143,27
22	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	151.814,74	4.666,66	170.481,40	-49.814,82	-97.725,37
23	0,00	106.666,58	106.666,58	0,00	0,00	151.814,74	5.000,00	172.481,40	-50.148,15	-101.439,22
24	472.888,50	106.666,58	579.555,08	0,00	0,00	151.814,74	5.333,33	174.481,40	422.407,01	881.017,02
25	472.888,50	106.666,58	579.555,08	0,00	30.522,24	151.814,74	5.666,66	180.003,64	391.551,44	842.062,29
26	405.333,00	106.666,58	511.999,58	0,00	0,00	151.814,74	6.000,00	186.003,64	354.184,85	785.394,01
27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151.814,74	0,00	151.814,74	-151.814,74	-347.115,30
28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151.814,74	0,00	151.814,74	-151.814,74	-357.911,76
29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151.814,74	0,00	151.814,74	-151.814,74	-369.044,03

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:	724,21 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	573,34 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	2.400,00 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	0 años
Otras Inv. Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

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

INGRESOS

Años	1	2	3	4	5 al 29	30 al 35
Variación Anual					0,00 %	0,00 %
Venta de amarres	3.057,66	3.057,66	3.057,66	3.057,66	0,00	0,00
Alquiler amarres base.	163,15	191,95	191,95	191,95	191,95	652,63
Alquiler restaurante	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00
Alquiler taller-almace	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
Travelift y explanada	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Cuotas y varios	32,00	64,00	96,00	128,00	128,00	128,00
TOTAL:	3.332,81	3.393,61	3.425,61	3.457,61	399,95	860,63

GASTOS

Años	1	2	3	4	5 al 29	30 al 35
Variación Anual					0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	85,00	85,00	90,00	90,00	90,00	90,00
Materias primas	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	21,00	22,00	23,00	24,00	24,00	24,00
Reparación, mantenimiento y reposición	12,00	13,00	14,00	15,00	15,00	15,00
Seguros, impuestos, tasas	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Amortización de la inversión inicial	99,11	99,11	99,11	99,11	99,11	99,11
Comercialización y publicidad	60,00	60,00	60,00	60,00	3,00	3,00
Canon estimado	202,72	202,72	202,72	202,72	202,72	202,72
TOTAL:	497,83	499,83	506,83	508,83	451,83	451,83
Impuestos	35,00 %	32,50 %	30,00 %	30,00 %	30,00 %	30,00 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	10	20
Mobiliario-Maquinaria	36,00	36,00	36,00
Inversiones posteriores	3.623,05	0,00	0,00
TOTAL:	3.659,05	36,00	36,00



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 una planta (Oficinas y	215,09	691,41	480,00	18,00	16,00
Edificio 02	Planta baja (Aseos)	118,50	691,41	660,00	18,00	16,00
Edificio 03	Planta baja (Almacenes)	213,53	691,41	300,00	18,00	16,00
Edificio 04	Planta baja (Caseta y	16,93	691,41	300,00	18,00	16,00
Edificio 05	Planta baja aislada	322,51	691,41	550,00	18,00	16,00
Edificio 06	Planta baja (Talleres de	160,87	691,41	360,00	18,00	16,00

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 una planta	215,09	1.167,19	251.050,04
Edificio 02	Planta baja (Aseos)	118,50	1.345,60	159.453,84
Edificio 03	Planta baja	213,53	988,77	211.132,06
Edificio 04	Planta baja (Caseta y	16,93	988,77	16.739,88
Edificio 05	Planta baja aislada	322,51	1.236,57	398.806,19
Edificio 06	Planta baja (Talleres de	160,87	1.048,24	168.630,69

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	Lámina de agua para 333 amarres	1.000.000,00	16,00	840.000,00
Elemento 02	Urbanización	1.400.000,00	16,00	1.176.000,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	724.205,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	2.885.884,90 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	87.459,28 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	3.697.549,18 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	17,23 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	724.205,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	3.221.814,11 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	3.332,81	398,72	99,11	3.659,05	-1.717,20	-1.717,20	-1.593,69
2007	3.393,61	400,72	99,11	0,00	2.052,41	2.052,41	1.767,79
2008	3.425,61	407,72	99,11	0,00	2.142,26	2.142,26	1.712,46
2009	3.457,61	409,72	99,11	0,00	2.163,26	2.163,26	1.604,87
2010	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	32,52
2011	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	30,18
2012	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	28,01
2013	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	25,99
2014	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	24,13
2015	399,95	352,72	99,11	36,00	11,23	11,23	5,32
2016	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	20,78
2017	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	19,29
2018	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	17,90
2019	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	16,61
2020	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	15,42
2021	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	14,31
2022	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	13,28
2023	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	12,32
2024	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	11,44
2025	399,95	352,72	99,11	36,00	11,23	11,23	2,52
2026	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	9,85
2027	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	9,14
2028	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	8,48
2029	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	7,87
2030	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	7,31
2031	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	6,78
2032	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	6,29
2033	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	5,84
2034	399,95	352,72	99,11	0,00	47,23	47,23	5,42
2035	860,63	352,72	99,11	0,00	385,27	385,27	41,04
2036	860,63	352,72	99,11	0,00	385,27	385,27	38,09
2037	860,63	352,72	99,11	0,00	385,27	385,27	35,35
2038	860,63	352,72	99,11	0,00	385,27	385,27	32,81
2039	860,63	352,72	99,11	0,00	385,27	385,27	30,45
2040	860,63	352,72	99,11	0,00	385,27	385,27	28,26

Valor de Reversión del inmueble: 0,00 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	7,75 %
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

4.054.425,01 Euros

OTROS VALORES:

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

2.973.344,18 Euros

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

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)	Arrendados (nº)	Superficie bruta alquilable (SBA)	Porcentaje de ocupación sobre SBA (%)
Residencial (viviendas protegidas)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	-	-	-	-	-
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	-	-	-	-	-
Oficinas	0	0,00	-	-	-
Locales comerciales	0	0,00	-	-	-
Uso industrial	0	0,00	-	-	-
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00	-	-	-
Plazas de garaje	0	0,00	-	-	-
Trasteros	-	-	-	-	-
Otros usos	0	0,00	-	-	-
Zona verde e instalaciones deportivas	-	1.047,43	-	-	-
Dotacional	-	0,00	-	-	-
TOTAL	0	1.047,43	0	0,00	0,00%

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 17/04/2018 a las 15:05 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 LRUO4F2NP



11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

3.221.814,11 Euros

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

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es calcular el valor de lo cedido en concesión administrativa el 1-1-2006, con las hipótesis de inversión establecidas en el informe

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

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

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

No se dispone de Licencia de Apertura y/o Actividad

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

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 2.945.700,00 Euros y 3.255.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.



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

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

Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
ARQUITECTO TECNICO

Este informe consta de 20 páginas numeradas de la 1 a la 20

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, edificios e instalaciones, 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 recibe la concesión, edificios incluidos, en el estado que se encuentra en la actualidad, con la obligación de realizar una inversión de 3.623.055,58 euros al inicio de la actividad. Dicha inversión permitirá la correcta explotación del puerto los próximos 35 años.
- Una vez transcurrido el plazo de la concesión, revertirá al Cedente todo lo cedido.

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

Durante el año 1 de la concesión se realizan las inversiones indicadas por el cliente.

A partir del año 1, se inicia la explotación, debido a que el puerto no se cierra, con las siguientes hipótesis:

- Durante los años 1, 2 y 3, se venden el 75% de los amarres a particulares y se alquilan el 25 % restantes, estimándose los flujos de caja estables a partir del año 4.

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

- Amarres de 6x2,25 = 31.600 Euros.
- Amarres de 7x2,75 = 38.000 Euros.
- Amarres de 8x3,00 = 44.500 Euros.
- Amarres de 9x3,25 = 50.500 Euros.
- Amarres de 12x4,00 = 76.000 Euros.
- Amarres de 15x5,00 = 95.000 Euros.

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

- Amarres de 6x2,25 = 1.095 Euros/año.
- Amarres de 7x2,75 = 1.420 Euros/año.
- Amarres de 8x3,00 = 1.660 Euros/año.
- Amarres de 9x3,25 = 2.100 Euros/año.
- Amarres de 12x4,00 = 3.400 Euros/año.
- Amarres de 15x5,00 = 4.800 Euros/año.

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

- El valor de mercado de lo cedido, se ha calculado por el método residual, a partir del valor de mercado calculado con las hipótesis anteriores.

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

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

La fecha de visita es el 01-03-2006. Dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión actual con fecha de 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.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 17/04/2018 a las 15:05 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 LRUO4F2NP



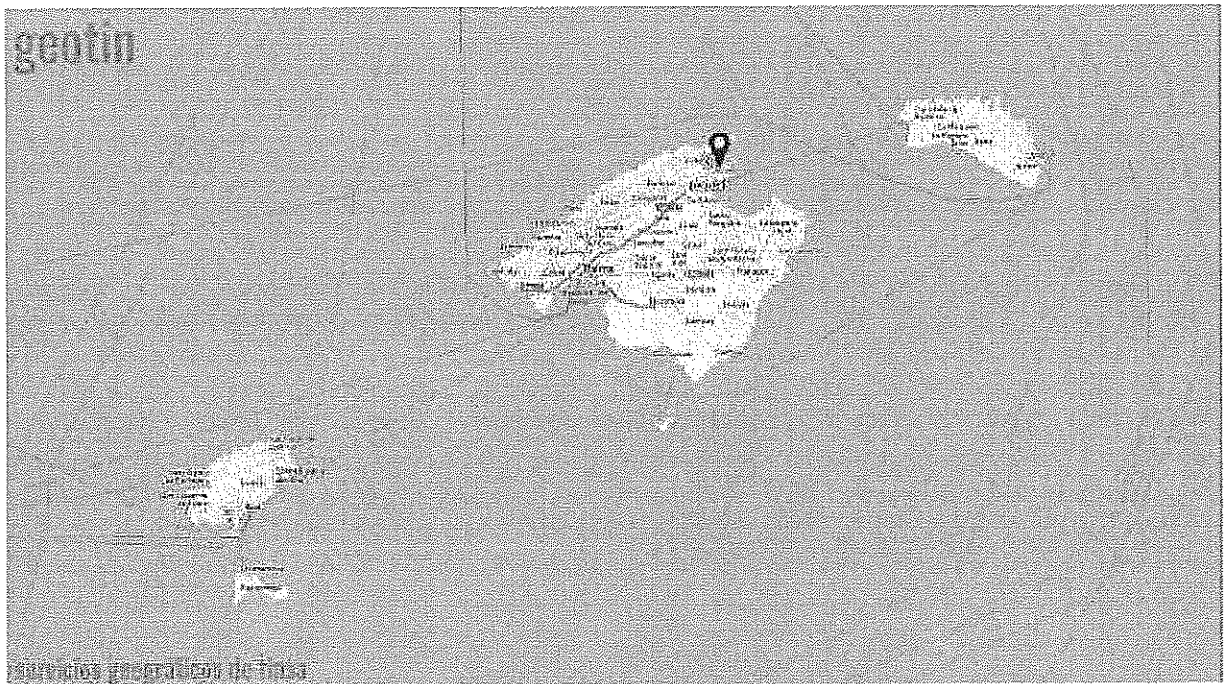
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Cami Vell de la Victoria, en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Cami Vell de la Victòria, en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Calle Cami Vell de la Victoria, en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



Memoria Económico Financiera

PUERTO DEPORTIVO DE BONAIRE (EL COCODRILO)

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:	C/Jesús, nº 4, Pta. 1
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)
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**2.250.883,88 Euros (374.515.565 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 la visita al inmueble es el 01-03-2006, pero dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión a fecha del 1/1/2006, se ha supuesto como fecha de la cesión el 1/1/2006 y fecha de finalización el 28/7/2018, teniendo en cuenta la disponibilidad real de amarres y el canon indicado por el cliente de 57.824,77 €

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES

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

Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble: Superficie total cedida: 42.032,11 m², de los cuales 22.640,39 m² corresponden a espejo de agua y 19.391,72 m² a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Oficinas y paños, aseos, almacenes, casetas, bar restaurante con terrazas, talleres de carpintería y mecánica. 5 pantalanes, 3 varaderos y explanadas de aparcamiento y jardines.

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8: TERMINADO.

Antigüedad: Edif. 1 y 2: 30 años. Edif. 3, 4, 5, 6, 7 y 8: 25 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 una planta (Oficinas y	215,09	1.104,27	480,00	18,00	16,00
Edificio 02	Planta baja (Aseos)	118,50	1.104,27	660,00	18,00	16,00
Edificio 03	Planta baja (Almacenes)	213,53	1.104,27	300,00	18,00	16,00
Edificio 04	Planta baja (Caseta y	16,93	1.104,27	300,00	18,00	16,00
Edificio 05	Planta baja aislada	322,51	1.104,27	550,00	18,00	16,00
Edificio 06	Planta baja (Talleres de	160,87	1.104,27	360,00	18,00	16,00

 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	215,09	1.580,05	339.852,09
Edificio 02	118,50	1.758,46	208.377,75
Edificio 03	213,53	1.401,63	299.290,05
Edificio 04	16,93	1.401,63	23.729,60
Edificio 05	322,51	1.649,43	531.957,67
Edificio 06	160,87	1.461,10	235.047,48

 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	Lámina de agua para 212 amarres	679.487,18	16,00	570.769,23
Elemento 02	Urbanización	1.400.000,00	16,00	1.176.000,00

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

VALOR DEL SOLAR 1.156.641,91 Euros

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

2.652.831,36 Euros

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

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

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro Soria Casado, en calidad de Director 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-03667/01- 8 de fecha 01-01-2006 realizada por DAMIAN ANDREU AMENGUAL tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

CERTIFICA:

La Concesión administrativa para la explotación del Puerto Deportivo en las condiciones descritas en el informe, situadas en Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES tiene los siguientes datos:

Estado del Inmueble: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8:TERMINADO.
Situación de Ocupación: Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8: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: C/Jesús, nº 4, Pta. 1

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

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

Esta valoración NO se ha realizado siguiendo las disposiciones contenidas en la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras y modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre.

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto suponiendo que no existen derechos reales sobre el inmueble	3.809.473,27 Euros	(633.843.020 pta)
Coste de Reposición Neto suponiendo que no existen derechos reales sobre el inmueble	3.385.020,25 Euros	(563.219.980 pta)
Valor por actualización suponiendo que no existen derechos reales sobre el inmueble	2.250.883,88 Euros	(374.515.565 pta)

VALOR DE TASACIÓN

2.250.883,88 Euros (374.515.565 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 la visita al inmueble es el 01-03-2006, pero dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión a fecha del 1/1/2006, se ha supuesto como fecha de la cesión el 1/1/2006 y fecha de finalización el 28/7/2018, teniendo en cuenta la disponibilidad real de amarres y el canon indicado por el cliente de 57.824,77 €

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Edif. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8: El inmueble está ocupado por el concesionario.

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB-03667/01-5

Superficie adoptada del terreno: 42.032,11 m²

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

2.652.831,36 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 una planta (Oficinas y	215,09	1.104,27	480,00	18,00	16,00
Edificio 02	Planta baja (Aseos)	118,50	1.104,27	660,00	18,00	16,00
Edificio 03	Planta baja (Almacenes)	213,53	1.104,27	300,00	18,00	16,00
Edificio 04	Planta baja (Caseta y	16,93	1.104,27	300,00	18,00	16,00
Edificio 05	Planta baja aislada	322,51	1.104,27	550,00	18,00	16,00
Edificio 06	Planta baja (Talleres de	160,87	1.104,27	360,00	18,00	16,00

Rep.(Suelo) -> REPERCUSIÓN DEL SUELO

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

C.Const. -> COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO

OGN -> OTROS GASTOS NECESARIOS

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Lámina de agua para 212	679.487,18	16,00	570.769,23
Elemento 02	Urbanización	1.400.000,00	16,00	1.176.000,00

CEB -> COSTE DE EJECUCIÓN BRUTO

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

CEN -> COSTE DE EJECUCIÓN NETO


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



TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.



Fdo.: DAMIAN ANDREU AMENGUAL
 ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: Pedro Boria Casado
 Director Territorial En representación de TINSA,
 Tasaciones Inmobiliarias, S.A.

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

Nombre del Solicitante: PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº: Q0700499G
Domicilio del Solicitante: C/Jesús, nº 4, Plta. 1

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

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

Esta valoración NO se ha realizado siguiendo las disposiciones contenidas en la orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras y modificada por la orden EHA/3011/2007 de 4 de Octubre.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)

DATOS REGISTRALES

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

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Planos acotados

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

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

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Municipio Importante a nivel Insular

Actividad Dominante: Múltiple

Población de Derecho: 9.617 Habitantes

Evolución Población: Estable

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

Núcleo costero cercano al casco urbano de la población.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno:

Urbano

Desarrollo: Medio

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

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

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Residencial de segunda residencia y Turístico

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO**5.1.- SUPERFICIES**

Superficie comprobada:	42.032,11 m ²
Superficie adoptada del terreno:	42.032,11 m ²
Uso de la superficie NO edificada:	Aparcamiento - Jardín

5.2.- INFRAESTRUCTURAS**Medio Ambiente y Polución del Suelo**

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

Se desconoce la existencia de polución en terrenos vecinos.

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

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN**Descripción de las edificaciones del inmueble:**

Superficie total cedida: 42.032,11 m², de los cuales 22.640,39 m² corresponden a espejo de agua y 19.391,72 m² a tierra. Cuenta con las siguientes edificaciones: Oficinas y pañoles, aseos, almacenes, casetas, bar restaurante con terrazas, talleres de carpintería y mecánica. 5 pantalanés, 3 varaderos y explanadas de aparcamiento 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: Lámina de agua para 212 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 212 amarres del total de 333, el coste imputado es la parte proporcional de los 212 amarres respecto del total de 333.

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 com tierra de 19.391,72 m2, incluyendo red de suministro de agua, red de evacuación de aguas residuales, red de electricidad, firmes y pavlmentos. Zona de aparcamiento de 1.258,13 m2. Zona ajardinada de 2.415,20 m2. Explanada varadero 2.451,86 m2.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio: Edificio de una planta (Oficinas y Pañol del Puerto)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Oficinas	Almacén	215,09 m ²
Total superficie construida:			215,09 m²
Sup.del Terreno asignada al edificio:		8.632,74 m ²	
Superficie Construida Total:		215,09 m ²	

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 25 años
Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

Tipología del edificio: Planta baja (Aseos)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Servicios Comunes	No Tiene	118,50 m ²
Total superficie construida:			118,50 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 4.756,05 m²
Superficie Construida Total: 118,50 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

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

Antigüedad aproximada: 25 años
Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 3

Tipología del edificio: Planta baja (Almacenes)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Almacén	No Tiene	213,53 m ²

Total superficie construida: 213,53 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 8.570,13 m²
Superficie Construida Total: 213,53 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acrilamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: No tiene
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: No Tiene
Carpintería Exterior: Madera Pintada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado
Antigüedad aproximada: 25 años
Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 4

Tipología del edificio: Planta baja (Caseta y Contadores)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Instalaciones	No Tiene	16,93 m ²

Total superficie construida: 16,93 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 679,49 m²

Superficie Construida Total: 16,93 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acristalamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Perslanas: No tiene
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Pintada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado
Antigüedad aproximada: 25 años
Estado de Conservación: Medio

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 5

Tipología del edificio: Planta baja aislada (Bar-Restaurante y sus terrazas)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Restaurante	No Tiene	201,82 m ²
Terraza cub.	Restaurante	No Tiene	62,12 m ²
Terr.descub.	Restaurante	No Tiene	58,57 m ²
Total superficie construida:			322,51 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 12.944,09 m²

Superficie Construida Total: 322,51 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación: Desconocida
Acristalamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: Madera
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Barnizada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado
Antigüedad aproximada: 25 años
Estado de Conservación: Bueno

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 6

Tipología del edificio: Planta baja (Talleres de carpintería y mecánica)
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Documentación Técnica: Planos Acotados

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Carpintería	Industrial	No Tiene	65,07 m ²
Mecánica	Industrial	No Tiene	95,80 m ²
Total superficie construida:			160,87 m²

Sup.del Terreno asignada al edificio: 6.456,59 m²
Superficie Construida Total: 160,87 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Climentación: Desconocida
Acríslamiento: Sencillo
Estructura: Muro de Carga <= 25 cm.
Sobrecarga: Normal
Persianas: Madera
Cubierta: Teja Cerámica
Cerramientos Exteriores: Bloques de Hormigón
Espesor de Cerramientos Ext: 20 cm.
Aislamiento: Desconocido
Carpintería Exterior: Madera Pintada
Revestimientos Ext.1: Enfoscado
Revestimientos Ext.2: Enfoscado

Antigüedad aproximada: 25 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? Sí

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 y 8: 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

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

El Inmueble no está protegido arquitectónicamente.

ESTADO DE CARGAS SOBRE EL INMUEBLE:

Existe una concesión sobre el inmueble

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

Tipo de Gestión

Gestión directa por el concesionario

Forma de producir

Continua, las instalaciones permanecen abiertas todo el año

Productos y servicios ofertados en el inmueble

Instalación para 333 amarres de embarcaciones de recreo, con un dique escollera y 5 pantalanes. Con la siguiente distribución estimada de amarres: 70 de 6X2; 86 de 8X2,5; 82 de 9X3; 35 de 10X3,5; 42 de 12X3,75 y 18 de 15X4,5. Dispone de varaderos y edificaciones para aseos, oficinas, almacenes, talleres, Bar-Restaurante con sus terrazas, etc., Todo ello explotado conjuntamente por la concesionaria, teniendo en regimen de alquiler el Bar-Restaurante y los talleres de carpintería y mecánica. Los amarres se explotan en regimen de alquiler y cobrando en función del tamaño de la embarcación y no del tamaño del amarre. A efectos del cálculo de las rentas esperadas, se aplica la tarifa sobre tamaño del amarre y no de la embarcación.

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

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

Tipo del Crédito hipotecario: 4,50 %

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

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

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

4 meses

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

Límite inferior: 8 meses Límite superior: 10 meses

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

Límite inferior: 9 meses Límite superior: 11 meses

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

Límite inferior: 18 meses Límite superior: 20 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E. Límite inferior: 4.250,00 Euros/m² Límite superior: 4.350,00 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: 35,00 % Límite superior: 40,00 %

PLAZOS DE VENTA:

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

I.L.E.E. Límite inferior: 27 meses Límite superior: 31 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: 18,00 % Límite superior: 20,00 %

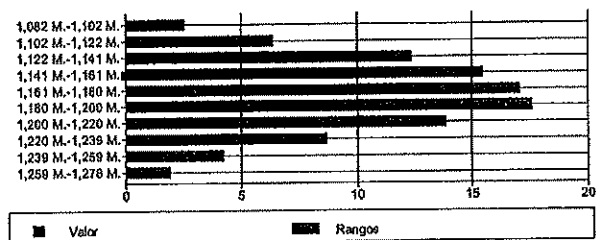
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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

Media:	1.176.180,18 Euros	
Extremos Absolutos:	1.082.364,29 Euros y	1.278.360,45 Euros
Extremos-90% casos:	1.108.925,44 Euros y	1.241.066,09 Euros
Extremos-50% casos:	1.145.991,23 Euros y	1.203.944,31 Euros

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

Desde	1,082 M. hasta	1,102 M.	2,54 %
Desde	1,102 M. hasta	1,122 M.	6,35 %
Desde	1,122 M. hasta	1,141 M.	12,38 %
Desde	1,141 M. hasta	1,161 M.	15,45 %
Desde	1,161 M. hasta	1,180 M.	17,04 %
Desde	1,180 M. hasta	1,200 M.	17,57 %
Desde	1,200 M. hasta	1,220 M.	13,86 %
Desde	1,220 M. hasta	1,239 M.	8,68 %
Desde	1,239 M. hasta	1,259 M.	4,23 %
Desde	1,259 M. hasta	1,278 M.	1,90 %



Valor total elegido del solar 1.156.641,91 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	30.522,24	0,00	0,00	30.522,24	-30.522,24	-28.802,76	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	0,00	0,00	0,00	0,00	26.161,92	0,00	0,00	26.161,92	-26.161,92	-22.961,98	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112.230,00	95.688,02	0,00
12	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	0,00	420,86	420,86	111.809,14	93.957,26	0,00
13	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	0,00	841,73	841,73	111.388,28	92.256,49	0,00
14	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	1.262,59	129.460,94	-17.230,94	-14.066,01	0,00
15	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	1.683,45	129.881,80	-17.651,80	-14.202,19	0,00
16	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	2.104,31	130.302,66	-18.072,66	-14.331,54	0,00
17	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	2.525,18	130.723,53	-18.493,53	-14.454,23	0,00
18	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	2.946,04	131.144,39	-18.914,39	-14.570,41	0,00
19	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	3.366,90	131.565,25	-19.335,25	-14.680,26	0,00
20	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	3.787,76	131.986,11	-19.756,11	-14.783,93	0,00
21	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	4.208,63	132.406,98	-20.176,98	-14.881,57	0,00
22	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	4.629,49	132.827,84	-20.597,84	-14.973,35	0,00
23	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	5.050,35	133.248,70	-21.018,70	-15.059,39	0,00
24	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	5.471,21	133.669,56	-21.439,56	-15.139,86	0,00
25	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	5.892,08	134.090,42	-21.860,43	-15.214,90	0,00
26	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	6.312,94	134.511,29	-22.281,29	-15.284,64	0,00
27	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	6.733,80	134.932,15	-22.702,15	-15.349,22	0,00
28	0,00	112.230,00	112.230,00	0,00	0,00	128.198,35	7.154,66	135.353,01	-23.123,01	-15.408,78	0,00
29	841.725,00	112.230,00	953.955,00	0,00	30.522,24	128.198,35	7.575,53	163.296,12	787.658,89	517.328,44	0,00
30	280.575,00	112.230,00	392.805,00	0,00	0,00	128.198,35	7.996,39	136.194,74	256.810,26	166.114,15	0,00
31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.198,35	0,00	128.198,35	-128.198,35	-81.793,62	0,00
32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.198,35	0,00	128.198,35	-128.198,35	-80.615,49	0,00
33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.198,35	0,00	128.198,35	-128.198,35	-79.456,29	0,00

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años
Vida Útil Restante de la Explotación: 13 años

Calcular 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:	1.156,64 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	573,34 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	2.079,49 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	0 años
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del Inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

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

INGRESOS

Años	1	2 al 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Alquiler amarres base	405,00	405,00	236,00
Alquiler restaurante	36,00	36,00	21,00
Alquiler taller-almace	24,00	24,00	14,00
Travelift y explanada	20,00	20,00	11,66
Cuotas y varios	40,00	40,00	23,35
TOTAL:	525,00	525,00	306,01

GASTOS

Años	1	2 al 12	13
Variación Anual		0,00 %	
Personal (Sueldos + S.S.)	90,00	90,00	52,50
Materias primas	6,00	6,00	3,50
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	24,00	24,00	14,00
Reparación, mantenimiento y reposic	15,00	15,00	8,75
Seguros, impuestos, tasas	12,00	12,00	7,00
Amortización de la inversión inicial	102,78	102,78	59,95
Publicidad	3,00	3,00	1,75
Canon Indicado	57,00	57,00	33,25
TOTAL:	309,78	309,78	180,70
Impuestos	35,00 %	32,50 %	32,50 %

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1
	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 una planta (Oficinas y	215,09	1.104,27	480,00	18,00	16,00
Edificio 02	Planta baja (Aseos)	118,50	1.104,27	660,00	18,00	16,00
Edificio 03	Planta baja (Almacenes)	213,53	1.104,27	300,00	18,00	16,00
Edificio 04	Planta baja (Caseta y	16,93	1.104,27	300,00	18,00	16,00
Edificio 05	Planta baja aislada	322,51	1.104,27	550,00	18,00	16,00
Edificio 06	Planta baja (Talleres de	160,87	1.104,27	360,00	18,00	16,00

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

	Descripción	Sup. m²	CRN.U. Euros	CRN. Euros
Edificio 01	Edificio de una planta	215,09	1.580,05	339.852,09
Edificio 02	Planta baja (Aseos)	118,50	1.758,46	208.377,75
Edificio 03	Planta baja	213,53	1.401,63	299.290,05
Edificio 04	Planta baja (Caseta y	16,93	1.401,63	23.729,60
Edificio 05	Planta baja aislada	322,51	1.649,43	531.957,67
Edificio 06	Planta baja (Talleres de	160,87	1.461,10	235.047,48

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	Lámina de agua para 212 amarres	679.487,18	16,00	570.769,23
Elemento 02	Urbanización	1.400.000,00	16,00	1.176.000,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	1.156.641,91 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	2.565.372,08 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	87.459,28 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	3.809.473,27 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	27,52 Euros/m² Terreno
VALOR DEL SOLAR	1.156.641,91 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	3.385.020,25 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	525,00	207,00	102,78	0,00	242,67	242,67	224,70
2007	525,00	207,00	102,78	0,00	248,05	248,05	212,67
2008	525,00	207,00	102,78	0,00	248,05	248,05	196,91
2009	525,00	207,00	102,78	0,00	248,05	248,05	182,33
2010	525,00	207,00	102,78	0,00	248,05	248,05	168,82
2011	525,00	207,00	102,78	0,00	248,05	248,05	156,32
2012	525,00	207,00	102,78	0,00	248,05	248,05	144,74
2013	525,00	207,00	102,78	0,00	248,05	248,05	134,02
2014	525,00	207,00	102,78	0,00	248,05	248,05	124,09
2015	525,00	207,00	102,78	0,00	248,05	248,05	114,90
2016	525,00	207,00	102,78	0,00	248,05	248,05	106,39
2017	525,00	207,00	102,78	0,00	248,05	248,05	98,51
2018	306,01	120,75	59,95	0,00	144,53	144,53	53,15

Valor de Reversión del inmueble: 1.156.641,91 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	8,00 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	0,00 %
Solo se considera el valor de mercado futuro del suelo como valor de reversión.	
Valor de Reversión del Inmueble:	1.156.641,91 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

2.250.883,88 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 2.652.831,36 Euros

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

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

2.250.883,88 Euros (374.515.565 pta)

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

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

Existe una concesión sobre el inmueble que NO 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 la visita al inmueble es el 01-03-2006, pero dado que la hipótesis planteada es el valor de la concesión a fecha del 1/1/2006, se ha supuesto como fecha de la cesión el 1/1/2006 y fecha de finalización el 28/7/2018, teniendo en cuenta la disponibilidad real de amarres y el canon indicado por el cliente de 57.824,77 €

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

Este informe consta de 16 páginas numeradas de la 1 a la 16

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, edificios e instalaciones, 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 hasta el periodo de finalización de la misma, el 28 de julio de 2018.
- El concesionario dispone de 212 amarres para su gestión, dado que según la información facilitada el resto han sido vendidos a terceros por el resto del periodo concesional.
- Una vez transcurrido el plazo de la concesión, revertirá al Cedente todo lo cedido.

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO: se ha utilizado el método de actualización de rentas.

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

- Amarres de 6x2,25 = 1.095 Euros/año.
- Amarres de 7x2,75 = 1.420 Euros/año.
- Amarres de 8x3,00 = 1.660 Euros/año.
- Amarres de 9x3,25 = 2.100 Euros/año.
- Amarres de 12x4,00 = 3.400 Euros/año.
- Amarres de 15x5,00 = 4.800 Euros/año.

Para el alquiler de amarres en tránsito también se han considerado las tarifas:
día T.Alta día T.Baja

- 6x2,25 => 9,31 euros. 5,55 euros.
- 7x2,75 => 11,14 euros. 6,61 euros.
- 8x3,00 => 13,37 euros. 8,26 euros.
- 9x3,25 => 16,40 euros. 10,21 euros.
- 12x4,00 => 28,69 euros. 17,39 euros.
- 15x5,00 => 41,62 euros. 24,64 euros.

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

- El canon, corresponde al canon facilitado por el cliente que asciende a 57.824,77 €.

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-03667/01-4.

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

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

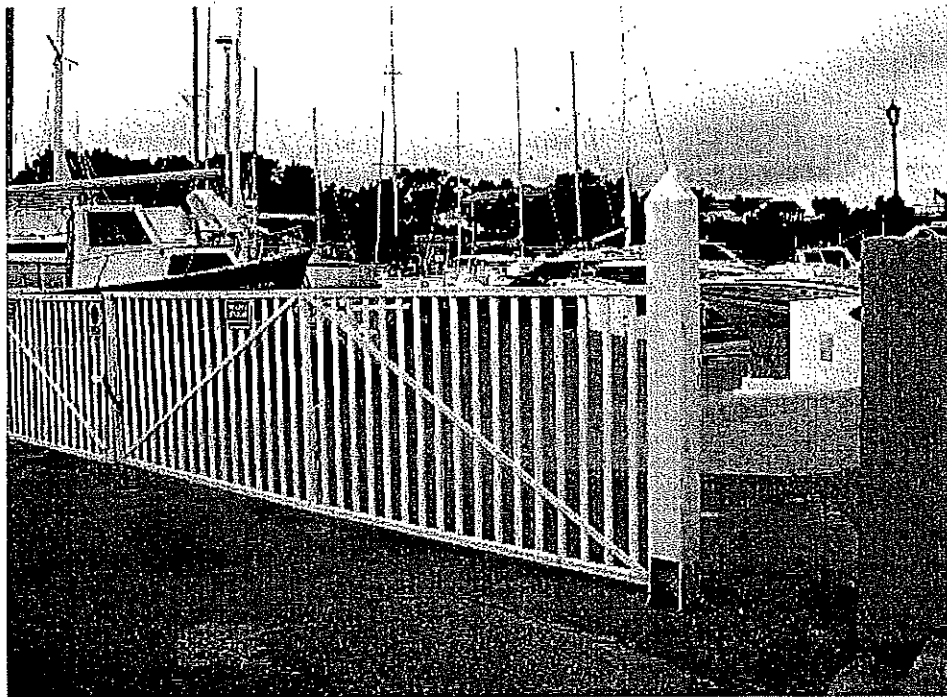
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)





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-03667/01- 8
Ref.Ent.Fin.: VARI ()
Ref.Tasador: DAD
D:5/37

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARIS

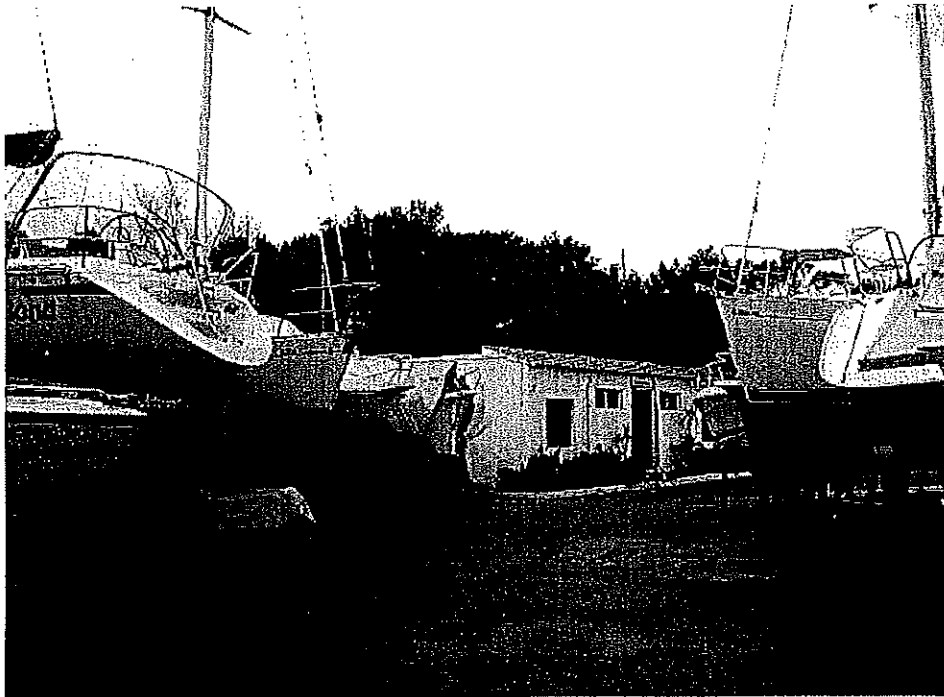
SITUACION: Lugar Marina de Bonaira. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARIS (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

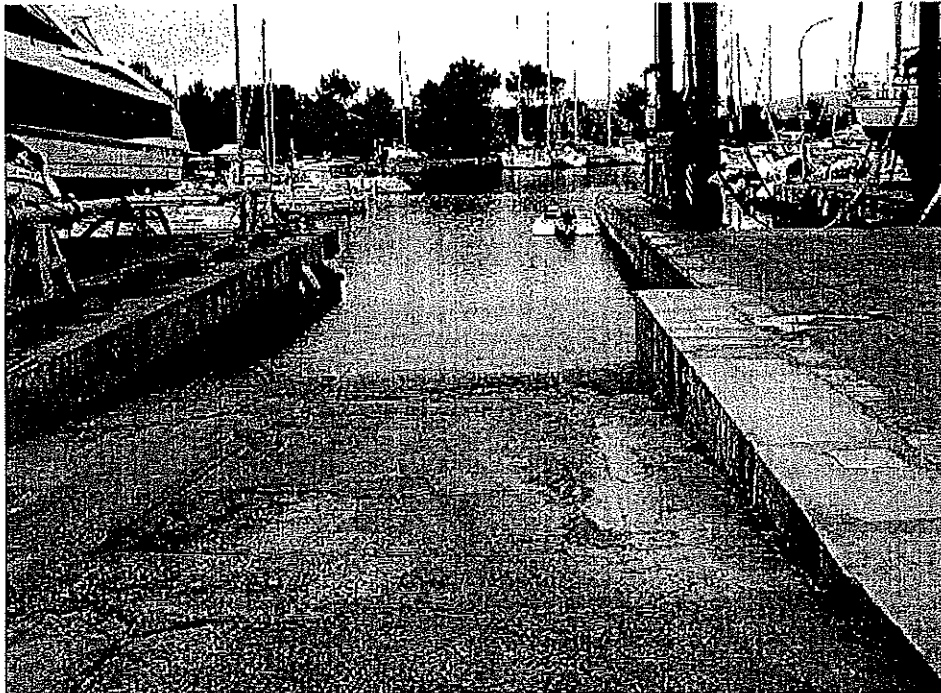
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

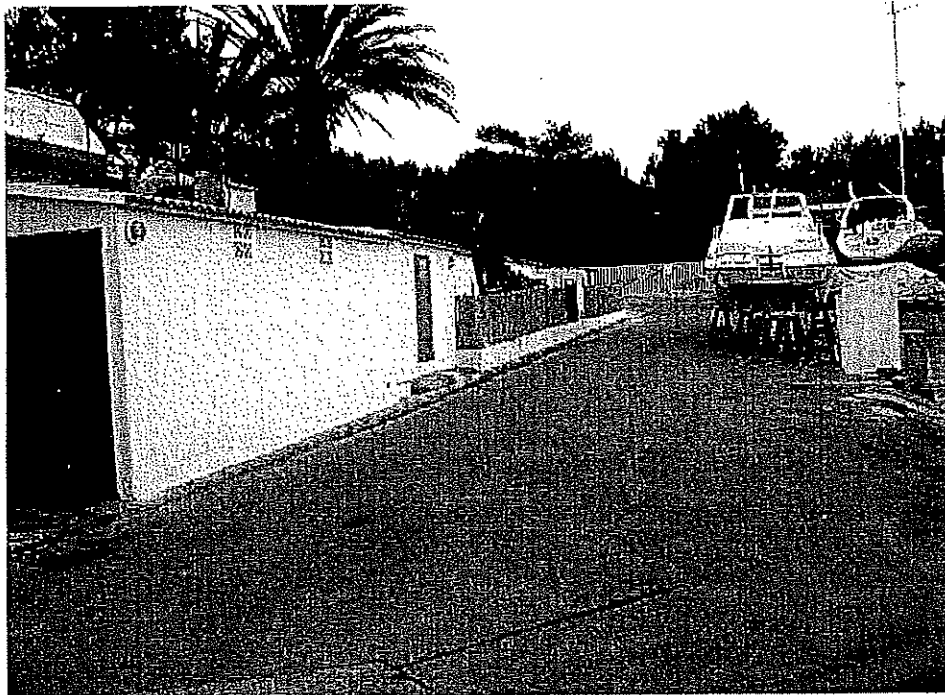
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

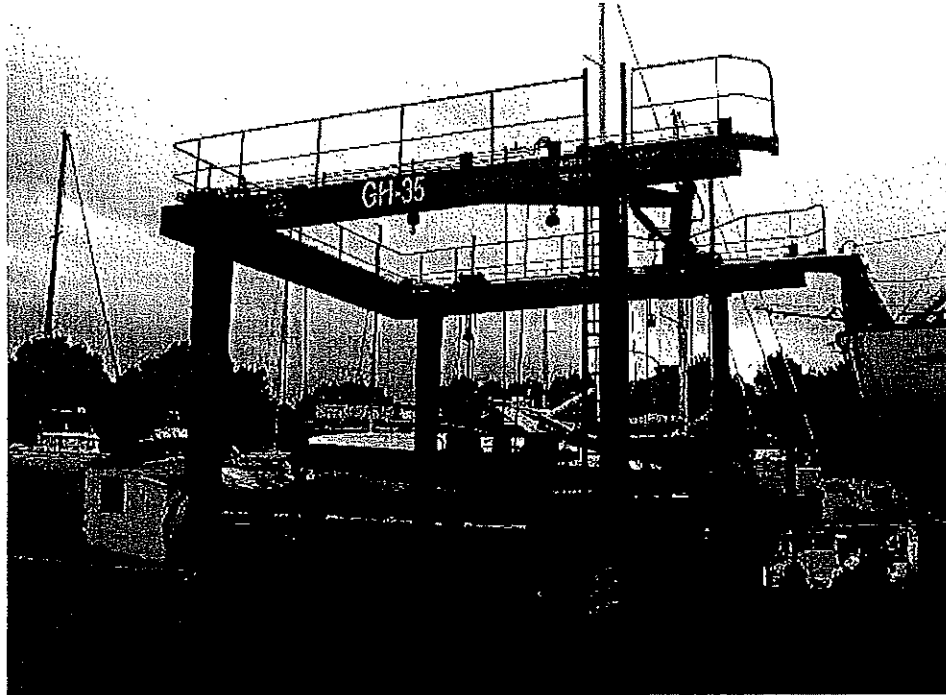
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

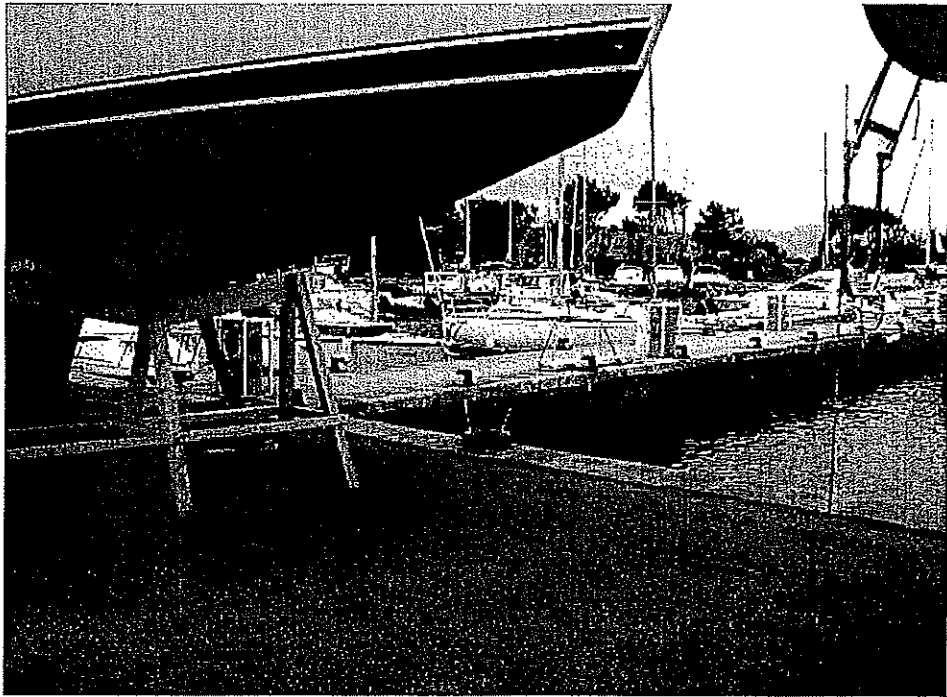
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Lugar Marina de Bonalre. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS

SITUACION: Lugar Marina de Bonaire, Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARNS (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



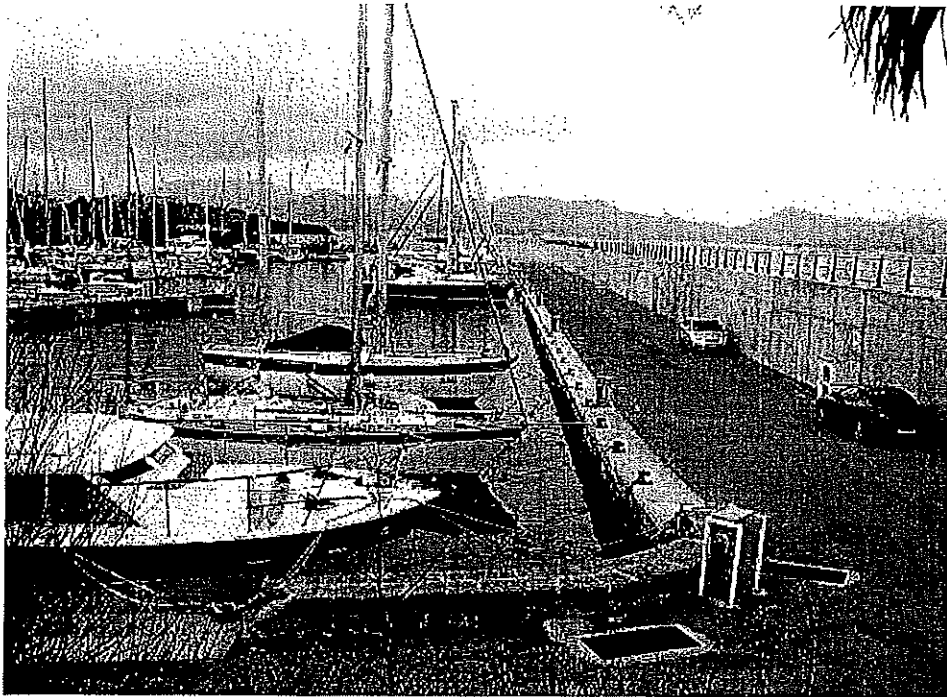
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



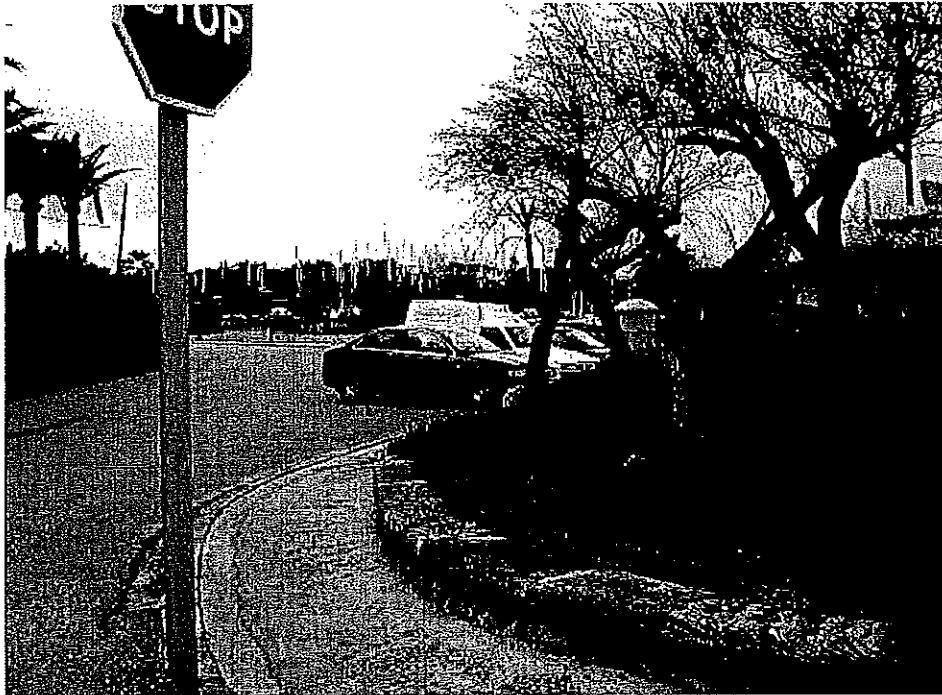
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)





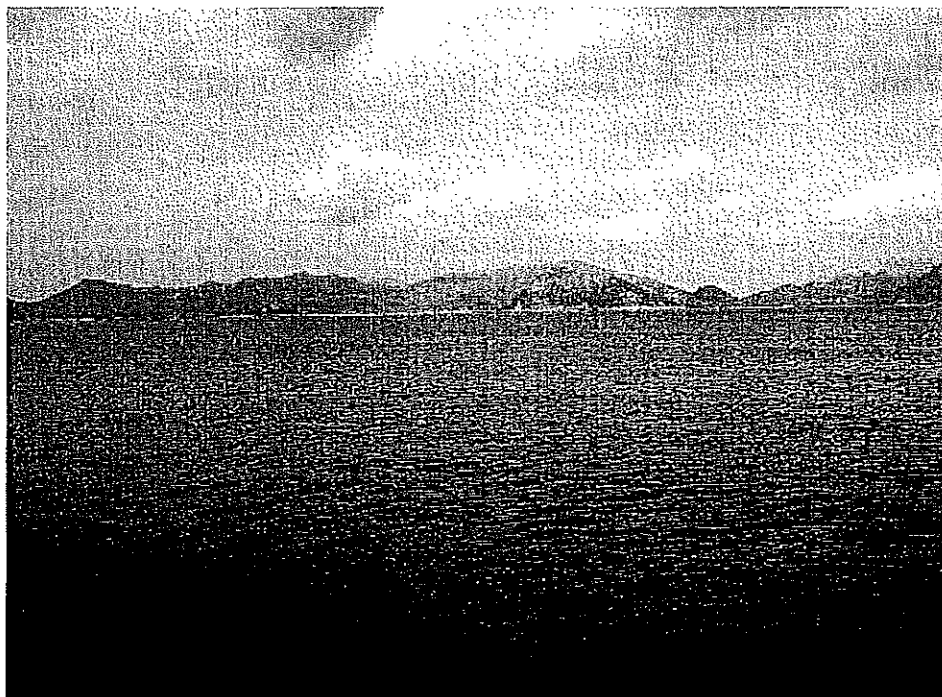
TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.
José Echegaray, 9. 28230 Las Rozas (Madrid)
Tel.(91) 372 75 00. Fax(91) 372 75 10
Inscrita en el Registro del Banco de España con el nº 4313

Nº Expediente: IB-03667/01- 8
Ref.Ent.Fin.: VARI ()
Ref.Tasador: DAD
D:30/37

FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)





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-03667/01- 8
Ref.Ent.Fin.: VARI ()
Ref.Tasador: DAD
D:31/37

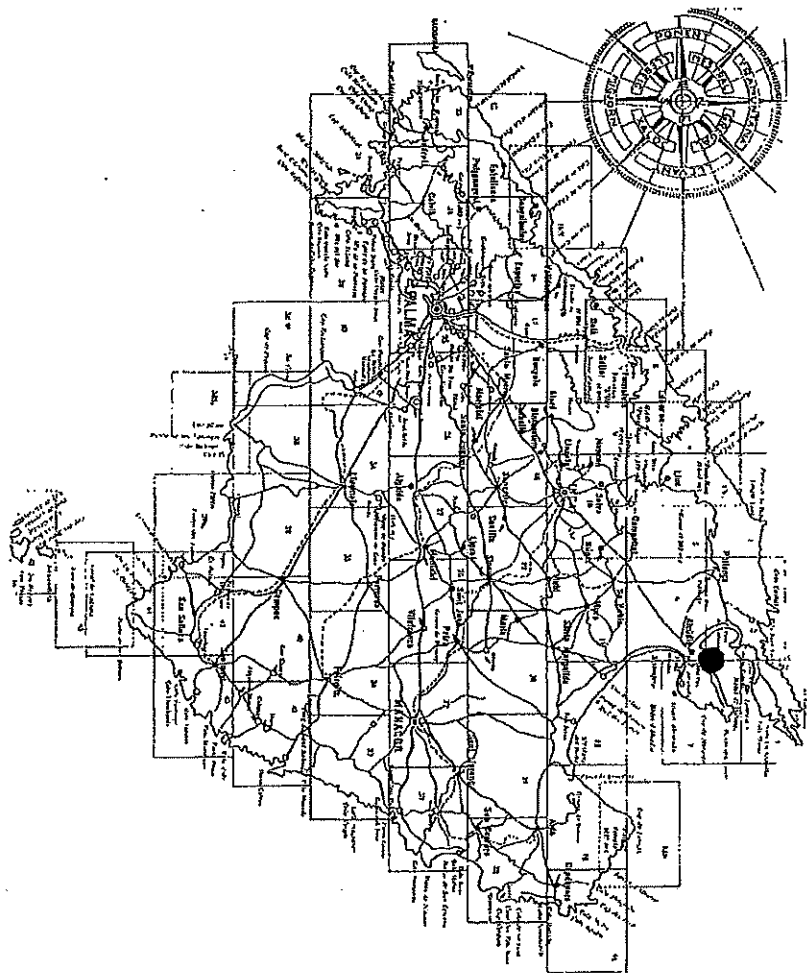
FOTOGRAFIA

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



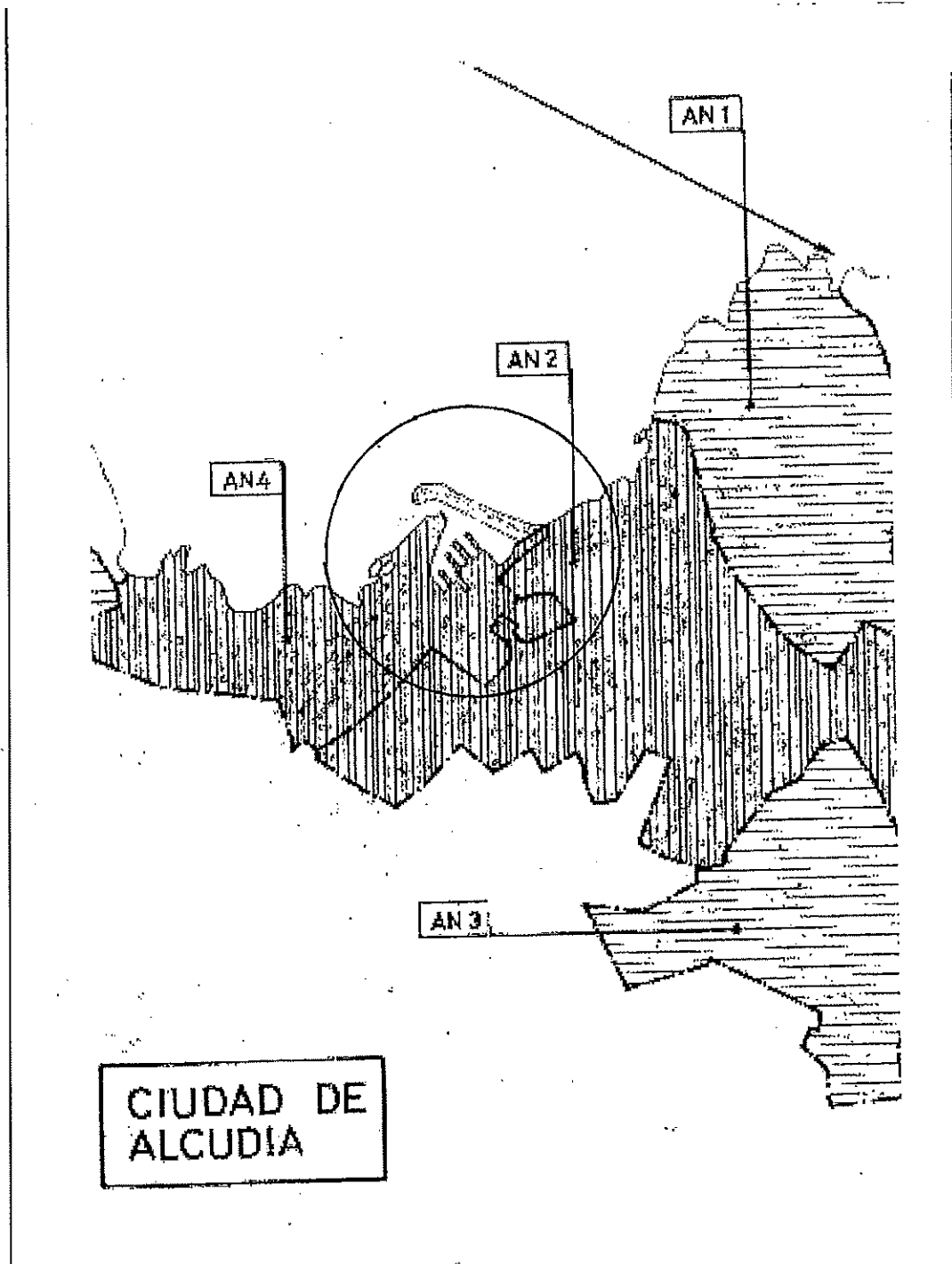
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARNS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



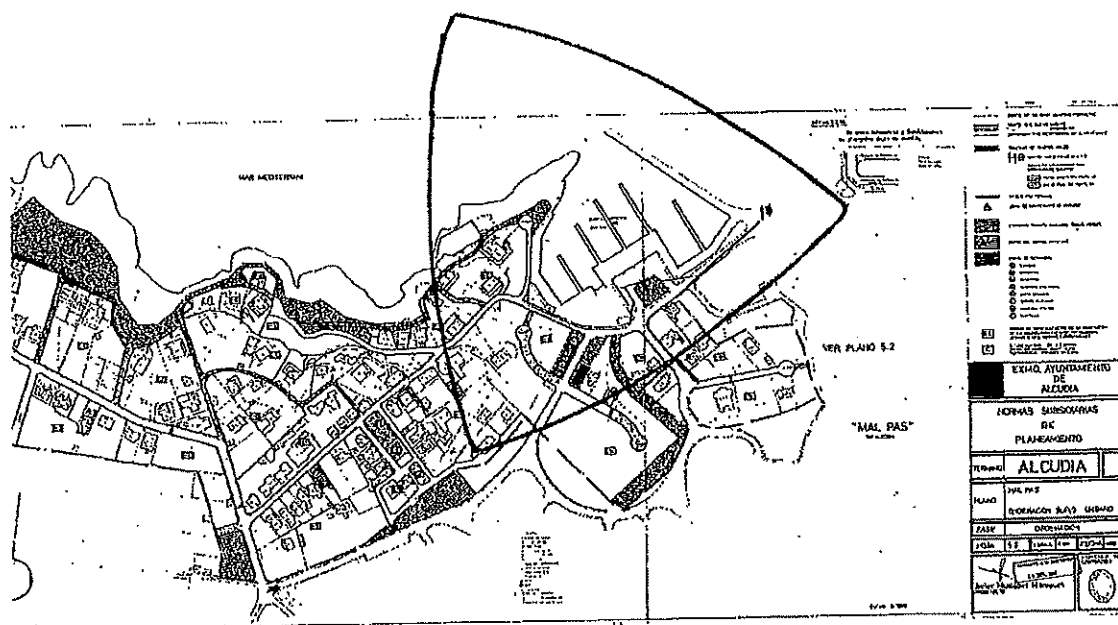
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



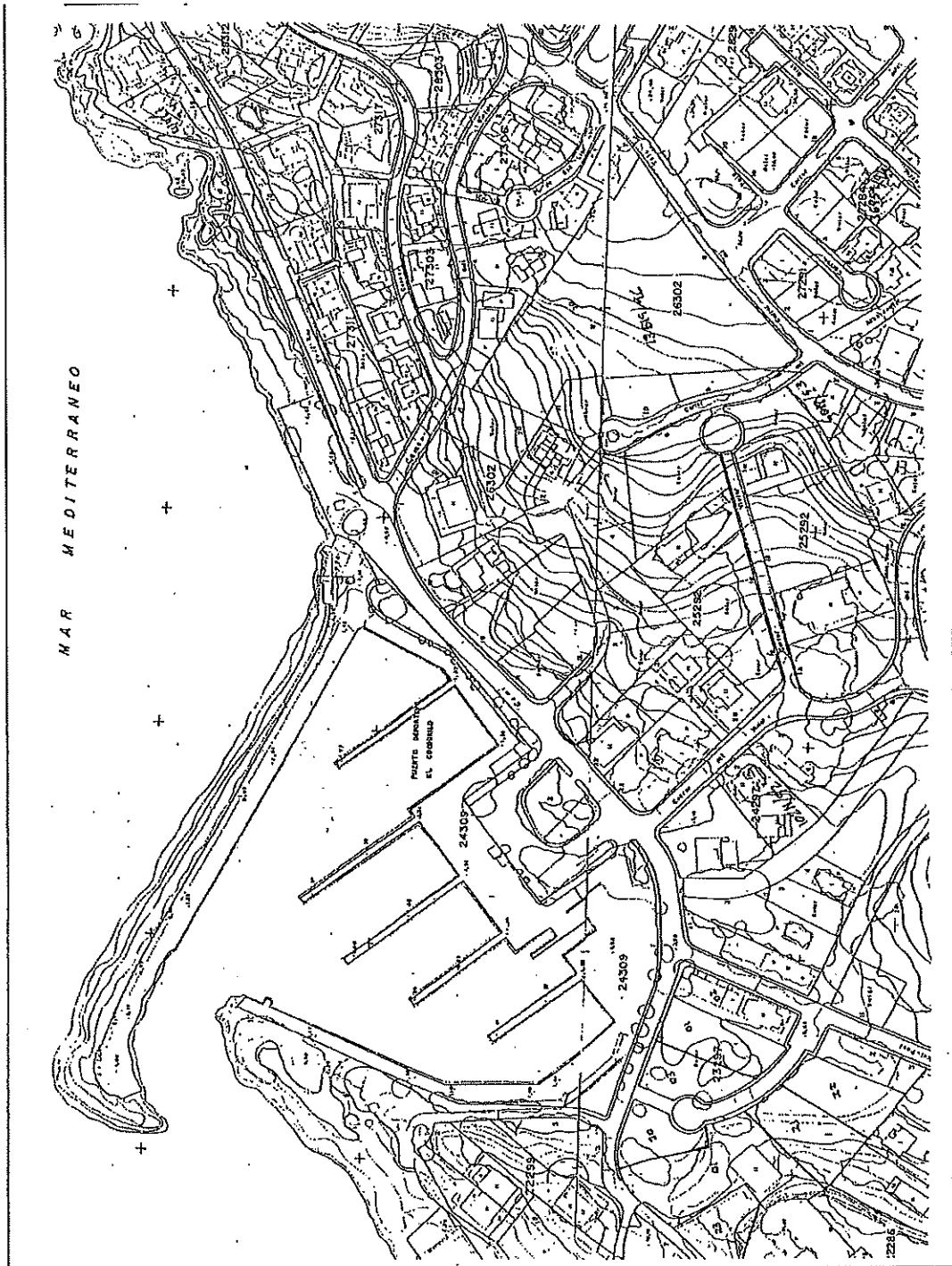
PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)



OTRA DOCUMENTACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Lugar Marina de Bonaire. Puerto Deportivo "El Cocodrilo", en BON AIRE en el municipio de Alcudia, provincia de ISLAS BALEARES (07409)

INFORME ECONÓMICO PARA LA ADAPTACIÓN DE LAS INSTALACIONES PORTUARIAS DEL PUERTO DEPORTIVO MARINA DE BONAIRE A LA LEY 10/2005 DE PORTS DE LES ILLES BALEARS

➤ Situación de amarres actual:

Amarres	Unidades	Bases_cedidos	Bases_puerto	Tránsitos
6 X 2,00	70	37	26	7
8 x 2,50	86	36	37	13
9 x 3,00	82	19	45	18
10 x 3,50	35	3	22	10
12 x 3,75	42	24	17	1
15 x 4,50	18	2	15	1
Total	333	121	162	50