



CLUB NÀUTIC DE SANT ANTONI DE PORTAMNY

**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 27 de noviembre de 2006 se otorgó concesión administrativa a favor del Club Nàutic de Sant Antoni de Portmany por un periodo de 30 años, para la realización de obras y explotación de la instalación náutica denominada Club Nàutic de Sant Antoni de Portmany, 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 13 de enero de 2015, el Club Nàutic de Sant Antoni de Portmany, expone *“que de acuerdo con la Disposición Adicional Octava de la Ley 10/2005 de Puertos, introducida por la Ley 6/2014 de 18 de julio, interesa la modificación del plazo concesional de la concesión otorgada a esta entidad en fecha 27 de noviembre de 2006 hasta los 35 años . Por todo ello, y en virtud de lo expuesto,*

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

En fecha 12 de febrero de 2019, el Área jurídica de Ports IB solicita al Área económica, informe de valoración de terrenos, instalaciones y aguas del Club Nàutic de Sant Antoni de Portmany por un periodo de 35 años

BASE IMPONIBLE Y CANON

En relación con el canon por ocupación del dominio público portuario la Ley 11/1998, de 14 de diciembre, sobre Régimen específico de las tasas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, regula el procedimiento para la determinación del valor de los terrenos y de las aguas de los puertos, que constituyen la base imponible para determinar la cuantía del canon: la Conselleria competente aprobará, a propuesta del Ente Público Puertos de las Islas Baleares la correspondiente valoración, incluyendo entre sus antecedentes y estudios una memoria económico financiera.

La redacción del artículo 212.1.A) de la Ley 11/1998, de 14 de diciembre, sobre Régimen específico de las tasas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares establece lo siguiente:

Artículo 212. Base Imponible

La base imponible estará constituida por el valor del bien ocupado o aprovechado, que se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- A) Ocupación del Dominio Público portuario.*
 - a) Ocupación de terrenos e instalaciones. Será el valor de los terrenos y las instalaciones, que se determinará sobre la base de criterios de mercado teniendo en cuenta la ubicación y la dimensión general del puerto.*
 - b) Ocupación de las aguas del puerto. Será el valor de los espacios de agua, que se determinará por referencia al valor de los terrenos de la zona de servicio.*

Asimismo, conforme con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares, en aquellos puertos en los que exista un título concesional vigente a la entrada en vigor de dicha normativa, y en el supuesto de que los concesionarios hubieren optado por la alternativa relativa a la solicitud de un nuevo título, se tomará en consideración el valor de la concesión existente, en función del número de años que le queden de acuerdo con lo que dispone dicha ley, y atendiendo a su valor de mercado, con el objeto de aplicarlo en la

determinación de la base imponible del canon por el aprovechamiento del dominio público portuario (disminuyendo la base imponible).

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

- La valoración técnica del Club Nàutic de Sant Antoni de Portmany, realizada por la empresa de tasación TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A), N° Expediente IB-05737/01-9 V.452
Esta valoración, es el resultado de aumentar en 5 años la valoración IB-05737/01-5 V.316, realizada el 01/01/2006 para un periodo de 30 años para la adaptación del club náutico a la Ley 10/2005 de 21 de junio, de Ports de les Illes Balears.
- Además, se debe tener en cuenta para el cálculo de la base imponible del correspondiente canon, las modificaciones autorizadas por Ports de les Illes Balears que han sido solicitadas y realizadas por el Club Nàutic de Sant Antoni de Portmany desde el momento de su adaptación a la Ley de Ports hasta la fecha actual, y que hayan tenido repercusión en el canon que se estableció inicialmente en el proceso de adaptación.
En fecha 19/12/2007 el Consejo de Administración de Ports IB aprobó el *“proyecto de remodelación del Club Nàutic de Sant Antoni, Eivissa”* y *“ el anexo aclaratorio al proyecto de remodelación de las instalaciones del Club Nàutic de Sant Antoni, Eivissa”*. En su conjunto supone un aumento de la superficie.

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

- Las variaciones experimentadas por el Índice de Precios al Consumo (IPC)

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

ELEMENTOS OBJETIVOS

Los principales elementos considerados a efectos de la valoración del Club Nàutic de Sant Antoni de Portmany (N° Expediente IB-05737/01-9 V.452) han sido los siguientes:

Espejo de agua	54.248 m ²
Tierra	<u>44.264 m²</u>
Total	11.824,81 m²

La superficie de tierra incluye las edificaciones y superficies siguientes:

Edificio de oficinas , club social y bar-restaurante. Dos edificios de almacenes, baños y aulas.

Surtidor de combustible y travelift.

La superficie de agua incluye 168 amarres de embarcaciones deportivas en muelles fijos y un número variable en 211 mts de pantalanes provisionales.

VALORACIÓN DE LAS INSTALACIONES PORTUARIAS

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

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

- Se supone que la concesión se realiza en fecha 01/01/2006, fecha en la que se calcula el valor de lo cedido.

- La concesión se otorga por un periodo de 35 años, plazo máximo para las concesiones según la legislación vigente.

Como resultado de lo expuesto anteriormente, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias Club Nàutic de Sant Antoni de Portmany realizada por TINSA, N° Expediente IB- IB-05737/01-9 V.452, refleja un valor por coste de reposición neto **para un periodo de 35 años**, de **tres millones sesenta y cuatro mil quinientos diecisiete euros (3.064.517 €)**.

VALORACIÓN DEL TÍTULO VIGENTE HASTA 28 DE JULIO DE 2018

Por O.M de 26 de noviembre de 1983, fueron legalizadas las obras construidas por el Club Nàutic de Sant Antoni, por un plazo de 20 años, por tanto, en la fecha de otorgamiento de la concesión vigente (acuerdo del Consejo de Administración de Ports IB de 27 de noviembre de 2006) a favor del Club Nàutic de Sant Antoni de Portmany, había expirado el plazo previsto en el título inicial.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, no es de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares (*aquellos puertos en los que exista un título concesional vigente a la entrada en vigor de dicha normativa, y en el supuesto de que los concesionarios hubieren optado por la alternativa relativa a la solicitud de un nuevo título, se tomará en consideración el valor de la concesión existente, en función del número de años que le queden de acuerdo con lo que dispone dicha ley, y atendiendo a su valor de mercado*)

CONCLUSIÓN

A efectos de lo dispuesto en el art.73.1 y disposición adicional octava, según la nueva redacción de la Ley 10/2005 de Ports de les Illes Balears, la valoración objetiva de las instalaciones portuarias del Club Nàutic de Sant Antoni de Portmany refleja un valor para un periodo de 35 años, de **tres millones sesenta y cuatro mil quinientos diecisiete euros (3.064.517 €)**.

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

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

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

Palma, 21 de marzo de 2019

A blue ink signature of Manuel Fernández González, consisting of a large, stylized 'M' followed by a horizontal line.

Manuel Fernández González
Responsable Unidad Económica

A blue ink signature of Margarita Oliver Molinos, consisting of a large, stylized 'M' followed by a vertical line.

Vº Bº
Margarita Oliver Molinos
Responsable Área Económica



G CONSELLERIA
O TERRITORI, ENERGIA
I MOBILITAT
B
/

 **Ports IB**

Memoria Económico Financiera

CLUB NÀUTIC DE SANT ANTONI DE PORTAMNY

Anexo I - Valoración concesión 35 años

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	PORTS DE LES ILLES BALEARS
N.I.F./C.I.F.nº:	Q0700499G
Tipo de Inmueble:	INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA
Situación inmueble:	Paseo Marítimo, s/n "Club Náutico de San Antonio", en el municipio de Sant Antoni de Portmany, provincia de ISLAS BALEARES (07820)
Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALOR DE TASACIÓN

3.064.517,00 Euros

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

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

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

El valor resultante, viene dado en virtud de las obligaciones previstas para el nuevo concesionario, consistentes en una inversión de rehabilitación del puerto de 1.301.500 euros y un gasto social de 155.000 euros anuales, destinado a actividades sociales a fondo perdido.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

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

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

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Resultado Comprobaciones Urbanísticas Cumple Normativa

Descripción de las edificaciones del inmueble:

La superficie total cedida es de 11.824,81m2, y comprende las siguientes edificaciones: edificio de oficinas, club social y bar restaurante de ocupación en planta 311 m2; uso de dos edificios de almacenes, baños y aulas que suman 56 m2 construidos y se encuentran casi en su totalidad fuera del área de la concesión. Muelles y pantalanes para 168 embarcaciones de recreo. Muelle de ribera. Superficie de tierra: 3.107,60 m2. Superficie de espejo de agua: 8.717,21 m2. Dentro de la explotación se incluyen los siguientes elementos situados fuera de los límites de la concesión: ampliación de los pantalanes de la misma mediante pantalanes flotantes que suman 216x2 mts, y pantalanes flotantes situados en los muelles del puerto de gestión directa que suman 311x2 mts. Asimismo se incluye un surtidor de combustible y una grúa travelift.

Estado del Inmueble:

Edif. 1, 2, 3, 4, 5 y 6: TERMINADO.

Antigüedad:

Edif. 1: 13 años. Edif. 2, 3, 4 y 5: 12 años. Edif. 6: 15 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 social y de oficinas. Incl	461,00	3.130,51	850,00	20,00	15,00
Edificio 02	Almacén	83,00	3.130,51	500,00	20,00	15,00

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	461,00	3.997,51	1.842.852,11
Edificio 02	83,00	3.640,51	302.162,33

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

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua útil cedida en conce	585.000,00	20,00	468.000,00
Elemento 02	Uso de edificaciones anexas fuera d	15.000,00	15,00	12.750,00
Elemento 03	Urbanización	315.000,00	15,00	267.750,00
Elemento 04	Puestos de amarre formados por pant	228.000,00	25,00	171.000,00

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

VALOR DEL SOLAR 1.703.000,00 Euros

OTROS VALORES:

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

1.663.020,00 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-05737/01- 9 de fecha 01-01-2006 realizada por BERNAT FEMENIAS DURAN tras visita del inmueble el día 01-01-2006. Fecha de Caducidad: 30-06-2006

CERTIFICA:

La Concesión Administrativa para la explotación del Puerto Deportivo descrita en el informe, situada en Paseo Marítimo, s/n "Club Náutico de San Antonio", en el municipio de Sant Antoni de Portmany, provincia de ISLAS BALEARES (07820) tiene los siguientes datos:

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

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

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

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

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

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

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Coste de Reposición Bruto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	3.366.020,00 Euros
Coste de Reposición Neto teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	3.064.517,00 Euros
Valor por actualización teniendo en cuenta los derechos reales que existen sobre el inmueble	3.648.079,52 Euros

VALOR DE TASACIÓN

3.064.517,00 Euros

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

CERTIFICADO DE TASACIÓN

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

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

El valor resultante, viene dado en virtud de las obligaciones previstas para el nuevo concesionario, consistentes en una inversión de rehabilitación del puerto de 1.301.500 euros y un gasto social de 155.000 euros anuales, destinado a actividades sociales a fondo perdido.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

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

Esta valoración anula y sustituye a la valoración con número de expediente IB0573701 8;

Superficie adoptada del terreno: 11.824,81 m²

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

1.663.020,00 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 social y de oficinas. Incl	461,00	3.130,51	850,00	20,00	15,00
Edificio 02	Almacén	83,00	3.130,51	500,00	20,00	15,00

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

Dep. -> COEFICIENTE DEPRECIACIÓN.

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua útil cedida en	585.000,00	20,00	468.000,00
Elemento 02	Uso de edificaciones anexas	15.000,00	15,00	12.750,00
Elemento 03	Urbanización	315.000,00	15,00	267.750,00
Elemento 04	Puestos de amarre formados por	228.000,00	25,00	171.000,00

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.: BERNAT FEMENIAS DURAN
 ARQUITECTO TECNICO



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

INMUEBLE LIGADO A UNA EXPLOTACION ECONOMICA

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

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

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

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

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

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

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Paseo Marítimo, s/n "Club Náutico de San Antonio", en el municipio de Sant Antoni de Portmany, provincia de ISLAS BALEARES (07820)

Geolocalización: Longitud: 1,30202 Latitud: 38,97835

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: Núcleo Autónomo de Tamaño Medio

Actividad Dominante: Turística - 2ªResidencia - Servicios

Población de Derecho: 24.478 Habitantes **Evolución Población:** Creciente

San Antonio de Portmany es una de las tres poblaciones más importantes de la isla de Ibiza, y uno de los dos puertos principales, junto con el de Ibiza.

4.2.- ENTORNO

Rasgos Urbanos. Tipificación:

El puerto se encuentra en el frente urbano principal de la villa, dónde se encuentra el Ayuntamiento y varios de los edificios más relevantes. En su extremo arrancan las vías de comunicación principales con el resto de la isla.

Grado Edificación Industrial:

0 %

Significación del Entorno: Urbano

Desarrollo: Terminado

En el frente al puerto el desarrollo está terminado.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

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

Equipamientos

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

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

Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse muy buenas.

Tipificación de las actividades que se desarrollan en el entorno:

Primera y segunda residencia, hotelera (varios establecimientos), comercial y hostelera, básicamente de temporada.

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:	11.824,81 m ²
Superficie adoptada del terreno:	11.824,81 m ²
Uso de la superficie NO edificada:	Aparcamiento - Almacén

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras se encuentran completamente terminadas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

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

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

Descripción de las edificaciones del inmueble:

La superficie total cedida es de 11.824,81m², y comprende las siguientes edificaciones: edificio de oficinas, club social y bar restaurante de ocupación en planta 311 m²; uso de dos edificios de almacenes, baños y aulas que suman 56 m² construidos y se encuentran casi en su totalidad fuera del área de la concesión. Muelles y pantalanes para 168 embarcaciones de recreo. Muelle de ribera. Superficie de tierra: 3.107,60 m². Superficie de espejo de agua: 8.717,21 m². Dentro de la explotación se incluyen los siguientes elementos situados fuera de los límites de la concesión: ampliación de los pantalanes de la misma mediante pantalanes flotantes que suman 216x2 mts, y pantalanes flotantes situados en los muelles del puerto de gestión directa que suman 311x2 mts. Asimismo se incluye un surtidor de combustible y una grúa travelift.

Se valora: El inmueble completo

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

Contaminación aparente:

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

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

Conserje/portero/seguridad privada: Si

Número de plantas sobre rasante del edificio: 1

Ubicación relativa en el inmueble: Por encima del nivel medio

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

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 1

Tipología del edificio:	Edificio social y de oficinas. Incluye un bar-restaurante en planta baja y oficinas en planta alta.
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	Accesos	311,00 m ²
Primera	Oficinas	No Tiene	150,00 m ²
Total superficie construida:			461,00 m²

Anexos y oficinas. Descripción:

Las oficinas se encuentran en la planta primera del edificio.

Sup.del Terreno asignada al edificio:	10.020,65 m ²
Superficie Construida Total:	461,00 m²

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Desconocida
Acristalamiento:	Sencillo
Estructura:	Hormigón Armado
Sobrecarga:	Normal
Persianas:	Plástico
Cubierta:	Plana Transitible
Cerramientos Exteriores:	Ladrillo Hueco
Espesor de Cerramientos Ext:	30 cm.
Aislamiento:	Desconocido
Carpintería Exterior:	Aluminio
Revestimientos Ext.1:	Piedra Artificial
Revestimientos Ext.2:	Ninguno

Elementos constructivos fácilmente deteriorables o desmontables:

No se han observado

Estado de Conservación:	Bueno
--------------------------------	-------

Se trata del edificio sede del Club Náutico

Calidad de construcción:	Media
---------------------------------	-------

Antigüedad aproximada:	13 años
-------------------------------	---------

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 1

Tipología del edificio: Espejo de agua útil cedida en concesión al Club Náutico.
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento

Espejo de agua útil asignada mediante concesión al Club Náutico, de 8.717,21 m2 de superficie total, con 168 amarres de embarcaciones deportivas en muelles fijos y un número variable en 211 mts de pantalanes provisionales, estando el resto de la superficie dedicada a zonas de embocadura, entrada, maniobra y salida de las embarcaciones. La distribución de los amarres fijos es la siguiente: 1 de 20 x 5 mts. 1 de 15 x 4.5 mts. 20 de 13 x 4 mts. 20 de 11 x 3.6 mts. 34 de 11 x 2,5 mts. 78 de 7 x 2.5 mts. 12 de 5 x 3 mts.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 2

Tipología del edificio: Uso de edificaciones anexas fuera de la superficie de la Concesión, acreditada mediante autorizaciones anuales.
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento

Uso de parte de una edificación de planta baja para aseos de señoras, para almacén y para aula de vela en estancias separadas, sumando 56 m2. Estación de carburantes en caseta de 6 m2.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 3

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

Urbanización del muelle de ribera en una franja de 10 mts desde el agua y de la explanada situada delante del Club Náutico, con acabados en hormigón. Canalizaciones e instalaciones generales del conjunto, con distribución y cajas de conexión de instalaciones a los amarres.

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO 4

Tipología del edificio: Puestos de amarre formados por pantalanes flotantes, acreditada por autorizaciones anuales
Situación de Ocupación: El inmueble está ocupado por el concesionario.
Estado del Inmueble: TERMINADO
Descripción del elemento

Ampliación de los pantalanes 2, 3 y 4 existentes formada por pantalanes flotantes de 216x2 mts. Pantalanes 1, 6 y 7 del Club Náutico. Construcción tipo pantalanes flotantes sobre postes, que puede ser desmontada. Ocupación total: 527x2 mts.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO 2

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

DISTRIBUCIÓN, SUPERFICIES Y USOS POR PLANTAS:

Planta	Uso Principal	Uso Secundario	Sup.Construida
Baja	Almacén	Instalaciones	83,00 m ²
Total superficie construida:			83,00 m²
Sup.del Terreno asignada al edificio:		1.804,15 m ²	
Superficie Construida Total:		83,00 m ²	

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación:	Zanja Corrida
Acrilamiento:	Sencillo
Estructura:	Hormigón Armado
Sobrecarga:	Normal
Persianas:	Plástico
Cubierta:	Plana Transitable
Cerramientos Exteriores:	Ladrillo Hueco
Espesor de Cerramientos Ext:	30 cm.
Aislamiento:	No Tiene
Carpintería Exterior:	Aluminio
Revestimientos Ext.1:	Enfoscado
Revestimientos Ext.2:	Ninguno
Estado de Conservación:	Regular/Medio
Calidad de construcción:	Media
Antigüedad aproximada:	15 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

Según el Plan Territorial Insular (P.T.I.), aprobado en 2005, la zona del puerto de San Antonio se encuentra en Zona III, en la que se permite toda clase de infraestructuras náuticas. El puerto deportivo está señalado como Equipamiento Deportivo.

Usos Permitidos:

Portuario, deportivo y otros anejos.

Usos Prohibidos:

El resto

Estudio de toda la explotación:

Documentos:

- No se ha dispuesto de Balances y Cuentas de Resultados

Procedimiento:

- Conversación con la Dirección
- Utilización de ratios medias

¿Dispone de licencia de actividad/funcionamiento? Se desconoce

¿Dispone el edificio de Certificado de Eficiencia Energética? No

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

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

Comprobaciones realizadas:

- 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

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):

5 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: 8 meses Límite superior: 10 meses

Pago de las certificaciones mensuales: A 90 días

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

I.L.E.E. Límite inferior: 6.700,00 Euros/m² Límite superior: 7.100,00 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: 13 meses Límite superior: 17 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

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

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

I.L.E.E. Límite inferior: 0 meses Límite superior: 2 meses

Tasa de actualización: Límite inferior: 17,00 % Límite superior: 19,00 %

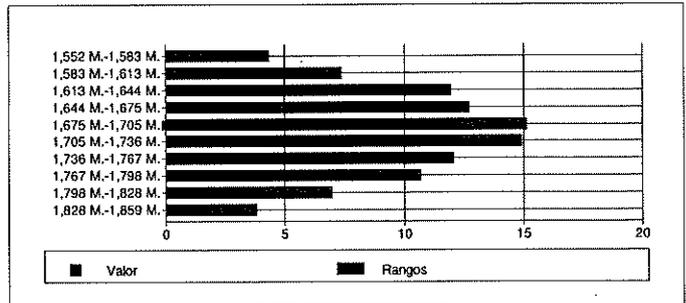
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

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

Media:	1.703.776,72 Euros	
Extremos Absolutos:	1.551.923,59 Euros y	1.859.064,24 Euros
Extremos-90% casos:	1.590.381,55 Euros y	1.824.087,49 Euros
Extremos-50% casos:	1.645.272,27 Euros y	1.762.011,02 Euros

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

Desde	1,552 M.	hasta	1,583 M.	4,34 %
Desde	1,583 M.	hasta	1,613 M.	7,41 %
Desde	1,613 M.	hasta	1,644 M.	11,96 %
Desde	1,644 M.	hasta	1,675 M.	12,70 %
Desde	1,675 M.	hasta	1,705 M.	15,13 %
Desde	1,705 M.	hasta	1,736 M.	14,92 %
Desde	1,736 M.	hasta	1,767 M.	12,06 %
Desde	1,767 M.	hasta	1,798 M.	10,69 %
Desde	1,798 M.	hasta	1,828 M.	6,98 %
Desde	1,828 M.	hasta	1,859 M.	3,81 %



Tasa anualizada homogénea con financiación 18,26

Tasa anualizada homogénea sin financiación 14,75

Valor total elegido del solar 1.703.000,00 Euros

(Incluye impuestos y gastos no recuperables de la transmisión)

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

En función de la distribución de probabilidades por tramos iguales de valor.

FLUJOS DE CAJA (euros)

M	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruct.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.703.000,00	-1.703.000,00	-1.703.000,00
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	30.334,50	0,00	0,00	30.334,50	-30.334,50	-28.287,41
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	26.001,00	0,00	0,00	26.001,00	-26.001,00	-23.578,11
8	0,00	187.680,00	187.680,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.680,00	167.829,48
9	0,00	187.680,00	187.680,00	0,00	0,00	0,00	586,50	586,50	187.093,50	164.983,40
10	0,00	187.680,00	187.680,00	0,00	0,00	0,00	1.173,00	1.173,00	186.507,00	162.183,98
11	0,00	187.680,00	187.680,00	0,00	0,00	157.635,00	1.759,50	159.394,50	28.285,50	24.255,37
12	0,00	187.680,00	187.680,00	0,00	0,00	157.635,00	2.346,00	159.981,00	27.699,00	23.422,84
13	0,00	187.680,00	187.680,00	0,00	0,00	157.635,00	2.932,50	160.567,50	27.112,50	22.608,73
14	0,00	187.680,00	187.680,00	0,00	0,00	157.635,00	3.519,00	161.154,00	26.526,00	21.812,72
15	437.920,00	187.680,00	625.600,00	0,00	0,00	157.635,00	4.105,50	161.740,50	463.859,50	376.145,35
16	437.920,00	187.680,00	625.600,00	0,00	30.334,50	157.635,00	4.692,00	192.661,50	432.938,50	346.199,74
17	1.000.960,00	187.680,00	1.188.640,00	0,00	0,00	157.635,00	5.278,50	162.913,50	1.025.726,50	808.841,43
18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	157.635,00	977,50	158.612,50	-158.612,50	-123.339,02
19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	157.635,00	0,00	157.635,00	-157.635,00	-120.877,93
20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	157.635,00	0,00	157.635,00	-157.635,00	-119.200,56

10.2.- VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Total de la Explotación: 35 años

Vida Útil Restante de la Explotación: 35 años

Para el presente estudio, se supone que la explotación comienza a 1 de enero de 2006.

Inversiones iniciales

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

Inversión en Solar:	1.703,00 Miles de Euros	
Inversión Inicial en Edificios:	520,02 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Elementos:	1.143,00 Miles de Euros	30 años
Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres:	0,00 Miles de Euros	0 años
Otras Inv. Iniciales que no formen parte del inmueble:	0,00 Miles de Euros	0 años
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total:	100,00 %	

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

INGRESOS

Años	1	2	3	4	5	6 al 30	31 al 35
Variación Anual						0,00 %	0,00 %
Amarres venta	0,00	2.803,27	2.336,00	2.336,00	1.868,85	0,00	0,00
Amarres base alq. anual	0,00	86,58	108,22	129,00	144,30	144,30	490,62
Amarres tránsito alq.	0,00	123,40	154,25	185,04	205,67	205,67	699,27
Servicios amarres	0,00	149,04	106,30	223,56	240,50	248,50	248,50
Bar y restaurante	0,00	108,00	135,00	162,00	180,00	180,00	180,00
Otros	0,00	15,60	19,50	23,40	26,00	26,00	26,00
TOTAL:		3.285,89	2.859,27	3.059,00	2.665,32	804,47	1.644,39

GASTOS

Años	1	2	3	4	5 al 30	31 al 35
Variación Anual					0,00 %	0,00 %
Personal (Sueldos + S.S.)	0,00	210,00	220,00	230,00	240,00	240,00
Materias primas	0,00	35,70	40,80	45,90	51,00	51,00
Agua, Gas, Electricidad, Teléfono	0,00	47,37	54,14	60,91	67,68	67,68
Reparación, mantenimiento y reposición	0,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Seguros, impuestos, tasas	0,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Amortización de la inversión inicial	55,43	55,43	55,43	55,43	55,43	55,43
PUBLICIDAD Y COMERCIAL	0,00	25,00	20,00	15,00	12,00	12,00
CANONES	182,30	182,30	182,30	182,30	182,30	182,30
gasto social	155,00	155,00	155,00	155,00	155,00	155,00
TOTAL:	392,73	734,80	751,67	768,54	787,41	787,41
Impuestos	35,00 %					

INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL

Años	1	10	15	20	30
Infraestruct.-Elementos	1.223,50	0,00	0,00	115,00	0,00
Edificios	78,00	0,00	78,00	0,00	0,00
Mobiliario y enseres	70,00	70,00	0,00	70,00	35,00
TOTAL:	1.371,50	70,00	78,00	185,00	35,00

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 social y de oficinas. Incl	461,00	3.130,51	850,00	20,00	15,00
Edificio 02	Almacén	83,00	3.130,51	500,00	20,00	15,00

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 social y de	461,00	3.997,51	1.842.852,11
Edificio 02	Almacén	83,00	3.640,51	302.162,33

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

DESGLOSE DE ELEMENTOS. CÁLCULO DE VALORES

	Descripción	CEB Euros	Dep. %	CEN Euros
Elemento 01	Espejo de agua útil cedida en conce	585.000,00	20,00	468.000,00
Elemento 02	Uso de edificaciones anexas fuera d	15.000,00	15,00	12.750,00
Elemento 03	Urbanización	315.000,00	15,00	267.750,00
Elemento 04	Puestos de amarre formados por pant	228.000,00	25,00	171.000,00

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

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	1.703.000,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	1.576.350,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	86.670,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	3.366.020,00 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Valor Unitario del Suelo:	144,02 Euros/m ² Terreno
VALOR DEL SOLAR	1.703.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN NETO TOTAL	3.064.517,00 Euros

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

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

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

Año	Ingresos (Miles de Euros)	Gastos NO recuperables	Amortizaciones (Miles de Euros)	Inversiones (Miles de Euros)	Flujo de Caja (Miles de Euros)	Flujo Caja Imput.Inmb. (Miles de Euros)	V.A.N. (Miles de Euros)
2006	0,00	337,30	55,43	1.371,50	-1.708,80	-1.708,80	-1.582,22
2007	3.285,89	679,37	55,43	0,00	1.713,64	1.713,64	1.469,17
2008	2.859,27	696,24	55,43	0,00	1.425,37	1.425,37	1.131,51
2009	3.059,00	713,11	55,43	0,00	1.544,23	1.544,23	1.135,05
2010	2.665,32	731,98	55,43	0,00	1.276,07	1.276,07	868,47
2011	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	41,92
2012	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	38,81
2013	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	35,94
2014	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	33,28
2015	804,47	731,98	55,43	70,00	-3,48	-3,48	-1,61
2016	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	28,53
2017	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	26,42
2018	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	24,46
2019	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	22,65
2020	804,47	731,98	55,43	78,00	-11,48	-11,48	-3,62
2021	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	19,42
2022	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	17,98
2023	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	16,65
2024	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	15,41
2025	804,47	731,98	55,43	185,00	-118,48	-118,48	-25,42
2026	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	13,21
2027	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	12,24
2028	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	11,33
2029	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	10,49
2030	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	9,71
2031	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	8,99
2032	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	8,33
2033	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	7,71
2034	804,47	731,98	55,43	0,00	66,52	66,52	7,14
2035	804,47	731,98	55,43	35,00	31,52	31,52	3,13
2036	1.644,39	731,98	55,43	0,00	612,47	612,47	56,36
2037	1.644,39	731,98	55,43	0,00	612,47	612,47	52,18
2038	1.644,39	731,98	55,43	0,00	612,47	612,47	48,32
2039	1.644,39	731,98	55,43	0,00	612,47	612,47	44,74
2040	1.644,39	731,98	55,43	0,00	612,47	612,47	41,42

Valor de Reversión del inmueble: 0,00 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

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

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

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

Valor por actualización
3.648.079,52 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Construcción a nuevo: 1.663.020,00 Euros

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

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS Y ALQUILERES

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

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:55 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 ID2X4EGBX



11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

3.064.517,00 Euros

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

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

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

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

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

El valor resultante, viene dado en virtud de las obligaciones previstas para el nuevo concesionario, consistentes en una inversión de rehabilitación del puerto de 1.301.500 euros y un gasto social de 155.000 euros anuales, destinado a actividades sociales a fondo perdido.

No se ha dispuesto de la siguiente documentación:

- Documentos Contables

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 2.950.000,00 Euros y 3.150.000,00 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.

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

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

Ver Observaciones	Tasador:	BERNAT FEMENIAS DURAN		
	Titulación:	ARQUITECTO TECNICO		
	Fecha Visita al inmueble:	01-01-2006	Fecha de caducidad del informe	30-06-2006
	Fecha Emisión del informe:	01-01-2006		

12.- OBSERVACIONES

OBJETO DE LA VALORACION

El objeto de esta valoración es calcular el valor de los elementos que forman la concesión administrativa denominada "Club Náutico de San Antonio" (esto es, instalaciones, terrenos, construcciones, lámina de agua y amarres), en las siguientes hipótesis:

- Se supone que la concesión se realiza con fecha de 1 de enero de 2006, fecha en que se quiere calcular el valor de lo cedido.
- La concesión se realiza por 35 años, plazo máximo para las concesiones.
- El concesionario recibe toda la concesión en el estado que se encuentra en la actualidad, por lo que se ha supuesto que el concesionario debe acometer ciertas obras de reforma que le permitan la explotación durante los próximos 35 años de concesión. Una vez transcurrido este plazo, revierte al cedente todo lo cedido.

Se realiza el calculo, bajo el supuesto que el nuevo concesionario está obligado a una inversión de 1.301.500 euros en la rehabilitación del puerto y un gasto social a fondo perdido de 155.000 euros anuales.

Para el cálculo del valor de mercado se ha supuesto que se venden el 75% de los derechos de uso de los amarres por el tiempo que dure la concesión y un 25% restante se explotan mediante el alquiler.

INFORMACION DE MERCADO

a) Información de mercado: puestos de amarre en venta. Los precios aquí expuestos corresponden a ofertas.

Puerto de Santa Eulalia del Río

- 12x4 mts. ==> 150.000 euros
- 12x4 mts. ==> 144.000 euros
- 16x4.9mts. ==> 660.000 euros
- 18x5 mts. ==> 348.500 euros

Puerto de Marina Botafoc

- 10x3.5mts. ==> 125.000 euros
- 12x4 mts. ==> 190.000 euros
- 12x4 mts. ==> 220.000 euros
- 15x4.8mts. ==> 380.000 euros
- 16x5 mts. ==> 500.000 euros
- 20x5.5mts. ==> 900.000 euros
- 30x7.4mts. ==>1.200.000 euros

b) Puestos de amarre en alquiler:

Puerto de Santa Eulalia:

- 6x3 mts. ==> 1.800 euros/año
- 12x4 mts. ==> 9.001 euros/año

Puerto de Ibiza Nueva:

- 11x3.4mts. ==> 3.500 euros/año

Puerto de Marina Botafoc:

- 12x4 mts. ==> 12.500 euros/año

Puerto de Marina de Formentera:

- 10x3.5mts.==> 8.000 euros/año

c) Homogeneización. Se estima un precio promedio para los amarres que nos ocupan de:

- amarres de menos de 10 mts ==> 2.500 euros/m2
- entre 10 y 15 metros ==> 3.000 euros/m2
- entre 15 y 20 metros ==> 4.000 euros/m2

- más de 20 metros ==> 5.000 euros/m²

Para los amarres en alquiler se consideran:

- amarres hasta 10 metros ==> 115 euros/m²/año

- amarres superiores a 10 mts ==> 150 euros/m²/año

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO

Para el cálculo del Valor de Mercado se ha utilizado el Método de actualización de flujos de caja futuros tras el siguiente análisis:

Se entrega el puerto en su estado actual. Se suponen en el año 1 unas obras de adecuación realizadas por el nuevo concesionario, tras lo que comienza la explotación del puerto con las siguientes hipótesis (flujos de caja):

- Amarres en base-venta (sobre el 75% de los amarres=112)

Año 1 venta del 30% de los amarres

Año 2 venta del 25% de los amarres

Año 3 venta del 25% de los amarres

Año 4 venta del 20% de los amarres

- Amarres en alquiler (478): se prevee una media del 70% de ocupación entre tránsitos, invernadas y bases, en explotación normal, con el siguiente desarrollo:

Año 1 se ocupa un 42%

Año 2 se ocupa un 49%

Año 3 se ocupa un 56%

Año 4 se ocupa un 63%

Año 5 y siguientes: se llega al 70%

- Otras fuentes de ingreso: restaurante, grúa, margen carburante.

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

La explotación finaliza en el año 35, en el que revierten todas las instalaciones a la Administración.

El valor de los cedido se ha calculado por el método del VALOR RESIDUAL a partir del valor de mercado calculado con las hipótesis anteriores.

Se ha trabajado en euros constantes a la fecha de la valoración.

FOTOGRAFIA

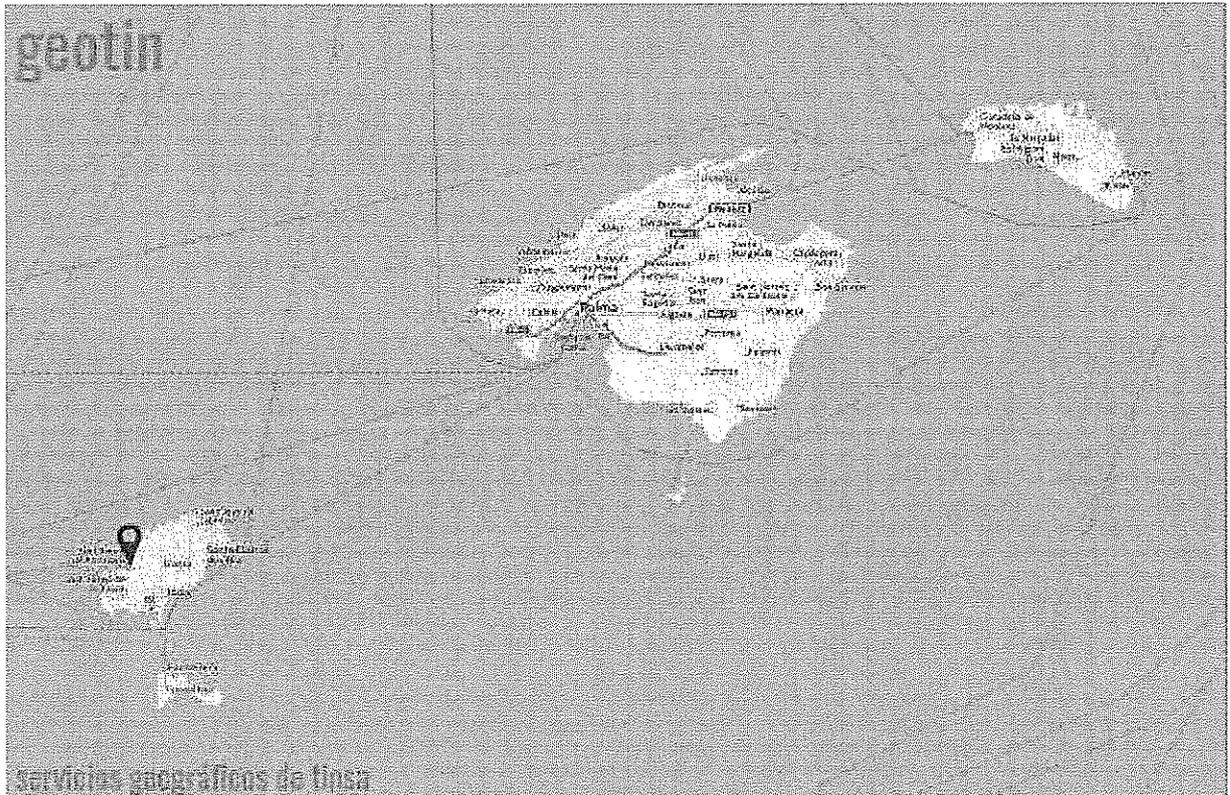
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Paseo Marítimo, s/n "Club Náutico de San Antonio", en el municipio de Sant Antoni de Portmany, provincia de ISLAS BALEARES (07820)



PLANO DE SITUACION

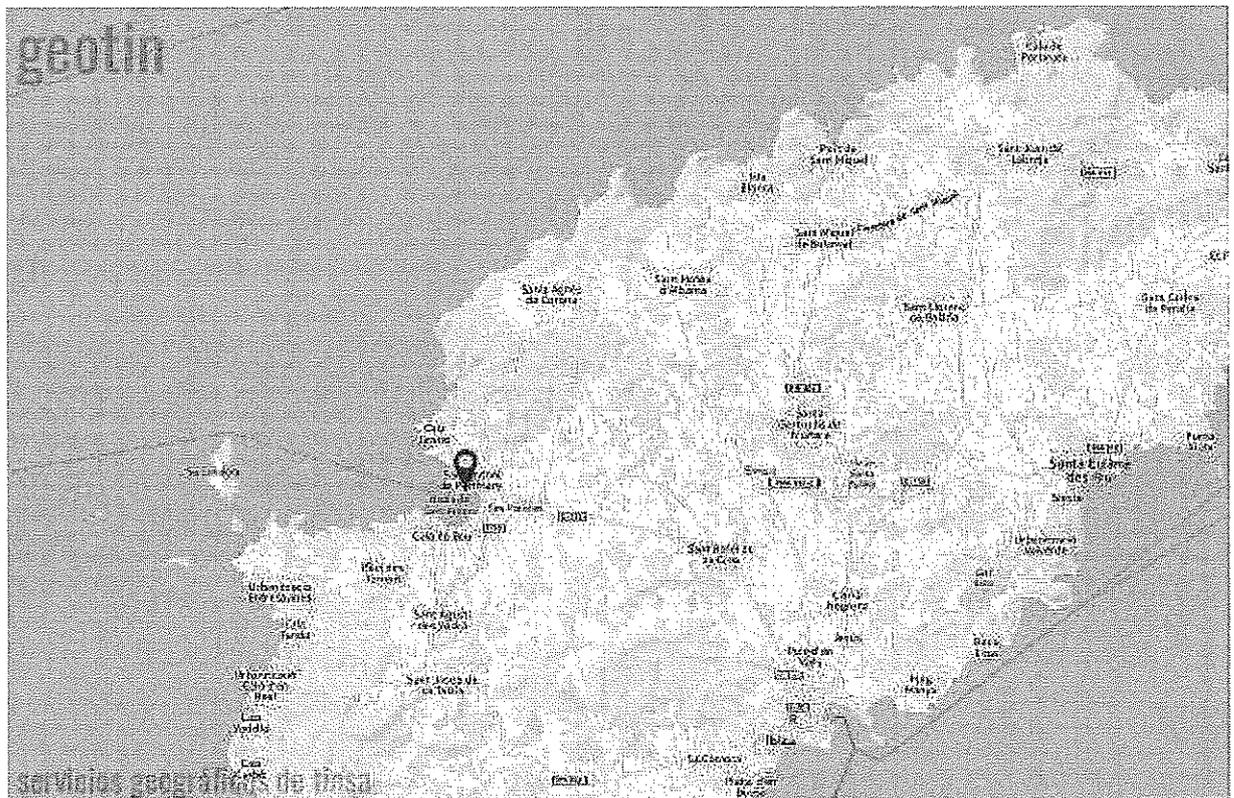
SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS

SITUACION: Paseo Marítimo, s/n "Club Náutico de San Antonio", en el municipio de Sant Antoni de Portmany, provincia de ISLAS BALEARES (07820)



PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
 SITUACION: Paseo Marítimo, s/n "Club Náutico de San Antonio", en el municipio de Sant Antoni de Portmany, provincia de ISLAS BALEARES (07820)



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 13/04/2018 a las 15:55 por PEDRO SORIA CASADO.
 Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinasa.es/validador-informes/> y use el código de verificación ID2X4EGBX

PLANO DE SITUACION

SOLICITANTE: PORTS DE LES ILLES BALEARS
SITUACION: Paseo Marítimo, s/n "Club Náutico de San Antonio", en el municipio de Sant Antoni de Portmany, provincia de ISLAS BALEARES (07820)

