

tinasa



**INFORME DE VALORACIÓN
DE LOS TERRENOS, LÁMINA DE AGUA E
INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS DE LA
ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO NÁUTICO-
DEPORTIVO "DEHESA DE CAMPOAMOR"**

**Expediente A-01299/14-2W
29 de Septiembre de 2017**

1. ANTECEDENTES	3
1.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN	7
1.2. DATOS GENERALES	7
2. MARCO NORMATIVO	3
3. VALORACIÓN	3
3.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN	3
3.1.1. METODOLOGIA DE LA VALORACION	7
3.1.1.1. Terrenos	7
3.1.1.2. Lámina de agua	10
3.1.1.3. Instalaciones e infraestructuras	13
3.2. VALORACIÓN DE LOS TERRENOS. AGRUPACIÓN EN BASES DE VALOR	13
3.3. DIVISIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO EN ÁREAS FUNCIONALES. ASIGNACIÓN DE LA BASE DE VALOR A CADA UNA DE ELLAS	14
3.4. CÁLCULO DE LAS BASES DE VALOR. CONCEPTOS GENERALES	15
3.4.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN	17
3.4.2. MÉTODO RESIDUAL	17
3.4.2.1. Requisitos para la utilización del método residual.	17
3.4.2.2. Procedimiento de cálculo estático	17
3.4.2.3. Margen de beneficio del promotor.	18
3.4.2.4. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.	18
3.5. INDICACIONES SOBRE LOS TESTIGOS PARA LA COMPARACIÓN	18
3.5.1. FICHAS DE CÁLCULO DE LAS BASES DE VALOR	20
3.5.1.1. Pequeña Industria	20
3.5.1.2. Terciario-Comercial	23
3.6. CARACTERIZACIÓN DEL VALOR OBTENIDO PARA CADA BASE DE VALOR	26
3.7. VALORACION DE CADA ÁREA FUNCIONAL	28
3.7.1. TERRENOS	28
3.7.1.1. Descripción detallada de cada uno de los criterios de ponderación	29
3.7.1.1.1. Características de ordenación establecidas en el Art. 4 del Decreto 123/2004	29
3.7.1.1.2. Grado de urbanización general de la zona	29
3.7.1.1.3. Centralidad	30

3.7.1.1.4. Proximidad, accesibilidad y conexión con modos e infraestructuras del transporte	30
3.7.1.2. Fórmula de cálculo	30
3.7.1.2.1. Valor de referencia del área funcional	31
3.7.1.2.2. Coeficiente corrector del área funcional	31
3.7.2. LÁMINA DE AGUA	36
3.7.2.1. Zona I Aguas Abrigadas	35
3.7.2.1.1. Aplicación de los coeficientes de abrigo, calado y localización	35
3.7.2.1.1.1. Coeficientes de abrigo	35
3.7.2.1.1.2. Coeficientes de Calado	36
3.7.2.1.1.3. Coeficientes de Localización.	36
3.7.2.1.2. Fórmula de cálculo	37
3.7.2.2. Zona II Aguas No Abrigadas	35
3.7.2.2.1. Aplicación de los coeficientes de abrigo, calado y localización	35
3.7.2.2.1.1. Coeficientes de abrigo	35
3.7.2.2.1.2. Coeficientes de Calado	36
3.7.2.2.1.3. Coeficientes de Localización.	36
3.7.2.2.2. Fórmula de cálculo	37
3.7.3. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES	39
3.7.3.1. Relación de las obras e instalaciones objeto del informe	41
3.7.3.2. Descripción de las obras e instalaciones objeto de valoración	43
3.7.3.3. Antigüedad, Vida Útil, Vida Útil Restante y Depreciación de las Obras e Instalaciones	47
3.7.3.4. Observaciones	50
3.8. RESUMEN DE VALORES	51
3.8.1. TERRENOS	51
3.8.2. LAMINA DE AGUA	51
3.8.3. INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS	52
3.9. VALOR TOTAL DEL PUERTO	53
4. FICHAS DE COMPARABLES	54
4.1. COMPARABLES LOCALES COMERCIALES	64
5. PRECIOS DESCOMPUESTOS	71

1. ANTECEDENTES

El presente informe de valoración, corresponde con la **Actualización** de la Valoración de las Instalaciones Náutico-Deportivas de la Dehesa de Campoamor, de la Generalitat Valenciana según el contrato de Servicios firmado con la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, con nº de expediente 2012/28/73, y que con fecha 27 de junio de 2017 se ha formalizado contrato, con nº expediente CMENOR/2017/28/87, para la "Actualización de la valoración de las instalaciones náutico deportivas de la Generalitat Valenciana".

2. MARCO NORMATIVO

El marco legal que sirve de base para el presente documento lo constituyen:

- **Decreto 79/1989, de 30 de mayo**, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Puertos e Instalaciones Náutico-Deportivas de la Comunidad Valenciana, con sus posteriores modificaciones.
- **Decreto 123/2004, de 23 de julio**, por el que se establecen medidas para el desarrollo de actuaciones en materia de puertos e instalaciones náutico-deportivas.
- **Ley 2/2014, de 13 de junio, de Puertos de la Generalitat.**
- **Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante**, en especial el Capítulo II "Régimen económico de la utilización del dominio público y de la prestación de servicios portuarios" del Título VII "Régimen Económico", así como la Disposición transitoria segunda del mencionado Texto Refundido, "Régimen transitorio de las Leyes 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, cuya vigencia se mantiene".

3. VALORACIÓN

3.1. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Para el cálculo del valor de los terrenos y las aguas del puerto, se seguirá lo especificado en el art. 78 de la Ley 2/2014, de 13 de junio, de Puertos de la Generalitat Valenciana, que establece lo siguiente:

"Artículo 78 Base imponible

La base imponible de la tasa es el valor del bien, que será la suma de los siguientes valores:

1. Ocupación de terrenos y de las aguas del puerto

*El valor de los terrenos y de las aguas del puerto ocupadas por la concesión se determinará sobre la base de criterios de mercado. **Se le asignará un valor por referencia a otros***

terrenos del término municipal o de los términos municipales próximos, con similares usos y condiciones, en particular, los calificados como uso deportivo.

2. Ocupación de obras e instalaciones

El valor de las obras, superestructuras e instalaciones, se realizará por la administración portuaria en el momento de otorgamiento del uso u ocupación de las mismas conforme a los siguientes criterios:

2.1. Si se trata de un bien construido a cargo de la administración portuaria y desde la fecha de recepción no han transcurrido más de cinco años, deberá considerarse como valor inicial del bien el coste total de la inversión.

2.2. En los restantes casos, el valor del bien se determinará mediante tasación realizada por una sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España. El valor del bien será el de reposición y se determinará en el momento del otorgamiento, y permanecerá constante durante la duración de la concesión, tomándose en consideración, entre otros factores, el uso a que se destine, su estado de conservación y su posible obsolescencia."

3.1.1. CONSIDERACIONES PREVIAS: OCUPACIÓN DE TERRENOS Y DE LAS AGUAS DEL PUERTO.

Para justificar los criterios y la metodología utilizada para la valoración de los terrenos y de las aguas de este puerto, ante la "escueta" redacción del apartado 1 del citado artículo, efectuamos las siguientes consideraciones:

Entendemos **Los Puertos**, como el lugar en la costa o en las orillas de un río que por sus características, naturales o artificiales, sirve para que las embarcaciones realicen operaciones de carga y descarga, embarque y desembarco, amarres y etc. Y los **Puertos Deportivos** como los puertos especialmente construidos para el amarre de embarcaciones deportivas y de recreo (según RAE), por lo que es fácilmente comprensible entender que el Uso Deportivo o Náutico-Deportivo está exclusivamente destinado a albergar las embarcaciones que practican en la mar dicha actividad deportiva y/o náutica. Disponiendo además, dichos Puertos, de instalaciones no solo para la prestación de los servicios portuarios propiamente dichos para el uso náutico, sino también para otros usos complementarios necesarios o no para el propio desarrollo de la actividad del puerto.

Entendemos como **Criterio de mercado** el análisis de operaciones de oferta y demanda necesarias para conocer el valor de los bienes, entendiéndolo como Valor de Mercado "La cantidad estimada por la que un activo debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción" (según Normas Internacionales de Valoración. IVS). Disponiendo siempre de la suficiente información de mercado comparable, dígame oferta y demanda, para poder aplicar con rigor el criterio de mercado.

El artículo 76 de la Ley de Puertos de la Generalitat, al definir el hecho imponible dispone:

"Artículo 76 Hecho imponible

*1. El hecho imponible de esta tasa consiste en la **utilización de instalaciones náutico-deportivas** para la prestación de los servicios portuarios en el ámbito de la **náutica deportiva o de recreo**, en virtud de*

autorización o concesión, e incluye **la prestación de los servicios comunes del puerto relacionados con el dominio público ocupado.**

2. Cuando proceda esta tasa, no se exigirá la tasa por ocupación, ni la tasa por actividad por las mismas instalaciones y servicios.”

Y por otro lado, **el artículo 19** del citado cuerpo legal, en su **apartado 1, puntos c y d**, a la hora de determinar los **usos permitidos** en el dominio público portuario manifiesta:

“Artículo 19 Usos permitidos

1. En el dominio público portuario solo podrán llevarse a cabo actividades, instalaciones y construcciones acordes con los usos portuarios propios de cada puerto.

A tal efecto, tienen la consideración de usos portuarios los siguientes:

a) Usos Comerciales, incluidos el tránsito de pasajeros y la carga, la descarga, el transbordo y el almacenamiento de mercancías de cualquier tipo relacionados con el intercambio entre modos de transporte, y otras actividades portuarias comerciales.

b) Usos Pesqueros, incluidas las actividades de acuicultura marina, y pesqueros-turístico.

c) Usos náutico-deportivos.

*d) Usos complementarios o auxiliares de los anteriores, incluidos los relativos a actividades logísticas y los que correspondan a **empresas industriales o comerciales** cuya localización en la zona de servicio esté justificada por razón del tráfico portuario o **por los servicios que prestan a las personas usuarias del puerto.**”*

En consecuencia, en los puertos deportivos los usos permitidos, en virtud de ley, son los siguientes:

1. **Náuticos deportivos.**
2. Industrial y comercial, al estar justificados estos usos por los servicios prestado a los usuarios del puerto.

Por otro lado, el citado artículo 78, en su apartado 1, particulariza exclusivamente el **uso deportivo** como uso a asignar su valor por referencia a otros terrenos del mismo término municipal o próximos (*“... en particular, los calificados como uso deportivo.”*) y según lo dispuesto en el Art.19.2:

*“2. Dentro del dominio público portuario, también podrán realizarse usos compatibles con los portuarios, tales como los culturales, **deportivos**, educativos, recreativos, certámenes feriales, exposiciones y otras actividades comerciales no portuarias que favorezcan el equilibrio económico y social de los puertos. **Para permitir estos usos no portuarios será necesario que estén previstos en la correspondiente delimitación de los espacios y usos portuarios y que se ajusten al planeamiento urbanístico.”***

Para que un **uso deportivo** (distinto al náutico deportivo) pueda darse dentro del dominio portuario será **necesario que, el mismo, esté previsto en la correspondiente delimitación de los espacios y usos portuarios, (DEUP)**. Sin embargo, en los puertos de la Generalitat todavía no existe ninguna DEUP que determine los usos ajustados al planeamiento urbanístico que puedan darse en el dominio público portuario, por lo que, hoy por hoy, no **pueden darse en los puertos ningún uso deportivo**. Por lo que hace imposible la existencia en los puertos del uso exclusivamente deportivo, y por tanto dificulta la aplicación del artículo

78 para la valoración de los mismos, ya que, por un lado, no existen ni en el municipio, ni en municipios próximos, valores de terrenos con un uso náutico-deportivo que nos permitan la comparación de similares usos y condiciones; y sin embargo si podrá basarse en los otros usos complementarios o auxiliares existentes, como son el comercial e industrial.

Dicho esto, y tomando como referencia **el artículo 78**, los criterios de valoración de los terrenos y de las aguas de los puertos deportivos tendrá que basarse en ***criterios de mercado, tomando como referencia terrenos del término municipal o de los términos municipales próximos, con similares usos y condiciones, y que según el Art. 19.1 serán terrenos con uso náutico-deportivo y los complementarios usos industriales y comerciales, que si son los legalmente permitidos.***

Y por otro lado, que no determina ni desarrolla los criterios para la valoración de la lámina de agua, ya que la ley valenciana no establece distinción de criterio entre el terreno y las aguas. Es por lo que, por razones de seguridad jurídica, y de forma subsidiaria, cabe aplicar lo dispuesto en el art. 175 b) de la ley de Puertos estatal, que si establece criterios de valoración de la lámina, con el fin de establecer un planteamiento general de los puertos deportivos que nos ocupan.

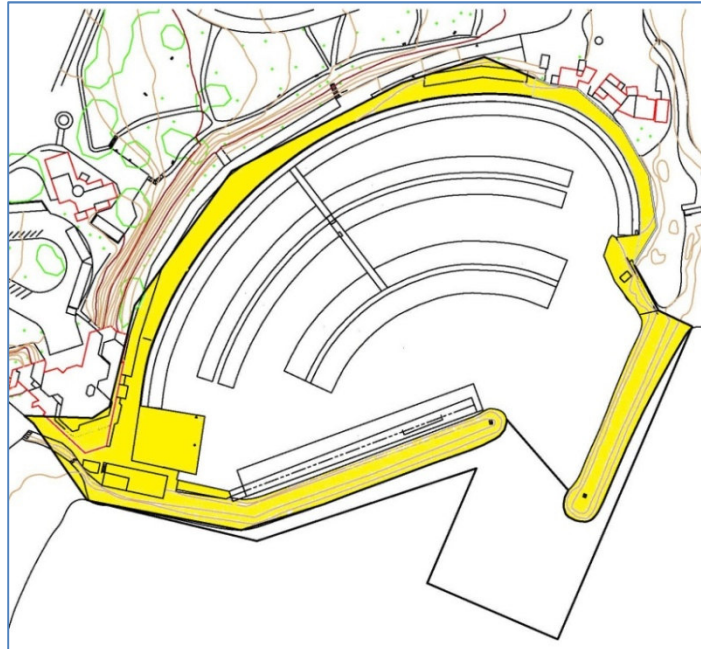
"Artículo 175 Base imponible

La base imponible de la tasa es el valor del bien de dominio público ocupado, que se determinará de la forma siguiente:

b) Ocupación de las aguas del puerto. *Será el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divida la zona de servicio del puerto, que se determinará por referencia al valor de los terrenos de las áreas de la zona de servicio con similar finalidad o uso o, en su caso, al de los terrenos más próximos. En la valoración deberá tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas, sin que pueda exceder del valor de los terrenos de referencia. No obstante, cuando el espacio de agua se otorgue en concesión para su relleno, el valor del mismo será el asignado a los terrenos de similar utilidad que se encuentren más próximos".*

3.1.2. METODOLOGIA DE LA VALORACION

3.1.2.1. Terrenos



Para la valoración de los terrenos, la Ley 2/2014, de 13 de junio, describe que “el valor de los terrenos y de las aguas del puerto ocupadas por la concesión se determinará sobre la base de criterios de mercado.” No existiendo un procedimiento establecido a tal efecto.

De esta manera, para el cálculo del valor de los terrenos se realizará según los criterios establecidos en el art. 175 “Base Imponible” del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, de la Ley de Puertos del Estado, con el siguiente procedimiento:

1. Estudio completo de la Ordenación del puerto teniendo en cuenta el uso y aprovechamiento especificado para cada zona, así como su aprovechamiento urbanístico, condiciones y dimensiones de parcelas y el producto final permitido.
Se establecen así dos bases fundamentales de valor, industrial y comercial.
2. Se divide la Zona de Servicio del Puerto en Áreas Funcionales.
3. Se calcula el valor de cada Base de Valor por referencia a otros terrenos del término municipal o de los términos municipales próximos con similares usos y condiciones, tomando en cuenta en este punto el aprovechamiento urbanístico.

Dado que se comprueba en el estudio de mercado realizado que no existen muestras suficientes de terrenos que permitan establecer un valor de mercado únicamente por comparación, se hace necesario recurrir a un método indirecto para obtener dicho valor, como es el Método Residual Dinámico.

Las valoraciones se realizarán siguiendo las especificaciones marcadas en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, de la Ley de Puertos del Estado, dado que en la Ley 2/2014, de 13 de

junio, de Puertos de la Generalidad, no se regula la metodología de valoración tanto de la tierra como de la lámina de agua, haciendo únicamente referencia a criterios de mercado.

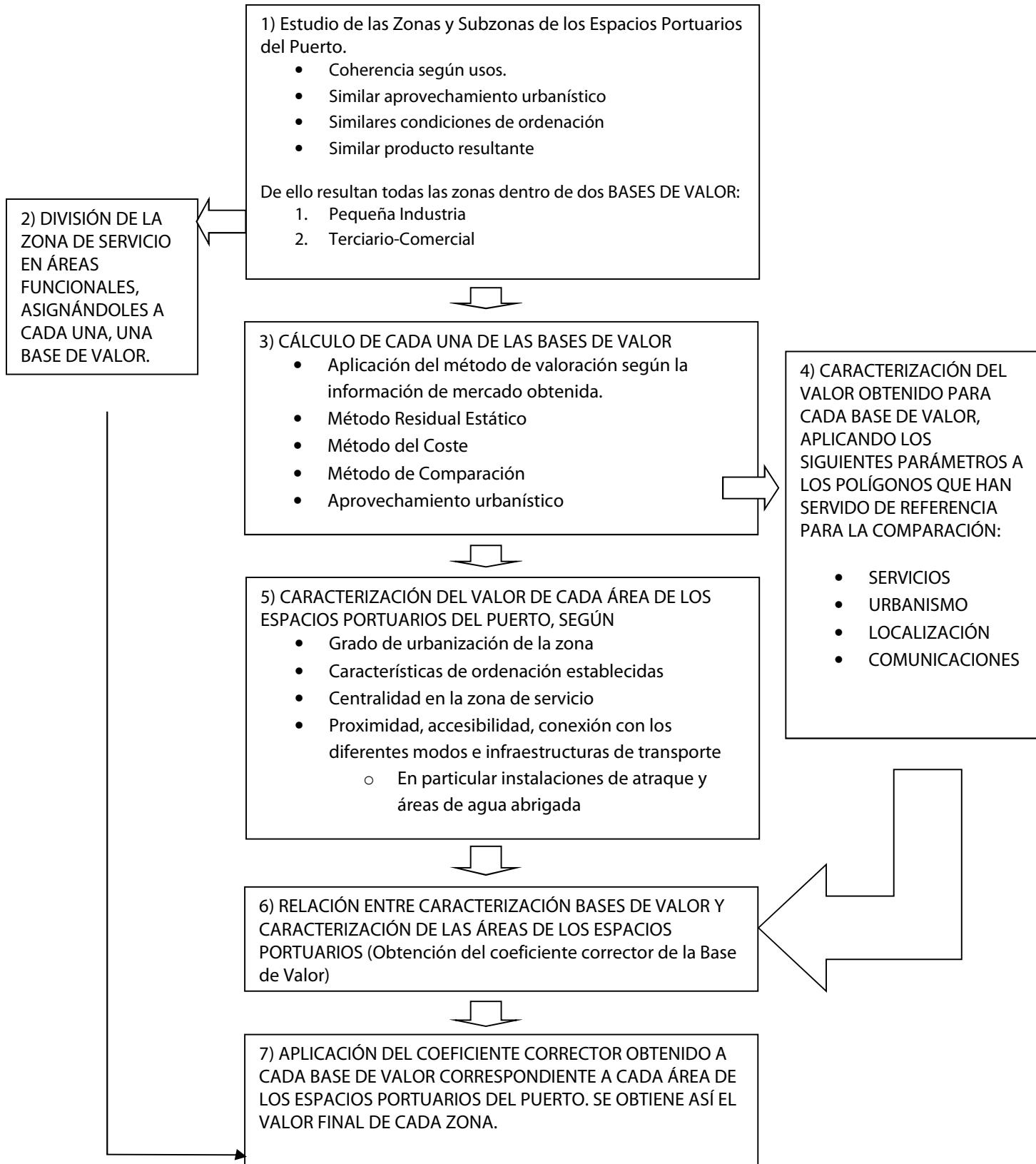
Los criterios y la metodología utilizados son los establecidos en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras, por su idoneidad técnica y general conocimiento y aceptación, aún al margen de las finalidades definidas en su artículo 2, "Ámbito de aplicación". Así como las modificaciones recogidas por la orden EHA/3011/2007 de 4 de octubre y EHA/564/2008 de 28 de febrero. Sin tener validez para la presente valoración dicha norma más allá del Título II "Cálculo del valor de tasación", Capítulo I "Métodos técnicos de valoración".

Es importante destacar que, aunque la finalidad valorativa que nos ocupa es específica y concreta, las determinaciones de la mencionada norma son aplicables especialmente al presente trabajo, máxime cuando la valoración ha de servir como base en la aplicación de tasas, y por tanto debe primar un fundamento de seguridad valorativa, el cual queda perfectamente protegido por los métodos valorativos descritos en dicha norma, y que obligan a la Sociedad de Valoración a cotejar y comprobar todos y cada uno de los extremos de la valoración y a justificar los pasos llevados a cabo en la valoración y a testimoniar aquellas referencias externas o ratios contemplados para determinar el valor resultante.

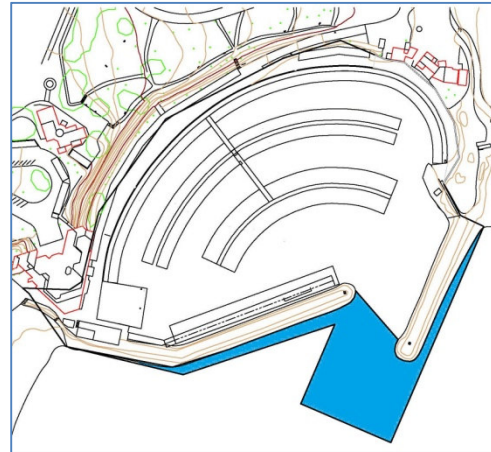
4. Se caracterizará mediante una puntuación los valores obtenidos para cada Base de Valor, en función de la localización, el urbanismo, los servicios y las comunicaciones de los polígonos industriales y zonas comerciales donde se encuentran los comparables.
5. Se procederá a tener en cuenta para las Áreas Funcionales de la Zona de Servicio el grado de urbanización general de la zona, las características de ordenación (art. 4 del Decreto 123/2004) y la adecuación actual al mismo, su centralidad en la zona de servicio, y su proximidad, accesibilidad y la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, según los conceptos especificados en el art. 175 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, de la Ley de Puertos del Estado, características que se regularán mediante unas puntuaciones ponderadas según se especifica en el apartado correspondiente del presente informe.
6. Se compararán las puntuaciones de las Bases de Valor y las puntuaciones de cada Área Funcional del área de servicios obteniendo un coeficiente corrector.
7. Se aplicará dicho coeficiente corrector a la Base de Valor asignada a cada Área Funcional, obteniendo el valor del terreno correspondiente a dicha Área.

Se desarrolla a continuación un esquema que resume el proceso:

ESQUEMA DEL CÁLCULO DEL VALOR DE LAS ÁREAS FUNCIONALES DE TERRENOS



3.1.1.2. Lámina de agua



Para la valoración de la lámina de agua, la Ley 2/2014, de 13 de junio, se limita a decir que su valor se determinará sobre la base de criterios de mercado, sin especificar ningún procedimiento o metodología concreta a seguir.

En el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, de la Ley de Puertos del Estado describe el procedimiento de valoración, apoyándose en la tierra sobre la que colinda, que si ha sido valorada con criterios de mercado.

Por todo ello, los pasos a seguir serán los establecidos en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre:

- 1) Se realiza la división en dos zonas: Zona I (interior de las aguas portuarias) y Zona II (exterior de las aguas portuarias), en Áreas Funcionales.
- 2) Se obtiene la Base de Valor a aplicar en la Zona I por referencia al valor calculado para los terrenos más próximos según lo especificado en el apartado de cálculo del valor de los terrenos del presente informe. Para ello se realizará la media ponderada de los valores de las áreas funcionales de terrenos colindantes con cada Área Funcional en que se han dividido los espacios de agua.
- 3) Se compara el valor obtenido para la Base de Valor con las obras necesarias para transformar la lámina de agua en terrenos semejantes a los que han servido para calcular el valor ponderado.
- 4) Se caracteriza la Base de Valor aplicando el Art. 175 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, de la Ley de Puertos del Estado, en concreto cuando expresa "En la valoración deberá tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas, sin que pueda exceder del valor de los terrenos de referencia". Para ello se tendrán en cuenta tres coeficientes que permitan caracterizar el valor obtenido.

- 5) Se obtendrá el valor de cada Área Funcional por aplicación a la Base de Valor corregida por su transformación en terreno. A este valor se le aplicará el conjunto de coeficientes específicos de la ocupación de las aguas del puerto.

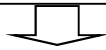
Del mismo modo que para el caso de los terrenos, se desarrolla un esquema de resumen del proceso:

ESQUEMA GENERAL PARA EL CÁLCULO DEL VALOR DE LAS ÁREAS FUNCIONALES DE LA LÁMINA DE AGUA

1) ESTUDIO DE OCUPACIÓN DE LAS AGUAS DEL PUERTO

Se divide la zona de aguas en dos áreas funcionales al asumir la actual división que considera similares condiciones de abrigo, profundidad y localización:

1. Zona I. Zona interior de las aguas portuarias, que abarca los espacios de agua abrigados ya sea de forma natural o por efecto de diques de abrigo.
 - Aguas Interiores – Puerto Interior
2. Zona II. Zona exterior de las aguas portuarias, que comprenderá el resto de las aguas.



2) CÁLCULO DE LA BASE DE VALOR

1. Aplicación del Art. 175: “el valor de los espacios de agua incluidos en cada una de las áreas funcionales en que se divide la zona de servicio del puerto, que se determinará por referencia al valor de los terrenos de las áreas de la zona de servicio con similar finalidad o uso o, en su caso, al de los terrenos más próximos. En la valoración deberán tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas, sin que pueda exceder del valor de los terrenos de referencia.”
2. Se obtiene la media ponderada de los valores de las áreas funcionales de terrenos colindantes con la lámina de agua. Para ello:
 - 2.1. Se mide la longitud de terreno de cada área funcional en contacto con la lámina de agua mediante un programa de diseño asistido por ordenador.
 - 2.2. Se multiplica por el valor calculado para el área funcional
 - 2.3. La suma de todos los productos anteriores se dividen entre la longitud total de las áreas funcionales en contacto con la lámina de agua.

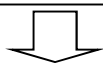


3) PRIMERA CARACTERIZACIÓN DE LA BASE DE VALOR POR ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LOS RELLENOS QUE SERÍA NECESARIO EJECUTAR PARA CONVERTIR EL ESPACIO DEL AGUA AL SUELO AL QUE SE HA ASIMILADO.

- Cálculo de la profundidad media de las aguas del puerto interior y exterior.
- Datos de costes según datos de obras similares.
- Diferencia Base de Valor – Coste de Relleno

4) SEGUNDA CARACTERIZACIÓN DE LA BASE DE VALOR APLICANDO EL ART. 175 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE PUERTOS: “ En la valoración deberá tenerse en cuenta las condiciones de abrigo, profundidad y localización de las aguas, sin que pueda exceder del valor de los terrenos de referencia.

- COEFICIENTE DE ABRIGO
- COEFICIENTE DE PROFUNDIDAD (CALADO)
- COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN



5) OBTENCIÓN DEL VALOR DE CADA ÁREA DE LA LÁMINA AL APLICAR A LA BASE DE VALOR LOS COEFICIENTES ESPECIFICADOS EN LOS APARTADOS 3 Y 4.

3.1.2.3. Instalaciones e infraestructuras

Para la valoración de las instalaciones e infraestructuras, la Ley 2/2014, de 13 de junio describe:

“El valor de las obras, superestructuras e instalaciones, se realizará por la administración portuaria en el momento de otorgamiento del uso u ocupación de las mismas conforme a los siguientes criterios:

2.1. Si se trata de un bien construido a cargo de la administración portuaria y desde la fecha de recepción no han transcurrido más de cinco años, deberá considerarse como valor inicial del bien el coste total de la inversión.

*2.2. En los restantes casos, el valor del bien se determinará mediante tasación realizada por una sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España. **El valor del bien será el de reposición y se determinará en el momento del otorgamiento, y permanecerá constante durante la duración de la concesión, tomándose en consideración, entre otros factores, el uso a que se destine, su estado de conservación y su posible obsolescencia.***

El concepto de costo de reposición refleja un costo en términos de equivalencia. Se trata de calcular el costo actualizado correspondiente a una inversión que sea igual o equivalente a la realización en su día en la instalación a evaluar. El procedimiento usual para confeccionar estos presupuestos es el “método de los precios descompuestos”. Los precios de cada unidad de obra se estiman descomponiendo la actividad total en diversas tareas o subactividades. Se computan separadamente los materiales de construcción, el uso de maquinaria, así como las horas de trabajo para cada tarea.

Con el fin de ajustar al máximo el valor real de la tasación de las obras e instalaciones estudiadas, se ha realizado un muestreo sobre diferentes testigos o instalaciones de similares características constructivas y destinadas al mismo uso, obteniendo así un porcentaje aproximado del coste de cada partida, en base al Presupuesto de Ejecución Material (PEM).

La valoración de este apartado se realiza teniendo en cuenta las diferentes partidas necesarias para la ejecución de estas obras e instalaciones, contrastando diversas bases de datos (IVE, PREOC, Generador de Precios).

El valor de tasación a calcular consiste en obtener el coste de reemplazamiento neto de las obras e instalaciones descritas en el informe a fecha de julio de 2017.

Este valor de reemplazamiento neto se ha calculado a partir del Presupuesto de Contrata (PC) que se compone del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) ponderado con un porcentaje de Beneficio Industrial (BI) + Gastos Generales (GG) que se establece en un 19% (6 y 13 %, respectivamente). A este PC hay que añadirle en concepto de Otros Gastos Necesarios (OGN) otro porcentaje que se estima en un 10% del PEM en las obras de agua y un 14% del PEM para las obras de tierra. Así se obtiene el valor de reposición a nuevo o bruto que ponderado con los coeficientes de antigüedad propios de cada obra dan como resultado el coste de reposición neto o valor de reemplazamiento neto que es el objeto del presente informe.

3.2. VALORACIÓN DE LOS TERRENOS. AGRUPACIÓN EN BASES DE VALOR

Se ha realizado un estudio completo de los usos existentes actualmente en la zona de Concesión del Puerto Náutico-Deportivo Dehesa de Campoamor en cada una de las zonas funcionales del mismo, obteniéndose dos Bases de Valor: una para el uso industrial (pequeña industria) y una para el uso terciario (terciario-comercial).

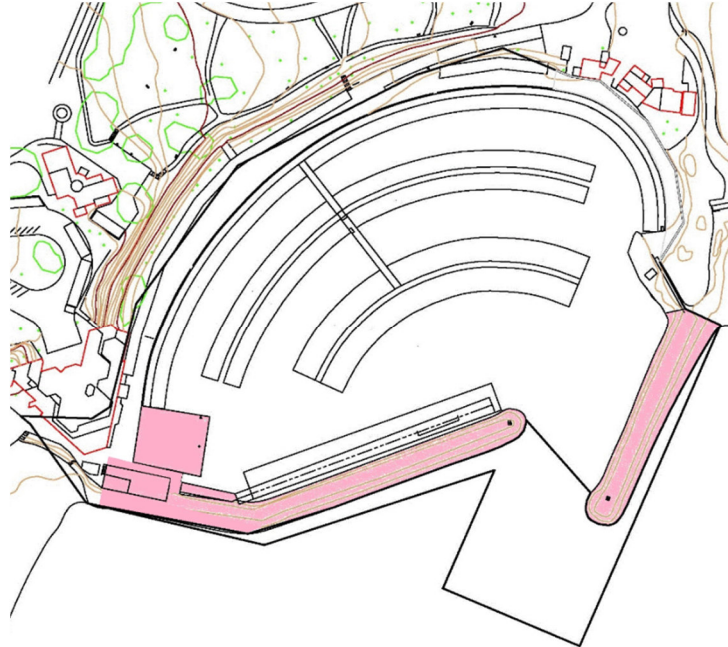
Dado que en el Puerto pueden ejecutarse edificaciones tanto de uso industrial como terciario-comercial, será necesario realizar un estudio por separado de cada uno de ellos, teniendo en cuenta el producto que se permite implantar en cada una de las zonas, es decir, viendo su aprovechamiento y tomando como referencias productos comparables en el término municipal o en términos municipales próximos con el fin de obtener una referencia lo más precisa posible.

3.3. DIVISIÓN DE LA ZONA DE SERVICIO EN ÁREAS FUNCIONALES. ASIGNACIÓN DE LA BASE DE VALOR A CADA UNA DE ELLAS

Se realiza ahora un estudio pormenorizado de cada una de las Áreas funcionales resultantes, especificando en cada una de las fichas los siguientes datos:

- Área funcional.
- Situación en la Zona de Servicio del Puerto.
- Parámetros de ordenación.
- Parámetros de la valoración. Base de Valor asignada, método previsto para el cálculo de valor, comparables utilizados.

1. ÁREA FUNCIONAL I
ZONA DE SERVICIO INDUSTRIAL



Plano de Situación

NORMATIVA APLICABLE

Decreto 79/1989, de 30 de Mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Puertos e Instalaciones Náutico-Deportivas de la Comunidad Valenciana.

Decreto 123/2004 de 23 de Julio, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen medidas para el desarrollo de actuaciones en materia de puertos e instalaciones náutico-deportivas.

Ley/2014, de 13 de junio, de Puertos de la Generalitat.

Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marian Mercante.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

(Art. 17 Decreto 79/1989, de 30 de Mayo, y Art. 4 Decreto 123/2004 de 23 de Julio)

Ocupación máxima: 20%.

Retranqueo a edificación respecto al borde del agua: 8 metros.

Edificabilidad máxima 0,25 m²/m² respecto del total de la tierra.

Altura máxima 2 plantas, no sobrepasando los 7,5 metros.

VALORACIÓN PEQUEÑA INDUSTRIA

Método previsto: Residual Estático

Comparables: Para proceder a la comparación, para el método residual, se utilizarán como comparables naves nuevas terminadas y de 2ª mano ubicados en Pilar de la Horadada (Polígono Cañada de Praes) y Almoradí (Polígono Las Maromas).

. ÁREA FUNCIONAL II
ZONA DE SERVICIO COMERCIAL



Plano de Situación

NORMATIVA APLICABLE

Decreto 79/1989, de 30 de Mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Puertos e Instalaciones Náutico-Deportivas de la Comunidad Valenciana.

Decreto 123/2004 de 23 de Julio, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen medidas para el desarrollo de actuaciones en materia de puertos e instalaciones náutico-deportivas.

Ley/2014, de 13 de junio, de Puertos de la Generalitat.

Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marian Mercante.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

(Art. 17 Decreto 79/1989, de 30 de Mayo, y Art. 4 Decreto 123/2004 de 23 de Julio)

Ocupación máxima: 20%.

Retranqueo a edificación respecto al borde del agua: 8 metros.

Edificabilidad máxima 0,25 m²/m² respecto del total de la tierra.

Altura máxima 2 plantas, no sobrepasando los 7,5 metros.

VALORACIÓN TERCIARIO COMERCIAL

Método previsto: Residual Estático

Comparables: Para el método residual, se considera como producto medio a desarrollar locales de diferentes tamaños ubicados en Orihuela Costa y Torre de la Horadada.

OBSERVACIONES: No existe ninguna construcción en el interior del Puerto Deportivo asimilable al uso Comercial. Consideramos que el resto de la superficie de terreno no destinada a uso industrial (4.654,55 m²) se destinará a uso comercial.

3.4. CÁLCULO DE LAS BASES DE VALOR. CONCEPTOS GENERALES

Los valores de las Bases de Valor se obtendrán conforme a los métodos de comparación y método residual estático.

Se explican a continuación los conceptos teóricos de cada uno de los métodos de valoración.

Para ello se hace referencia a la Orden Eco 805/2003, donde se especifican cómo cada uno de estos métodos permite obtener el valor de mercado de los terrenos.

3.4.1. MÉTODO DE COMPARACIÓN

Esta metodología se empleará en suelos en los que exista una edificabilidad y características urbanísticas semejantes a los suelos o productos inmobiliarios que se analicen y de los que exista suficiente mercado de terrenos. Para ello, se atenderá a los importes de ofertas y transacciones de suelos no urbanizables.

3.4.2. MÉTODO RESIDUAL

Se empleará el residual estático para el cálculo de las bases de Valor de la Pequeña Industria y el Terciario Comercial.

3.4.2.1. Requisitos para la utilización del método residual.

Para la utilización del método residual se deberán tener en cuenta los siguientes requisitos:

- a) La existencia de información adecuada para determinar la promoción industrial, comercial o logística más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable.
- b) La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
- c) La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.
- d) La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.

3.4.2.2. Procedimiento de cálculo estático

Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado. Se

fijará el margen de beneficio del promotor.

3.4.2.3. Margen de beneficio del promotor.

El margen de beneficio del promotor se fijará a partir de la información sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Los márgenes de beneficio del promotor no podrán ser inferiores a los señalados en la siguiente tabla (Disposición adicional sexta Eco 805/2003):

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

3.4.2.4. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

C_i = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

3.5. INDICACIONES SOBRE LOS TESTIGOS PARA LA COMPARACIÓN

En función de las bases de valor a obtener para asignar una valía a cada área funcional, es necesario realizar una toma de datos de aquellos elementos que se consideran adecuados para comparar con los terrenos de la Zona de Servicio del Puerto.

Se realizan dos búsquedas diferenciadas.

- 1) Uso industrial. Se realiza la búsqueda de comparables en oferta de suelos finalistas y naves industriales.
Para ello se estudian con visitas presenciales y toma de datos in situ, naves de los polígonos industriales de Cañada de Praes (en Pilar de la Horadada) y Las Maromas (en Almoradí).
- 2) Para los locales se toman datos tanto del municipio de Orihuela (en concreto la costa) como de Torre de la Horadada (costa de Pilar de la Horadada).

Tras obtener toda la información de los mencionados polígonos y zonas, se deben tener en cuenta las siguientes circunstancias:

1. Los comparables encontrados tienen una antigüedad de construcción mínima de 5 a 15 años y corresponden a los últimos polígonos industriales realizados.
2. La base de datos para la comparación se complementa con comparables de polígonos industriales con mayor número de años desde su terminación, filtrando por el estado del inmueble. Se aceptan como elementos comparables, aquellos que en la visita de toma de datos presentan un buen estado de conservación y se desechan aquellos que tienen un deterioro superior o no han tenido un mantenimiento adecuado (también a tener en cuenta para locales en el uso terciario).
3. Se ha obtenido por consulta telefónica con el vendedor **el precio actual de oferta** (julio de 2017) de todos los comparables utilizados.
4. Se ha consultado el precio final al que se podría llegar tras negociación.
5. Se corrige el precio de oferta de una forma individualizada para cada comparable utilizado, según la información obtenida en el punto anterior.
6. No se tienen en cuenta comparables donde se detecte una urgencia del vendedor por la transacción, no acorde con la definición del valor de mercado.
7. Para los comparables de naves industriales terminadas, se obtiene en la consulta realizada al vendedor, además del precio de oferta y el de posible negociación, una serie de datos que se comprueban con los de catastro, conseguidos en la página web de la oficina virtual del catastro. Los datos a los que nos referimos son:
 - a. Superficie construida de la nave industrial en metros cuadrados. Se consulta si dicha superficie es en una sola planta o si existe entreplanta. Si existiera, qué superficie construida tendría esta última.
 - b. Superficie de la parcela.
 - c. Estado del inmueble y conservación del mismo. Si ha tenido obras de reforma o mantenimiento durante el tiempo de su vida útil.
8. Para los testigos de locales comerciales, se consulta:
 - a. Superficie construida del local en m². Se consulta si dicha superficie es en una sola planta o si existe entreplanta. Si existiera, qué superficie construida tendría la entreplanta.

Se han podido obtener suficientes comparables tanto para la pequeña industria como para el uso terciario comercial.

3.5.1. FICHAS DE CÁLCULO DE LAS BASES DE VALOR

3.5.1.1. Pequeña Industria

Se asigna esta Base de Valor a la zona ocupada por el varadero, dique, contradique y edificaciones de paños.

Las edificaciones existentes en la actualidad son una fila de paños en el contradique y una edificación de dos plantas al principio del contradique y junto al varadero.

VALOR DEL SUELO

El valor del suelo se ha calculado mediante el método residual estático atendiendo al mayor y mejor uso del terreno.

$$F = VM \times (1-b) - Ci$$

F = Valor del terreno

VM = Valor de mercado del producto inmobiliario tipo a desarrollar.

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por 1

Ci = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados.

Valor de mercado del producto inmobiliario tipo a desarrollar

Cálculo de la edificabilidad a promover para el Área de la Pequeña Industria.

Actualmente las construcciones existentes en la zona de servicios del Puerto Deportivo Dehesa de Campoamor suman una superficie construida total aproximada de 450 m² de los cuales están destinados a pequeña industria los 450 m², lo que representa el 100% del total. Como en el Art. 4 del Decreto 123/2004 se permite una Edificabilidad global máxima del 0,25 m²/m², sobre los 9.706,55 m² de terrenos de la zona de servicio se podría promover un máximo de 2.426,64 m² construidos.

Al no existir edificaciones de uso comercial (la principal edificación de uso terciario-comercial de los puertos deportivos corresponde con el Club Náutico, y en nuestro caso se encuentra fuera de la zona de servicio a valorar), consideramos, a la vista de la ubicación de las edificaciones existentes sobre los terrenos valorados y extrapolando datos de otros puertos deportivos en la relación entre superficies destinadas a cada uso, que 5.052,00 m² de terreno se destina a Pequeña Industria y los restantes 4.654,55 m² a Terciario-Comercial.

Para uso industrial, sobre los 5.052,00 m² de terreno se pueden construir 1.263,00 m²; como ya están agotados 450 m² construidos, se podrían promover un máximo de 813 m² construidos.

Hipótesis del producto inmobiliario tipo a desarrollar para el Área de la Pequeña Industria.

Según el estudio realizado, la superficie de suelo destinado actualmente a este uso y el que, por ubicación, accesos, etc, su mejor uso sería el industrial (ver imagen superior), es de unos 5.052,00 m² dentro de la cual existen dos edificaciones: una construcción exenta de dos plantas para paños y aseos (con una superficie de 325 m² construidos) y una línea de paños de unos 125 m, 1 m de profundidad y una altura media de 1,6 m sobre el contradique (con una superficie de 125 m² construidos). Estos parámetros representan una

Edificabilidad de un 0,089 m²/m² y una Ocupación del 7,75%.

Para realizar el análisis por el método del Valor Residual, se estima que el producto tipo a promover sería el correspondiente a naves de unos 400-425 m², siendo la tipología principal el de Naves Exentas sobre parcelas de 1.650-1.700 m². Cumpliendo con el mencionado Art.4, que nos permitiría una Edificabilidad de 0,25 m²/m² y una Ocupación del 20%, sobre los 5.052 m² se podría promover tres naves de 421 m² cada una sobre parcela privativa de 1.684 m².

Comparables

Los comparables utilizados en la presente valoración se sitúan en los siguientes polígonos industriales:

* Polígono Industrial Cañada de Praes (Pilar de la Horadada)

* Polígono Industrial Las Maromas (Almoradí)

Las características de estos polígonos se detallan en fichas que se adjuntan en el estudio del Mercado de la Valoración de Terrenos y Lámina de Agua. En estas fichas se detalla ubicación, superficie y porcentaje de ocupación de naves industriales, así como la tipificación industrial detallada de cada uno de ellos.

Los precios de oferta obtenidos serán corregidos en función del margen de negociación previsto con el vendedor según las consultas realizadas para cada comparable de la muestra.

Nº de testigo Situación	Fecha	Superficie construida (m ²)	Sup. Parcela (m ²)	Antigüedad	Precio ofertado(€)	Valor unitario(€)
(T-1) P. Cañada Praes C/ Pintores nº7	Julio-17	370,00	350,00	17 años	180.000	486,48
(T-2) P. Cañada Praes C/ Escayolistas nº2	Julio-17	768,00	698,00	17 años	260.000	338,54
(T-3) P. Cañada Praes C/ Escayolistas nº18	Julio-17	1175,00	1000,00	17 años	375.000	319,15
(T-4) P. Maromas C/ Italia nº3A	Julio-17	350,00	350,00	15 años	125.000	357,14
(T-5) P. Maromas C/ Reino Unido nº1	Julio-17	419,00	521,00	10 años	130.000	310,26
(T-6) P. Maromas Avd. Com. Europ. nº6	Julio-17	401,00	401,00	12 años	400.000	997,51

Nº de testigo Situación	Fecha	Precio ofertado(€)	Porcentaje corrector	Precio corregido	Valor unitario corregido(€/m ²)	Valor unitario homog. (€/m ²)
(T-1) P. Cañada Praes C/ Pintores nº7	Julio-17	180.000	10,00 %	162.000	437,84	420,00
(T-2) P. Cañada Praes C/ Escayolistas nº2	Julio-17	260.000	10,00 %	286.000	372,40	360,00
(T-3) P. Cañada Praes C/ Escayolistas nº18	Julio-17	375.000	15,00 %	431.250	367,02	351,00
(T-4) P. Maromas C/ Italia nº3A	Julio-17	125.000	10,00 %	137.500	392,86	360,00
(T-5) P. Maromas C/ Reino Unido nº1	Julio-17	130.000	15,00 %	149.500	356,80	350,00
(T-6) P. Maromas Avd. Com. Europ. nº6	Julio-17	400.000	15,00 %	340.000	847,88	650,30

Partiendo de estos datos, y teniendo en cuenta las particularidades de cada uno de los comparables en cuanto a superficies, número de plantas, ubicación, etc. en comparación con el producto inmobiliario a

promover en la zona, se ha procedido a la homogeneización de valores con lo que:

Obtenemos un valor de mercado para una nave de 421,00 m² de 415,21 €/m²:

$$\Rightarrow 421,00 \text{ m}^2 \times 415,21 \text{ €/m}^2 = 174.803,41 \text{ €}.$$

Margen del beneficio del promotor (b)

El margen de beneficio del promotor se fijará a partir de la información sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

El margen mínimo marcado por la Orden Eco 805/2003 para **naves industriales es del 27%**, siendo éste el utilizado en la valoración.

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Costes y gastos necesarios considerados (Ci)

Costes de construcción:

El coste de construcción utilizado en la hipótesis de cálculo, se ha obtenido de las bases de datos oficiales (IVE, PREOC y Generador de Precios), incrementado con el 19% correspondiente a Gastos Generales y Beneficio Industrial ($202 \text{ €/m}^2 \times 1,19 = 240,38 \text{ €/m}^2$)

Otros Gastos Necesarios de las Obras de Edificación

Se aplica un porcentaje sobre el coste de construcción. Se compone de los gastos por los conceptos de:

- Impuestos no recuperables en la adquisición del solar + AJD de adquisición del solar
- Gastos de notario y registro adquisición del solar
- IBI del solar durante la construcción y venta del inmueble.
- Honorarios de proyecto y dirección
- Licencia de obras + tasas
- OCT + seguro decenal
- Gastos de notario y registro por DON y DH
- Gastos de administración

Aplicado: 16%, 38,46 €/m².

Total Ci para una nave de 421 m²: $C_i = 240,38 \text{ €/m}^2 \times 1,16 \times 421 \text{ m}^2 = 117.391,98 \text{ €}$

VALOR DEL SUELO (F)

$F = VM \times (1-b) - C_i$

$F = 3 \times [174.803,41 \times (1 - 0,27)] - (3 \times 117.391,98) = 30.643,53 \text{ €}$

Siendo por tanto el valor unitario del terreno de $30.643,53 \text{ €} / 5.052 \text{ m}^2 = 6,07 \text{ €/m}^2$.

Valor unitario del suelo, Base de Valor Pequeña Industria F = 6,07 €/m²

3.5.1.2. Terciario-Comercial

Se agrupa en esta Base de Valor el resto de Espacios Portuarios no ocupados por la zona de Pequeña Industria y destinados a la actividad terciario-comercial al por menor.

Los parámetros urbanísticos a aplicar en la zona son los ya mencionados del Art.4 que nos permitiría una Edificabilidad de 0,25 m²/m² y una Ocupación del 20%.

VALOR DEL SUELO

El valor del suelo se ha calculado mediante el método residual estático atendiendo al mayor y mejor uso del terreno.

$F = VM \times (1-b) - C_i$

F = Valor del terreno

VM = Valor de mercado del producto inmobiliario tipo a desarrollar.

b = Margen de beneficio del promotor en tanto por 1

C_i = Cada uno de los costes y gastos necesarios considerados.

Valor de mercado del producto inmobiliario tipo a desarrollar

Hipótesis del producto inmobiliario tipo a desarrollar para el Área Terciario-Comercial.

Debido a que la edificabilidad permitida es de 0,25 m²/m² y la superficie del suelo es de 4.654,55 m², se estima la hipótesis de una bandeja de locales con una superficie construida, agotando la superficie máxima edificable sobre rasante, de 1.163,64 m²t. Como la ocupación máxima permitida es del 20% se tendría que promover una bandeja de locales compuesta por una planta baja de unos 930,91 m² construidos y una planta alta con los 232,73 m² restantes. La dotación de aparcamiento requerida por normativa se resolvería en la zona libre no ocupada por la edificación y, en caso necesario, en aparcamientos públicos dentro del puerto a distancias inferiores en 100 metros de la zona portuaria deportiva.

Comparables

Para el estudio de la zona valorada, se han tomado muestras de este tipo de locales en el centro de la ciudad o en sus proximidades, cuyo grado de ocupación ronda desde el 50-55% en zonas más alejadas de las principales vías comerciales, al 80-85% en la parte más comercial y alta en cuanto a precios de mercado. En esta toma de datos de locales ubicados en plantas bajas de edificios de uso residencial aportamos testigos ubicados tanto en Orihuela Costa como en Pilar de la Horadada y Torre de la Horadada.

Tanto Orihuela costa como los municipios costeros limítrofes presentan una fuerte actividad comercial basada en el turismo, pero que no se centra sólo en la época estival sino que se mantiene más o menos constante a lo largo de todo el año debido a la gran afluencia de turismo de invierno proveniente de países del norte de Europa. Esto hace que no se produzcan picos excesivos de ocupación en verano, manteniéndose estable durante el año, por lo que las ofertas de precios tampoco se ven alteradas por la época estival.

Las características detalladas de los comparables que se relacionan a continuación se encuentran en fichas individuales de cada uno de ellos que se adjuntan en el Estudio del Mercado. En estas fichas se especifica: ubicación, superficie (construida y de parcela en su caso), antigüedad, etc., de cada uno de ellos.

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO:

Nº de testigo - Situación	Fecha	Superficie (m ²)	Antigüedad	Precio ofertado	Valor unitario(€/m ²)
(T-1) Torre de la Horadada Avda. Velero	Julio-17	218	16 años	272.500	1.250,00
(T-2) Pilar de la Horadada C/Igualdad nº15	Julio-17	90	14 años	150.000	1.666,67
(T-3) Pilar de la Horadada C/Benito Pérez Galdós nº40	Julio-17	61	23 años	58.000	950,82
(T-4) Orihuela Costa C/Isla Conejera-Regia 6	Julio-17	65	34 años	120.000	1.846,15
(T-5) Orihuela La Regia C/Isla de Formentera nº21	Julio-17	136	13 años	150.000	1.102,94
(T-6) Orihuela La Regia C/Isla de Formentera nº21	Julio-17	77	13 años	79.000	1.025,97

Nº de testigo - Situación	Precio Ofertado (€)	Porcentaje de corrección (%)	Precio corregido (€)	Valor unitario corregido (€/m ²)	Valor unitario homog. (€/m ²)
(T-1) Torre de la Horadada Avda. Velero	272.500	5,00%	258.875	1.187,50	1.235,00
(T-2) Pilar de la Horadada C/Igualdad nº15	150.000	5,00%	142.500	1.583,33	1.675,00
(T-3) Pilar de la Horadada C/Benito Pérez Galdós nº40	58.000	15,00%	66.700	1.093,44	1.250,00
(T-4) Orihuela Costa C/Isla Conejera-Regia 6	120.000	10,00%	108.000	1.661,54	1.750,00
(T-5) Orihuela La Regia C/Isla de Formentera nº21	150.000	10,00%	165.000	1.213,24	1.425,00
(T-6) Orihuela La Regia C/Isla de Formentera nº21	79.000	15,00%	90.850	1.179,87	1.349,70

Partiendo de estos datos, y teniendo en cuenta las particularidades de cada uno de los comparables en cuanto a superficies, número de plantas, ubicación, etc. en comparación con el producto inmobiliario a promover en la zona, se ha procedido a la homogeneización de valores obteniendo un valor unitario para la superficie comercial de **1.447,45 €/m²**.

Margen del beneficio del promotor (b)

El margen de beneficio del promotor se fijará a partir de la información sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

El margen mínimo marcado por la Orden Eco 805/2003 modificada en la EHA/3011/2007 para edificios comerciales es del 24%, siendo éste el utilizado en la valoración.

Tipo de inmueble	Margen sin financiación ni Impuesto sobre la Renta de Sociedades (IRS)
Edificios de uso residencia:	
Viviendas primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	24
Otros	24

Costes y gastos necesarios considerados (Ci)

El coste de construcción utilizado en la hipótesis de cálculo se ha obtenido de las bases de datos oficiales (IVE, PREOC y Generador de Precios), llegando a un coste de ejecución material de 520 €/m².

A ese valor se aplica un 19% en concepto de beneficio industrial, obteniendo los costes de ejecución por contrata es decir, $520 \text{ €/m}^2 \times 1,19 = 618,80 \text{ €/m}^2$.

Otros Gastos Necesarios de las Obras de Edificación

Se aplica un porcentaje sobre el coste de construcción. Se compone de los gastos por los conceptos de:

- Impuestos no recuperables en la adquisición del solar + AJD de adquisición del solar
- Gastos de notario y registro adquisición del solar
- IBI del solar durante la construcción y venta del inmueble.
- Honorarios de proyecto y dirección
- Licencia de obras + tasas
- OCT + seguro decenal
- Gastos de notario y registro por DON y DH
- Gastos de administración

Dicho porcentaje será del 16%, lo que aplicado a nuestro coste de construcción es de $618,80 \times 0,16 = 99,01$ €/m².

VALOR DEL SUELO (F)

$$F = VM \times (1-b) - C_i$$

Siendo:

$$C_i = 618,80 \text{ €/m}^2 \times 1,16 \times 1.163,64 \text{ m}^2 = 835.270,10 \text{ €}$$

$$VM = 1.447,45 \text{ €/m}^2 \times 1.163,64 \text{ m}^2 = 1.684.310,72 \text{ €}$$

$$F = 1.684.310,72 \text{ €} \times (1 - 0,24) - (835.270,10 \text{ €}) = 444.806,05 \text{ €}.$$

Siendo por tanto el valor unitario del terreno de $444.806,05 \text{ €} / 4.654,55 \text{ m}^2 = 95,56 \text{ €/m}^2$.

Valor unitario del suelo, Base de Valor Terciario-Comercial F = 95,56 €/m²

3.6. CARACTERIZACIÓN DEL VALOR OBTENIDO PARA CADA BASE DE VALOR

Una vez obtenidas las Bases de Valor es necesario realizar una caracterización de los valores obtenidos en función de unos parámetros que posteriormente permitan compararlo con el área de Servicio del Puerto.

No es lo mismo referenciar los valores de la Zona de Servicio respecto a unos valores de suelo obtenidos en función de unos comparables escasamente asimilables al Puerto que referenciarlos en función de otros que por situación, cercanía a comunicaciones y otros conceptos que veremos sean más parecidos.

El valor de un terreno depende del uso permitido, de su aprovechamiento urbanístico, de su localización, de las características de la ordenación urbanística, de los servicios existentes y de la cercanía a las distintas infraestructuras de comunicación.

Se trataría de calificar el valor obtenido en función de unos parámetros similares a los que especifica en el art. 175 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, de la Ley de Puertos del Estado.

De esta manera, comparando la caracterización o puntuación de la Base de Valor y la puntuación de las distintas Zonas del área de Servicio, se ponderará al alza o a la baja el valor asignado.

Se caracteriza cada polígono industrial y zona de obtención de comparables para el terciario - comercial según los siguientes conceptos:

1. Localización: cercanía a la zona de mayor actividad económica.

2. Urbanismo: basado en la antigüedad del polígono. Los polígonos con mayor puntuación están mejor adaptados a los planes generales de cada uno de los municipios, cumpliendo todos los estándares urbanísticos (zonas verdes, anchura de calles...)
3. Servicios: se basa en el estado en que se encuentra la urbanización de cada uno de los polígonos, viales, canalizaciones, acerado, iluminación, etc.
4. Comunicaciones: se basa en la proximidad a vías principales de comunicación, autovías, ferrocarril.

Cada uno de los conceptos se puntúa del 0 al 10.

Para la caracterización de los valores obtenidos en la base de valor pequeña industria se han puntuado los polígonos contenedores de los comparables, al ser conjuntos que presentan propiedades homogéneas para todos los elementos que a ellos pertenecen.

Esto mismo se realiza con los comparables que han servido para obtener los valores de mercado de la base de valor del Terciario-Comercial. Todos los locales están situados en la zona central-turística de las respectivas poblaciones, también podemos considerar así al ubicado en el Puerto Dehesa de Campoamor, con similitudes en la localización, urbanización, servicios y comunicaciones.

Caracterización por Bases de Valor

1) Pequeña Industria

Pequeña Industria Polígonos comparables	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media del Polígono (Total puntos/4)
Cañada de Praes	7,00	8,00	7,00	8,00	30,00	7,50
Las Maromas	6,00	7,00	7,00	7,00	27,00	6,75
Promedio de los Polígonos de la Base de Valor (suma de las medias/nº de polígonos para caracterización)						
Promedio = (7,50+8,25)/2						7,13

2) Terciario-Comercial

Terciario-Comercial Locales comparables	Localización	Urbanismo	Servicios	Comunicaciones	Total	Media del Polígono (Total puntos /4)
Comercial Zona Centro. Ver comparables en cálculo de la Base de Valor Terciario Comercial	8,00	9,00	8,00	8,00	33,00	8,25
Promedio de los Polígonos de la Base de Valor (suma de las medias/nº de polígonos para caracterización)						
Promedio = (8,25)/1						8,25

3.7. VALORACION DE CADA ÁREA FUNCIONAL

3.7.1. TERRENOS

Se trata ahora de puntuar cada una de las subzonas del puerto en base a los criterios establecidos en el art. 175 del Real Decreto Legislativo 2/2011. Estos criterios son semejantes a los utilizados para la caracterización de los valores de cada base de valor, con la circunstancia particular de que los espacios portuarios constan de una proximidad al mar que los diferencia del resto de los polígonos analizados anteriormente y que deberá tener un reflejo significativo en el valor.

Así obtenemos el valor de cada área funcional siguiendo las indicaciones contenidas en el RDL 2/2011 y en función de los cuatro puntos expresados en el apartado a) del art.175, que establecen lo siguiente:

“En la valoración de los terrenos de cada área portuaria deberá además tenerse en cuenta el grado de urbanización general de la zona, las características de ordenación establecidas en el plan especial del puerto, su centralidad en la zona de servicio y su proximidad, accesibilidad y la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, en particular, a las instalaciones de atraque y áreas de agua abrigada.”

Para cada una de las áreas funcionales se asignan puntuaciones en una escala comprendida entre 0 y 10 de forma semejante a como se ha realizado con cada base de valor.

Los criterios anteriores se ponderarán de acuerdo a la siguiente tabla:

Criterio	Ponderación
Grado de urbanización general de la zona	20,00%
Características de ordenación establecidas en la Normativa	20,00%
Centralidad en la Zona de Servicio	20,00%
Proximidad, accesibilidad y conexión con modos e infraestructuras de transporte	
Marítimo (Instalaciones de atraque y áreas de agua abrigada)	20,00%
Terrestre - rodado	10,00%
Terrestre - ferrocarril	10,00%
Total	100,00%

Se justifica la ponderación anterior en base a las siguientes consideraciones:

1) La ley establece los criterios a tener en cuenta en la valoración aunque no se pronuncia sobre la importancia de cada uno de ellos.

2) En el criterio de proximidad y accesibilidad con modos e infraestructuras de transporte se precisa de una subdivisión que contemple de forma específica las tres diferentes formas de transporte que permiten acceder al puerto; serían el transporte por mar, por carretera y por ferrocarril.

Esta división es necesaria porque la ley especifica que deberán tenerse en cuenta en particular las instalaciones de atraque y áreas de aguas abrigadas, conceptos que se tendrán en cuenta en el momento de estimar la proximidad, accesibilidad y conexión al transporte marítimo.

3) Es evidente que un importante porcentaje del valor de cada una de las zonas de un puerto debe venir relacionado con su situación respecto a la infraestructura de transporte por excelencia, que sería el marítimo. De esta forma se asigna el mismo peso relativo del 20% a los cuatro criterios recogidos de forma explícita en la ley (ver cuadro adjunto), asignando el peso del 10% a cada uno de los dos medios de transporte no específicos del Puerto, como son carretera y ferrocarril.

La consideración de igual peso para los dos últimos es resultado de ponderar el hecho de que aunque el Terrestre-rodado sea más extendido en su uso y versatilidad, esto se compensa en el Terrestre-ferrocarril con los reducidos costes que supone su utilización, lo que repercute potencialmente de igual manera a la hora de valorar los suelos por parte de los usuarios, en tanto en cuanto la elección del mismo se realiza en función de rentabilidades.

3.7.1.1. Descripción detallada de cada uno de los criterios de ponderación

3.7.1.1.1. Características de ordenación establecidas en el Art. 4 del Decreto 123/2004

Un aspecto para la corrección del valor base para cada área funcional, sería el de las características de ordenación según las directrices marcadas en el art. 4 del Decreto 123/2004 y el grado de adaptación a las mismas.

Se puntuará por el cumplimiento de este concepto entre 0 y 10 puntos.

Para la evaluación de este criterio, se ha tenido en consideración además, el Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela.

Las normas establecidas en el Decreto 123/2004 tienen la función de ir regulando todas las actuaciones que se vayan a ir realizando sobre el espacio portuario, ordenando las sustituciones de edificaciones obsoletas, la apertura de nuevas calles, la previsión de equipamientos y remitiendo a otros instrumentos de planeamiento (como Estudios de Detalle) la ordenación de actuaciones que puedan variar en función de las necesidades de cada caso.

Mediante este coeficiente se valorará el grado de adaptación de la zona o subzona funcional a dichas previsiones y si la ordenación ha previsto las dimensiones de calles adecuadas al tráfico que debe soportar, con anchos que facilitan la circulación, si tiene sistemas de equipamientos y espacios libres y jardines, aparcamientos suficientes, etc.

3.7.1.1.2. Grado de urbanización general de la zona

Para analizar este concepto, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- Acceso rodado por vía urbana
- Acerado
- Alumbrado público

- Red de abastecimiento
- Red de saneamiento
- Red eléctrica
- Red de telecomunicaciones
- Mobiliario urbano

Se puntuará por el cumplimiento de este concepto entre 0 y 10 puntos.

Disponer de los mencionados servicios, así como la mayor calidad de los materiales y una adecuada conservación supondrá puntuar en la parte más alta de la escala.

3.7.1.1.3. Centralidad

La valoración de este concepto se hace dentro de la actividad portuaria, en función de los flujos de mercancías que allí se dan, de los servicios relacionados con la actividad marítimo-portuaria, de la relación con los usuarios del Puerto y de la estructura del propio Puerto.

El factor de centralidad refleja la influencia que representa, en el valor de los suelos objeto de informe, la posición relativa de ellos respecto de las zonas de centralidad consideradas en el Puerto.

Atendiendo a esto las dos áreas funcionales estudiadas presentan la misma ponderación.

3.7.1.1.4. Proximidad, accesibilidad y conexión con modos e infraestructuras del transporte

Por último, se considera el criterio de *“proximidad, accesibilidad y la conexión con los diferentes modos e infraestructuras de transporte, en particular, a las instalaciones de atraque y áreas de agua abrigada.”*

Se divide este criterio en proximidad, accesibilidad y conexión con el transporte marítimo teniendo en cuenta en el mismo las zonas de instalaciones de atraque y áreas de agua abrigada, al transporte terrestre-rodado y al transporte ferroviario.

Se puntuará cada uno de estos conceptos de 0 a 10. El peso en el total de la puntuación por este concepto será del 40%, dividiéndose en un 20% para la proximidad marítima y en un 10% para cada una de las proximidades terrestres, carreteras y ferrocarril.

3.7.1.2. Fórmula de cálculo

Siguiendo el borrador del Proyecto de Ley del Plan de Puertos de la Generalitat Valenciana para la obtención del valor de los terrenos de la zona de servicio del puerto, el valor de cada área funcional, se determinará de la siguiente manera:

$$\text{Área funcional}(7) = \text{Base de valor}(1) \times \text{Coeficiente}(6)$$

Donde:

- (1) Base de Valor
- (2) Puntuación absoluta por características de la Zona de Servicios
- (3) Ponderación de la puntuación absoluta (3) = [(2) * porcentajes de ponderación]
- (4) Puntuación global de la zona (4) = $\Sigma(3)$
- (5) Puntos por caracterización de la Base de Valor
- (6) Relación Punt. global de la zona y los puntos característicos de la Base de Valor (6) = (4)/(5)
- (7) Valor unitario del Área Funcional (7) = [(1) * (6)]

3.7.1.2.1. Valor de referencia del área funcional

El valor de referencia de cada área funcional se determina mediante la ponderación de los valores correspondiente al estudio de mercado calculados por los diferentes métodos descritos (residual estático, reposición o reemplazamiento,...) corregidos mediante los coeficientes ponderados por zonas, coeficientes de caracterización de los testigos aportados, y usos de acuerdo a las características funcionales de cada una de las áreas.

3.7.1.2.2. Coeficiente corrector del área funcional

$$\text{Coeficiente (6)} = \frac{\text{Puntuación global de la zona (4)}}{\text{Puntos por caracterización base de valor (5)}}$$

Donde:

- (4) Puntuación global de la zona (4) = $\Sigma(3)$
- (5) Puntos por caracterización de la Base de Valor
- (6) Relación Punt. global de la zona y los puntos característicos de la Base de Valor (6) = (4)/(5)

ZONA DE VALOR 1.- PEQUEÑA INDUSTRIA

Valor unitario de la base de valor (€/m² suelo): 6,07

Puntuación

1. Grado de urbanización de la zona (1-10):	8,00
2. Características de ordenación (1-10):	4,00
3. Centralidad en la Zona de Servicio (1-10):	9,50
4. Proximidad, accesibilidad, conexión:	
o Marítima (1-10):	6,00
o Terrestre-carretera (1-10):	8,00
o Terrestre-ferrocarril (1-10):	2,00

Valores Ponderados

5. Grado de urbanización de la zona (20%):	1,60
6. Características de ordenación (20%):	0,80
7. Centralidad en la Zona de Servicio (20%):	1,90
8. Proximidad, accesibilidad, conexión:	
o Marítima (20%):	1,20
o Terrestre-carretera (10%):	1,60
o Terrestre-ferrocarril (10%):	0,20

Puntuación Global de la Zona de Valor (4): 6,50

Puntos Característicos Base de Valor (5): 7,13

Relación puntuación Zona Valor/Base Valor (6): 0,91

Valor unitario de la ZONA DE VALOR 1 (€/m²suelo)(7): 5,53

ZONA DE VALOR 2.- TERCARIO COMERCIAL

Valor unitario de la base de valor (€/m² suelo): 95,56

Puntuación

9. Grado de urbanización de la zona (1-10):	8,00
10. Características de ordenación (1-10):	8,00
11. Centralidad en la Zona de Servicio (1-10) :	7,00
12. Proximidad, accesibilidad, conexión:	
o Marítima (1-10):	7,00
o Terrestre-carretera (1-10):	7,00
o Terrestre-ferrocarril (1-10):	2,00

Valores Ponderados

13. Grado de urbanización de la zona (20%):	1,60
14. Características de ordenación (20%):	1,60
15. Centralidad en la Zona de Servicio (20%):	1,40
16. Proximidad, accesibilidad, conexión:	
o Marítima (20%):	1,40
o Terrestre-carretera (10%):	1,40
o Terrestre-ferrocarril (10%):	0,20

Puntuación Global de la Zona de Valor (4): 6,90

Puntos Característicos Base de Valor (5): 8,25

Relación puntuación Zona Valor/Base Valor (6): 0,84

Valor unitario de la ZONA DE VALOR 2 (€/m²suelo)(7): 79,93

3.7.2. LÁMINA DE AGUA

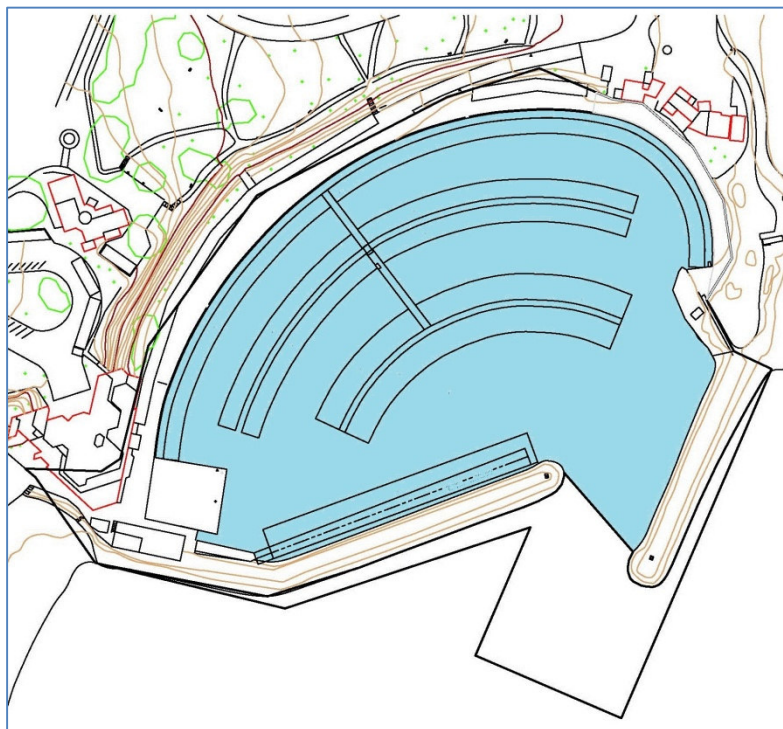
En el art. 78 de la Ley 2/2014 no se indica ningún procedimiento o metodología concreta a seguir para la valoración de la lámina de agua. Por esta razón nos basaremos en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, de la Ley de Puertos del Estado que describe el procedimiento de valoración, apoyándose en la tierra sobre la que colinda, que sí ha sido valorada con criterios de mercado.

Para el cálculo del valor de las aguas se divide la zona de aguas del puerto en áreas funcionales; tal y como se indica en el art. 175 del mencionado Real Decreto tendremos en cuenta las características fundamentales de condiciones de abrigo, profundidad y localización.

Para el cálculo del valor de las aguas se divide la zona de aguas del puerto en áreas funcionales: Zona I (o interior de las aguas del puerto) y Zona II (o exterior de las aguas del puerto).

Para ello se realiza la media ponderada de los valores de las áreas funcionales de los terrenos colindantes con la lámina de agua. Se obtienen así las siguientes bases de valor:

3.7.2.1. ZONA I AGUAS ABRIGADAS



Superficie de las Aguas interiores: 26.567,66 m².

PEQUEÑA INDUSTRIA

Valor Unitario del Área Funcional colindante con la Lámina de Agua = 5,53 €/m²

Longitud de contacto entre el Área Funcional y la Lámina de Agua = 299,33 m (1)

Valor del Borde del Área Funcional = 1.656,36 €/m (2)

TERCIARIO-COMERCIAL

Valor Unitario del Área Funcional colindante con la Lámina de Agua = 79,93 €/m²

Longitud de contacto entre el Área Funcional y la Lámina de Agua = 377,23 m (3)

Valor del Borde del Área Funcional = 30.150,42 €/m (4)

Base de Valor de la Zona I = [(2) + (4)] / [(1) + (3)] = 47,01 €/m²

Este valor correspondería al promedio de los terrenos pero es necesario considerar que el valor del agua es asimilable al valor del terreno descontando de éste una cantidad que dependa del coste la transformación de agua en tierra.

Se calcula la media de profundidad de la superficie de las aguas abrigadas incluidas en la concesión del puerto, comprobando una media de profundidad de 2,00 metros.

Con esta profundidad media, obtenemos un coste unitario para la transformación (tomando como referencia otros costes de ejecución de obras similares) de **26,40 €/m²**.

Luego la Base de Valor resultante de la Lámina de agua sería:

Aguas Abrigadas: 47,01 €/m² – 26,40 €/m² = 20,61 €/m²

Se tendrían en este momento en consideración las condiciones que se indican en el art. 175 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

3.7.2.1.1. Aplicación de los coeficientes de abrigo, calado y localización

3.7.2.1.1.1. Coeficientes de abrigo

Se valoran en este punto las zonas que facilitan el acceso de barcos al puerto en condiciones de seguridad, garantizando su maniobrabilidad, anchura y calado adecuados.

Se considera una puntuación entre 0 y 10 para ponderar el mayor o menor abrigo respectivamente.

La estructura de abrigo debe ser suficiente para resistir la acción del mar y debe permitir un acceso seguro y fácil a las embarcaciones. Además, debe evitar la agitación interior que pueda generar la inclusión de oleaje externo (las pequeñas embarcaciones no deberían sufrir una agitación interior superior a 30 cm). Para ello, es aconsejable alejar la bocana de la zona de amarre.

En cuanto a la altura de coronación del dique de abrigo, no debe superar los dos metros de altura con el objeto de facilitar la vista y no hacer angustioso el recinto portuario.

3.7.2.1.1.2. Coeficientes de Calado

Se considera una puntuación entre 0 y 10 para ponderar el mayor o menor calado respectivamente.

El calado es, según datos de Consellería:

- en la bocana, de 2 a 3 m;
- en los muelles de 3,0 m;
- en las áreas de evolución de 3,5 m.

Según el "Derrotero de las Costas del Mediterráneo" (Número 3, Tomo I) publicado por el Instituto Hidrográfico de La Marina, el calado máximo en el interior del puerto es de 2,00 m.

3.7.2.1.1.3. Coeficientes de Localización.

Se considera una puntuación entre 0 y 10 para ponderar la mejor o peor localización respectivamente.

En este caso hay que entender que mejor localización es sinónimo de menor tiempo de operación entre que el barco entre en la zona de servicio del puerto y llegue a la zona de atraque, así como el acceso a los servicios.

En este punto debemos señalar:

- canales de acceso: las vías navegables deben ser lo más rectas posible y se evitarán trazados en S. El radio mínimo de las curvas será de 5-L. En el puerto objeto de estudio se comprueba que los pantalanés tiene forma de costillas y los radios de las curvas incumplen claramente las recomendaciones.

En base a lo anterior se otorga las siguientes puntuaciones:

Condiciones de Abrigo = 8

Calado = 5

Localización = 6

La puntuación máxima por los tres conceptos (abrigo, calado y localización) sería de 30 puntos. El cociente entre la puntuación obtenida para el área funcional y la puntuación máxima corregirá a la baja o mantendrá como máximo el valor corregido por el relleno.

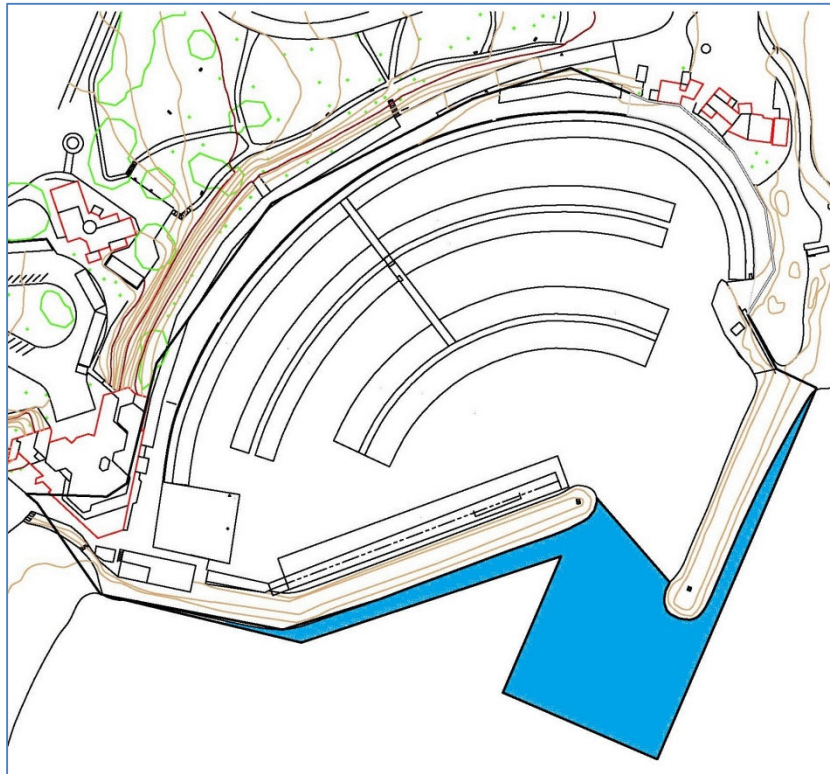
3.7.2.1.2. Fórmula de cálculo

Se aplica la siguiente fórmula:

Valor del Area Funcional Agua Abrigada
= Base de Valor corregida por relleno × coef .respecto al máximo

$$\underline{\underline{V.A.F.A.A. = 20,61 \text{ €/m}^2 \times 19/30 = 13,05 \text{ €/m}^2.}}$$

3.7.2.2. ZONA II AGUAS NO ABRIGADAS



Superficie de las Aguas Exteriores: 5.140,79 m2.

Base de Valor de la Zona I = [(2) + (4)] / [(1) + (3)] = 47,01 €/m²

Este valor correspondería al promedio de los terrenos pero es necesario considerar que el valor del agua es asimilable al valor del terreno descontando de éste una cantidad que dependa del coste la transformación de agua en tierra.



Se calcula la media de profundidad de la superficie de las aguas abrigadas incluidas en la concesión del puerto, comprobando una media de profundidad de 2,50 metros.

Con esta profundidad media, obtenemos un coste unitario para la transformación (tomando como referencia otros costes de ejecución de obras similares) de **26,40 €/m²**.

Luego la Base de Valor resultante de la Lámina de agua sería:

$$\text{Aguas Abrigadas: } 47,01 \text{ €/m}^2 - 26,40 \text{ €/m}^2 = 20,61 \text{ €/m}^2$$

Se tendrían en este momento en consideración las condiciones que se indican en el art. 175 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

3.7.2.1.1. Aplicación de los coeficientes de abrigo, calado y localización

3.7.2.1.1.1. Coeficientes de abrigo

Se valoran en este punto las zonas que facilitan el acceso de barcos al puerto en condiciones de seguridad, garantizando su maniobrabilidad, anchura y calado adecuados.

Se considera una puntuación entre 0 y 10 para ponderar el mayor o menor abrigo respectivamente.

La estructura de abrigo debe ser suficiente para resistir la acción del mar y debe permitir un acceso seguro y fácil a las embarcaciones. Además, debe evitar la agitación interior que pueda generar la inclusión de oleaje externo (las pequeñas embarcaciones no deberían sufrir una agitación interior superior a 30 cm). Para ello, es aconsejable alejar la bocana de la zona de amarre.

En cuanto a la altura de coronación del dique de abrigo, no debe superar los dos metros de altura con el objeto de facilitar la vista y no hacer angustioso el recinto portuario.

3.7.2.1.1.2. Coeficientes de Calado

Se considera una puntuación entre 0 y 10 para ponderar el mayor o menor calado respectivamente.

El calado es, según datos de Consellería:

- en la bocana, de 2 a 3 m;
- en los muelles de 3,0 m;
- en las áreas de evolución de 3,5 m.

Según el "Derrotero de las Costas del Mediterráneo" (Número 3, Tomo I) publicado por el Instituto Hidrográfico de La Marina, el calado máximo en el interior del puerto es de 2,00 m.

3.7.2.1.1.3. Coeficientes de Localización.

Se considera una puntuación entre 0 y 10 para ponderar la mejor o peor localización respectivamente.

En este caso hay que entender que mejor localización es sinónimo de menor tiempo de operación entre que el barco entre en la zona de servicio del puerto y llegue a la zona de atraque, así como el acceso a los servicios.

En este punto debemos señalar:

- canales de acceso: las vías navegables deben ser lo más rectas posible y se evitarán trazados en S. El radio mínimo de las curvas será de 5-L. En el puerto objeto de estudio se comprueba que los pantalanes tiene forma de costillas y los radios de las curvas incumplen claramente las recomendaciones.

En base a lo anterior se otorga las siguientes puntuaciones:

Condiciones de Abrigo = 1

Calado = 4

Localización = 4

La puntuación máxima por los tres conceptos (abrigo, calado y localización) sería de 30 puntos. El cociente entre la puntuación obtenida para el área funcional y la puntuación máxima corregirá a la baja o mantendrá como máximo el valor corregido por el relleno.

3.7.2.1.2. Fórmula de cálculo

En el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (normativa no vinculante para puertos deportivos de la Comunidad Valenciana, pero si extrapolables datos y recomendaciones), en su Artículo 198 "Cuota íntegra por atraque en Zona II y en diques exentos en Zona I" punto 1. se indica:

"La **cuota íntegra de la tasa** por el acceso y estancia de los buques o artefactos flotantes en el puesto de atraque únicamente en la **Zona II** o exterior de las aguas portuarias... será el **30 por ciento** de la prevista en el artículo anterior..." (el artículo 197 habla de la **Zona I** o interior de las aguas portuarias).

Además, en la Subsección 5ª "Tasa de las embarcaciones deportivas y de recreo" en su Artículo 226 "Cuota íntegra" apartado c) indica:

"En dársenas o instalaciones náutico-deportivas situadas total o parcialmente en Zona II, cuando el buque o la embarcación... ocupa la **Zona II** o exterior de las aguas portuarias, la **cuota de la tasa será el 30 por ciento** de la prevista... para la **Zona I**..."

Se comprueba que la rentabilidad de las aguas en Zona II (a efectos de tasas) está en relación directa con la Zona I y en concreto en un 30% del valor de las Aguas Abridadas.

Partimos del Valor del Área Funcional del Agua Abridada con las correcciones de abrigo, calado y localización, y consideramos el 30% de éste:

Se aplica la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned} & \text{Valor del Area Funcional Agua No Abridada} \\ & = \text{Base de Valor corregida por relleno} \times \text{coef. respecto al máximo} \times 30\% \end{aligned}$$

$$\underline{\underline{\mathbf{V.A.F.A.N.A. = 20,61 \text{ €/m}^2 \times 19/30 \times 0,30 = 1,86 \text{ €/m}^2.}}}$$

3.7.3. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES

3.7.3.1. Relación de las obras e instalaciones objeto del informe

A continuación se listan los distintos elementos a valorar.

1. Dique y Contradique
2. Pantalanes
3. Acondicionamiento de superficie
4. Línea de paños en contradique
5. Edificio de paños y aseos
6. Instalación para el Suministro de Combustible

La siguiente fotografía muestra la vista general del conjunto.



Ubicación de las obras e instalaciones a valorar.



De la documentación aportada y la información facilitada por el solicitante, se adoptan las siguientes superficies comprobadas sobre planos a escala, sin medidas de comprobación "in situ".

Tabla 1. Cuadro de superficies

Instalación	Superficies adoptadas
1- Dique y Contradique	271,11 ml
2- Pantalanes	2.289,91 m ²
3- Acondicionamiento de superficie	5.437,10 m ²
4- Línea de paños en contradique	125 m ²
5- Edificio de paños y aseos	350 m ²
6- Instalación de combustible	210 m ²

3.7.3.2. Descripción de las obras e instalaciones objeto de valoración

1. Dique y Contradique

Dique: 1.496,25 m2. 91,89 ml.

Contradique: 2.506,35 m2. 179,22 ml.



Año de construcción: 1.975

2. Pantalanes

Los pantalanes poseen una anchura media de 2,5 m (pantalanes B y C) y 3 m (pantalanes A y D, y pasarelas de unión entre pantalanes).

Pantalanes: 2.289,91 m². 817,37 ml.

Pantalán A: 952,90 m². 317,61 ml.

Pantalán B: 486,48 m². 194,47 ml.

Pantalán C: 323,65 m². 129,50 ml.

Pantalán D: 337,00 m². 112,33 ml.

Pasarela conexión del Pantalán A al B: 78,28 m². 26,26 ml.

Pasarela conexión del Pantalán B al C: 111,60 m². 37,20 ml.



Se estima la realización del conjunto mediante forjado unidireccional de hormigón armado compuesto por nervios in situ, y con un canto de 20-30 cm, apoyando todos estos tramos de forjado sobre pilotes hincados prefabricados de hormigón o zapatas de hormigón en masa. Los apoyos son cada 10 m de media.



Año de construcción: Los pantalanes B y C (así como las pasarelas de conexión) se sustituyeron entre los años 2000 y 2002. Los pantalanes A y D datan de 1975-1976.

3. Acondicionamiento de Superficie

Zona destinada a aparcamiento a base de nivelado y limpieza del terreno, extendido de zahorra y capa de aglomerado asfáltico. Superficie acondicionada: 5.437,10 m². Año de construcción: 1.985



4. Línea de paños en contradique

Línea de paños de unos 125 m, 1 m de profundidad y una altura media de 1,6 m sobre el contradique (con una superficie de 125 m² construidos) ejecutada con ladrillos, aluminio, bardos y teja cerámica.



Año de construcción: 2.000

5. Edificio de paños y aseos

Edificio destinado a paños y aseos, con cubierta transitable y terminación interior en solado cerámico. Superficie de 350 m2 constr.



Año de construcción: 1.985

6. Instalación de combustible

Obra civil para la instalación de 2 depósitos de combustible y sus correspondientes surtidores de suministro de combustible a embarcaciones. Superficie afectada aprox.: 210 m². Año de construcción: 1.984



3.7.3.3. Antigüedad, Vida Útil, Vida Útil Restante y Depreciación de las Obras e Instalaciones

En el siguiente cuadro se relacionan las fechas de ejecución de cada instalación, la vida útil calculada y la depreciación correspondiente a cada elemento, teniendo en cuenta el nivel de mantenimiento desde su construcción.

Instalación	Año Construcción	Vida Útil Total	Vida Útil restante 2017	Depreciación por Antigüedad
1. Dique y Contradique	1975	50	9	0,820
2. Pantalanes B y C	2000	40	20	0,500
Pantalanes A y D	1976	40	1	0,975
3. Acondicionamiento de Superficie	1985	40	5	0,875
4. Línea de paños	2000	40	20	0,500
5. Edificio de paños	1985	40	5	0,875
6. Instalación de Combustible	1984	35	1	0,971

Valoración de las instalaciones e infraestructura

En las siguientes tablas se muestra una breve descripción de la obra o instalación valorada, así como sus dimensiones principales y el presupuesto de ejecución material (PEM) estimado de la misma. Como se puede observar, el PEM se recoge tanto en valores globales (euros) como en valores unitarios (euros/m²).

El desglose del P.E.M. por unidad de obra puede verse en los anexos de cálculos.

1. DIQUE Y CONTRADIQUE	Superficie en m	PEM €/m	PEM €
Metro lineal de dique por gravedad formado por manto de escollera.	91,89	3.820,00	351.019,80
Metro lineal de contradique por gravedad formado por manto de escollera con muelle de hormigón al interior.	179,22	5.110,00	915.814,20
2. PANTALAN	Superficie en m²	PEM €/m²	PEM €
M2 pantalán in situ a base de pilotes y losa de Hormigón Armado aligerado de ancho 3 m.	2.289,91	376,23	861.532,84
3. ACONDICIONAMIENTO DE SUPERFICIE	Superficie en m²	PEM €/m²	PEM €
Acondicionamiento de superficie para aparcamiento y tráfico rodado. El tratamiento del suelo es limpieza y nivelado, zahorra y capa de aglomerado asfáltico. Incluso parte proporcional de jardinería y mobiliario.	5.437,10	20,13	109.452,89

4. LINEA DE PAÑOLES	Superficie en m ²	PEM €/m2	PEM €
Linea de pañoles en contradique formado por tabiques, aluminio en carpintería exterior, bardos y cubrición con teja cerámica.	125,00	162,96	20.370,00

5. EDIFICIO DE PAÑOLES	Superficie en m ²	PEM €/m2	PEM €
Edificio destinado a pañoles. Cubierta transitable y terminación interior en solado cerámico. Completamente terminada.	350,00	270,00	94.500,00

6. INSTALACIÓN SUMINISTRO COMBUSTIBLE	Superficie en m ²	PEM €/m2	PEM €
Instalación para el suministro de combustible a embarcaciones y vehículos en superficie compuesta por dos depósitos, obra civil y dos surtidores.	210,00,00	147,726	31.022,49

3.7.3.4. Observaciones

- Queda excluida de la valoración de las instalaciones e infraestructuras, todas aquellas que se encuentran fuera de la polilínea definida en la planimetría aportada por la Administración.
- Dado que para la estimación de valores se emplea metodología analítica, en aquellas partidas que representan mayor importe se han empleado distintas fuentes de información con la finalidad de contrastar los resultados.
- Los pantalanés flotantes, al no ser instalaciones fijas, no deben ser considerados a efectos de estimar la tasa.
- En el presente informe se incluyen única y exclusivamente, las obras e instalaciones que se citan al principio del mismo en los términos que se describen y que se deducen de la normativa vigente y de la propia información facilitada por la Administración.

3.8. RESUMEN DE VALORES

3.8.1. TERRENOS

Los valores unitarios de cada una de las áreas funcionales en las que se ha dividido el Puerto Dehesa de Campoamor son los siguientes:

PEQUEÑA INDUSTRIA	5,53 €/m ²
TERCIARIO-COMERCIAL	79,93 €/m ²

Una vez determinados los valores unitarios de cada una de las áreas funcionales en las que se ha dividido el Puerto Dehesa de Campoamor sólo resta aplicar dichos unitarios a la superficie del Área Funcional correspondiente, obteniendo los siguientes valores:

$$\begin{aligned} \text{Área Pequeña Industria} & \Rightarrow 5.052,00 \text{ m}^2 \times 5,52 \text{ €/m}^2 = 27.995,51 \text{ €}. \\ \text{Área Terciario-Comercial} & \Rightarrow 4.654,55 \text{ m}^2 \times 79,92 \text{ €/m}^2 = 372.018,80 \text{ €}. \end{aligned}$$

VALOR TOTAL DE LOS TERRENOS	399.974,31 €.
-----------------------------	---------------

3.8.2. LAMINA DE AGUA

El valor unitario de la lámina de agua es el siguiente:

LAMINA DE AGUA INTERIOR	13,05 €/m ²
LAMINA DE AGUA EXTERIOR	1,86 €/m ²

Una vez determinado el valor unitario de la lámina de agua solo resta aplicar dicho unitario a la superficie del Área correspondiente, obteniendo el siguiente valor:

$$\begin{aligned} \text{Lámina de Agua Interior} & \Rightarrow 26.567,66 \text{ m}^2 \times 13,05 \text{ €/m}^2 = 346.829,84 \text{ €}. \\ \text{Lámina de Agua Exterior} & \Rightarrow 5.140,79 \text{ m}^2 \times 1,86 \text{ €/m}^2 = 9.536,81 \text{ €}. \end{aligned}$$

VALOR TOTAL DE LA LAMINA DE AGUA	356.366,65 €.
----------------------------------	---------------

3.8.3. INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS

CUADRO GENERAL DE MEDICIÓN Y COSTES												
Instalación	Superf.	P.E. Mat.	O.G.N.	B.I. + G.G.	Rep. Bruto	Año C.	V. Util	V. Util rest.	Fin V. Util	D. Antig.	Rep. Neto	
Dique y Contradique	271,11	1.266.831,961	10,00%	19,00%	1.634.213,231	1975	50	9	2025	0,820	294.158,381	
Pantales B y C	1000,01	376.206,731	10,00%	19,00%	485.306,681	2000	40	20	2040	0,500	242.670,781	
Pantales A y D	1289,90	485.264,201	10,00%	19,00%	625.390,821	1976	40	1	2016	0,975	15.650,901	
Acond. Superficie	5437,10	109.452,891	14,00%	19,00%	145.572,341	1985	40	5	2025	0,750	36.391,731	
Línea de pafloles	125,00	20.370,001	14,00%	19,00%	27.092,101	2000	40	20	2040	0,500	13.546,051	
Edificio de pañoles	350,00	87.750,001	14,00%	19,00%	116.707,501	1985	40	5	2025	0,875	14.588,441	
Instalación de Combustible	210,00	31.022,491	14,00%	19,00%	41.259,911	1984	35	1	2015	0,371	1.178,851	
		2.376.898,271			3.076.142,581						618.184,881	

3.9. VALOR TOTAL DEL PUERTO

VALOR TOTAL DE LOS TERRENOS	399.974,31 €.
VALOR TOTAL DE LA LAMINA DE AGUA	356.366,66 €.
VALOR TOTAL DE LAS INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS	618.184,88 €.

VALOR TOTAL DEL PUERTO =	1.374.525,84 €.
---------------------------------	------------------------

4. FICHAS DE COMPARABLES

POLIGONO CAÑADA DE PRAES, PILAR DE LA HORADADA



Polígono situado en la población de Pilar de la Horadada con más de 50.000 m² destinados a uso industrial y económico-terciario. Formado por naves con una superficie desde los 300 m² hasta grandes superficies. A efectos de edificabilidad, se admite una ocupación del 100% de la parcela, con una planta de altura y un altillo (en planta primera) para uso de oficinas, en una proporción máxima del 20% de la superficie de parcela. No se trata de un polígono de gran tamaño pero cuenta con correctas comunicaciones a través de la CV-925. Se encuentra edificado en más de un 85%. Su estado de conservación es bueno y la ocupación actual es media.

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS, LÁMINA DE AGUA E INSTALACIONES DEL PUERTO NAUTICO-DEPORTIVO		N° del testigo: 1	
FICHA DE TESTIGO			
SITUACIÓN		TESTIGO	
Municipio:	Pilar de la Horadada (03191)	Tipo de Testigo:	Venta
Distrito:	Polígono Industrial Cañada de Praes	Fuente de Información:	Particular 692349068
Barrio:		Fecha toma de datos:	jul-17
Tipo de Inmueble:	Nave Industrial	CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES	
Vía Pública, Número:	Calle Pintores n°7	Año de Construcción:	2000
Referencia Catastral:		Calidad Constructiva:	Media
		Estado de Conservación:	Medio
SUPERFICIE (m²)			
PARCELA	350,00		
RESTO DE PLANTAS	20,00		
PLANTA BAJA	350,00		
PLANTA SÓTANO	0,00		
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	370,00		
VALORES			
Valor Total (I)			
Precio de Oferta	180.000,00		
Precio de Compraventa			
Prec. Oferta corregido	162.000,00 		
Valor /m²			
Valor /m ² Oferta	486,49		
Valor /m ² Compraventa			
Valor /m² Corregido	437,84 		
SITUACIÓN DEL TESTIGO			
			
OBSERVACIONES			
<p>Unsa www.unsa.com</p> <p>ESPAÑA • FRANCIA • PORTUGAL • ARGENTINA • CHILE • MÉXICO • PERÚ • COLOMBIA</p> <p><small>Antes de firmar el contrato asegúrese de que es realmente necesario. Proteger el medioambiente también está en tu mano.</small></p>			

FICHA DE
TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA
LA VALORACIÓN DE TERRENOS, LÁMINA
DE AGUA E INSTALACIONES DEL PUERTO
NÁUTICO-DEPORTIVO

N° del testigo:
2

SITUACIÓN

Municipio: **Pilar de la Horadada (03191)**
Distrito: Polígono Industrial Cañada de Praes
Barrio:

Tipo de Inmueble: **Nave Industrial**

Vía Pública, Número: **Calle Escagolistas n°2**

Referencia Catastral:

TESTIGO

Tipo de Testigo: Venta
Fuente de Información: Particular 639836361
Fecha toma de datos: jul-17

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Año de Construcción: 2000
Calidad Constructiva: Media
Estado de Conservación Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA	698,00
RESTO DE PLANTAS	70,00
PLANTA BAJA	698,00
PLANTA SÓTANO	0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	768,00

VALORES

Valor Total (I)

Precio de Oferta	260.000,00
Precio de Compraventa	
Prec. Oferta corregido	286.000,00

Valor /m²

Valor /m ² Oferta	338,54
Valor /m ² Compraventa	
Valor /m² Corregido	372,40



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

FICHA DE
TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA
LA VALORACIÓN DE TERRENOS, LÁMINA
DE AGUA E INSTALACIONES DEL PUERTO
NÁUTICO-DEPORTIVO

N° del testigo:
3

SITUACIÓN

Municipio: **Pilar de la Horadada (03191)**
Distrito: Polígono Industrial Cañada de Praes
Barrio:

Tipo de Inmueble: **Nave Industrial**

Vía Pública, Número: **Calle Escagolistas n°18**

Referencia Catastral:

TESTIGO

Tipo de Testigo: Venta
Fuente de Información: Inmobiliaria 965352714
Fecha toma de datos: jul-17

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Año de Construcción: 2000
Calidad Constructiva: Media
Estado de Conservación Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA	1000,00
RESTO DE PLANTAS	175,00
PLANTA BAJA	1000,00
PLANTA SÓTANO	0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	1175,00

VALORES

Valor Total (€)

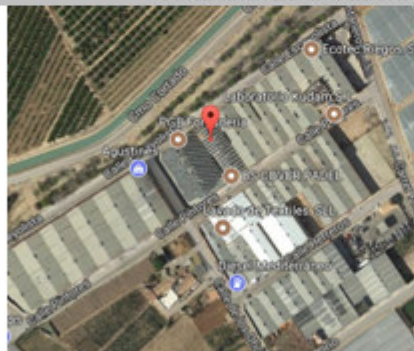
Precio de Oferta	375.000,00
Precio de Compraventa	
Prec. Oferta corregido	431.250,00

Valor /m²

Valor /m ² Oferta	319,15
Valor /m ² Compraventa	
Valor /m² Corregido	367,02



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

Da a dos calles.

FICHA DE
TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA
LA VALORACIÓN DE TERRENOS, LÁMINA
DE AGUA E INSTALACIONES DEL PUERTO
NAUTICO-DEPORTIVO

N° del testigo:
4

SITUACIÓN

Municipio: **Almoradí (03169)**
Distrito: Polígono Industrial Las Maromas
Barrio:

Tipo de Inmueble: **Nave Industrial**

Vía Pública, Número: **Calle Italia n°3A**

Referencia Catastral:

TESTIGO

Tipo de Testigo: Venta
Fuente de Información: Inmobiliaria 966781559
Fecha toma de datos: jul-17

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Año de Construcción: 2002
Calidad Constructiva: Media
Estado de Conservación Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA	350,00
RESTO DE PLANTAS	100,00
PLANTA BAJA	250,00
PLANTA SÓTANO	0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	350,00

VALORES

Valor Total (€)

Precio de Oferta	125.000,00
Precio de Compraventa	
Prec. Oferta corregido	137.500,00

Valor €/m²

Valor €/m ² Oferta	357,14
Valor €/m ² Compraventa	
Valor €/m² Corregido	392,86



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

FICHA DE
TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA
LA VALORACIÓN DE TERRENOS, LÁMINA
DE AGUA E INSTALACIONES DEL PUERTO
NÁUTICO-DEPORTIVO

Nº del testigo:
5

SITUACIÓN

Municipio: **Almoradí (03160)**
Distrito: Polígono Industrial Las Maromas
Barrio:

Tipo de Inmueble: **Nave Industrial**

Vía Pública, Número: **Calle Reino Unido nº1**

Referencia Catastral:

TESTIGO

Tipo de Testigo: Venta
Fuente de Información: Inmobiliaria 966531182
Fecha toma de datos: jul-17

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Año de Construcción: 2007
Calidad Constructiva: Media
Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA	521,00
RESTO DE PLANTAS	30,00
PLANTA BAJA	389,00
PLANTA SÓTANO	0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	419,00

VALORES

Valor Total (I)

Precio de Oferta	130.000,00
Precio de Compraventa	
Prec. Oferta corregido	149.500,00

Valor /m²

Valor /m ² Oferta	310,26
Valor /m ² Compraventa	
Valor /m² Corregido	356,80



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

FICHA DE TESTIGO	ESTUDIO DE MERCADO DE NAVES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS, LÁMINA DE AGUA E INSTALACIONES DEL PUERTO NAUTICO-DEPORTIVO	N° del testigo: 6
-------------------------	--	-----------------------------

SITUACIÓN	TESTIGO
-----------	---------

Municipio: Almoradí (03160)	Tipo de Testigo: Venta
Distrito: Polígono Industrial Las Maromas	Fuente de Información: Inmobiliaria 966531085
Barrio:	Fecha toma de datos: jul-17

Tipo de Inmueble: **Nave Industrial**

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Avenida Comunidad Europea n°6	Año de Construcción: 2005
Referencia Catastral:	Calidad Constructiva: Media
	Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA	401,00
RESTO DE PLANTAS	0,00
PLANTA BAJA	401,00
PLANTA SÓTANO	0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	401,00

VALORES

Valor Total (I)

Precio de Oferta	400.000,00
Precio de Compraventa	
Prec. Oferta corregido	340.000,00

Valor /m²

Valor /m ² Oferta	997,51
Valor /m ² Compraventa	
Valor /m² Corregido	847,88



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

4. 1. COMPARABLES LOCALES COMERCIALES

FICHA DE TESTIGO	ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS, LÁMINA DE AGUA E INSTALACIONES DEL PUERTO NAUTICO-DEPORTIVO	Nº del testigo: 1
-------------------------	--	-----------------------------

SITUACIÓN TESTIGO

Municipio: Pilar de la Horadada (Torre de la Horadada)	Tipo de Testigo: Venta
Distrito: CP 03191	Fuente de Información: Particular 662333230
Barrio:	Fecha toma de datos: jul-17

Tipo de Inmueble: Local Comercial CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: Avda. Velero esq. Avda. Las Villas	Año de Construcción: 2001
Referencia Catastral:	Calidad Constructiva: Media
	Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m²)

PARCELA	0,00
RESTO DE PLANTAS	0,00
PLANTA BAJA	218,00
PLANTA SÓTANO	0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	218,00



VALORES

Valor Total (I)

Precio de Oferta	272.500,00
Precio de Compraventa	
Prec. Oferta corregido	258.875,00

Valor /m²

Valor /m ² Oferta	1.250,00
Valor /m ² Compraventa	
Valor /m² Corregido	1.187,50

SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

En bruto. Se oferta a 1.250 Euros/m² constr. Negociables.

FICHA DE TESTIGO	ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS, LÁMINA DE AGUA E INSTALACIONES DEL PUERTO NAUTICO-DEPORTIVO	N° del testigo: 2
-------------------------	--	-----------------------------

SITUACIÓN	TESTIGO
-----------	---------

Municipio: Pilar de la Horadada	Tipo de Testigo: Venta
Distrito: CP 03190	Fuente de Información: Particular 667711384
Barrio:	Fecha toma de datos: jul-17

Tipo de Inmueble: Local Comercial	CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES
--	------------------------------

Vía Pública, Número: C/igualdad n°15	Año de Construcción: 2003
Referencia Catastral:	Calidad Constructiva: Media
	Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m ²)	
------------------------------	--

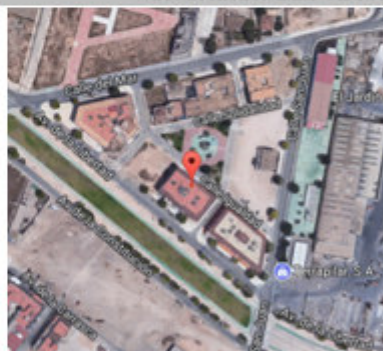
PARCELA	0,00
RESTO DE PLANTAS	0,00
PLANTA BAJA	90,00
PLANTA SÓTANO	0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	90,00



VALORES	
---------	--

Valor Total (I)	
Precio de Oferta	150.000,00
Precio de Compraventa	
Prec. Oferta corregido	142.500,00
Valor /m²	
Valor /m ² Oferta	1.666,67
Valor /m ² Compraventa	
Valor /m² Corregido	1.583,33

SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

FICHA DE TESTIGO		ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS, LÁMINA DE AGUA E INSTALACIONES DEL PUERTO NAUTICO-DEPORTIVO		Nº del testigo: 3
SITUACIÓN		TESTIGO		
Municipio:	Pilar de la Horadada	Tipo de Testigo:	Venta	
Distrito:	CP 03190	Fuente de Información:	Casaktua 914895742	
Barrio:		Fecha toma de datos:	jul-17	
Tipo de Inmueble:	Local Comercial	CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES		
Vía Pública, Número:	C/Benito Pérez Galdós nº40	Año de Construcción:	1994	
Referencia Catastral:		Calidad Constructiva:	Media	
		Estado de Conservación:	Medio	
SUPERFICIE (m²)				
PARCELA				0,00
RESTO DE PLANTAS				0,00
PLANTA BAJA				61,00
PLANTA SÓTANO				0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA				61,00
VALORES				
Valor Total (I)				
Precio de Oferta				58.000,00
Precio de Compraventa				
Prec. Oferta corregido				66.700,00
Valor €/m²				
Valor €/m ² Oferta				950,82
Valor €/m ² Compraventa				
Valor €/m² Corregido				1.093,44
SITUACIÓN DEL TESTIGO				
				
OBSERVACIONES				
				

FICHA DE TESTIGO	ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS, LÁMINA DE AGUA E INSTALACIONES DEL PUERTO NAUTICO-DEPORTIVO	Nº del testigo: 4
-------------------------	--	-----------------------------

SITUACIÓN	TESTIGO
-----------	---------

Municipio: Orihuela Costa, La Regia	Tipo de Testigo: Venta
Distrito: CP 03189	Fuente de Información: Inmobiliaria 965031043
Barrio:	Fecha toma de datos: jul-17

Tipo de Inmueble: **Local Comercial**

CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES

Vía Pública, Número: **C/Isla Conejera-Regia 6**

Año de Construcción: 1983
Calidad Constructiva: Media
Estado de Conservación: Medio

Referencia Catastral:

SUPERFICIE (m²)

PARCELA	0,00
RESTO DE PLANTAS	0,00
PLANTA BAJA	65,00
PLANTA SÓTANO	0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	65,00



VALORES

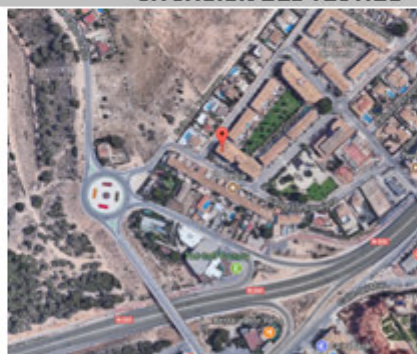
Valor Total (I)

Precio de Oferta	120.000,00
Precio de Compraventa	
Prec. Oferta corregido	108.000,00

Valor €/m²

Valor €/m ² Oferta	1.846,15
Valor €/m ² Compraventa	
Valor €/m² Corregido	1.661,54

SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

FICHA DE TESTIGO	ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS, LÁMINA DE AGUA E INSTALACIONES DEL PUERTO NAUTICO-DEPORTIVO	N° del testigo: 5
-------------------------	--	------------------------------

SITUACIÓN	TESTIGO
-----------	---------

Municipio: Orihuela La Regia	Tipo de Testigo: Venta
Distrito: CP 03189	Fuente de Información: Inmobiliaria 965091703
Barrio:	Fecha toma de datos: jul-17

Tipo de Inmueble: Local Comercial	CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES
--	------------------------------

Vía Pública, Número: C/Isla Formentera n°21 C.C. Sophia I	Año de Construcción: 2004
Referencia Catastral:	Calidad Constructiva: Media
	Estado de Conservación: Medio

SUPERFICIE (m ²)	
------------------------------	--

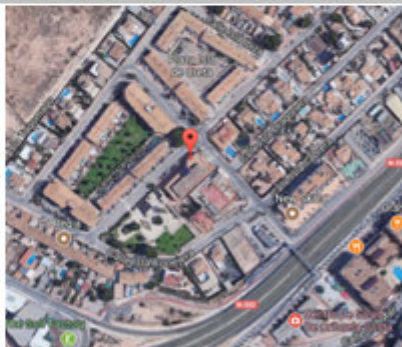
PARCELA	0,00
RESTO DE PLANTAS	0,00
PLANTA BAJA	136,00
PLANTA SÓTANO	0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	136,00

VALORES	
---------	--

Valor Total (I)	
Precio de Oferta	150.000,00
Precio de Compraventa	
Prec. Oferta corregido	165.000,00
Valor €/m²	
Valor €/m ² Oferta	1.102,94
Valor €/m ² Compraventa	
Valor €/m² Corregido	1.213,24



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

FICHA DE
TESTIGO

ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES
PARA LA VALORACIÓN DE TERRENOS,
LÁMINA DE AGUA E INSTALACIONES DEL
PUERTO NAUTICO-DEPORTIVO

N° del testigo:
6

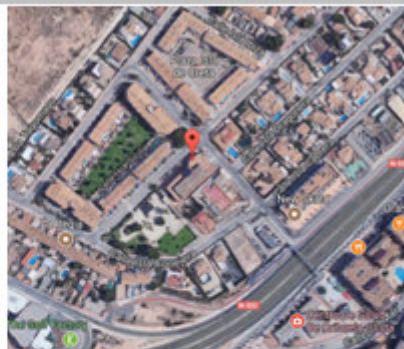
SITUACIÓN		TESTIGO	
Municipio:	Orihuela La Regia	Tipo de Testigo:	Venta
Distrito:	CP 03189	Fuente de Información:	Inmobiliaria 965091703
Barrio:		Fecha toma de datos:	jul-17
Tipo de Inmueble:	Local Comercial	CARACTERÍSTICAS DE INMUEBLES	
Vía Pública, Número:	C/Isla Formentera n°21 C.C. Sophia I	Año de Construcción:	2004
Referencia Catastral:		Calidad Constructiva:	Media
		Estado de Conservación:	Medio

SUPERFICIE (m ²)	
PARCELA	0,00
RESTO DE PLANTAS	77,00
PLANTA BAJA	0,00
PLANTA SÓTANO	0,00
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA	77,00

VALORES	
Valor Total (I)	
Precio de Oferta	79.000,00
Precio de Compraventa	
Prec. Oferta corregido	90.850,00
Valor €/m²	
Valor €/m ² Oferta	1.025,97
Valor €/m ² Compraventa	
Valor €/m² Corregido	1.179,87



SITUACIÓN DEL TESTIGO



OBSERVACIONES

1. PRECIOS DESCOMPUESTOS

Nota aclaratoria.

En las siguientes secciones se valoran las distintas instalaciones del CNA aplicando el método de los precios descompuestos. Las fuentes para la obtención de los precios empleados son las siguientes:

- PREOC- es una publicación anual cuyo contenido fundamental es una BASE DE DATOS DE CONSTRUCCIÓN con más de 23.000 precios entre unitarios y descompuestos, que se ha convertido en el cuadro de precios de mayor implantación entre los profesionales.
- IVE, Instituto Valenciano de la Edificación, pone al servicio de los agentes de la edificación procedimientos, bases de datos o registros, reglas técnicas o ejemplos de soluciones que se consideran adecuados para la buena práctica edificatoria, ya sean a lo largo del proceso edificatorio, o bien vengán referidos a la edificación como resultado de dicho proceso. El cuadro de precios del IVE viene publicándose en el mercado de manera regular cada dos años, siendo un instrumento de referencia básico en la especificación económica y técnica de los proyectos de edificación, urbanismo o rehabilitación.
- Generador de precios de la construcción. CYPE Ingenieros, S.A. Es una base de datos con precios descompuestos, a nivel provincial, para su utilización en programas de Mediciones, Presupuestos, Certificaciones y Control financiero de obra, instrucciones para la redacción del Manual de Uso y Mantenimiento del Edificio e información comercial sobre productos de fabricantes.
- Precios de mercado de empresas constructoras especializadas en la construcción de puertos.

1. Dique y Contradique

Cantidad	Unid.	Descripción	Valor (€/ud)	Valor total (€)
91,89	m	Dique de abrigo por gravedad formado por escollera.	3.820,00	351.019,80

Cantidad	Unid.	Descripción	Valor (€/ud)	Valor total (€)
179,22	m	Contradique de abrigo por gravedad formado por escollera con muelle de hormigón al interior.	5.110,00	915.814,20
TOTAL				1.266.834,00

2. Pantalanes

Cantidad	Unid.	Descripción	Valor (€/ud)	Valor total (€)
2.748,00	m	Pilotes prefabricados de hormigón, con una longitud media de 10 metros, incluido el hincado de los mismos, desplazamientos, montaje de equipo de hinc, materiales y mano de obra	69,40	190.703,71
2.289,91	m2	Estructura de hormigón armado HA-35/B/20/IIIa+Qc fabricado en central con cemento SR, y vertido con cubilote; volumen total de hormigón 0,201 m ³ /m ² ; acero UNE-EN 10080 B 500 S con una cuantía total de 14 kg/m ² ; forjado unidireccional, horizontal, de canto 35 = 30+5 cm; nervio "in situ" de 14 cm de ancho; bovedilla de hormigón para nervios "in situ", 60x20x30 cm; malla electrosoldada ME 20x20, Ø 5 mm, acero B 500 T 6x2,20 UNE-EN 10080 en capa de compresión; vigas planas; soportes con altura libre de hasta 3 m.	209,52	479.781,94
2.289,91	m2	Coste de servicios para los pantalanes.	83,43	191.047,19
TOTAL				861.532,84

3. Acondicionamiento de Superficie para uso rodado/aparcamiento

<i>Cantidad</i>	<i>Unid.</i>	<i>Descripción</i>	<i>Valor (€/ud)</i>	<i>Valor total (€)</i>
5.437,10	m2	Desbroce y limpieza de terreno por medios mecánicos, sin carga ni transporte y con p.p. de costes indirectos.	0,369	2.006,29
544	m3	Transporte de tierras de densidad media 1.50 t/m3, con camión volquete de carga máxima 15 t y velocidad media de 45 km/h, a una distancia de 10 km, considerando tiempos de ida, descarga y vuelta, incluso carga mecánica con retroexcavadora y tiempo de espera del camión.	4,53	2.464,32
5.437,10	m2	Firme flexible para calzada de tráfico medio, tipo A-321, con espesor total de 43cm Colocado sobre explanada, y formado por una subbase granular de zahorra de 15cm de espesor, base granular de zahorra de 20cm de espesor, y capa de rodadura de aglomerados asfálticos en caliente de 8cm de espesor. Incluso riegos de imprimación y adherencia. Extendido y compactado de los materiales con medios mecánicos. Según norma 6.1.IC. - Pavimentos Asfálticos, MOPU.	14,607	79.419,72
420	ml	Bordillo prefabricado de hormigón de 14x20 cm., sobre solera de hormigón HM-20 N/mm2. Tmáx. 40 de 10 cm. de espesor, incluso excavación necesaria, colocado.	6,768	2.842,56
1	PA	Equipamiento, jardinería y mobiliario.		22.720
TOTAL				109.452,89

4. Línea de paños

<i>Descripción</i>	<i>%</i>	<i>Euros/m2</i>
Movimiento de tierras	5,50	14,85
Cimentación	9,75	26,33
Cubierta	6,36	17,17
Cerramiento	47,21	52,35
Carpintería	14,89	13,20
Revestimientos	1,90	5,13
Solados y alicatados	4,36	11,77
Varios	8,41	17,79
Seguridad y salud	1,62	4,37
TOTAL	100,00	162,96

5. Edificio de paños

<i>Descripción</i>	<i>%</i>	<i>Euros/m2</i>
Movimiento de tierras	5,50	14,85
Cimentación	9,75	26,33
Estructura	27,82	75,11
Saneamiento	1,05	2,84
Cubierta	6,36	17,17
Cerramiento	19,39	52,35
Carpintería	4,89	13,20
Revestimientos	1,90	5,13
Solados y alicatados	4,36	11,77
Fontanería	1,29	3,48
Electricidad	4,73	12,77
Otras instalaciones	0,90	2,43
Carpintería interior	1,90	5,13
Acristalamiento	0,75	2,03
Pinturas	1,20	3,24
Varios	6,59	17,79
Seguridad y salud	1,62	4,37
TOTAL	100,00	270,00

6. Instalación para el Suministro de Combustible

<i>Cantidad</i>	<i>Unid.</i>	<i>Descripción</i>	<i>Valor (€/ud)</i>	<i>Valor total (€)</i>
100	m3	Excavación a cielo abierto, en terreno de consistencia floja, con retro-giro de 20 toneladas de 1,50 m3. de capacidad de cazo, con extracción de tierra a los bordes, en vaciado, i/p.p. de costes indirectos.	2,98	298,00
100	m3	Transporte de tierras de densidad media 1.50 t/m3, con camión volquete de carga máxima 15 t y velocidad media de 45 km/h, a una distancia de 10 km, considerando tiempos de ida, descarga y vuelta, sin incluir los medios de carga ni el tiempo de espera del camión.	2,67	267,00
200	m2	Firme flexible para calzada de tráfico medio, tipo A-321, con espesor total de 43cm Colocado sobre explanada, y formado por una subbase granular de zahorra de 15cm de espesor, base granular de zahorra de 20cm de espesor, y capa de rodadura de aglomerados asfálticos en caliente de 8cm de espesor. Incluso riegos de imprimación y adherencia. Extendido y compactado de los materiales con medios mecánicos. Según norma 6.1.IC. - Pavimentos Asfálticos, MOPU.	16,23	3.246,00
1	ud	Caseta de 6 m ² para instalación de combustible. Completamente terminada.	2.900,00	2.900,00
2	ud	Depósito gasóleo 15.000 litros	4.444,20	8.888,40
2	ud	Surtidor de gasóleo	7.711,54	15.423,09
TOTAL				31.022,49

ANEXOS

FOTOGRAFÍAS

Vista general



Vista general



Zona tráfico rodado



Varadero



Bocana



Dique



Contradique



Contradique



Instalación de Combustible



Pantalanes



Pantalanes



Pantalanes



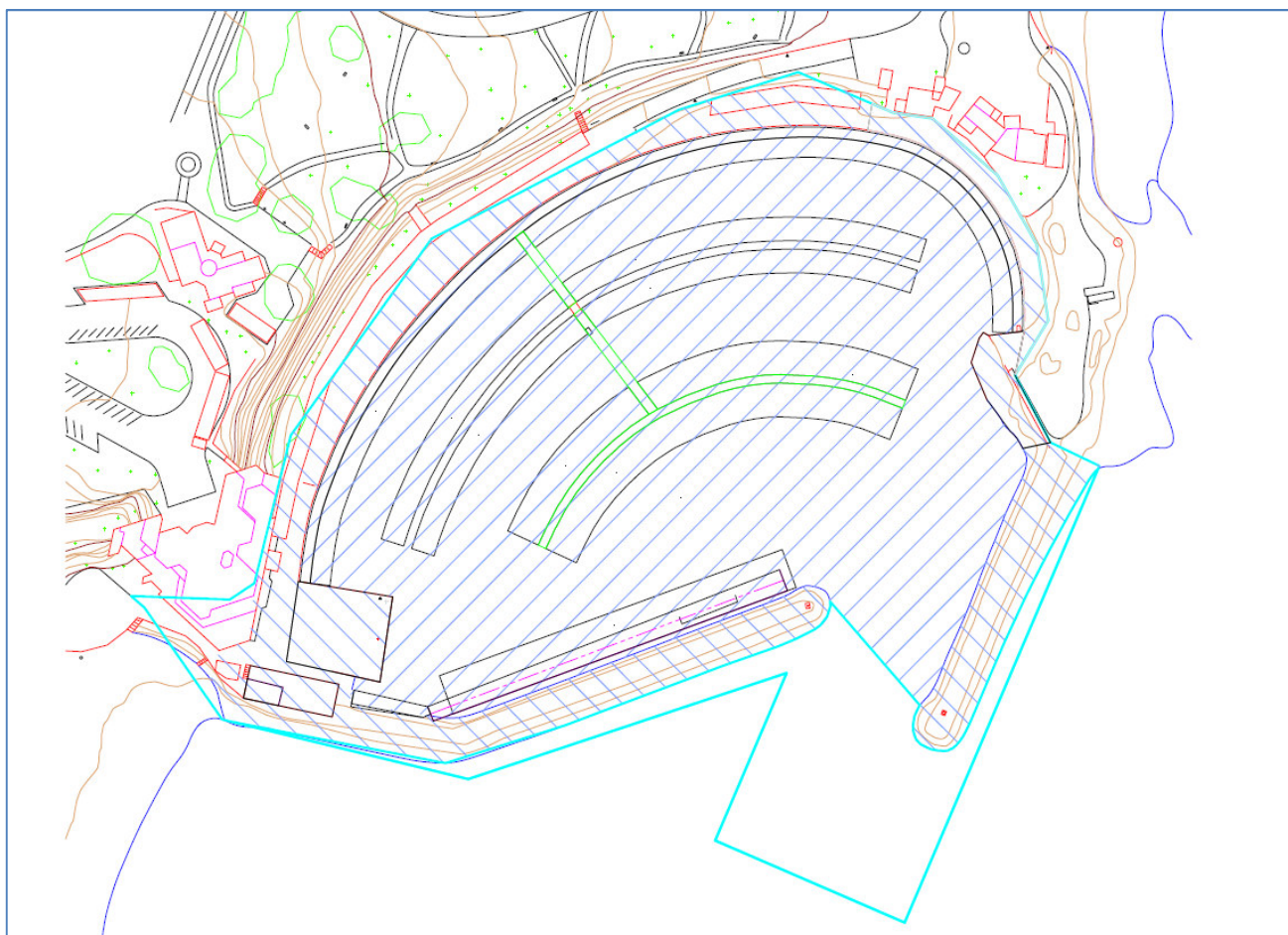
Edificaciones existentes: pañoles



Edificaciones existentes: pañoles

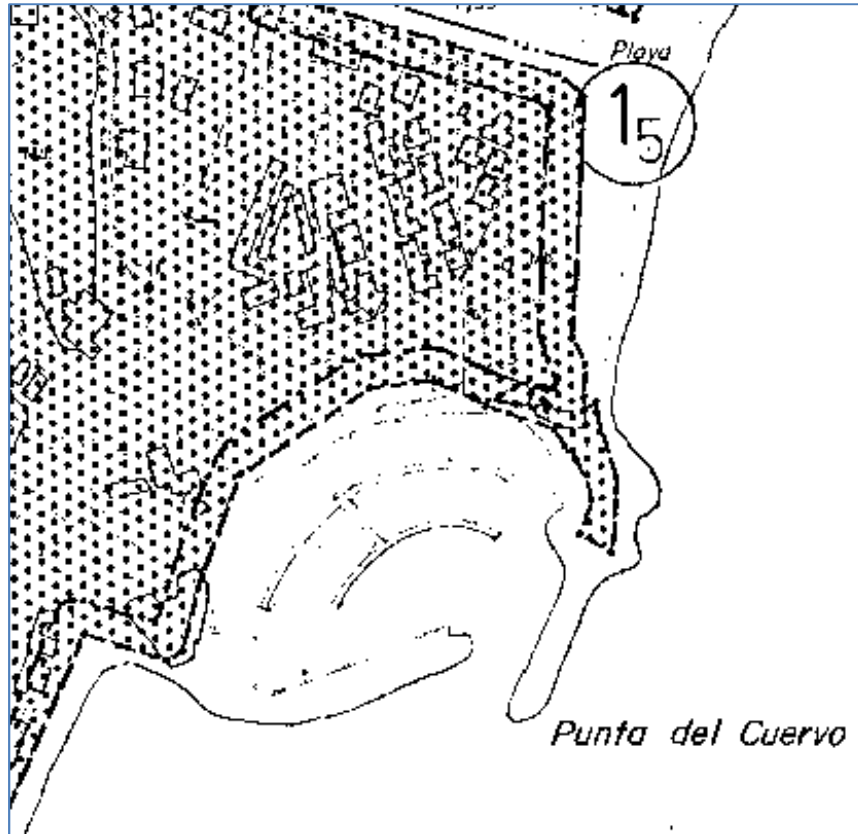


PLANIMETRIA





DOCUMENTACION URBANISTICA



CLASIFICACION DE SUELO

- Ⓢⓖ SISTEMA GENERAL
- ① SUELO NO URBANIZABLE
- ①₁ PROTECCION ESTRICTA
- ①₂ REGADIOS TRADICIONALES
- ①₃ EXPLOTACION
- ①₄ USOS INSALUBRES
- ①₅ COMUN
- ①₆ VEREDAS / ①₇ CAMINOS