



**SOLICITUD DE CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL D.P.M.T.  
PARA EL COMPLEJO “HOTEL GREEN BEACH” EN  
PATALAVACA (T.M. DE MOGÁN)**



## **INDICE DE CONTENIDOS**

- 1. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD PETICIONARIA**
- 2. CIF DEL PETICIONARIO**
- 3. ESCRITURA DEL APODERADO**
- 4. D.N.I. DEL APODERADO**
- 5. ACTA DE MANIFESTACIONES SOBRE LA TITULARIDAD REAL**
- 6. CERTIFICADO CENSAL**
- 7. CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE DE OBLIGACIONES  
TRIBUTARIAS CON LA AEAT.**
- 8. CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE DE OBLIGACIONES  
TRIBUTARIAS CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA CANARIA.**
- 9. CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE DE OBLIGACIONES CON LA  
SEGURIDAD SOCIAL.**
- 10. PROYECTO BÁSICO :**
  - DOCUMENTO 1 – MEMORIA DESCRIPTIVA**
  - DOCUMENTO 2 – PLANOS**
- 11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**



# **1 ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD PETICIONARIA**

Alo v

5-002/05  
S-001

constitución S  
Servatur SA



## ILUSTRE COLEGIO NOTARIAL DE LAS ISLAS CANARIAS

NÚMERO TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO.-

EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, a Doce de Noviembre-  
de mil novecientos setenta y seis. - - - - -

Ante mi, JOSE MANUEL DIE LAMANA, del Ilustre Cole--  
gio de Las Palmas, Notario de esta Capital.- - - - -

= = = = = C O M P A R E C E N . - - - - -

REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS

Registro Mercantil Las Palmas

SERVATUR SOCIEDAD ANONIMA

Presentación: 5/8/3.568 Folio: 0

Prot. /PI/

Fecha: 14/09/2005 Hora: 14:00

N. Entrada: 5/2005/3.918.0

Pres: SERVATUR SA

# Archivo General de Protocolos del Distrito Notarial de Las Palmas



6G5202606

04/2005



NÚMERO TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO.-

EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, a Doce de Noviembre-  
de mil novecientos setenta y seis. - - - - -

Ante mi, JOSE MANUEL DIE LAMANA, del Ilustre Cole-  
gio de Las Palmas, Notario de esta Capital.- - - - -

= = = = = C O M P A R E C E N: = = = = =

DON DIEGO CAMBRELENG ROCA, de nacionalidad española  
mayor de edad, casado con doña Ma Pilar Roca de Ar-  
mas, de esta vecindad con domicilio en Mesa de León  
4-6º y Documento Nacional de Identidad, número - - - - -  
42.459.996, Abogado. - - - - -

DON SANTIAGO FERNANDEZ CABALLERO, de nacionalidad -  
española, mayor de edad, cañado con Doña Maria Pilar  
de Rada Tania, Técnico de Empresas Turisticas, veci-  
no de Mogan, en la Urbanizacion Puerto Rico, en ---  
Puerto Plata y Documento Da Identidad, 9.632.711.--

Y DON JUAN ANTONIO CAMBRELENG ROCA, de nacionalidad

española, mayor de edad, soltero, Abogado, de esta vecindad, con domicilio en calle Mesa de León número 4 y Documento de Identidad número 42.632.442. --

INTERVIENEN: don Diego Cambreleng Roca y don Santiago Fernandez Caballero, en su propio nombre y derecho, haciendolo, don Juan Antonio Cambreleng Roca, en nombre y representacion de la compañía mercantil denominada " VEGAVISTA, SOCIEDAD ANONIMA" domiciliada en esta Capital, calle Mesa de León 17 hoy número 4, y constituida por tiempo indefinido ante el Notario que fue de esta Capital, don Mariano Nieto Lledó, el día siete de Julio de mil novecientos setenta, con el número mil seiscientos sesenta y siete de protocolo, con un capital social de TRES MILLONES SEISCIENTAS MIL PESETAS, representado por setecientos veinte acciones de cinco mil pesetas cada una; y con un objeto social destinado a la construcción, ampliación y explotación de hoteles.- Se inscribió en el Registro Mercantil de la Provincia, al folio 237 del tomo General de Sociedades 84, número 40, Sección 3ª, hoja número 515 3 inscripción 1ª.- Fue modificado su capital, amplian



6G5202605

4/2005



dolo, desde TRESCIENTAS MIL PESETAS, que fue el capi-  
 tal con el que se constituyó la Sociedad, hasta la ci  
 fra de tres millones seiscientas mil pesetas, que es-  
 su capital social, como quedó dicho anteriormente, en  
 otra escritura otorgada ante el infrascrito Notario -  
 el día diecinueve de Noviembre de mil novecientos se-  
 tenta y uno, con el número quinientos noventa y cinco  
 de protocolo, que se inscribió en el Registro Mercan-  
 til, al folio 242 vto. del Tomo General de Sociedades  
 84 número 40 Sección 3ª, hoja número 515 e inscrip-  
 ción 2ª.-----

Le corresponde el número A-35-01-2657, y domicilio -  
 fiscal el designado como domicilio Social.-----

-----  
 Se encuentra facultado especialmente para este otorga-  
 miento, en virtud de Acuerdo de la Junta General de -  
 la compañía con carácter Universal, celebrada el día -

yeintinueve de Octubre del presente año, según acredita  
mediante certificación de la misma expedida por don -  
Juan Antonio Cambreleng Roca, como Secretario, con el  
visto bueno de Don Diego Cambreleng Roca, como Presi-  
dente, cuyas firmas considero legítimas por ser al --  
parecer las que habitualmente usan. -- dicha certificación  
queda incorporada a esta matriz. -- - - - - - - - - - -

Y mediante asegurarme don Juan Antonio Cambreleng Roca  
la íntegra vigencia del acuerdo con que actúa, tienen-  
a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar  
la presente escritura de CONSTITUCION DE SOCIEDAD ANO-  
NIMA, a cuyo efecto, -- - - - - - - - - - - - - - - -

== == == == == E X P O N E N : == == == == ==

A. -- Que don Diego Cambreleng Roca, don Santiago Fernan-  
dez Caballero y la compañía mercantil Wvegavista, S.A."  
tienen con-venida la constitución de una compañía mer-  
cantil anónima, a cuyo efecto, han redactado los oportu-  
nos estatutos que extendidos en siete folios de clase  
decimocuarta, serie O., números cuatro millones noven-  
ta y cuatro mil seiscientos cincuenta y uno y los seis  
siguientes en orden numérico, firman en mi presencia -



6G5202604

4/2005

haciendome entrega de los mismos para su incorpora--  
ción a esta matriz como parte integrante de ella. - -  
B).- Que llevando a efecto lo que tienen convenido -  
lo verifican con arreglo a las siguientes, - - - - -  
= = = = = ESTIPULACIONES: = = = = =  
PRIMERA.- Don Diego Cambreleng Roca, don Santiago ---  
Fernandez Caballero y la compañía mercantil Vegavista  
S.A., debidamente representada por don Juan Cambreleng  
Roca, constituyen la compañía mercantil denominada --  
"SERVATUR, SOCIEDAD ANONIMA", que se regirá por los -  
estatutos incorporados a esta matriz y en su defecto-  
por las disposiciones legales aplicables. - - - - -  
Advierto a los comparecientes, la necesidad de acompa-  
ñar a la primera copia que de la presente se expida --  
certificación del Registro General de Sociedades, so--  
bre la no existencia de ninguna otra con dicha denomi-  
nación. - - - - -

SEGUNDA.- Seguidamente proceden a la suscripcion del capital social, ascendente a la cifra de QUINIENTAS-MIL PESETAS, dividido en cien acciones de un valor nominal cada una de cinco mil pesetas, en la siguiente forma: - - - - -

DON DIEGO CAMBRELENG ROCA, suscribe las acciones numeros uno al treinta, ambos inclusives, por un valor nominal cada una de cinco mil pesetas, en total CIENTO-CINCUENTA MIL PESETAS.- - - - -

DON SANTIAGO FERNANDEZ CABALLERO, suscribe las acciones numeros treinta y uno al sesenta, ambos inclusives, por un valor nominal cada una de cinco mil pesetas, en total, CIENTO CINCUENTA MIL PESETAS.- - - - -

Y la compañía VEGAVISTA, S.A., representada en la forma dicha, suscribe las cuarenta acciones restantes, que son las numeros sesenta y uno al cien, ambos inclusives, por un valor nominal cada una de cinco mil pesetas, en total, DOSCIENTAS MIL PESETAS.- - - - -

TERCERA.- Todos los socios, manifiestan que han ingresado con anterioridad a este acto, el importe de las acciones suscritas por cada uno de ellos, en la caja-



6G5202603

1/2005



y en moneda de curso legal, por lo que el capital, se encuentra íntegramente desembolsado y suscrito. - - -

CUARTA.- Seguidamente, Don Juan Antonio Cambreleng Roca, don Diego Cambreleng Roca y don Santiago Fernandez Caballero, el primero en la representación -- que ostentan, como únicos socios de la compañía acuerdan por unanimidad, designar el primer Consejo de Administración de la Sociedad, que quedará integrado -- de la siguiente forma: - - - - -

PRESIDENTE: DON PER WILLIAM BISTRUP

SECRETARIO: DON DIEGO CAMBRELENG ROCA.- - - - -

VOCAL: DON SANTIAGO FERNANDEZ CABALLERO.- - - - -

Don Diego Cambreleng Roca y don Santiago Fernández Caballero, presentes en este acto, aceptan sus cargos. Advierto y o el Notario, la necesidad de acompañar -- a la primera copia que de la presente escritura se -- expida, la aceptación-- al nombramiento de Presiden-

12

te por el señor Bistrup, para que tenga acceso di--  
cho nombramiento, al Registro Mercantil.- - - - -  
Así lo dicen y otorgan ante mi, según actúan.- - -  
Hechas las reservas y advertencias legales, en espe-  
cial las relativas a la identificación fiscal y do-  
micilio tributario, así como las demás fiscales --  
las del artículo 94 del Registro Mercantil y las del  
Decreto-Ley de 13 de Mayo de 1.955 sobre prohibición  
a desempeñar cargos en la presente compañía a las -  
personas comprendidas en él.- - - - -  
Permitida por mi el Notario, la lectura de la pre--  
sente escritura y los estatutos a ella incorporados  
a los comparecientes, la encuentran conforme, se ra-  
tifican en su contenido y firman.- - - - -  
De que me acreditan su personalidad con los documen-  
tos reseñados en la comparecencia y en general del-  
íntegro contenido de esta escritura extendida en --  
cinco folios de clase decimocuarta, serie O., nume-  
ros cuatro millones noventa y cuatro mil seiscien--  
tos cincuenta y ocho, y los cuatro inmediatos si--



6G5202602

/2005

guintes en orden numerico, yo, el Notario, que signo  
y firmo, doy fe.- Siguen las firmas de los compare-  
cientes.- Signado: José Manuel Dñe.- Rubricados y -  
sellado.-----

[Handwritten vertical line]

-----



6G5202601

72005



Don Juan Antonio Cambreleng Roca, Secretario del -  
Consejo de Administración de VEGAVISTA, S.A., que radica  
en esta Ciudad de Las Palmas, CERTIFICA:

Que en Junta General Extraordinaria de esta socie-  
dad, celebrada en el domicilio social el día 29 de Octu-  
bre del corriente año de 1.976, estando presentes todos  
los accionistas y representado por tanto todo el capi-  
tal social, sin asistencia de Letrado asesor por no ser  
preceptiva, se adoptaron por unanimidad los acuerdos si-  
guientes, según resulta literalmente del Libro de Actas  
de esta sociedad:

PRIMERO.- Participar en la constitución de la com-  
pañía SERVATUR, S.A., cuyo objeto social ha de ser la -  
proyección, promoción y explotación de hoteles, aparta-  
mentos, bungalows, restaurants y demás instalaciones tu-  
rísticas y en general de cualquier negocio de carácter-  
hotelero o turístico, su explotación o arrendamiento, -  
así como dedicarse a las actividades propios de agencia  
de viajes, la explotación por cuenta propia o de terce-  
ras personas de toda clase de negocios relacionados con  
la hostelería y el turismo, como los antes indicados y  
otros análogos o similares en la forma que se estime -  
más oportuno, pudiendo realizar todas las operaciones -  
comerciales o industriales, mobiliarias o inmobiliarias  
relacionadas directa o indirectamente con este objeto,-  
celebrando para todo ello cuantos contratos fueran me-  
nester, y suscribir cuarenta acciones al portador de -  
5.000 pesetas de valor nominal cada una, de las cien en  
que ha de dividirse el capital social de quinientas mil  
pesetas de dicha sociedad, aportando en pago de las mis-  
mas, en un solo desembolso, mediante ingreso a la caja-

social de la misma, la cantidad de doscientas mil pesetas.

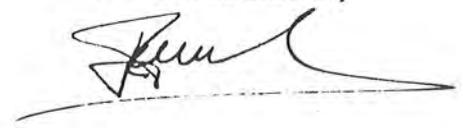
SEGUNDO.- Facultar ampliamente a Don Juan Antonio Cambreleng Roca, Abogado y de esta vecindad, y miembro del Consejo de Administración, para representar a la misma en el acto de fundación de la compañía y suscribir la escritura pública correspondiente, aprobando los estatutos, fijando pactos, y nombramientos a llevar a cabo en dicha escritura fundacional de SERVATUR, S.A., así como para cualquier aclaración, modificación o cambio que sea preciso efectuar con respecto a dicha escritura, confiriéndosele en su caso las más amplias facultades para la ejecución del precedente acuerdo.

Y para que así conste y surta los efectos correspondientes, expido la presente certificación, en Las Palmas de Gran Canaria, a once de Noviembre de 1.976, con el Visto Bueno del Presidente.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,



EL SECRETARIO,



-----  
-----  
-----  
-----



6G5202600

72005

ESTATUTOS DE LA COMPAÑIA MERCANTIL DENOMINADA "SERVATUR  
SOCIEDAD ANONIMA". - - - - -

CAPITULO I. -

DE LA BENOMINACION DE LA SOCIEDAD, DOMICILIO, OBJETO -  
Y DURACION DE LA MISMA. - - - - -

ARTICULO 1º. - La Sociedad se denominará "SERVATUR, SO  
CIEDAD ANONIMA", se registrá por los presentes estatutos  
y por las disposiciones legales que le sean aplica---  
bles.. - - - - -

ARTICULO 2º. - La Sociedad tendrá su domicilio social--  
en esta Capital, calle Mesa de León numero 4-4º, el --  
cual podra ser trasladado por acuerdo del Consejo de--  
Administracion. - - - - -

ARTICULO 3º. - La Sociedad tendrá por objeto, la proyec  
ción, promocion y explotacion de hoteles, apartamentos  
bungalows, restaurantes y demás instalaciones turísti-  
cas y en general de cualquier negocio de caracter hote

leto ó turistico, su explotacion o arrendamiento, asi como dedicarse a las actividades propias de agencia - de viajes, la explotacion por cuenta propia o de terceras personas de toda clase de negocios relacionados con la hosteleria y el turismo, como los antes indica dos y otros analogos o similares en la forma que se estime mas oportuno, pudiendo realizar todas las operaciones comerciales o industriales, mobiliarias o in mobiliarias relacionadas directa o indirectamente con este objeto, celebrando para todo ello cuantos y contratos fueren menester. - - - - -

ARTICULO 4º.- La duracion de la Sociedad, será indefi nida, dando comienzo a sus operaciones el dia del --- otorgamiento de la escritura de constitución. - - - - -

ARTICULO 5º.- CAPITULO II.-DEL CAPITAL SOCIAL Y DE -- LAS ACCIONES EN QUE SE DIVIDE: - - - - -

El capital social se fija en la cifra de QUINIENTAS-- MIL PESETAS, representados por cien acciones al porta dor, de cinco mil pesetas cada una, numeradas correla tivamente, del uno al cien, ambos inclusives. - - - - -

Articulo 6º.- El socio que se proponga transmitir in-



6G5202599

72005

tervivos sus acciones a personas extrañas a la So--  
 ciedad, deberá comunicarlo por escrito dirigido al--  
 Consejo de Administracion de la Sociedad, quien lo-  
 notificará a los socios en el plazo de quince dias;  
 los socios podrán optar a la compra dentro de los--  
 treinta dias siguientes a la notificacion y si son-  
 varios los que desean adquirirlas, se distribuiran-  
 entre ellos a prorrata de sus respectivas partes---  
 sociales. - - - - -

En el caso de que ningun socio ejercite el derecho  
 de tanteo, podra adquirir la Sociedad esas acciones-  
 en el plazo de otros treinta dias, para ser amortiza-  
 das previa reduccion del Capital Social. - - - - -

Transcurrido este último plazo, el socio quedará --  
 libre para transmitir sus acciones en la forma y mo-  
 do que tenga por conveniente. - - - - -

Para el ejercicio del derecho de tanteo que se con-

cede en el presente articulo, el precio de venta ---  
en caso de discrepancia, será fijado por dos Peritos  
nombrados uno por cada parte y un tercero, de co --  
mún acuerdo o si este no se logra por el Juez. - --

ARTICULO 7º.- La proindivision, usufructo y prenda-  
de las acciones, se regirá por lo dispuesto en la -  
vigente Ley de Sociedades Anónimas. - - - - -

ARTICULO 8º.- La adquisicion de alguna o algunas--  
acciones por sucesion hereditaria, confiere al here-  
dero o legatario la condicion de socio. - - - - -

ARTICULO 9º.- La adquisicion por cualquier titulo -  
de acciones, deberá ser comunicada a la Sociedad por  
escrito indicando el nombre, apellidos, estado y domi-  
cilio del nuevo socio.-Sin cumplir este requisito--  
no podra el socio pretender el ejercicio de los de-  
rechos que le correspondan en la Sociedad. - - - - -

CAPITULO III . - - - - -

DEL GOBIERNO DE LA SOCIEDAD. - - - - -

ARTICULO 10º.- La sociedad estará regida por la ---  
Junta General de Accionistas y el Consejo de Admi--  
nistración. - - - - -



6G5202598



72005

A).- DE LA JUNTA GENERAL.

ARTICULO 11º.- En la Junta General se reunirá en sesión ordinaria una vez al año, en la fecha que dentro del primer semestre del ejercicio economico el Consejo de Administracion determine, y en sesion extraordinaria cuando el propio Consejo asi lo acuerde o la Ley lo exija.

ARTICULO 12º.- Podran asistir a la Junta General de accionistas los que tengan este caracter, y depositen las acciones en las oficinas de la Sociedad que se designen en la convocatoria, con cinco dias de antelacion a la fecha determinada para la celebracion de la Junta.

El Consejo de Administracion fijará en cuanto no se hallaren establecidas por la Ley, las normas pertinentes para el ejercicio de estos derechos de asistencia, agrupacion y representación que seran publi

cados en el anuncio de la convocatoria. - - - -----

ARTICULO 13º.- La convocatoria para la celebración de la Junta General, tanto ordinaria como extraordinaria se realizara por el Consejo de Administración y publicara con quince dias, en el Boletin Oficial del Estado y en un Diario de mayor circulación de la Provincia, donde radica su domicilio social. ---  
En todo caso, la Junta General , quedará validamente constituida, sin necesidad de previa convocatoria, -- siempre que esté presente todo el capital desembolsado y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. - - - - -

ARTICULO 14º.- Para que la Junta pueda deliberar -- validamente en primera convocatoria, se requiere -- que se hallen presentes o representados la mayoría de las acciones que integran el Capital Social. ----  
En segunda convocatoria se entenderá validamente -- constituida cualquiera que sea el número de las --- acciones que concurren. - - - - -  
La Junta General será presidida por el Presidente -- del Consejo de Administración, o quien deba susti--



6G5202597

72005



tuirle en sus funciones, actuará de Secretario el--  
del Consejo o en su defecto, un accionista designa-  
do por la Junta.- - - - -

Los acuerdos se adoptaran por mayoria de votos de--  
los accionistas presentes o representados. Cada ---  
acción dará derecho a un voto. No obstante lo orde-  
nado en las parrafos anteriores; si la Ley lo exi--  
giere con caracter general, p para determinados ---  
supuestos, mayores requisitos , sera de aplicacióm<sup>f</sup>  
preferante lo dispuesto en la misma. - - - - -

El Consejo de Administracion y en su caso la propia  
Junta, fijaran las normas que sean necesarias para--  
aplicar y desarrollar los presentes de la Ley, y de-  
estos Estatutos, en cuanto a convocatoria y funcio-  
namiento de la Junta General. - - - - -

ARTICULO 15º.- Son facultades de la Junta General,  
todas las que le concede la Ley de Sociedades Anó--

himas y en general todas las que sean precisas----  
para el desarrollo norma, anormal o extraordinario--  
de la Sociedad, dentro de la capacidad que a esta --  
le corresponde en Derecho . - - - - -

B).- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. - - - - -

ARTICULO 16º.- El Consejo de Administracion se com-  
pondrá de tres miembros como minimo, los cuales se-  
rán nombrados por la Junta General , y en su caso de  
vacante y a reserva de ratificacion, por la misma --  
por el propio Consejo. El número máximo de conse --  
jeros sera de siete. El Consejo elegirá de su seno--  
un Presidente y un Vicepresidente, y asimismo, podrá  
designar Secretario, que podrá ser persona extraña -  
al mismo, si no hubiere realizados estos nombramien-  
tos la Junta General.-Cuando el Consejo hiciere los  
nombramientos podrá revocarlos sin intervencion de-  
la Junta. - - - - -

Para ser Consejero, no se exigirá la condición de--  
accionista. - - - - -

ARTICULO 17º.- Los consejeros designados en la es--  
critura de Constitucion de la Sociedad, ejercerán --



6G5202596

72005



sus cargos durante cinco años y transcurrido este--  
plazo se renovaran o será reelegidos indefinidamen--  
te.-----

En todo caso, la renovacion de los Consejeros, se--  
hara por mitad.-----

Los Consejeros solo tendran retribucion si la Junta  
General lo acordare, y en la medida que a este lo--  
dispusiera, dentro de los limites establecidos por--  
las disposiciones legales.-----

ARTICULO 189.- El Consejo de Administracion, estable  
cerá las normas pertinentes para su reunion, convo--  
catoria y funcionamiento, en cuanto no se hallen --  
expresamente reservadas a la Junta General.-----

En especial se entendera facultado para representar  
a la Sociedad, en todas las clases de negocios y ---  
contratos, y actos relativos al objeto social, ad--  
quirir, enajenar, arrendar, gravar bienes de cual--  
quier clase y naturaleza, incluso inmuebles, asis--

tir a subastas y concursos, cobrar, retirar o percibir cuanto se adeude a la Sociedad; abrir cuentas corrientes, y de credito, librar, aceptar, avalar, endosar, cobrar y descontar letras de cambio; dar o tomar dinero a préstamo, y en general realizar toda clase de operaciones bancarias sin la menor limitación, y nombrar, y separar el personal, otorgar poderes generales, o especiales y poderes para pleitos, representar a la Sociedad en toda clase de organismos, ya sean Ministeriales, Provinciales, como Delegaciones de Hacienda, Comarcales, Municipales-- laborales, judiciales o de cualquier otra indole -- Las facultades reseñadas, deberan considerarse como meramente ejemplificativas y no como exhaustivas -- ya que en ningun caso debera entenderse limitadas-- las plenas facultades de disposición, Administración gestión y representación de la Sociedad, que en los términos mas amplios, correspondan al Consejo de -- Administracion. - - - - -

ARTICULO 192.- El Consejo de Administración podrá nombrar uno o mas Consejeros Delegados, solidarios o mancomunados los cuales podran hacer uso de las--



6G5202595

2005



facultades, que el propio Consejo le Delege. - - -

CAPITULO IV. - - - - -

EJERCICIO ECONOMICO Y BENEFICIOS. - - - - -

ARTICULO 20º.- El ejercicio economico de la Socie-  
dad se contará por años naturales. Por excepción --  
el primer ejercicio comprenderá desde la fecha de--  
constitución de la Sociedad, hasta el dia treinta y--  
uno de Diciembre del presente año. - - - - -

ARTICULO 21º.- Los beneficios resultantes en cada--  
ejercicio, despues de deducidos todos los gastos y--  
cargas de la Sociedad, efectuadas las provisiones ne-  
cesarias para el pago de las contribuciones e im--  
puestos que correspondan al mismo ejercicio, y prac-  
ticadas las amortizaciones que el Consejo de Admi--  
nistracion acuerde, se destinarán a los fines por--  
el orden y en la medida que la Junta General, a --  
propuesta del Consejo de Administracion determine;-

sin perjuicio de lo que a este respecto disponga---  
la Ley, con caracter imperativo. - - - - -

En todo caso, las cantidades a que la Junta acorda-  
re expresamente dar otra aplicaci3n, se entenderan--  
que han de pasar a cuenta nueva. - - - - -

CAPITULO V. - - - - -

ARTICULO 229.- La sociedad quedara disuelta por ---  
cualquiera de las causas que la Ley enumera, o por--  
otra similar que la Junta estime, en virtud de ----  
acuerdo adoptado con las formalidades legales. - --

ARTICULO 239.- Al tomarse el acuerdo de disoluci3n-  
de la Sociedad, la Junta General, a propuesta del--  
Consejo de Administraci3n, regulara con todo detalle  
la forma de llevarse a efecto la liquidacion , di---  
visi3n y pago de haber social, conforme a la legis--  
laci3n vigente. - - - - -

Asimismo dicha Junta, podra facultar a los liquida--  
dores, siempre en numero impar, para adjudicar ---  
bienes del activo social, a los accionistas, sin ne-  
cesidad de proceder a su enajenaci3n en subastas ---  
p3blicas y tambien para subrogar a estos en el pasi



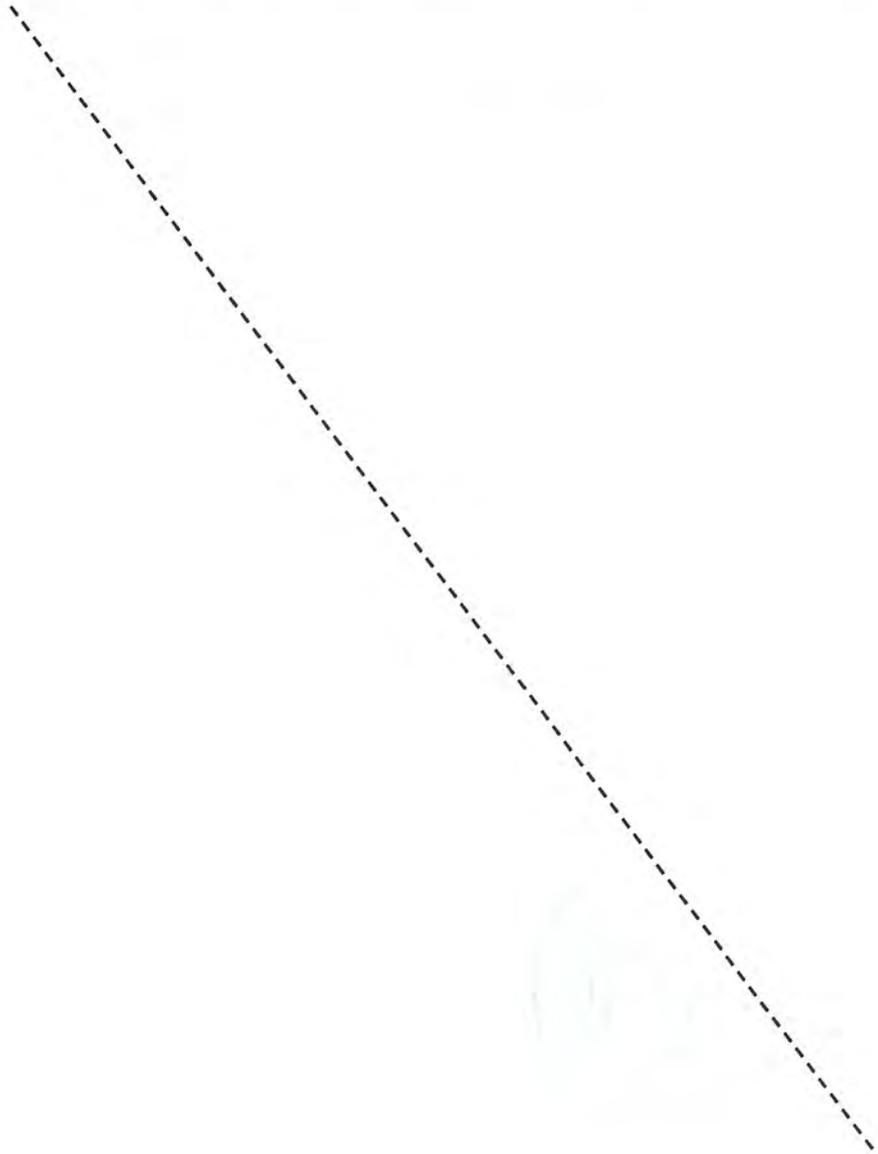
6G5202594

2005

vo de la Sociedad, siempre que no lesione la cuota--  
de participación de aquellos. - - - - -

En Las Palmas de Gran Canaria, a doce de Noviembre  
de mil novecientos setenta y seis. - - - - -

Siguen firmas.- Rubricados.-----



a---  
--  
rda-  
an--  
---  
or--  
---  
ión-  
el--  
alle  
i---  
is--  
---  
da--  
---  
n ne  
---  
pasi

**ES COPIA AUTORIZADA** de su matriz que bajo el número y año indicados al principio obra en el Protocolo General de Instrumentos Públicos del Notario que fue de esta Ciudad, D. JOSE MANUEL ---- DIE LAMANA.-----

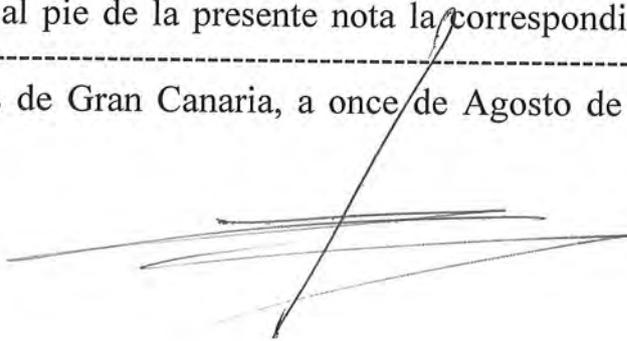
Yo, Don ANGEL ENRIQUEZ CABRERA, como sustituto de mi compañero de residencia Don MANUEL EMILIO ROMERO FERNANDEZ, Notario de esta Capital, **ARCHIVERO GENERAL DE PROTOCOLOS** de este Distrito Notarial de Las Palmas, previa justificación documental de su legítimo interés y a solicitud de ----- **SERVATUR, S.A.**-----

Expido la presente copia que va extendida en trece ----- Folios de papel exclusivo para documentos notariales, Timbre del Estado, números 6G5202606 y los doce anteriores.-----

*Se me acredita documentalmente, si procediere en su caso, las correspondientes defunciones, certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad; y demás requisitos documentales que justifiquen el legítimo interés de la persona o Entidad solicitante de la presente copia.*-----

Se adhiere al pie de la presente nota la correspondiente etiqueta de seguridad.-----

Las Palmas de Gran Canaria, a once de Agosto de dos mil cinco.-  
DOY FE:



REGISTRO MERCANTIL DE LAS PALMAS

INSCRITO el precedente documento referente a la entidad "SERVATUR, SOCIEDAD ANONIMA", con fecha 5 de Enero de 1977, en virtud de otra copia que fue presentada a las 09'30 horas del mismo dia, asiento 819 del diario 19, al folio 57 del Tomo 179 General de Sociedades, Libro 103 de la Sección 3ª, hoja número 1.453 e inscripción 1ª.

Las Palmas de Gran Canaria, 15 de Septiembre del 2005.

EL REGISTRADOR MERCANTIL

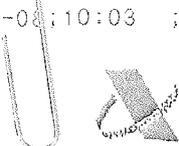


Edo. Francisco de Asis Fernández Rodríguez

DISPOSICION AD. 3ª. LEY 8/89  
ACTO SIN BASE DE CUANTIA



## 2 CIF DEL PETICIONARIO



Agencia Tributaria  
www.agenciatributaria.es

Delegación Especial de CANARIAS

Unidad de Gestión de Grandes Empresas de CANARIAS  
OFICINA DE GESTIÓN TRIBUTARIA  
PZ DERECHOS HUMANOS, 1  
35071 LAS PALMAS (LAS PALMAS)  
Tel. 928302401  
Fax. 928302423

Nº de Remesa: 00008191416



9028010852 Nº Certificado: 0819141600630

SERVATUR SA  
CALLE DORAMAS 4  
35129 MOGAN  
PALMAS, LA

### COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se le envía la tarjeta acreditativa de su número de identificación fiscal (NIF), que figura en la parte inferior de este documento.

Este documento tiene plena validez para acreditar su número de identificación fiscal (NIF). Asimismo, si le resulta más cómodo, puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo.

La validez de las tarjetas acreditativas del NIF puede comprobarse en la página web de la Agencia Tributaria (www.agenciatributaria.es), accediendo a: Oficina Virtual / Otros Trámites / Certificaciones tributarias / Sin certificado de usuario / Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal con código electrónico. Recuerde que debe incluir su NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que presente ante la Administración tributaria.

LAS PALMAS, 16 de SEPTIEMBRE de 2008

El Delegado Especial de la A.E.A.T. por suplencia. Art.17 Ley 30/1992

Enrique Perrote Casado

 MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	 Agencia Tributaria www.agenciatributaria.es	<b>TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL</b>	
		Número de Identificación Fiscal Definitivo	
		A35032200	
Denominación <b>SERVATUR SA</b>			
Razón Social			
Anagrama Comercial:			
Domicilio <b>CALLE MESA LEON, NUM. 4</b>			
Social <b>LAS PALMAS</b>			
<b>35001 PALMAS DE GRAN CANARIA (LAS) - (PALMAS, LA)</b>			
Domicilio <b>CALLE DORAMAS, NUM. 4</b>			
Fiscal <b>35129 MOGAN - (PALMAS, LA)</b>			
Administración de la AEAT <b>35850 UGGE</b>			
Fecha N.I.F. Definitivo: <b>01-01-1985</b>			
		Código Electrónico:	<b>A8E6943A9FBD8DA6</b>



## **3 ESCRITURA DEL APODERADO**

CP3850165

06/2015



**ESCRITURA DE PODER ESPECIAL PARA ADMINISTRAR  
OTORGADO POR LA ENTIDAD "SERVATUR,S.A" .-----**

NÚMERO: OCHOCIENTOS VEINTITRÉS (823).-----

En ARGUINEGUIN, Mogán, mi residencia, a veintitrés de  
diciembre de dos mil quince. -----

Ante mí, **JULIA DEL CARMEN SEGURA NAVARRO**, Notario  
del Ilustre Colegio Notarial de las Islas Canarias. -----

**COMPARECE**

**DON SANTIAGO FERNÁNDEZ CABALLERO**, mayor de  
edad, casado, empresario, vecino de Mogán, con domicilio en Av.  
de los Guayres, N.º 30 Prta.30, código postal 35129, Patalavaca,  
provisto del D.N.I. número 09632711N -----

INTERVIENE en su condición de Consejero Delegado  
Solidario de la entidad "SERVATUR,S.A" .-----

1. **Antecedentes de la sociedad**- De la copia autorizada de la  
escritura de constitución cuya copia autorizada he tenido a la vista,  
inserto los siguientes particulares, sin que en lo omitido haya nada  
que amplíe, modifique, restrinja o condicione lo aquí transcrito: -----

a) **Constitución**: En Escritura pública autorizada por el Notario  
de Las Palmas, Don José Manuel Die Lamana el día doce de

noviembre de mil novecientos setenta y seis.-----

**Inscripción.-** Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria, al folio 90 el tomo 977, hoja GC-5807, inscripción 16ª.-----

**Código de identificación fiscal:** A35032200.-----

**Objeto social:** La sociedad tiene por objeto social, entre otras cosas, lo siguiente: "... proyección, promoción y explotación de hoteles, apartamentos, bungalows, restaurantes, etc..." manifestando el representante de dicha entidad que dicho objeto social no ha sufrido variación alguna.-----

**Nacionalidad:** española.-----

**Domicilio:** en la calle Doramas número 4, 35129 Patalavaca, término municipal de Mogán.-----

**Duración:** indefinida.-----

**2- Circunstancias de la representación.**-----

**a) Nombramiento y vigencia del cargo.-** Resulta por acuerdo de Junta de fecha 11 de diciembre de 2013, elevado a público mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales, autorizada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Alfonso Zapata Zapata, el día treinta de diciembre dos mil trece, número 2.340 de su protocolo; aclarada por otra de fecha 25 de febrero de 2014, otorgada ante el mismo Notario, bajo el número 356 de su protocolo, y modificadas y ampliadas sus facultades mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales, autorizada

06/2015



0,15 €



ante mí, el día dos de junio de dos mil quince, número 388 de protocolo. -----

En dicho acuerdo, se han delegado en el Consejero Delegado Solidario, aquí compareciente, todas y cada una de las facultades que legal y estatutariamente tiene conferidas el Consejo de Administración, salvo las que por imperativo legal resulten indelegables, pudiendo actuar solidariamente, excepto para cualquier transmisión de bienes de la entidad, donde actuará mancomunadamente, así como para adquisiciones de bienes o préstamos de cualquier naturaleza, superiores a un millón de euros, donde actuará de forma mancomunada.-----

Inscrita su nombramiento en el Registro Mercantil de Las Palmas al Tomo 1930, folio 211, Hoja GC-5807, inscripción 58ª, y su modificación posterior en el mismo Registro, al Tomo 1930, folio 225, Hoja GC-5807, inscripción 60ª.-----

**b) Duración del cargo:** cinco años. -----

**TITULARIDAD REAL:** Yo, la Notario, HAGO CONSTAR expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del Titular Real que impone el artículo 4 de la Ley 10/2010 de 28 de abril, con el resultado y en la forma que consta en el Acta autorizada

ante mí, el día treinta de julio de dos mil diez, bajo el número 950 de su protocolo, manifestando los comparecientes afectados no haberse modificado el contenido de la misma. -----

Manifiesta la persona compareciente que sigue en el ejercicio de su cargo y que no han variado las circunstancias jurídicas de la entidad que representa. -----

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social yo, el Notario, **hago constar**, que a mi juicio **son suficientes las facultades representativas** que me han sido acreditadas para el negocio a que se refiere la presente escritura pública, según resulta de los documentos auténticos reseñados; así como para formalizar todos los demás pactos complementarios contenidos en la presente escritura pública, con el alcance a que se ha hecho mención en el apartado 2.a) de la cláusula anterior-----

Me aseguro de su identidad por su reseñado documento. Le juzgo con capacidad legal suficiente para éste acto. -----

#### **DISPOSICION**

El Sr. compareciente, en el concepto en que interviene, otorga el **poder** que se deduce de los apartados siguientes: -----

**a).- Apoderada: Doña Raquel Suárez Bernal**, mayor de edad, soltera, vecina de Santa Lucía de Tirajana, con domicilio en calle Perojo, número 48, 1ºC, Vecindario, con D.N.I. número 45.768.088C.

**b).- Contenido del poder:**-----

06/2015



0,15 €



1.- Realizar toda clase de operaciones cambiarias, bancarias y bursátiles ante toda clase de Bancos, incluso el de España, Cajas de Ahorro, Entidades de Financiación, de Ahorro y Capitalización, o del Mercado Hipotecario, Bolsas, Sociedades y Agencias de Valores, Sociedades de Garantía Recíproca, Sociedades de Inversión Colectiva, Fondos de Inversión y sus sucursales. Seguir, disponer y consultar cuentas, corrientes, de crédito o ahorro, abiertas o que se abran, en todas las entidades anteriores, meter y sacar fondos o valores, firmar y librar cheques, talones, pagarés, cartas órdenes de crédito, créditos documentarios, transferencias, giros y órdenes de pago, pedir saldos y aprobar o impugnar los extractos. Pedir talonarios o chequeras .de las cuentas de la sociedad. Librar, aceptar, tomar, endosar, descontar, negociar, intervenir, indicar, pagar, protestar y cobrar toda clase de letras de cambio, cheques, pagarés y denlas instrumentos de giro o tráfico, comercial o financiero. Contratar Cajas de Seguridad o Alquiler, y abrir, depositar, retirar o cancelar depósitos. -----

Solicitar y obtener las claves para la operativa de banca por internet tanto para consulta como para disposición. -----

Firmar talones de cuentas corrientes y de crédito, cheques y

demás documentos de bancos.-----

2.- La realización de trámites, actuaciones y especialmente, solicitar el Certificado Electrónico para Personas Jurídicas para el ámbito tributario ante toda clase de Oficinas, funcionarios, Dependencias, Centros, Delegaciones, Ministerios, Magistraturas, Organismos y Autoridades de cualquier ramo y ámbito, especialmente ante la FÁBRICA NACIONAL DE LA MONEDA Y TIMBRE y el REGISTRO CENTRAL MERCANTIL. -----

3.- Realizar por medios telemáticos los siguientes trámites y actuaciones ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria: ----

- Interponer recursos o reclamaciones, desistir de ellos, renunciar a derechos, asumir o reconocer obligaciones en nombre del obligado tributario, solicitar devoluciones de ingresos indebidos o reembolsos y en los restantes supuestos en que sea necesaria la firma del obligado tributario en los procedimientos regulados en los títulos III, IV y V de la ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria. -----

- Consultar datos personales. -----

- Recepción de notificaciones (implicando el consentimiento a la práctica de notificaciones electrónicas al apoderado). -----

- Pagar deudas gestionadas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria mediante ordenación telemática de adeudos directos en cuentas de titularidad del poderdante. -----

- Asimismo autoriza a que sus datos personales sean tratados

06/2015



por la Agencia Estatal de Administración Tributaria de manera automatizada a los exclusivos efectos de los trámites y actuaciones objeto de la representación. -----

4.- Comparecer en Juzgados, Tribunales, Fiscalías, Delegaciones, Jurados, Comisiones, Notarías, Registros, Sindicatos, S.E.M.A.C, FOGASA, Tesorería General de la Seguridad Social, Hacienda, ya sea de ámbito Estatal, Autonómico, Provincial o municipal, Tribunal Económico Administrativo, y toda clase de Oficinas Públicas y privadas, Autoridades y Organismos del Estado, Comunidades Autónomas, Provincias o Municipios. -----

Y para los fines dichos firme cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o convenientes a tal fin.-----

Así lo otorga -----

#### **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION**

Hago al señor compareciente las Reservas y Advertencias legales. -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, quedan informados y aceptan, mediante este otorgamiento, la incorporación de sus datos personales a los ficheros automatizados

Registro Mercantil Las Palmas

T. 1.930 F. 225

SERVATUR SOCIEDAD ANONIMA

Presentación: 1/222/598 Folio: 94

Prot.: 2015/823/N/23/12/2015

Fecha: 12/01/2016 11:47 N. Entrada: 1/2016/199,0

Pres: RODRIGUEZ RODRIGUEZ, KILIAN



existentes en esta Notaria, que se conservarán en la misma forma confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento; su finalidad es la redacción del presente documento, su facturación y posterior seguimiento, así como las funciones propias de la actividad notarial. El Notario responsable de tales ficheros es el autorizante de este instrumento público, o en su caso, el sustituto o sucesor.-----

Doy fe, yo, la Notario, de que a mi juicio el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes o intervinientes. -----

Le permito la lectura de esta escritura por su elección, hace constar su consentimiento y la firma conmigo, la Notaria, que de su contenido extendido en cuatro folios, de serie CP, números 3849899 y los tres siguientes en orden correlativo de numeración, doy fe-----

Está la firma del compareciente. Firmado: DOÑA JULIA DEL CARMEN SEGURA NAVARRO. Signado, rubricado y sellado.-----

**APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89**

BASES DE CALCULO: Sin Cuantía

ARANCEL APLICABLE: 1, 4, Nº 8

DERECHOS ARANCELARIOS - 49,00 €

ES COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada que firmo, rubrico y sello. La expido a instancia de la entidad poderdante, en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie CP, números 3850165, 3850164, 3850163 y 3850162. ARGUINEGUIN, El veintiocho de diciembre de dos mil quince. DOY FE. -----

*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Circular stamp: FE PÚBLICA NOTARIAL]*

*[Circular stamp: CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO ESPAÑOL, NOTARIADO EUROPA, Nihil Prius Fide, 0193769693]*

*[Circular stamp: Notario de Masón]*

**Registro Mercantil Las Palmas**  
**EMILIO CASTELAR, 4 Y 6. 2 PLANTA. - 35007 LAS PALMAS DE G.C.**  
**SERVATUR SOCIEDAD ANONIMA**

**DOCUMENTO:** 1/2016/198,0 **ASIENTO:** 222/598 **DE FECHA:** 12/01/2016

*EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a su inscripción en la fecha de la presente nota, en el:*

**TOMO : 1930**

**LIBRO : 0**

**FOLIO : 225**

**HOJA : GC-5807**

**INSCRIP.: 61ª**

Conforme a los artículos 333RH y 80 RRM, SE HACE CONSTAR, que según resulta de los archivos informáticos del Registro (artículos 12 y 79 RRM), la hoja registral de la entidad no se halla sujeta a cierre registral alguno, no constando extendido asiento alguno relativo a su disolución, quiebra, suspensión de pagos, ni de los previstos en la legislación concursal.

Haciéndose constar expresamente la no inclusión de la persona/s nombrada/s a que se refieren las inscripciones practicadas en este Registro en virtud de este documento, en el Índice Centralizado de Incapacitados ni en el REGISTRO PÚBLICO CONCURSAL, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil.

**HONORARIOS (sin I.G.I.C.):**

**FACTURA:**

LAS PALMAS DE G.C. , 19 de Enero de 2016

**EL REGISTRADOR**



LEY 8/89 – D.Ad. 3ª.  BASE DECLARADA  ACTO SIN BASE DE CUANTÍA Nº ARANCEL \_\_\_\_\_

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1. Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros que se llevan en base al anterior, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.
2. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.
3. La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de estos servicios.





(Entrada 1/2016/198,0)

FECHA: 18/01/2016HORA : 13:27

---

**SERVATUR SOCIEDAD ANONIMA - A35032200**

---

**Otorgamiento de poderes**

Sujeto Nombrado : SUAREZ BERNAL, RAQUEL

Cargo o Función : Apoderado

Fecha de nombramiento: 23/12/2015 - Fecha de terminación (\*\*): INDEFINIDA

NIF/CIF: 45768088C

**Datos Registrales:**

Tomo: 1930 , Libro: 0 , Folio: 225 , Sección: 8 , Hoja : GC 5807

Inscripción o anotación : 61ª / Fecha: 19/01/2016 Año Pre.: 2016

**Importe de publicación en BORME : 27,60**

4.592P

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.







**4 D.N.I. DEL APODERADO**





## **5 ACTA DE MANIFESTACIÓN SOBRE LA TITULARIDAD REAL**

CC8666974

07/2014



**ACTA DE MANIFESTACIONES (Ley 10/2010 de 28 de Abril)  
DE LA ENTIDAD MERCANTIL DENOMINADA "SERVATUR,S.A."-**

**NÚMERO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE (257).-----**

En Arguineguín, Mogán, mi residencia, a diecisiete de abril de  
dos mil quince.-----

Ante mí, **JULIA DEL CARMEN SEGURA NAVARRO**, Notario  
del Ilustre Colegio Notarial de las Islas Canarias. -----

**COMPARECE**

**DON SANTIAGO FERNANDEZ CABALLERO**, mayor de edad,  
casado, empresario, vecino de Mogán, con domicilio en Av. de  
los Guayres, N.º 30 Prta.30, código postal 35129, Patalavaca,  
provisto del D.N.I. número 09632711N. -----

**INTERVIENE**-----

En su condición de Consejero Delegado Solidario de la entidad  
**"SERVATUR,S.A"**.-----

1. **Antecedentes de la sociedad**- De la copia autorizada de la  
escritura de constitución cuya copia autorizada he tenido a la vista,  
inserto los siguientes particulares, sin que en lo omitido haya nada  
que amplíe, modifique, restrinja o condicione lo aquí transcrito: -----

a) **Constitución:** En Escritura pública autorizada por el Notario de Las Palmas, Don José Manuel Die Lamana el día doce de noviembre de mil novecientos setenta y seis.-----

**Inscripción.-** Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria, al folio 57 el tomo 179 general, número 103 de la Sección 3ª, hoja GC-1453 e inscripción 1ª.-----

**Código de identificación fiscal:** A35032200.-----

**Objeto social:** La sociedad tiene por objeto social, entre otras cosas, lo siguiente: "... proyección, promoción y explotación de hoteles, apartamentos, bungalows, restaurantes, etc...." manifestando el representante de dicha entidad que dicho objeto social no ha sufrido variación alguna.-----

**Nacionalidad:** española.-----

**Domicilio:** en la calle Doramas número 4, 35129 Patalavaca, término municipal de Mogán.-----

**Duración:** indefinida.-----

## **2- Circunstancias de la representación.**-----

a) **Nombramiento y vigencia del cargo.-** Resulta por acuerdo de Junta de fecha 11 de diciembre de 2013, elevado a público mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales, autorizada ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Alfonso Zapata Zapata, el día treinta de diciembre dos mil trece, número 2.340 de su protocolo; aclarada por otra de fecha 25 de febrero de 2014, otorgada ante el mismo Notario, bajo el número 356

CC8666975

07/2014



de su protocolo. -----

Inscrita en el Registro Mercantil de Las Palmas al Tomo 1930, folio 211, Hoja GC-5807, inscripción 58ª. -----

**b) Duración del cargo:** cinco años. -----

Manifiesta la persona compareciente que sigue en el ejercicio de su cargo y que no han variado las circunstancias jurídicas de la entidad que representa. -----

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social yo, el Notario, **hago constar**, que a mi juicio **son suficientes las facultades representativas** que me han sido acreditadas para el negocio a que se refiere la presente escritura pública, según resulta de los documentos auténticos reseñados; así como para formalizar todos los demás pactos complementarios contenidos en la presente escritura pública. -----

Le identifico por su documento de identidad exhibido, juzgándole, según interviene, con capacidad, legitimación e interés legítimo para instar la presente acta, por la que, -----

**ME REQUIERE**

A mí, la Notario, para que recoja las siguientes manifestaciones

que efectúa en este acto: -----

### MANIFIESTA

“A los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 4 de la Ley 10/2010 de 28 de Abril, que las únicas personas físicas que tienen directa o indirectamente el veinticinco por ciento o más del veinticinco por ciento del capital social, son: -----

1.- Familia Fernández Caballero Patrimonial S.L. con CIF número B76163435 y dirección en Avenida de los Guayres, N.º 30 código postal 35129, Patalavaca, Mogán, que ostenta un veintisiete por ciento del capital social. -----

2.- La entidad Servateur Holding, A.S. con N.I.F.: 991710485, Dirección: C/ Rådhusveien, Borgenhaugen (1740), N.º 7, Noruega, Código postal: 00105, Población: Sarpsborg, que ostenta un sesenta y siete con cincuenta por ciento del capital social.-----

-----  
Dentro de las mismas, a su vez, las únicas personas físicas que tienen directa o indirectamente el veinticinco por ciento o más del veinticinco por ciento del capital social, son: -----

1.- En cuanto a Familia Fernández Caballero Patrimonial S.L.: -  
1.1.- DON SANTIAGO FERNANDEZ CABALLERO, cuyas circunstancias personales son las arriba indicadas, que ostenta el cien por cien del capital social.-----

2.- En cuanto a Servateur Holding, A.S.:-----

2.1.- La entidad Kai Canary Holding A.S., de nacionalidad

CC8666976

07/2014



noruega, con número de Registro 913025695 y dirección en Bjornsonsgt, 2, 2821, Gjoevit, Noruega, que ostenta un treinta y seis con diez por ciento. -----

2.2.- Y la entidad NB Merkantilbygg AS de nacionalidad noruega, con número de Registro 931388940 y dirección en Coldboernsensgate, 1, que ostenta un treinta y seis con diez por ciento.-----

Y, dentro de estas dos últimas empresas, a su vez, las únicas personas físicas que tienen directa o indirectamente el veinticinco por ciento o más del veinticinco por ciento del capital social, son: ----

2.1.1.- En cuanto a Kai Canary Holding A.S., don Kai Robert Mikaelson, de nacionalidad noruega, con NIE número X8311475B y dirección en C/ Svoldergst, N.º 1, Código postal: 02821, Población: Gjoevik, Noruega, que ostenta el cien por cien del capital social.-----

2.1.2.- Y en cuanto a Merkantil Holding A.S., don Pal Gundersen, de nacionalidad noruega, con número de pasaporte noruego 30015232923 y dirección en Coldboernsensgate, 1, Noruega, que ostenta el cien por cien del capital social. -----

Estas manifestaciones se efectúan por el compareciente, bajo su responsabilidad, a los efectos de dar cumplimiento a dicha

normativa, y para su inclusión en los documentos públicos y/o su conservación por el notario en los términos previstos en la legislación vigente, y con cumplimiento de la normativa de protección de datos, en los términos establecidos en la misma". -----

Hace constar asimismo, en su caso, que las presentes manifestaciones confirman y sustituyen formalmente a las facilitadas con el mismo fin para las operaciones autorizadas o intervenidas por mí con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 10/2010 y antes de la fijación de un procedimiento normalizado.-----

Tales son las manifestaciones que realizan en mi presencia y como respuesta a mi solicitud de identificación del titular real y de información sobre estructura de propiedad o control de la sociedad que representa, a los efectos prevenidos en la indicada Ley, sin que la compareciente aporte ninguna otra información o documento para su constancia en la presente.-----

Y siendo el único objeto de la presente acta la constancia auténtica de las precedentes manifestaciones, hago al señor compareciente las reservas y advertencias legales. Todos los datos personales contenidos en el presente documento serán utilizados con la finalidad, en la forma y con las limitaciones y derechos que concede la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal.-----

Le leo esta escritura por su elección; hace constar su aprobación al total contenido del acta, y la firma conmigo. Que las

CC8666977

07/2014



manifestaciones han sido libremente efectuadas, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante y de haber identificado al compareciente por su reseñado documento de identidad. Del total contenido de esta acta, extendida en cuatro folios de uso exclusivo notarial, el primer folio de la serie y número CC8666970 y los tres siguientes en orden.

Yo, la Notario, **DOY FE**.....

Está la firma del compareciente.- Firmado: JULIA DEL CARMEN SEGURA NAVARRO .- Signado, rubricado y sellado. ....

**APLICACION ARANCEL DISPO. ADICIONAL 3ª LEY 8/89**  
BASES DE CALCULO: Sin Cuantía  
ARANCEL APLICABLE: 1, 4, Nº 8  
DERECHOS ARANCELARIOS - 59,99 €

ES PRIMERA COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada que firmo, rubrico y sello. La expido a instancia de SERVATUR,S.A, en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie CC, números 8666974, 8666975, 8666976 y 8666977. ARGUINEGUIN, El mismo día de su autorización. **DOY FE**.....



*[Handwritten signature in blue ink]*





## 6 CERTIFICADO CENSAL

**Unidad de Gestión de Grandes Empresas de CANARIAS**

PZ DERECHOS HUMANOS, 1  
35003 LAS PALMAS (LAS PALMAS)  
Tel. 928302401  
Fax. 928302423

Nº de Remesa: 00073480012



Nº Comunicación: 1766777206306

SERVATUR SA  
CALLE DORAMAS 4  
35129 MOGAN  
PALMAS, LAS

**CERTIFICADO DE SITUACIÓN CENSAL**

Nº DE REFERENCIA: **20177625499**

**OBLIGADO TRIBUTARIO**

NIF: **A35032200**  
NOMBRE/RAZÓN SOCIAL: **SERVATUR SA**

La Agencia Estatal de Administración Tributaria,

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en la AEAT, en la fecha en que se solicita la presente certificación, el obligado tributario presenta la siguiente situación censal:

**IDENTIFICACIÓN**

NIF: **A35032200** Nombre o Razón Social: **SERVATUR SA**

**Domicilio fiscal en España**

- CALLE DORAMAS NUM 4
- 35129 MOGAN (PALMAS, LAS) Tel. 928152777

Residente: **SI**

**REPRESENTANTES**

Representante nº **1**

NIF: **78459872H** Apellidos y nombre o Razón social: **RAMIREZ AVILA MIGUEL**

Residente: **SI** Causa de la representación: **No consta**

**SITUACIÓN TRIBUTARIA**

**DATOS TRIBUTARIOS DE CARÁCTER GENERAL**

- Tiene la condición de Gran Empresa

**IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES**

- Fecha de cierre del próximo ejercicio económico: **30/04**



**ACTIVIDADES ECONÓMICAS****ACTIVIDAD nº: 01**Descripción: **COM.MEN.TABACO MAQUINAS AUTOMATICAS**Grupo o epígrafe/sección IAE: **646.5**Tipo de actividad: **EMPRESARIAL** Código de actividad:Fecha de alta: **01/01/1992****La actividad se desarrolla en local determinado (locales directamente afectos a la actividad)****Local 1**

- CR C 812 S/N
- 35140 MOGAN(LAS PALMAS)

**ACTIVIDAD nº: 02**Descripción: **HOSPEDAJE EN HOTELES Y MOTELES**Grupo o epígrafe/sección IAE: **681**Tipo de actividad: **EMPRESARIAL** Código de actividad:Fecha de alta: **01/01/2017****La actividad se desarrolla en local determinado (locales directamente afectos a la actividad)****Local 1**

- AV GRAN CANARIA 20
- 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA(LAS PALMAS)

**ACTIVIDAD nº: 03**Descripción: **HOSPEDAJE EN APARTA-HOTELES**Grupo o epígrafe/sección IAE: **684**Tipo de actividad: **EMPRESARIAL** Código de actividad:Fecha de alta: **01/01/1992****La actividad se desarrolla en local determinado (locales directamente afectos a la actividad)****Local 1**

- CR GENERAL C.812 (PATALAVACA S/N
- 35140 MOGAN(LAS PALMAS)

**Local 2**

- LG PTO.RICO TERRAZA MAR SUIT S/N
- 35129 MOGAN(LAS PALMAS)

Existen más locales afectos

**Locales indirectamente afectos a la actividad (almacenes, depósitos,centros dirección,...)****Local 1**

- CR GRAL. C812-ED GREEN B. S/N
- 00000 MOGAN(LAS PALMAS)

**ACTIVIDAD nº: 04**Descripción: **ALOJAMIENTOS TURISTICOS EXTRAHOTELEROS**Grupo o epígrafe/sección IAE: **685**Tipo de actividad: **EMPRESARIAL** Código de actividad:Fecha de alta: **01/01/1992**

NIF: A35032200

Nº DE REFERENCIA: 20177625499

PÁGINA: 3

**La actividad se desarrolla en local determinado (locales directamente afectos a la actividad)**

**Local 1**

- AV LA CORNISA S/N
- 35130 MOGAN(LAS PALMAS)

**Locales indirectamente afectos a la actividad (almacenes, depósitos, centros dirección,...)**

**Local 1**

- AV DE LA CORNISA S/N
- 00000 MOGAN(LAS PALMAS)

**ACTIVIDAD nº: 05**

Descripción: ALOJAMIENTOS TURISTICOS EXTRAHOTELEROS

Grupo o epígrafe/sección IAE: 685

Tipo de actividad: EMPRESARIAL Código de actividad:

Fecha de alta: 01/11/1995

**La actividad se desarrolla en local determinado (locales directamente afectos a la actividad)**

**Local 1**

- AV DE TIRAJANA (P. INGLES) S/N
- 35100 SAN BARTOLOME DE TIRAJANA(LAS PALMAS)

**ACTIVIDAD nº: 06**

Descripción: ALQUILER OTROS BIENES MUEBLES NCOP

Grupo o epígrafe/sección IAE: 859

Tipo de actividad: EMPRESARIAL Código de actividad:

Fecha de alta: 01/01/1992

**La actividad se desarrolla en local determinado (locales directamente afectos a la actividad)**

**Local 1**

- AV GUAIRES LOS S/N
- 35140 MOGAN(LAS PALMAS)

**ACTIVIDAD nº: 07**

Descripción: ALQUILER LOCALES INDUSTRIALES

Grupo o epígrafe/sección IAE: 861.2

Tipo de actividad: EMPRESARIAL Código de actividad:

Fecha de alta: 02/02/2009

- CUOTA NACIONAL

**ACTIVIDAD nº: 08**

Descripción: SERV. LIMPIEZA INTERIORES

Grupo o epígrafe/sección IAE: 922.1

Tipo de actividad: EMPRESARIAL Código de actividad:

Fecha de alta: 01/01/1992

**La actividad se desarrolla en local determinado (locales directamente afectos a la actividad)**

**Local 1**

- CL PLAYA ARGUINE H S/N
- 35140 MOGAN(LAS PALMAS)

**OBLIGACIONES PERIÓDICAS**

**MODELO**

IRPF RETENCION TRABAJO PERSONAL  
IMPUESTO DE SOCIEDADES

**PERIODICIDAD**

MENSUAL  
ANUAL

Y para que conste, a petición del interesado y a efectos de lo dispuesto en el Artículo 2.5 del Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, se expide la presente certificación.

La presente certificación será válida y surtirá efectos mientras no se modifiquen las circunstancias determinantes de su contenido.

Documento firmado electrónicamente (R.D. 1671/2009) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 14 de Diciembre de 2017. Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación T436DSB7F9ZKTGRK en [www.agenciatributaria.gob.es](http://www.agenciatributaria.gob.es)



## **7 CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS CON LA AEAT.**

Unidad de Gestión de Grandes Empresas de CANARIAS

PZ DERECHOS HUMANOS, 1  
35003 LAS PALMAS (LAS PALMAS)  
Tel. 928302401  
Fax. 928302423

Nº de Remesa: 00073480012



Nº Comunicación: 1766672506500

SERVATUR SA  
CALLE DORAMAS 4  
35129 MOGAN  
PALMAS, LAS

**CERTIFICADO**

Nº REFERENCIA: 20177625666

Presentada solicitud de certificado acreditativo de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias a efectos de contratar con el Sector Público, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, por:

N.I.F.: **A35032200** RAZÓN SOCIAL: **SERVATUR SA**  
DOMICILIO FISCAL: **CALLE DORAMAS NUM 4 35129 MOGAN (PALMAS, LAS)**

**La Agencia Estatal de Administración Tributaria,**

CERTIFICA: Que conforme a los datos que obran en esta Unidad, el solicitante arriba referenciado se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 del Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

El presente certificado se expide a petición del interesado, tiene carácter POSITIVO y una validez de seis meses contados desde la fecha de su expedición, se expide al efecto exclusivo mencionado y no origina derechos ni expectativas de derechos en favor del solicitante ni de terceros, no pudiendo ser invocado a efectos de interrupción o de paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servirá de medio de notificación de los expedientes a los que pudiera hacer referencia, sin que su contenido pueda afectar al resultado de actuaciones posteriores de comprobación o investigación, ni exime del cumplimiento de las obligaciones de diligencias de embargo anteriormente notificadas a sus destinatarios. Todo ello, de conformidad con lo dispuesto en la normativa citada.

*Documento firmado electrónicamente (Real Decreto 1671/2009) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 14 de diciembre de 2017. Autenticidad verificable mediante **Código Seguro Verificación NCVV4ED4N286NTYH** en [www.agenciatributaria.gob.es](http://www.agenciatributaria.gob.es)*







**8 CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE DE  
OBLIAGACIONES TRIBUTARIAS CON LA  
ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA CANARIA.**



## OBJETO DE LA CERTIFICACIÓN: PRESENTACIÓN DE DECLARACIONES Y AUTOLIQUIDACIONES

Don / Doña Beatriz Chesa Pintado, Administradora de Tributos Internos y Propios de Las Palmas, CERTIFICA, conforme a los datos que obran en la base de datos de la Agencia Tributaria Canaria, que:

Don / Doña SERVATUR SA, con NIF A35032200 y domicilio fiscal en CL DORAMAS 4, 35130 MOGAN (LAS PALMAS), figura de alta en el Censo de Empresarios y Profesionales, ha presentado las autoliquidaciones y declaraciones tributarias periódicas y, en su caso, las declaraciones exigidas con carácter general en cumplimiento de las obligaciones de suministro de información cuyo plazo reglamentario de presentación haya vencido y no estuvieran prescritas a la fecha de la solicitud de la presente certificación, el 14/12/2017, que se indican en el anexo.

El presente certificado se emite a los efectos exclusivos del suministro de la información acerca de las autoliquidaciones y declaraciones tributarias periódicas y, en su caso, las declaraciones exigidas con carácter general en cumplimiento de las obligaciones de suministro de información presentadas por el obligado tributario y con una validez de doce meses a contar desde la fecha de expedición.

Las Palmas de Gran Canaria, a 14 de Diciembre de 2017

Beatriz Chesa Pintado  
Administradora de Tributos Internos y Propios de Las Palmas



## ANEXO. Declaraciones y autoliquidaciones presentadas.

Número de justificante	Ejercicio	Modelo	Periodo
4107282902791	2017	410	01
4107259521662	2017	410	02
4107260571504	2017	410	03
4107233057085	2017	410	04
4107291120816	2017	410	05
4107276273073	2017	410	06
4107234302236	2017	410	07
4107202231370	2017	410	08
4107245964631	2017	410	09
4106279634913	2016	410	01
4106272665512	2016	410	02
4106233796305	2016	410	03
4106264596962	2016	410	04
4106221617705	2016	410	05
4106254464724	2016	410	06
4106206159991	2016	410	07
4106206062314	2016	410	08
4106249305891	2016	410	09
4106215687910	2016	410	10
4106283284582	2016	410	11
4106245207723	2016	410	12
4156509277191	2016	415	0A
4256223838465	2016	425	0A
4105263719270	2015	410	01
4105232953010	2015	410	02
4105215974185	2015	410	03
4105273809445	2015	410	04
4105299692182	2015	410	05
4105241702965	2015	410	06
4105230716763	2015	410	07
4105251252830	2015	410	08
4105274164564	2015	410	09
4105286128754	2015	410	10

Núm. de expediente: 20170000843019

Administración de Tributos Internos y Propios de Las Palmas



Certificado nº: 2017110963

Número de justificante	Ejercicio	Modelo	Periodo
4105287803391	2015	410	10
4105205950763	2015	410	11
4105289310884	2015	410	11
4105235772023	2015	410	12
4155511224252	2015	415	0A
4255206656890	2015	425	0A
4104245870602	2014	410	01
4104298849122	2014	410	02
4104284109134	2014	410	03
4104245000852	2014	410	04
4104277671453	2014	410	05
4104280500424	2014	410	06
4104234745423	2014	410	07
4104268951054	2014	410	08
4104239977661	2014	410	09
4104238302245	2014	410	10
4104249148194	2014	410	11
4104267805111	2014	410	12
4154229500583	2014	415	0A
4254273978823	2014	425	0A
4103622410212	2013	410	11
4103644166203	2013	410	12
4153597261134	2013	415	0A
4253294726195	2013	425	0A



## **9 CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE DE OBLIGACIONES CON LA SEGURIDAD SOCIAL.**



# CERTIFICADO DE ESTAR AL CORRIENTE EN LAS OBLIGACIONES DE SEGURIDAD SOCIAL

## DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA EMPRESA

RAZÓN SOCIAL SERVATUR S.A.	CÓDIGO CUENTA DE COTIZACIÓN PRINCIPAL 0111 35004434184
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN 0A35032200	N.A.F.

## IDENTIFICADORES ASOCIADOS

35005042052, 35005874333, 35006905159, 35107175543, 35107806447, 35110171126, 35113066372, 35113874809, 35118960841.***** ***	CLV IYE OON ***
Total CLV	BE3

De los antecedentes obrantes en esta Tesorería General se CERTIFICA que:

**NO** tiene pendiente de ingreso ninguna reclamación por deudas ya vencidas con la Seguridad Social.

Y para que conste, a petición del interesado, se expide la siguiente certificación que no originará derechos ni expectativas de derechos a favor del solicitante o de terceros, ni podrá ser invocada a efectos de interrupción o paralización de plazos de caducidad o prescripción, ni servirá de medio de notificación de los expedientes a que pudiera hacer referencia, no afectando a lo que pudiere resultar de actuaciones posteriores de comprobación o investigación al respecto.

De conformidad con los términos de la autorización número 18632, concedida en fecha 02/09/1999 a SERVATUR, S.A. cuyo titular es D/D<sup>a</sup> TEOFILO ALFARO RODRIGUEZ NIF: 042739186B por la Tesorería General de la Seguridad Social, certifico que estos datos han sido transmitidos y validados por la misma e impresos de forma autorizada, surtiendo efectos en relación con el cumplimiento de las obligaciones conforme al artículo uno de la Orden ESS/484/2013 de 26 de marzo (BOE de 28 de marzo).

El Titular de la autorización,

Fdo.:

## CODIFICACIONES INFORMÁTICAS

REFERENCIA: RCC11712000001	FECHA: 13-12-2017	HORA: 08:35:26	HUELLA: 80PGGKHO	PÁGINA: 1 de 1
-------------------------------	----------------------	-------------------	---------------------	-------------------

Este documento no será válido sin las codificaciones informáticas



## 10 PROYECTO BÁSICO



# **DOCUMENTO 1**

# **MEMORIA DESCRIPTIVA**



## ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES .....	3
2.	OBJETO DE LA ACTUACIÓN .....	3
3.	LOCALIZACIÓN Y ENTORNO .....	3
4.	DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE CONCESIONARIA .....	4
4.1.	Obras e instalaciones en dominio público .....	5
4.2.	Cartografía .....	5
4.2.1.	Topografía .....	6
4.3.	Climatología.....	7
4.3.1.	Factores dominantes del clima de las Islas Canarias.....	8
4.3.2.	Temperatura.....	9
4.3.3.	Precipitación.....	10
5.	ALTERACIONES EN EL DOMINIO PÚBLICO. EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS. MEDIDAS CORRECTORAS (ART. 42.2 LC Y 85.3 DEL REGLAMENTO).....	10
6.	ESTUDIO BÁSICO DE DINÁMICA LITORAL .....	10
7.	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL .....	10
8.	SUPERFICIES DE OCUPACIÓN DEL DPMT. DESLINDE MARÍTIMO –TERRESTRE.....	10
9.	CUMPLIMIENTO DE LAS NORMATIVAS VIGENTES .....	11
9.1.	Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.....	11
9.2.	Cumplimiento de la ley de costas .....	11
9.3.	Cumplimiento del planeamiento en vigor .....	11
10.	PLAZO DE LA CONCESIÓN .....	11
11.	DOCUMENTOS DE QUE CONSTA EL PROYECTO BÁSICO .....	11
12.	DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA Y CONCLUSIONES.....	12

## ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1. Ubicación de la concesión. ....</i>	<i>4</i>
<i>Figura 2. Ortofoto de la zona de concesión. ....</i>	<i>5</i>
<i>Figura 3. Mapa topográfico de la zona de estudio. Fuente: GRAFCAN. ....</i>	<i>6</i>
<i>Figura 4. Coordenadas puntos replanteo. ....</i>	<i>7</i>

## 1. ANTECEDENTES

**SERVATUR S.A.** con C.I.F. número A-35.032.200 y domicilio en la calle Doramas N°4, Patalavaca (35129), Mogán, gestiona en la actualidad los servicios hoteleros del **Hotel Green Beach**, donde se encuentran una serie de instalaciones complementarias al hotel que ocupan parte del dominio público marítimo terrestre.

A pesar de que el complejo está siendo gestionado por la empresa SERVATUR S.A., ciertas unidades alojativas son de propiedad particular, constituidas en comunidad de propietarios, quienes a lo largo de los últimos 14 años han intentado sin éxito debido a la falta de personalidad jurídica de dicha comunidad, la obtención de los permisos necesarios que ampare la ocupación de los terrenos de dominio público.

En este sentido y al objeto de lograr la regularización administrativa de dichas ocupaciones, se presenta el presente proyecto básico de concesión unido a diversa documentación administrativa.

## 2. OBJETO DE LA ACTUACIÓN

El objeto del presente proyecto básico es obtener del Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General de Costas, la concesión administrativa de ocupación del dominio público marítimo-terrestre situado frente al Hotel Servatur Green Beach con la superficie concesional que se indica en este proyecto por un periodo de 50 años.

Por otro lado, este proyecto sirve para definir las obras e instalaciones situadas en la parcela objeto de concesión.

## 3. LOCALIZACIÓN Y ENTORNO

La superficie a solicitar se encuentra en la Av. los Canarias, 23 ,35120 Mogán, al suroeste de la playa de Patalavaca (isla de Gran Canaria). En la siguiente imagen, se muestra la ubicación de la zona de estudio.



Figura 1. Ubicación de la concesión.

En las Islas Canarias, uno de los principales motores de la economía es el turismo. El buen tiempo, que se mantiene prácticamente durante la totalidad del año, atrae a una gran cantidad de turistas procedentes de territorios más fríos, como puede ser el norte de Europa. Por ello, y en mayor medida en el Sur de las islas (donde el clima es más agradable), se han ido desarrollando actividades relacionadas directamente con el turismo como pueden ser complejos hoteleros, restauración, puertos deportivos, siendo la explotación de hoteles una de las más comunes realizadas por inversores.

Esta zona del litoral tiene un alto interés turístico, es por ello que la concesión de dicha superficie atrae diversas actividades relacionadas con el turismo y, por tanto, contribuye al crecimiento económico de la región.

#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE CONCESIONARIA

La superficie a ocupar es de 2.170 m<sup>2</sup>. La parcela tiene forma de dos triángulos confluyentes en un vértice y presenta topografía suave.

Limita al norte y oeste con la parcela de zona verde, en dominio público y apartamentos de la comunidad promotora. Al este con zona de dominio público no ocupada, al sur con el dominio público y el mar.

El acceso por carretera se realiza a través de la carretera GC-500 y posteriormente por el acceso al Hotel Servatur Green Beach, por la Av los Canarios .



*Figura 2. Ortofoto de la zona de concesión.*

#### **4.1. Obras e instalaciones en dominio público**

El objeto de la solicitud es la concesión para la ocupación de una franja de terrenos pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre situados junto al Hotel Servatur Green Beach, con las instalaciones y edificios existentes, que constituyen las áreas libres del hotel.

La superficie aproximada de ocupación del dominio público marítimo-terrestre es la siguiente:

-Solárium, hamacas y sombrillas	895 m <sup>2</sup>
-Kiosco-Bar y terrazas	290 m <sup>2</sup>
-Jardines y zonas verdes	985 m <sup>2</sup>

#### **4.2. Cartografía**

La información cartográfica de la zona de estudio ha sido obtenida mediante la composición de datos espaciales procedentes del Gobierno de Canarias y del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medioambiente.

Las dos fuentes consultadas proporcionan información topográfica suficiente como para construir una representación espacial de la zona de estudio con una definición más que suficiente para el propósito de este proyecto básico.

#### 4.2.1. Topografía

El Gobierno de Canarias dispone de información topográfica del conjunto de su territorio disponible a través de su página web. Se ha utilizado en este caso el mapa topográfico de la zona sur de Gran Canaria 1:1000.

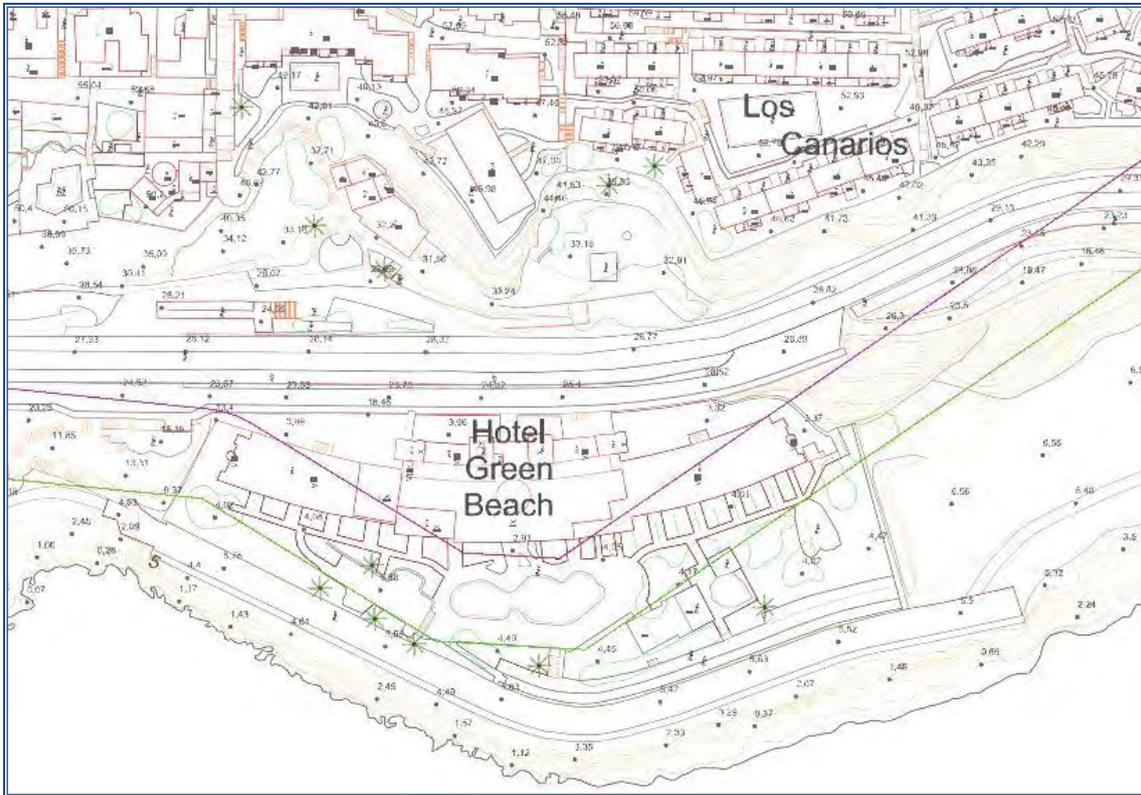


Figura 3. Mapa topográfico de la zona de estudio. Fuente: GRAFCAN.

La topografía obtenida presenta la información espacial a través de curvas de nivel cada metro y curvas directoras cada 5 metros.

Se acompaña una tabla de las coordenadas XY para la ubicación de la superficie concesionaria.

REPLANTEO-COORDENADAS		
PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
P-1	432185,490	3071786,918
P-2	432149,267	3071713,922
P-3	432144,094	3071697,895
P-4	432145,603	3071682,368
P-5	432160,754	3071640,389
P-6	432165,209	3071623,140
P-7	432198,735	3071632,144
P-8	432156,356	3071693,349
P-9	432158,098	3071726,657
P-10	432189,896	3071778,340
P-11	432190,564	3071784,166

Figura 4. Coordenadas puntos replanteo.

El datum o elipsoide de referencia de la topografía es el WGS84, la red geodésica es la REGCAN95 (v. 2001), el sistema de representación es UTM y el huso es el 28 (extendido).

### 4.3. Climatología

El objetivo del presente apartado es caracterizar climatológicamente el ámbito de actuación. Para ello, y en primer lugar, se han definido las características peculiares del emplazamiento geográfico objeto de estudio, derivadas de la presencia de la corriente fría de Canarias, que baña el Archipiélago, y del régimen general de vientos alisios dominante durante la mayor parte del año.

Las principales estaciones meteorológicas de Gran Canaria están situadas en Las Palmas (Norte de la isla) y el Aeropuerto de Telde (Este de la isla). Para el estudio de la zona en la que se encuentra la Playa de Amadores se han utilizado datos procedentes de la estación meteorológica de San Nicolás de Tolentino.

Con la información proporcionada por dichas estaciones se han analizado independientemente los datos térmicos y pluviométricos, la insolación y nubosidad y, por último, los vientos. Las Palmas, al igual que el conjunto de las Islas Canarias, constituyen un dominio original en el conjunto de España desde el punto de vista climático, tanto por lo que respecta a los valores térmicos (primavera continua), como pluviométricos. Su situación geográfica influye especialmente por la presencia próxima del continente africano. Por ello, el clima está dotado de unos condicionantes en los que se entrecruzan influencias de la más variada procedencia, que se corresponden tanto con mecanismos propios de los climas intertropicales como de los tropicales o los del dominio templado.

#### 4.3.1. Factores dominantes del clima de las Islas Canarias

El clima de las Islas Canarias es resultado de la interacción de múltiples factores. Por su localización geográfica, cercana al Trópico de Cáncer, el Archipiélago disfruta de unos niveles elevados de insolación y una baja oscilación térmica a lo largo del año. Pero la presencia de la corriente fría de Canarias, que baña el Archipiélago, y los afloramientos de aguas frías profundas, suaviza el rango de temperaturas que por su latitud le correspondería. El régimen general de vientos alisios, dominante durante la mayor parte del año, unido al fuerte relieve de la mayoría de las Islas y al efecto de la topografía local, que modifica, acentúa o contrarresta estos rasgos generales, completan la explicación de la variedad climática del archipiélago canario.

El tipo de tiempo predominante en el archipiélago canario es el régimen de alisios, caracterizado por un flujo general desde el Noreste, que se presenta con un 55% de frecuencia. Los vientos soplan todo el año aunque reforzados en verano y más débiles en invierno, en función de la posición del anticiclón de las Azores. Presentan una característica estratificación, con una capa superior mucho más seca y cálida que la inferior, produciéndose en la zona de contacto un efecto de inversión térmica con una disminución de la humedad y aumento de la temperatura. De esta manera, cuando las islas tienen suficiente altitud para ejercer de barrera, se produce la formación del típico "mar de nubes", una capa de estratocúmulos que se sitúa desde los 400-500 m hasta los 1.500 m. El límite superior queda justo por debajo de la capa cálida del alisio, que impide el desarrollo vertical de las nubes.

En verano, los alisios son casi permanentes, mientras que en invierno suelen alternar con otros vientos muy distintos. Las entradas de masas de aire polar del norte se producen un 18% del tiempo; las borrascas, procedentes del Oeste aparecen con una frecuencia del 16%; por último, es de destacar el denominado "tiempo sur", caracterizado por la entrada de aire sahariano desde el Este. Estas últimas condiciones son las más favorables a los episodios de contaminación, debido a su gran estabilidad y, consecuentemente, a la mayor dificultad de dispersión de las sustancias contaminantes.

##### **Circulación del alisio**

Canarias se encuentra ya en enero bajo el predominio de los alisios del NE, los cuales soplan con una frecuencia superior al 50 por 100, mientras que, justo al Norte del archipiélago, la frecuencia de los alisios es ya inferior al 50 por 100. Por consiguiente, puede decirse que en enero las Canarias se encuentran precisamente en el límite septentrional normal de la región de los alisios del NE. En el transcurso del año dicho límite se va desplazando hacia el Norte, llegando a ocupar su posición más septentrional en el mes de junio, en el que las Canarias se encuentran de pleno en el seno de la región del alisio, el cual en aguas del archipiélago sopla con una frecuencia comprendida entre el 90 y el 95 por 100 (Font Tullot, 1956).

Este predominio del régimen de los alisios en Canarias, con una variación anual tan marcadísima, tiene naturalmente una importancia extraordinaria en el clima y tiempo de Canarias. Al alisio propiamente dicho (definido como aquel viento que corresponde únicamente a la circulación en torno al anticiclón caliente subtropical) le acompaña en Canarias un tipo de tiempo de características bien determinadas: aire nítido y fresco, cielos más o menos cubiertos por la característica capa de estratocúmulos en los lugares a barlovento del alisio, y cielos principalmente despejados en los situados a sotavento.

En verano estas condiciones se presentan, por tanto, con una frecuencia mayor del 90 por 100, y en invierno su frecuencia es algo mayor que la correspondiente al conjunto de los demás tipos de tiempo posibles. Por este motivo, a las condiciones del tiempo que acompañan al alisio las podemos considerar, con toda propiedad, como "tipo normal de tiempo en Canarias".

Influencia de las aguas frías de la corriente oceánica de Canarias.

En enero las isotermas, al correr de Oeste a Este, muestran una notable inclinación hacia el sur, la cual se acentúa bruscamente cerca de Canarias llegando entonces a correr paralelamente a la costa africana.

En julio esta inclinación de las isotermas es aún mucho más acentuada, de forma que la temperatura del mar en Canarias es igual que en aguas de las Azores (21,5º aproximadamente). En enero, el gradiente latitudinal de la temperatura del mar es, a la longitud de Canarias, aproximadamente 3 grados centígrados por diez grados de latitud, mientras que en julio es prácticamente nulo; y, aún más, en las aguas orientales de Canarias la temperatura experimenta cierta disminución hacia el Sur.

Esta distribución de la temperatura del mar es debida a la corriente fría bautizada con el nombre del Archipiélago. La combinación de semejante distribución de la temperatura de la superficie marítima con los vientos dominantes que soplan sobre la misma, influye de forma definitiva en el clima y tiempo de Canarias, principalmente en verano, cuando el régimen tan dominante de los alisios determina una corriente casi permanente de aire que corre sobre una superficie isoterma o, en la vecindad del continente, cada vez más fría. En consecuencia, cuando la masa de aire de los alisios alcanza las Canarias, sigue manteniendo la temperatura que tenía en su lugar de origen a latitudes notablemente más altas, e, incluso a veces, ha experimentado cierta disminución. Esto se traduce en hechos climatológicamente muy interesantes como, por ejemplo, el que en julio y agosto la temperatura del aire en aguas de Canarias (20,5º en julio, 21,5º en agosto) sea aproximadamente un grado más baja que en aguas de las Azores.

Respecto a la diferencia entre las temperaturas del aire y del mar en aguas de Canarias, en enero la del aire es algo más de 1 grado inferior, mientras que en julio, en las islas occidentales, la temperatura del aire es sólo unas dos décimas inferior a la del mar, y en las islas orientales aproximadamente una décima superior.

Donde la temperatura del agua del mar es inferior a la del aire, las condiciones son propicias para la formación de nieblas de advección. Éstas tienen una notable frecuencia en la costa africana, al norte del cabo Juby, una frecuencia mucho menor en las islas orientales y prácticamente desconocidas en las occidentales.

#### **4.3.2. Temperatura**

Como ocurre con todas las características climáticas, la influencia del relieve sobre el clima de la isla es primordial. Las temperaturas medias son más bajas en aquellos lugares abiertos a los alisios que en los resguardados. La diferencia es, a igualdad de altura, de unos 2 grados en invierno y del orden de 4 grados en los meses estivales, cuando mayor es el dominio de los alisios.

La temperatura media anual es de 20.2ºC, mientras que la temperatura media del mes más cálido fue 23.5ºC (en julio) y la del mes más frío fue 16.7ºC (en febrero). La diferencia entre la temperatura media del mes más cálido y la del mes más frío es de 6.8ºC.

Según estos datos se puede decir que nos encontramos en una zona templada tanto en invierno como en verano, con poca diferencia de temperaturas entre ambas estaciones. Este régimen se rompe cuando llegan las olas de calor de procedencia sahariana que elevan notablemente la temperatura, trayendo consigo polvo en suspensión. Este hecho se da con mayor frecuencia en verano y tienen una duración de 3 a 8 días.

#### **4.3.3. Precipitación**

De no ser por el relieve, las lluvias en Canarias totalizarían cantidades medias anuales muy bajas. Un mapa pluviométrico simplificado de la isla de Gran Canaria nos muestra un contraste colosal, pues mientras en los lugares más favorecidos la cantidad anual es del orden de los 1.000 mm, en el resto es sólo algo mayor de 50 mm, lo cual representa una pluviosidad del mismo orden que en ciertas partes del Sahara. A igualdad de condiciones de exposición, las zonas más lluviosas se encuentran entre los 750 y los 1.500 metros.

La precipitación media anual en la isla es de 338 mm, sin embargo considerando desde 1980 sería de 310 mm.

### **5. ALTERACIONES EN EL DOMINIO PÚBLICO. EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS. MEDIDAS CORRECTORAS (ART. 42.2 LC Y 85.3 DEL REGLAMENTO)**

Las actividades proyectadas no suponen una alteración importante del dominio público marítimo-terrestre. No existe transformación de la superficie de concesión en relación a los usos y tipología de los espacios e infraestructuras actuales.

### **6. ESTUDIO BÁSICO DE DINÁMICA LITORAL**

Las actividades proyectadas no contienen previsiones de actuación en el mar o en la zona marítimo-terrestre, por lo tanto se puede asegurar que no hay impacto sobre la dinámica litoral de la unidad fisiográfica en la que se encuentra la concesión.

### **7. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Las mejoras propuestas para las instalaciones accesorias al Hotel Servatur Green Beach se encuentran dentro del conjunto de actuaciones habituales de explotación de la superficie de concesión. Lo anterior supone que no hay efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la ejecución de las mismas.

### **8. SUPERFICIES DE OCUPACIÓN DEL DPMT. DESLINDE MARÍTIMO –TERRESTRE**

El deslinde marítimo-terrestre del tramo de costa en que se encuentra enclavada la superficie de ocupación, fue aprobado por Orden Ministerial de 18 de Abril de 1969, expediente C-105-Las Palmas. Este deslinde es utilizado en este Proyecto a efectos de situar las obras e instalaciones ejecutadas en el dominio

público y calcular longitudes y áreas parciales ocupadas que lindan con las parcelas de propiedad privada adyacente.

La superficie de ocupación del dominio público marítimo-terrestre es de 2.170 m<sup>2</sup>.

## **9. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMATIVAS VIGENTES**

### **9.1. Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero**

Se diseña el presente proyecto teniendo en cuenta lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en cumplimiento del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril.

### **9.2. Cumplimiento de la ley de costas**

El presente proyecto cumple con las disposiciones de la vigente Ley de Costas (Ley 22/1988, de 29 de julio), así como con el Reglamento General de Costas Real Decreto 876/2014 de 10 de Octubre.

### **9.3. Cumplimiento del planeamiento en vigor**

El presente documento no modifica ningún aspecto en cuanto a las prescripciones descritas para el mismo en las Normas Subsidiarias actualmente en vigor.

## **10. PLAZO DE LA CONCESIÓN**

Se solicita un plazo de 50 años.

## **11. DOCUMENTOS DE QUE CONSTA EL PROYECTO BÁSICO**

El presente proyecto consta de los siguientes documentos:

- DOCUMENTO Nº1: MEMORIA DESCRIPTIVA
  - o ANEJO 1: REPORTAJE FOTOGRÁFICO
- DOCUMENTO Nº2: PLANOS
  - o PLANO 1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

- PLANO 2: PLANTA GENERAL - TOPOGRÁFICO
- PLANO 3: PLANTA GENERAL SUPERFICIE CONCESIÓN
- PLANO 4: REPLANTEO DE SUPERFICIES. COORDENADAS
- PLANO 5: PLANO DE ZONIFICACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES.
- PLANO 6: PLANO DE ACCESOS A LA SUPERFICIE

## **12. DECLARACIÓN DE OBRA COMPLETA Y CONCLUSIONES**

Considerando que el presente Proyecto Básico cumple las instrucciones y justifica suficientemente la solución adoptada, se eleva a la consideración de la superioridad correspondiente, para su aprobación.

Las Palmas de Gran Canaria, 14 de Diciembre de 2017

### **DIRECTOR DEL PROYECTO**

Iván David Engel González



Ingeniero Caminos Canales y Puertos  
Colegiado nº 19.707



# **ANEJO 1**

# **REPORTAJE FOTOGRÁFICO**



**ÍNDICE**

1. INTRODUCCIÓN ..... 3

2. FOTOGRAFÍAS..... 3

## ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1. Vista general de la concesión.</i> .....	3
<i>Figura 2. Zona piscina.</i> .....	4
<i>Figura 3. Kiosco-bar de la piscina.</i> .....	4
<i>Figura 4. Jardines restringidos a los usuarios del complejo.</i> .....	5
<i>Figura 5. Solárium zona sur.</i> .....	5
<i>Figura 6. Solárium colindante a la piscina.</i> .....	6
<i>Figura 7. Acceso a la zona de concesión.</i> .....	6

## 1. INTRODUCCIÓN

En el presente anejo se muestran las imágenes obtenidas del reportaje fotográfico realizado en la zona de estudio.

## 2. FOTOGRAFÍAS



*Figura 1. Vista general de la concesión.*



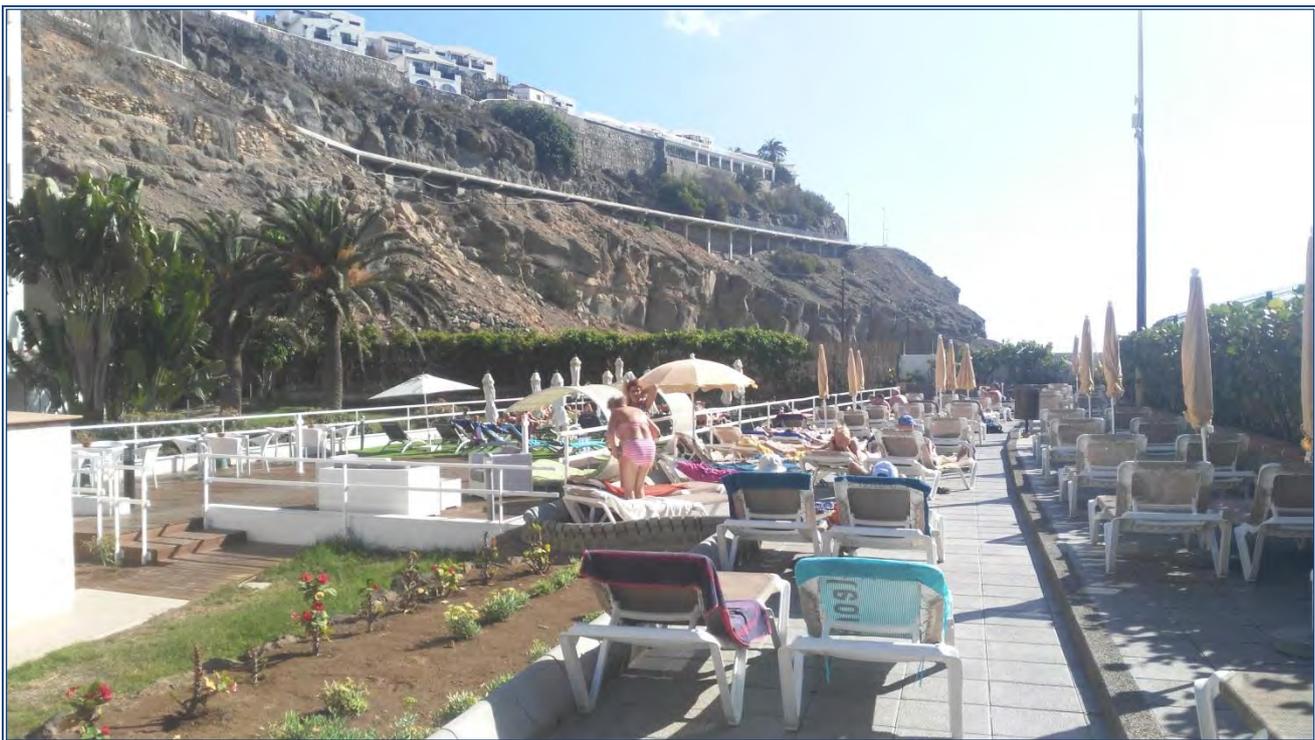
*Figura 2. Zona piscina.*



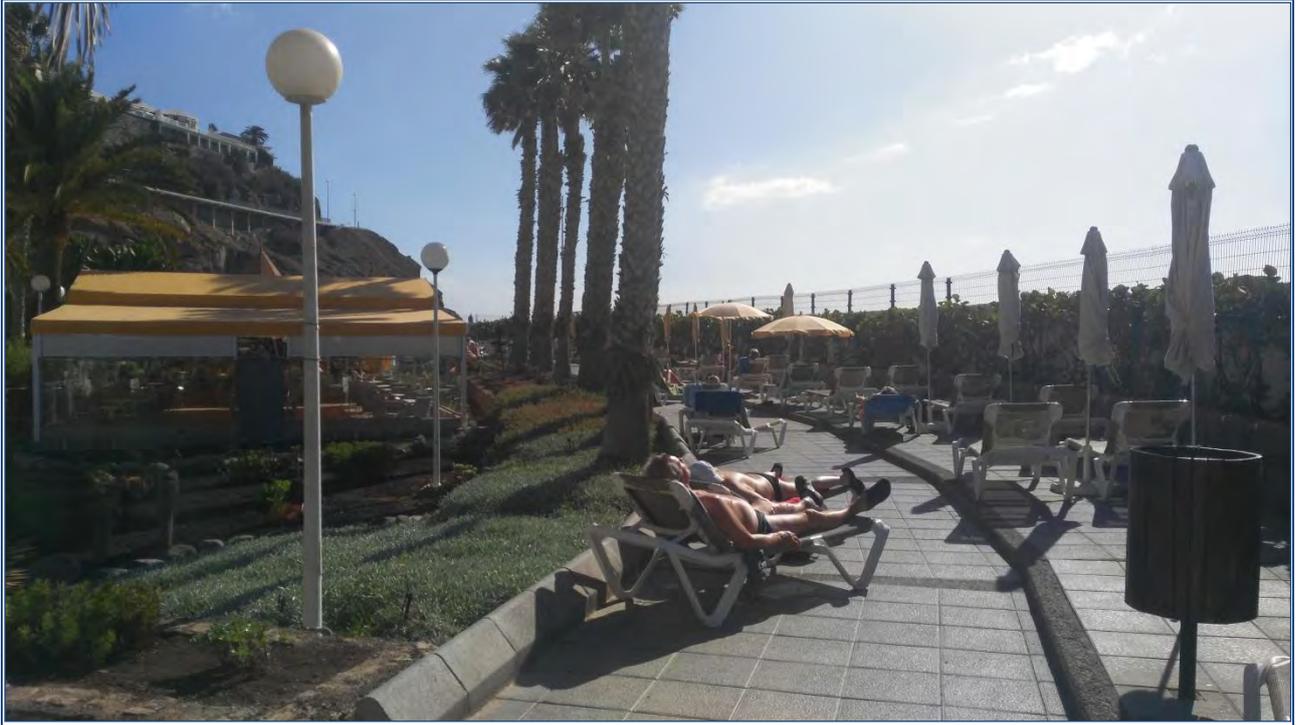
*Figura 3. Kiosco-bar de la piscina.*



*Figura 4. Jardines restringidos a los usuarios del complejo.*



*Figura 5. Solárium zona sur.*



*Figura 6. Solárium colindante a la piscina.*



*Figura 7. Acceso a la zona de concesión.*



# **DOCUMENTO 2**

## **PLANOS**



SERVATUR  
GREEN BEACH

SITUACIÓN  
ISLAS CANARIAS



Escala:S.E.

SITUACIÓN  
GRAN CANARIA



Escala:S.E.

SITUACIÓN  
PATALAVACA



SERVATUR  
GREEN BEACH

Escala:S.E.



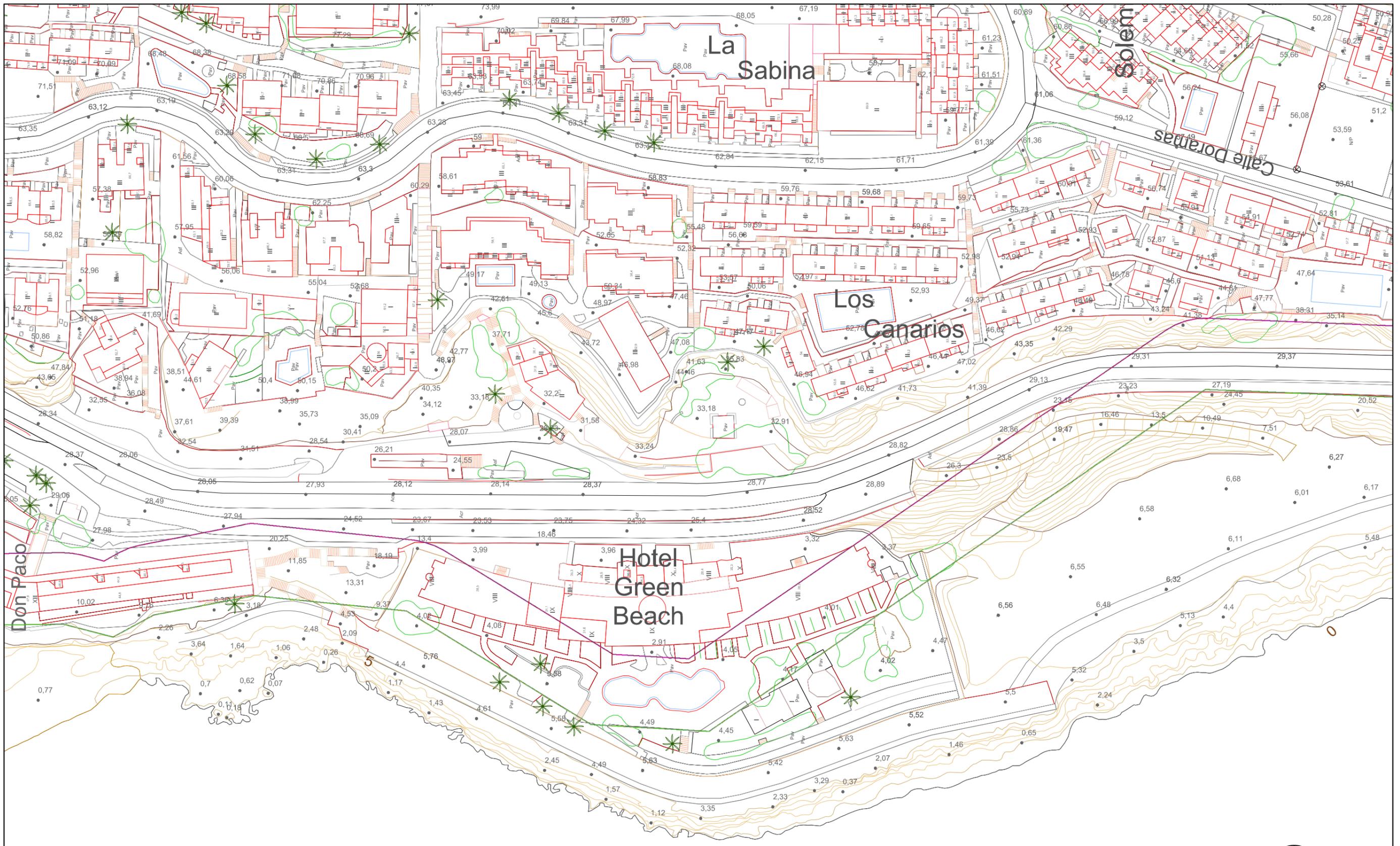
TITULO DEL PROYECTO:  
Proyecto básico de concesión de ocupación del DPMT para el complejo "Hotel Green Beach" en Patalavaca (T.M. de Mogán)

ESCALA:  
1:1000  
0 1.000 2.000

DESIGNACIÓN:  
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

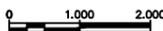
PLANO Nº:  
01

HOJA:  
1 de 1  
FECHA:  
DICIEMBRE 2017



LEYENDA	
	Línea de DPMT
	Línea de Servidumbre

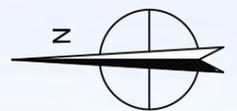


	EMPRESA: 	CONSULTORA: 	AUTOR: Ivan Engel González  <small>Ing. Caminos, Canales y Puertos Nº de colegado: 19.707</small>	TITULO DEL PROYECTO: Proyecto básico de concesión de ocupación del DPMT para el complejo "Hotel Green Beach" en Patalavaca (T.M. de Mogán)	ESCALA: 1:1000 	DESIGNACIÓN: PLANTA GENERAL-TOPOGRÁFICO	PLANO Nº: 02	HOJA: 1 de 1 FECHA: DICIEMBRE 2017
---	---	---	--	---	--	--	-----------------	---



**LEYENDA**

	Línea de DPMT
	Línea de Servidumbre Superficie
	en Concesión: 2.170 m <sup>2</sup>



AUTOR: Ivan Engel González  
 Ing. Caminos, Canales y Puertos  
 Nº de Colegiado: 19.707

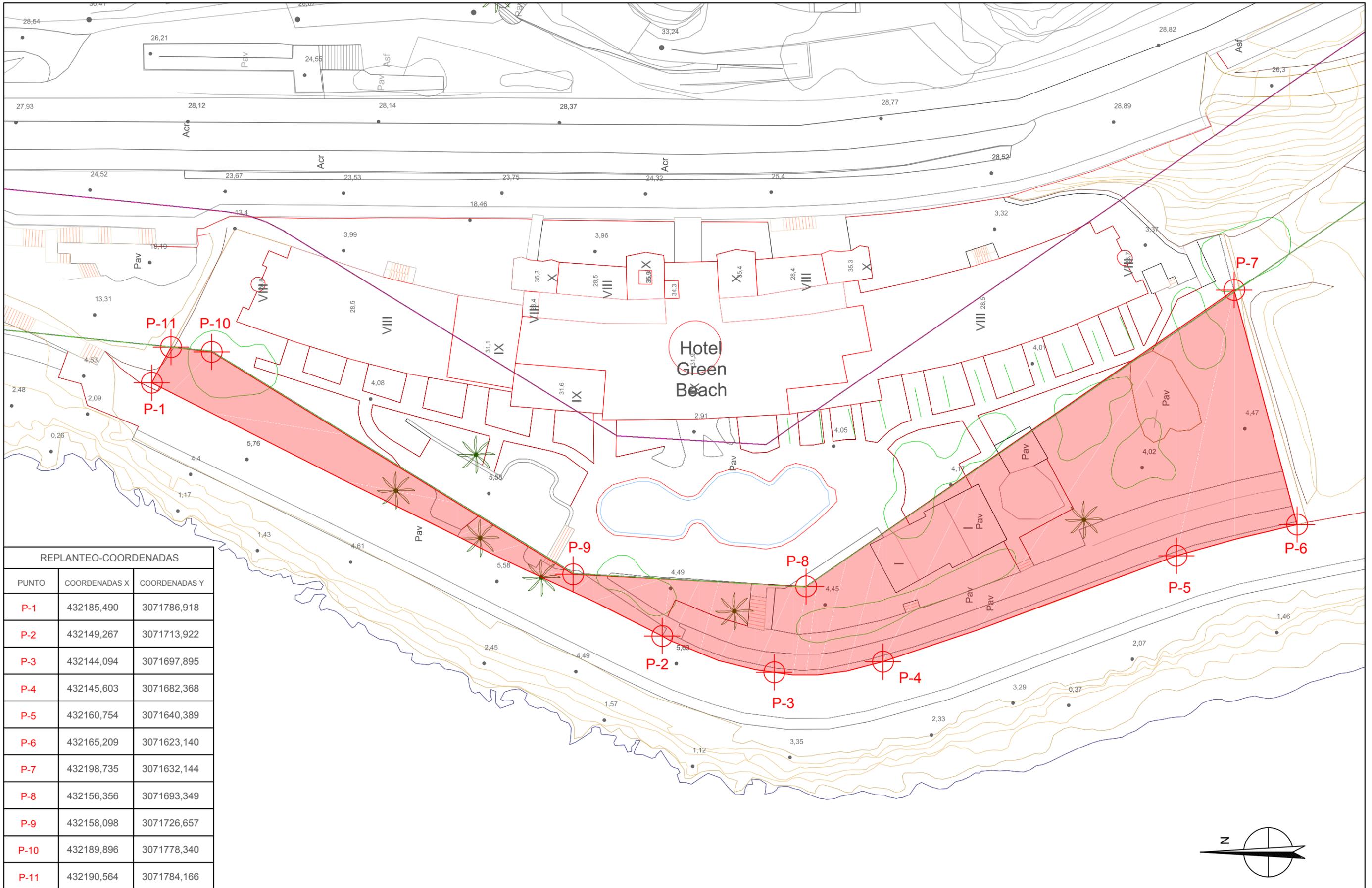
TITULO DEL PROYECTO:  
 Proyecto básico de concesión de ocupación del DPMT para el complejo "Hotel Green Beach" en Patalavaca (T.M. de Mogán)

ESCALA: 1:500  


DESIGNACIÓN:  
 PLANTA GENERAL-SUPERFICIE EN CONCESIÓN

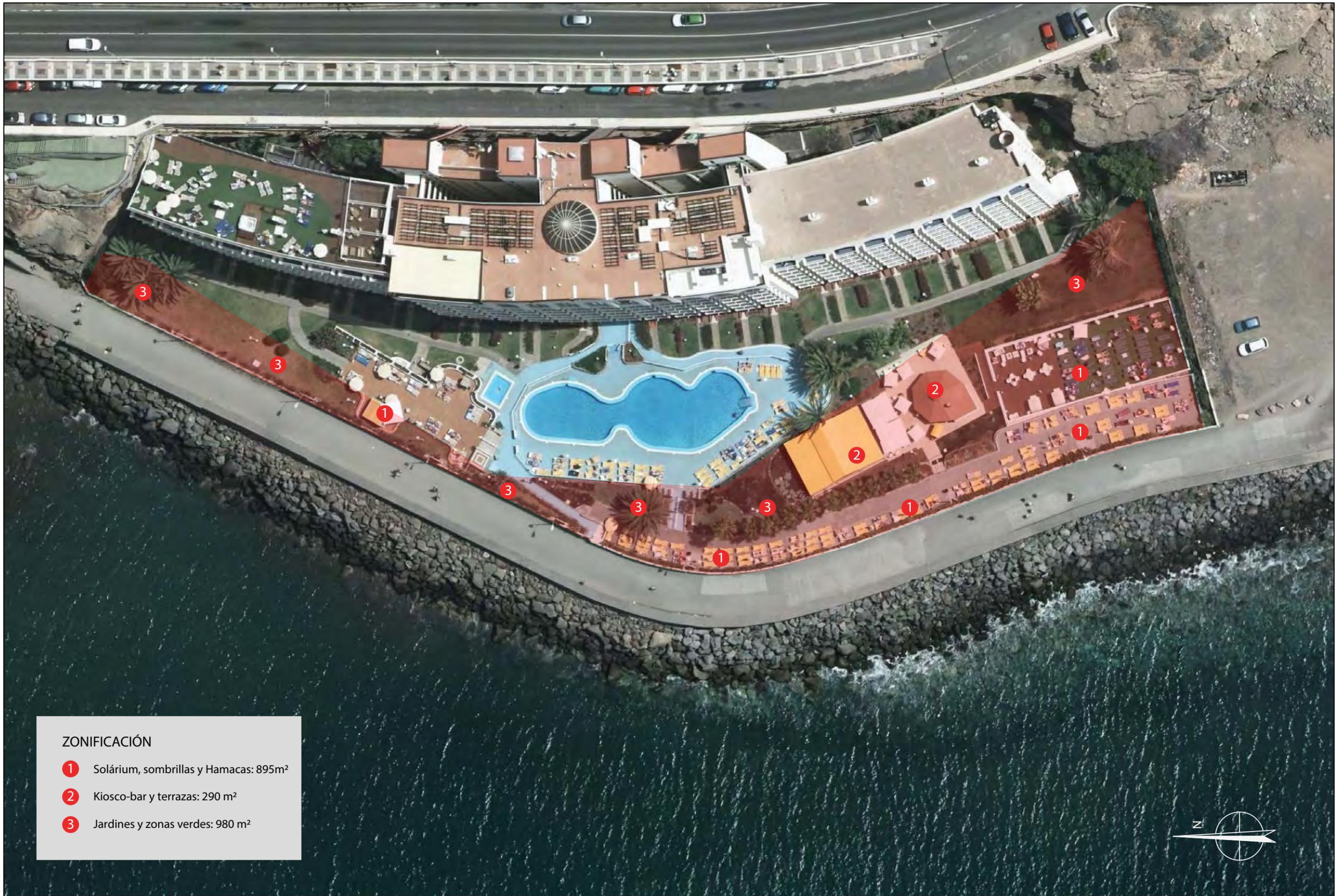
PLANO Nº:  
 03

HOJA:  
 1 de 1  
 FECHA:  
 DICIEMBRE 2017



REPLANTEO-COORDENADAS		
PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
P-1	432185,490	3071786,918
P-2	432149,267	3071713,922
P-3	432144,094	3071697,895
P-4	432145,603	3071682,368
P-5	432160,754	3071640,389
P-6	432165,209	3071623,140
P-7	432198,735	3071632,144
P-8	432156,356	3071693,349
P-9	432158,098	3071726,657
P-10	432189,896	3071778,340
P-11	432190,564	3071784,166

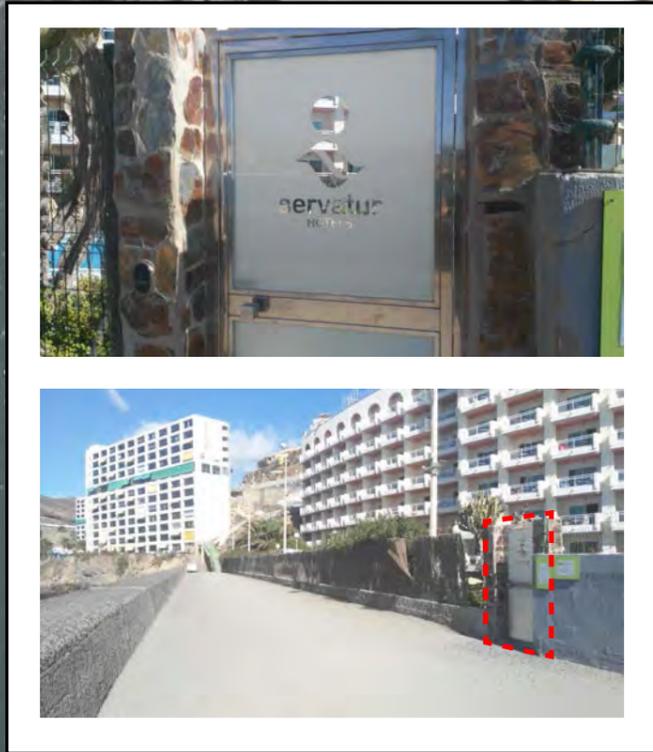




### ZONIFICACIÓN

- 1** Solárium, sombrillas y Hamacas: 895m<sup>2</sup>
- 2** Kiosco-bar y terrazas: 290 m<sup>2</sup>
- 3** Jardines y zonas verdes: 980 m<sup>2</sup>





Acceso



AUTOR: Ivan Engel González  
  
 Ing. Caminos, Canales y Puertos  
 Nº de colegado: 19.707

TITULO DEL PROYECTO:  
 Proyecto básico de concesión de ocupación del DPMT para el complejo "Hotel Green Beach" en Patalavaca (T.M. de Mogán)

ESCALA: 1:500  


DESIGNACIÓN:  
 PLANO DE ACCESOS

PLANO Nº:  
 06

HOJA:  
 1 de 1  
 FECHA:  
 DICIEMBRE 2017



## **11 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

## ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN .....	2
2.	MARCO LEGAL .....	3
3.	ESTUDIO DE RENTABILIDAD .....	5
3.1.	Inversión .....	5
3.2.	Gastos .....	6
3.2.1.	Gastos de amortización de la inversión.....	6
3.2.2.	Gastos de mantenimiento .....	6
3.2.3.	Gastos de personal .....	6
3.2.4.	Consumo de mercaderías .....	6
3.2.6.	Resumen de gastos.....	6
3.3.	Ingresos .....	7
3.3.1.	Ingresos del bar piscina .....	7
3.3.2.	Ingresos de arrendamiento .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
3.3.3.	Ingresos de instalaciones deportivas.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
3.3.4.	Resumen de los ingresos .....	7
3.4.	Parámetros relevantes .....	7
4.	PROYECCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS ESTIMADOS .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
5.	ANÁLISIS DE RENTABILIDAD .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
6.	CONCLUSIONES .....	14

## 1. INTRODUCCIÓN

En el presente documento se realiza un estudio económico-financiero de las cifras de negocio y rentabilidad que reporta el uso de la superficie de dominio público, en las que se encuentra zonas de solárium, hamacas, un biombo desmontable en el que se realizan masajes para los clientes del hotel y el kiosko desmontable, el resto corresponde a jardines y zonas verdes como puede verse en el plano de zonificación que se incluye debajo (figura nº1 ).



Figura 1. Plano de Zonificación

La superficie total es de 2.170 metros cuadrados, correspondientes a la zona en la que se encuentra el solárium, sombrillas y hamacas, el kiosko y la carpa de este, la zona chillout, así como el resto de zona verde en el que se encuentra el biombo desmontable.

## 2. MARCO LEGAL

El marco legal del estudio económico financiero viene descrito en el Reglamento General de Costas y en particular en los siguientes artículos:

- Artículo 87. Estudio económico-financiero : *“Cuando no se trate de utilización por parte de la Administración, se acompañará un estudio económico-financiero cuyo contenido será definido en el artículo 89 de este reglamento y el presupuesto estimado de las obras emplazadas en el dominio público terrestre (artículo 42.4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).”*
- Artículo 89. Contenido del estudio económico-financiero : *“En el caso de que no se prevea la gestión directa por la Administración el estudio económico-financiero a que se refiere el artículo 87 de este reglamento desarrollará la evolución previsible de la explotación, considerando diversas alternativas de plazo de amortización acordes con las disposiciones de este reglamento, y contendrá:*
  - o *a) Relación de ingresos estimados, con tarifas a abonar por el público y, en su caso, descomposición de sus factores constitutivos como base para futuras revisiones.*
  - o *b) Relación de gastos, incluyendo los de proyectos y obras y los de cánones y tributos a satisfacer, así como los de conservación, consumos energéticos, de personal y otros necesarios para la explotación. Además se incluirán, cuando éstos existan, los costes derivados de las medidas correctoras a imponer, así como los gastos derivados del plan de seguimiento para la comprobación de la efectividad de dichas medidas.*
  - o *c) Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos.”*
- Artículo 135. Duración de la concesión: *“El periodo de concesión para un uso que desempeña una función o prestan un servicio que, por su naturaleza, requiera la ocupación del dominio público marítimo-terrestre es de 50 años.”*
- Artículo 181. Canon de ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre.
  - o *1. Toda ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre en virtud de una concesión o autorización, cualquiera que fuere la Administración otorgante, devengará el correspondiente canon a favor de la Administración General del Estado, sin perjuicio de los que sean exigibles por aquélla.*
  - o *2. Están obligados al pago del canon, en la cuantía y condiciones que se determinan en la Ley 22/1988, de 28 de julio, los titulares de las concesiones y autorizaciones antes mencionadas (artículos 84.1 y 2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).*
  - o *3. Para la determinación de la cuantía del canon se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:*
    - o *a) Ocupación del dominio público marítimo-terrestre:*
      - o *1.º Por ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre, la valoración del bien ocupado se determinará por equiparación al mayor de los tres valores siguientes: El valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de cualquier tributo, o el precio, contraprestación o valor de adquisición declarados por los sujetos pasivos, aplicables a los*

*terrenos contiguos a sus zonas de servidumbre que tengan un aprovechamiento similar a los usos que se propongan para el dominio público.*

- *En caso de que no se disponga del valor catastral de las zonas de dominio público, el Catastro informará sobre el valor del suelo de la zona colindante.*
- *En caso de no existir un aprovechamiento similar, se tomará la media de los valores utilizados para la determinación de los cánones devengados por las concesiones otorgadas en el dominio público marítimo-terrestre en ese término municipal.*
- *El valor resultante será incrementado con el importe medio estimado de los beneficios netos anuales, antes de impuestos, que sea previsible obtener en la utilización del dominio público durante un período de diez años. Si la duración de la concesión tuviera un plazo inferior a diez años, esa estimación será por todo el período concesional.*
- *La estimación de dichos beneficios se realizará teniendo en cuenta los estudios económicos que facilite el solicitante de la concesión o autorización, así como las informaciones que pueda recabar y las valoraciones que pueda efectuar la Administración otorgante, directamente o por comparación con otras concesiones existentes. En ningún caso esta estimación será inferior al 20 por 100 del importe de la inversión a realizar por el solicitante.*
- *Se tomará como valor de la inversión el presupuesto material de ejecución de las obras e instalaciones en dominio público marítimo-terrestre actualizado.*
- *2.º Para las ocupaciones de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, electricidad y comunicaciones, de interés general, la valoración del bien ocupado será de 0,006 euros por metro cuadrado de superficie ocupada, incrementada en los rendimientos que sea previsible obtener en la utilización de dicho dominio. En ningún caso esta estimación será inferior al 20 por ciento del importe de la inversión a realizar por el solicitante (artículo 84.3.1.b) de la Ley 22/1988, de 28 de julio).*
- *3.º En el caso de ocupaciones de obras e instalaciones ya existentes, la base imponible se calculará sumando lo dispuesto en los apartados 1.º, 2.º o 4.º de este apartado, según proceda, al valor material de dichas obras e instalaciones (artículo 84.3.1.c) de la Ley 22/1988, de 28 de julio).*
- *Para calcular el valor material de las obras e instalaciones a ocupar se dividirá el plazo de la concesión a otorgar por el periodo máximo de amortización publicado en las tablas del anexo al Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, y se multiplicará por el presupuesto de ejecución material de las obras e instalaciones actualizado. Si el periodo que resta por amortizar es inferior al plazo a otorgar se tomará dicho periodo para efectuar el cálculo anterior. Si las obras e instalaciones están completamente amortizadas se considerará nulo el valor de ocupación de las mismas, salvo que la Administración justifique la existencia de un valor residual en cuyo caso se adoptará este.*

### 3. ESTUDIO DE RENTABILIDAD

#### 3.1. Inversión

En el siguiente cuadro (Figura nº 2) se detalla el valor de la inversión realizada en la parte de dominio público concesionada.

OBRAS E INSTALACIONES	VALOR
Kiosko	20.000 €
Cerramientos y Jardines	65.200 €
Pavimentos	57.325 €
Estructuras terraza	25.000 €
Hamacas y mobiliario Chill-out	81.509 €
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>249.034 €</b>

Figura 2. Desglose de inversión

Incluye la valoración de todas las estructuras de cerramientos, pavimentos de la superficie, zona ajardinada, terraza, kiosko, carpa y zona chillout, con un valor total de 167.525 €.

Las fuentes de ingresos y, por lo tanto, rentabilidad que proporcionan las instalaciones ubicadas en la superficie de dominio público ocupada proceden del kiosko bar y de los masajes que se realizan en el biombo desmontable ubicado en la zona de la piscina, servicio este que se encuentra externalizado y que proporciona unas comisiones mínimas. El resto de zonas se corresponde con la zona solárium en la que se ubican las hamacas y las zonas ajardinadas que complementan esta zona, para dar servicio a los clientes del complejo.

Dado que los apartamentos cuentan con cocinas equipadas, la rentabilidad obtenida por el kiosko bar es prácticamente nula, figurando como un servicio necesario que se presta a los clientes del complejo.

El complejo, que se beneficia lógicamente del uso de estas zonas de dominio público, se ve desfavorecido en su rentabilidad por la alta estacionalidad que tiene la zona en cuanto a la baja ocupación que tiene durante los meses de verano, debido a que el turista de esta temporada busca zonas con mayores servicios complementarios de ocio y comercio con los que no cuenta la zona.

Se detallan a continuación los gastos e ingresos que genera el kiosko bar ubicado en la superficie de dominio público. Los datos corresponden a la empresa que realiza la explotación, SERVATUR S.A., con CIF A-35032200, empresa sometida a auditorías por imperativo legal, cuyos informes han sido siempre limpios. Los datos que se adjuntan pueden ser contrastados en cualquier momento ya que han sido extraídos de la contabilidad de la empresa.

### 3.2. Gastos

#### 3.2.1. Gastos de amortización de la inversión

Se ha dividido el importe total de valoración de la inversión realizada (249.034 €), entre el número de años de la solicitud de renovación de la Concesión, 30 años, lo que supone una amortización anual de 8.301 €, que se incorpora en el cuadro de manera semestral (4.150 €) dado que la información contable se desdobra en temporada de invierno y temporada de verano.

#### 3.2.2. Gastos de mantenimiento

Los gastos de mantenimiento y conservación no son relevantes, aunque figuran desglosados en la cuenta de resultados adjunta. La mayor parte de los elementos que figuran en la zona de concesión no necesitan mantenimiento. Suponen una media anual de unos 1.703 €.

#### 3.2.3. Gastos de personal

Los gastos de personal, correspondientes al personal del kiosko bar suponen un porcentaje importante sobre los ingresos (60,98% de media anual), con un importe medio anual de 115.782 €.

#### 3.2.4. Consumo de mercaderías

El consumo medio de mercaderías para el bar piscina es de 55.478 €, un 29,22 % sobre ventas.

#### 3.2.5. Resumen de gastos

A continuación se presenta la tabla resumen de los gastos anuales:

Gastos de amortización de la inversión	8.301 €
Gastos de personal	115.782 €
Gastos mantenimiento y administración	3.190 €
<b>Gastos fijos totales</b>	<b>122.162 €</b>
<b>Consumo de mercaderías</b>	<b>55.478 €</b>
<b>GASTOS TOTALES</b>	<b>177.640 €</b>

Figura 2. Relación de los gastos anuales.

### 3.3. Ingresos

Los ingresos procedentes de la superficie de concesión corresponden a la explotación del bar piscina.

#### 3.3.1. Ingresos del bar piscina

El bar piscina presta servicios de comidas y bebidas a los huéspedes del hotel con un importe medio mensual para los últimos cuatro años de 189.879 €.

#### 3.3.2. Resumen de los ingresos

A continuación se presenta la tabla resumen de los ingresos anuales.

Venta de bebidas	90.854 €
Venta de comidas	99.026 €
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>189.879 €</b>

Figura 3. Relación de ingresos anuales.

### 3.4. Parámetros relevantes

Para el análisis de la rentabilidad a 30 años, los valores de inflación y tasa de descuento utilizados han sido los siguientes:

- La inflación considerada para el periodo de concesión es del 2,5% anual.
- Para el cálculo del Valor Actual Neto se ha utilizado una tasa de descuento del 1,50 %.

Se ha estimado una tasa de inflación del 2,5% de manera que pueda actualizar el importe de los flujos a tan largo plazo (30 años) de manera más acorde con la subida de precios que se pueda experimentar en dicho periodo y teniendo en cuenta la situación actual de estabilidad de precios. Se ha utilizado una tasa de descuento de tan solo el 1,50%, dado los tipos de interés actuales y dado que no existe necesidad de financiación dentro del plazo proyectado.

## 4. PROYECCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS ESTIMADOS:

PROYECTO BÁSICO DE CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT PARA EL "HOTEL GREEN BEACH" EN PATALAVACA T.M. DE MOGÁN.

CONCEPTOS	Verano 13	Inv. 13/14	Verano 14	Inv. 14/15	Verano 15	Inv. 15/15	Verano 16	Inv. 16/17	4 años	Media anual	% Ventas
Ventas de Bebida	26.358	53.172	27.385	60.025	26.548	64.600	38.892	66.434	363.414	90.854	47,85%
Ventas de comida	35.042	82.649	16.442	71.142	8.883	75.218	28.740	77.987	396.103	99.026	52,15%
<b>Total ventas</b>	<b>61.400</b>	<b>135.821</b>	<b>43.827</b>	<b>131.167</b>	<b>35.431</b>	<b>139.818</b>	<b>67.632</b>	<b>144.421</b>	<b>759.517</b>	<b>189.879</b>	<b>100,00%</b>
Costes de Bebida	7.907	13.298	8.215	15.006	7.964	16.150	11.668	16.608	96.816	24.204	12,75%
Costes de comida	13.315	24.795	6.248	21.342	3.375	22.565	10.059	23.396	125.095	31.274	16,47%
Total costes de venta	21.222	38.093	14.463	36.348	11.339	38.715	21.727	40.004	221.911	55.478	29,22%
<b>Margen de ventas</b>	<b>40.178</b>	<b>97.728</b>	<b>29.364</b>	<b>94.819</b>	<b>24.092</b>	<b>101.103</b>	<b>45.905</b>	<b>104.417</b>	<b>537.606</b>	<b>134.402</b>	<b>70,78%</b>
Personal cocina	13.825	27.650	14.032	28.064	14.242	28.484	14.456	28.911	169.664	42.416	22,34%
Personal barra-sala	25.258 €	50.050 €	22.096 €	46.888 €	22.429 €	51.598 €	22.767 €	52.378 €	293.463 €	73.366 €	38,64%
Total costes de pers.	39.083 €	77.700 €	36.128 €	74.952 €	36.671 €	80.082 €	37.223 €	81.289 €	463.127 €	115.782 €	60,98%
<b>Margen Bruto</b>	<b>1.095 €</b>	<b>20.028 €</b>	<b>-6.764 €</b>	<b>19.867 €</b>	<b>-12.579 €</b>	<b>21.021 €</b>	<b>8.683 €</b>	<b>23.128 €</b>	<b>74.479 €</b>	<b>18.620 €</b>	<b>9,81%</b>
<b>GASTOS GENERALES:</b>											
Administración	122 €	183 €	122 €	7 €	3 €	4 €	0 €	0 €	441 €	110 €	0,06%
Suministros	428 €	600 €	428 €	600 €	428 €	600 €	428 €	600 €	4.112 €	1.028 €	0,54%
Mantenimiento	386 €	585 €	114 €	779 €	453 €	586 €	468 €	651 €	4.022 €	1.006 €	0,53%
Reposiciones equipo	143 €	656 €	17 €	594 €	223 €	459 €	281 €	437 €	2.810 €	703 €	0,37%
Publicidad y Promoción	41 €	203 €	2 €	198 €	5 €	313 €	189 €	425 €	1.376 €	344 €	0,18%
<b>TOTAL GASTOS GNRLES</b>	<b>1.120 €</b>	<b>2.227 €</b>	<b>683 €</b>	<b>2.178 €</b>	<b>1.112 €</b>	<b>1.962 €</b>	<b>1.366 €</b>	<b>2.113 €</b>	<b>12.761 €</b>	<b>3.190 €</b>	<b>1,68%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>-25 €</b>	<b>17.801 €</b>	<b>-7.447 €</b>	<b>17.689 €</b>	<b>-13.691 €</b>	<b>19.059 €</b>	<b>7.317 €</b>	<b>21.015 €</b>	<b>61.718 €</b>	<b>15.430 €</b>	<b>8,13%</b>
Depreciación	4.150 €	4.150 €	4.150 €	4.150 €	4.150 €	4.150 €	4.150 €	4.150 €	33.200 €	8.300 €	4,37%
Intereses	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0,00%
<b>BAT</b>	<b>-4.175 €</b>	<b>13.651 €</b>	<b>-11.597 €</b>	<b>13.539 €</b>	<b>-17.841 €</b>	<b>14.909 €</b>	<b>3.167 €</b>	<b>16.865 €</b>	<b>28.518 €</b>	<b>7.130 €</b>	<b>3,75%</b>
Impto Sociedades (25%)	-1.044 €	3.413 €	-2.899 €	3.385 €	-4.460 €	3.727 €	792 €	4.216 €	7.130 €	1.782 €	0,94%
<b>Beneficio neto</b>	<b>-3.131 €</b>	<b>10.238 €</b>	<b>-8.697 €</b>	<b>10.154 €</b>	<b>-13.381 €</b>	<b>11.181 €</b>	<b>2.375 €</b>	<b>12.649 €</b>	<b>21.389 €</b>	<b>5.347 €</b>	<b>2,82%</b>

PROYECTO BÁSICO DE CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT PARA EL “HOTEL GREEN BEACH” EN PATALAVACA T.M. DE MOGÁN.

CONCEPTOS	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ventas de Bebida	90.854 €	93.125 €	95.453 €	97.839 €	100.285 €	102.792 €	105.362 €	107.996 €	110.696 €
Ventas de comida	99.026 €	101.501 €	104.039 €	106.640 €	109.306 €	112.039 €	114.840 €	117.710 €	120.653 €
<b>Total ventas</b>	<b>189.879 €</b>	194.626 €	199.492 €	204.479 €	209.591 €	214.831 €	220.202 €	225.707 €	231.349 €
Costes de Bebida	24.204 €	24.809 €	25.429 €	26.065 €	26.717 €	27.385 €	28.069 €	28.771 €	29.490 €
Costes de comida	31.274 €	32.056 €	32.857 €	33.678 €	34.520 €	35.383 €	36.268 €	37.175 €	38.104 €
Total costes de venta	55.478 €	56.865 €	58.286 €	59.743 €	61.237 €	62.768 €	64.337 €	65.946 €	67.594 €
<b>Margen de ventas</b>	<b>134.402 €</b>	137.762 €	141.206 €	144.736 €	148.354 €	152.063 €	155.865 €	159.761 €	163.755 €
Personal cocina	42.416 €	43.476 €	44.563 €	45.677 €	46.819 €	47.990 €	49.190 €	50.419 €	51.680 €
Personal barra-sala	73.366 €	75.200 €	77.080 €	79.007 €	80.982 €	83.007 €	85.082 €	87.209 €	89.389 €
Total costes de pers.	115.782 €	118.676 €	121.643 €	124.684 €	127.801 €	130.996 €	134.271 €	137.628 €	141.069 €
<b>Margen Bruto</b>	<b>18.620 €</b>	19.085 €	19.562 €	20.051 €	20.553 €	21.067 €	21.593 €	22.133 €	22.686 €
GASTOS GENERALES:									
Administración	110 €	113 €	116 €	119 €	122 €	125 €	128 €	131 €	134 €
Suministros	1.028 €	1.054 €	1.080 €	1.107 €	1.135 €	1.163 €	1.192 €	1.222 €	1.253 €
Mantenimiento	1.006 €	1.031 €	1.056 €	1.083 €	1.110 €	1.138 €	1.166 €	1.195 €	1.225 €
Reposiciones equipo	703 €	720 €	738 €	757 €	775 €	795 €	815 €	835 €	856 €
Publicidad y Promoción	344 €	353 €	361 €	370 €	380 €	389 €	399 €	409 €	419 €
TOTAL GASTOS GNRLES	3.190 €	3.270 €	3.352 €	3.436 €	3.521 €	3.609 €	3.700 €	3.792 €	3.887 €
<b>EBITDA</b>	<b>15.430 €</b>	15.815 €	16.211 €	16.616 €	17.031 €	17.457 €	17.894 €	18.341 €	18.799 €
Depreciación	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €
Intereses	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>BAT</b>	<b>7.130 €</b>	7.515 €	7.911 €	8.316 €	8.731 €	9.157 €	9.594 €	10.041 €	10.499 €
Impto Sociedades (25%)	1.782 €	1.879 €	1.978 €	2.079 €	2.183 €	2.289 €	2.398 €	2.510 €	2.625 €
<b>Beneficio neto</b>	<b>-249.034 €</b>	5.636 €	5.933 €	6.237 €	6.548 €	6.868 €	7.195 €	7.531 €	7.875 €

PROYECTO BÁSICO DE CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT PARA EL “HOTEL GREEN BEACH” EN PATALAVACA T.M. DE MOGÁN.

CONCEPTOS	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Ventas de Bebida	113.464 €	116.300 €	119.208 €	122.188 €	125.243 €	128.374 €	131.583 €	134.873 €	138.244 €
Ventas de comida	123.670 €	126.761 €	129.930 €	133.179 €	136.508 €	139.921 €	143.419 €	147.004 €	150.679 €
<b>Total ventas</b>	<b>237.133 €</b>	<b>243.061 €</b>	<b>249.138 €</b>	<b>255.366 €</b>	<b>261.751 €</b>	<b>268.294 €</b>	<b>275.002 €</b>	<b>281.877 €</b>	<b>288.924 €</b>
Costes de Bebida	30.227 €	30.983 €	31.758 €	32.552 €	33.365 €	34.200 €	35.055 €	35.931 €	36.829 €
Costes de comida	39.057 €	40.033 €	41.034 €	42.060 €	43.111 €	44.189 €	45.294 €	46.426 €	47.587 €
Total costes de venta	69.284 €	71.016 €	72.792 €	74.611 €	76.477 €	78.389 €	80.348 €	82.357 €	84.416 €
<b>Margen de ventas</b>	<b>167.849 €</b>	<b>172.045 €</b>	<b>176.346 €</b>	<b>180.755 €</b>	<b>185.274 €</b>	<b>189.906 €</b>	<b>194.653 €</b>	<b>199.520 €</b>	<b>204.508 €</b>
Personal cocina	52.972 €	54.296 €	55.654 €	57.045 €	58.471 €	59.933 €	61.431 €	62.967 €	64.541 €
Personal barra-sala	91.624 €	93.914 €	96.262 €	98.669 €	101.135 €	103.664 €	106.255 €	108.912 €	111.635 €
Total costes de pers.	144.596 €	148.210 €	151.916 €	155.714 €	159.606 €	163.597 €	167.686 €	171.879 €	176.176 €
<b>Margen Bruto</b>	<b>23.254 €</b>	<b>23.835 €</b>	<b>24.431 €</b>	<b>25.042 €</b>	<b>25.668 €</b>	<b>26.309 €</b>	<b>26.967 €</b>	<b>27.641 €</b>	<b>28.332 €</b>
<b>GASTOS GENERALES:</b>									
Administración	138 €	141 €	145 €	148 €	152 €	156 €	160 €	164 €	168 €
Suministros	1.284 €	1.316 €	1.349 €	1.383 €	1.417 €	1.453 €	1.489 €	1.526 €	1.564 €
Mantenimiento	1.256 €	1.287 €	1.319 €	1.352 €	1.386 €	1.421 €	1.456 €	1.493 €	1.530 €
Reposiciones equipo	877 €	899 €	922 €	945 €	968 €	993 €	1.017 €	1.043 €	1.069 €
Publicidad y Promoción	430 €	440 €	451 €	463 €	474 €	486 €	498 €	511 €	523 €
TOTAL GASTOS GNRLES	3.984 €	4.084 €	4.186 €	4.291 €	4.398 €	4.508 €	4.620 €	4.736 €	4.854 €
<b>EBITDA</b>	<b>19.269 €</b>	<b>19.751 €</b>	<b>20.245 €</b>	<b>20.751 €</b>	<b>21.270 €</b>	<b>21.802 €</b>	<b>22.347 €</b>	<b>22.905 €</b>	<b>23.478 €</b>
Depreciación	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €
Intereses	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>BAT</b>	<b>10.969 €</b>	<b>11.451 €</b>	<b>11.945 €</b>	<b>12.451 €</b>	<b>12.970 €</b>	<b>13.502 €</b>	<b>14.047 €</b>	<b>14.605 €</b>	<b>15.178 €</b>
Impto Sociedades (25%)	2.742 €	2.863 €	2.986 €	3.113 €	3.242 €	3.375 €	3.512 €	3.651 €	3.794 €
<b>Beneficio neto</b>	<b>8.227 €</b>	<b>8.588 €</b>	<b>8.959 €</b>	<b>9.338 €</b>	<b>9.727 €</b>	<b>10.126 €</b>	<b>10.535 €</b>	<b>10.954 €</b>	<b>11.383 €</b>

PROYECTO BÁSICO DE CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DEL DPMT PARA EL “HOTEL GREEN BEACH” EN PATALAVACA T.M. DE MOGÁN.

CONCEPTOS	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Ventas de Bebida	141.700 €	145.243 €	148.874 €	152.596 €	156.411 €	160.321 €	164.329 €	168.437 €	172.648 €
Ventas de comida	154.446 €	158.308 €	162.265 €	166.322 €	170.480 €	174.742 €	179.110 €	183.588 €	188.178 €
<b>Total ventas</b>	<b>296.147 €</b>	<b>303.550 €</b>	<b>311.139 €</b>	<b>318.918 €</b>	<b>326.891 €</b>	<b>335.063 €</b>	<b>343.440 €</b>	<b>352.026 €</b>	<b>360.826 €</b>
Costes de Bebida	37.750 €	38.694 €	39.661 €	40.653 €	41.669 €	42.711 €	43.778 €	44.873 €	45.995 €
Costes de comida	48.776 €	49.996 €	51.246 €	52.527 €	53.840 €	55.186 €	56.566 €	57.980 €	59.429 €
Total costes de venta	86.526 €	88.690 €	90.907 €	93.179 €	95.509 €	97.897 €	100.344 €	102.853 €	105.424 €
<b>Margen de ventas</b>	<b>209.620 €</b>	<b>214.861 €</b>	<b>220.233 €</b>	<b>225.738 €</b>	<b>231.382 €</b>	<b>237.166 €</b>	<b>243.095 €</b>	<b>249.173 €</b>	<b>255.402 €</b>
Personal cocina	66.155 €	67.808 €	69.504 €	71.241 €	73.022 €	74.848 €	76.719 €	78.637 €	80.603 €
Personal barra-sala	114.425 €	117.286 €	120.218 €	123.224 €	126.304 €	129.462 €	132.698 €	136.016 €	139.416 €
Total costes de pers.	180.580 €	185.094 €	189.722 €	194.465 €	199.327 €	204.310 €	209.417 €	214.653 €	220.019 €
<b>Margen Bruto</b>	<b>29.040 €</b>	<b>29.767 €</b>	<b>30.511 €</b>	<b>31.273 €</b>	<b>32.055 €</b>	<b>32.857 €</b>	<b>33.678 €</b>	<b>34.520 €</b>	<b>35.383 €</b>
<b>GASTOS GENERALES:</b>									
Administración	172 €	176 €	181 €	185 €	190 €	195 €	199 €	204 €	210 €
Suministros	1.603 €	1.643 €	1.684 €	1.727 €	1.770 €	1.814 €	1.859 €	1.906 €	1.954 €
Mantenimiento	1.568 €	1.607 €	1.648 €	1.689 €	1.731 €	1.774 €	1.819 €	1.864 €	1.911 €
Reposiciones equipo	1.096 €	1.123 €	1.151 €	1.180 €	1.209 €	1.240 €	1.271 €	1.302 €	1.335 €
Publicidad y Promoción	537 €	550 €	564 €	578 €	592 €	607 €	622 €	638 €	654 €
<b>TOTAL GASTOS GNRLES</b>	<b>4.976 €</b>	<b>5.100 €</b>	<b>5.228 €</b>	<b>5.358 €</b>	<b>5.492 €</b>	<b>5.630 €</b>	<b>5.770 €</b>	<b>5.915 €</b>	<b>6.062 €</b>
<b>EBITDA</b>	<b>24.065 €</b>	<b>24.666 €</b>	<b>25.283 €</b>	<b>25.915 €</b>	<b>26.563 €</b>	<b>27.227 €</b>	<b>27.908 €</b>	<b>28.605 €</b>	<b>29.321 €</b>
Depreciación	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €
Intereses	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>BAT</b>	<b>15.765 €</b>	<b>16.366 €</b>	<b>16.983 €</b>	<b>17.615 €</b>	<b>18.263 €</b>	<b>18.927 €</b>	<b>19.608 €</b>	<b>20.305 €</b>	<b>21.021 €</b>
Impto Sociedades (25%)	3.941 €	4.092 €	4.246 €	4.404 €	4.566 €	4.732 €	4.902 €	5.076 €	5.255 €
<b>Beneficio neto</b>	<b>11.824 €</b>	<b>12.275 €</b>	<b>12.737 €</b>	<b>13.211 €</b>	<b>13.697 €</b>	<b>14.195 €</b>	<b>14.706 €</b>	<b>15.229 €</b>	<b>15.765 €</b>

CONCEPTOS	2044	2045	2046	2047
Ventas de Bebida	176.964 €	181.389 €	185.923 €	190.571 €
Ventas de comida	192.882 €	197.704 €	202.647 €	207.713 €
<b>Total ventas</b>	<b>369.847 €</b>	<b>379.093 €</b>	<b>388.570 €</b>	<b>398.285 €</b>
Costes de Bebida	47.145 €	48.323 €	49.531 €	50.770 €
Costes de comida	60.915 €	62.438 €	63.999 €	65.599 €
Total costes de venta	108.060 €	110.761 €	113.530 €	116.368 €
<b>Margen de ventas</b>	<b>261.787 €</b>	<b>268.332 €</b>	<b>275.040 €</b>	<b>281.916 €</b>
Personal cocina	82.618 €	84.683 €	86.801 €	88.971 €
Personal barra-sala	142.902 €	146.474 €	150.136 €	153.889 €
Total costes de pers.	225.520 €	231.158 €	236.937 €	242.860 €
<b>Margen Bruto</b>	<b>36.268 €</b>	<b>37.174 €</b>	<b>38.104 €</b>	<b>39.056 €</b>
<b>GASTOS GENERALES:</b>				
Administración	215 €	220 €	226 €	231 €
Suministros	2.002 €	2.052 €	2.104 €	2.156 €
Mantenimiento	1.959 €	2.007 €	2.058 €	2.109 €
Reposiciones equipo	1.368 €	1.403 €	1.438 €	1.474 €
Publicidad y Promoción	670 €	687 €	704 €	722 €
<b>TOTAL GASTOS GNRLES</b>	<b>6.214 €</b>	<b>6.369 €</b>	<b>6.529 €</b>	<b>6.692 €</b>
<b>EBITDA</b>	<b>30.054 €</b>	<b>30.805 €</b>	<b>31.575 €</b>	<b>32.364 €</b>
Depreciación	8.300 €	8.300 €	8.300 €	8.300 €
Intereses	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>BAT</b>	<b>21.754 €</b>	<b>22.505 €</b>	<b>23.275 €</b>	<b>24.064 €</b>
Imppto Sociedades (25%)	5.438 €	5.626 €	5.819 €	6.016 €
<b>Beneficio neto</b>	<b>16.315 €</b>	<b>16.879 €</b>	<b>17.456 €</b>	<b>18.048 €</b>



## 5. ANÁLISIS DE RENTABILIDAD

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD	
VAN	6.959
TIR	1,66%

Como podemos observar, la zona de Concesión no genera rentabilidad por sí sola, siendo su función la de poder prestar servicio al complejo.

Vemos como para un periodo de 30 años y con una inversión requerida de 249.034 euros, genera un VAN de la inversión positivo con una TIR del 1,66 %.

## 6. CONCLUSIONES

A la vista de los resultados obtenidos del análisis, existe una alta repercusión del importe del canon sobre los beneficios obtenidos en la superficie en concesión, por lo que esto debe ser tenido en cuenta a efectos del cálculo del canon a aplicar.

Se propone un periodo de concesión de 30 años a efectos de poder amortizar la inversión realizada.

Los beneficios de la explotación y el valor que reporta la utilización de los espacios al negocio no solo justifican sino que hacen necesaria la utilización de dicho espacio.

Las Palmas de Gran Canaria, 15 de diciembre de 2.017

**DIRECTOR DEL PROYECTO**

Iván David Engel González



Ingeniero Caminos Canales y Puertos  
Colegiado nº19.707