

ANEJO 3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ÍNDICE

1. OBRAS INCLUIDAS EN LA SOLICITUD DE CONCESIÓN.....	2
2. CONDICIONES DE USO DE LA OCUPACIÓN	3
3. SUPERFICIE DE LA OCUPACIÓN	3
4. VALOR MATERIAL DE LAS OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES.....	4
5. VALOR CATASTRAL DE LOS TERRENOS CONTIGUOS A LA ZDPMT.....	4
6. PRESUPUESTO DE INVERSIÓN	4
7. ESTIMACIÓN DE GASTOS	5
8. BENEFICIO POR UTILIZACIÓN ESTIMADO	5
9. ESTIMACIÓN DEL CANON.....	5

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.- Ocupaciones de solicitud de concesión	3
--	---

1. OBRAS INCLUIDAS EN LA SOLICITUD DE CONCESIÓN

En virtud de lo que establece la vigente legislación de Costas, adjunta a la solicitud de autorización o concesión para la ocupación de la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre (en adelante ZDPMT), se hace preceptiva la presentación del estudio económico financiero de las actuaciones y usos previstos en dicha zona, de manera que permita al órgano competente establecer el canon correspondiente.

Cabe mencionar que la presente solicitud incorpora usos y actuaciones en Zona de Servidumbre de Tránsito (en adelante ZST), las cuales se indicarán a título informativo, puesto que estas no devengarán el pago de canon o tasas por parte de la administración del estado.

La solicitud de concesión que nos ocupa contempla la siguiente propuesta de actuaciones, ocupaciones y desarrollo de usos en la ZDPMT:

- a) Escalera de obra existente y en buen estado para el acceso a la plataforma, en su tramo en ZDPMT.
- b) Acometida eléctrica para molinete eléctrico de la rampa de varada mediante cableado eléctrico bajo tubo en zanja, tramo en ZDPMT.
- c) Uso de la plataforma existente y en buen estado al final de la escalera de obra, para los usuarios.
- d) Uso de la escalera desmontable de acero y madera que permite el acceso desde la plataforma al agua.
- e) Sendero peatonal a acondicionar de 1.00 m. de ancho, para posibilitar el acceso a la rampa de varada desde el final de escalera de obra existente, mediante solera de pavimento de hormigón coloreado y texturado con apariencia de solado de marés.
- f) Rampa de varada a acondicionar, mediante la construcción de una rampa de hormigón en masa tipo HM-30, de 2.50 m. de anchura y longitud necesaria para conseguir en su final sumergido un calado mínimo de 1.50 m. que permita la aproximación de la embarcación.
Se dotará a la misma de rollizos de madera de abeto tratado embebidos en su superficie, con equidistancia 0.75 m., para facilitar el deslizamiento de la embarcación durante la operativa de izada o botadura.
Se colocarán también anillas y cornamusas que permitan el amarre a la rampa.
- g) Pie de talud a acondicionar situado frente a la rampa de varada, puesto que se encuentra en mal estado, presentando descalce y deterioro. Para ello se realizará un tramo de muro de mampostería careada de aspecto similar a los existentes en la zona.
- h) Colocación de molinete eléctrico de tracción desmontable para el izado y botadura de la embarcación. Este molinete eléctrico será retirado al final de cada temporada estival y recolocado al comienzo de la siguiente.

La legislación en la materia indica que el canon a establecer tendrá dos componentes, uno imputable a la misma ocupación, y otro referido al eventual aprovechamiento o beneficio económico derivado de un estudio de negocio de la explotación o gestión de las actividades o usos a desarrollar.

En opinión del peticionario todas las actuaciones, ocupaciones y usos propuestos deben devengar canon por ocupación, no obstante, por sus características no suponen o permiten establecer un beneficio directo imputable, si no que el mismo se adscribe a la actividad global de hotel, como oferta complementaria, siendo de difícil determinación cual es el beneficio inherente al mismo.

Como hemos indicado antes, la presente solicitud contempla también los usos y actuaciones siguientes en ZST:

- Escalera de obra existente en buen estado para el acceso a la plataforma, en su tramo en ZST.
- Acometida eléctrica para molinete eléctrico de la rampa de varada mediante cableado eléctrico bajo tubo en zanja, tramo en ZST.

2. CONDICIONES DE USO DE LA OCUPACIÓN

El uso de las instalaciones propuestas estará sujeto a los siguientes condicionantes:

1. Todas actuaciones propuestas se ubican en ZST y ZDPMT.
2. En virtud de lo que establece el Art. 132, apartado 1 del vigente Reglamento de Costas, se solicita que el uso de las actuaciones descritas en los apartados e), f), y h) tenga carácter privativo.
3. La actuación descrita en el apartado g) tiene por objeto la defensa de la costa de manera que el muro propuesto servirá de recalce y sostenimiento a un terraplén inestable.

3. SUPERFICIE DE LA OCUPACIÓN

Las superficies cuya ocupación requieren las propuestas y usos solicitados se desglosan en el siguiente cuadro:

OCUPACIONES EN CALÓ DE LA REINA, HOTEL CAP ROCAT CAP ENDERROCAT. LLUCMAJOR. MALLORCA. SUPERFICIES DE OCUPACIÓN EN AFECCIÓN DE COSTAS (m ²)		
<u>SOLICITUD DE CONCESIÓN</u>		
PLATAFORMA		15.80
RAMPA DE VARADA		30.00
PAVIMENTACIÓN ITINERARIO ACCESO		7.00
ESCALINATA DE OBRA ZDPTM		5.05
ESCALINATA DE OBRA ZST		3.65
ALIMENTACIÓN MOLINETE ZDPTM		7.85
ALIMENTACIÓN MOLINETE ZST		5.00
ESCALERA METÁLICA		0.10
CONSTRUCCIÓN PAÑO MURO RECALCE TERRAPLÉN		5.00
	TOTAL OCUPACIÓN ZST	8.65
	TOTAL OCUPACIÓN ZDPMT	70.80

Tabla 1.- Ocupaciones de solicitud de concesión

4. VALOR MATERIAL DE LAS OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES

Existen instalaciones preexistentes tanto en ZDPMT como en ZST, que se encuentran en buen estado. En la ZST encontramos parte de la escalinata de obra, con un valor de 618,15.-€.

En la ZDPMT se encuentra el tramo restante de la escalinata, con un valor de 941,55.-€, la plataforma de acceso al mar, con un valor de 455,30.-€ y la escalera de acero inoxidable desmontable, con un valor de 752,00.-€.

Esto hace un total de SEISCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (618,15.-€) en ZST y DOS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (2.148,85.-€) en ZDPMT.

5. VALOR CATASTRAL DE LOS TERRENOS CONTIGUOS A LA ZDPMT

Según se desprende del acuerdo de fecha 8 de abril de 2013, emitido por el Gerente de la Gerencia Regional del Catastro de les Illes Balears (Anexo II), la superficie de la parcela limítrofe con la ZDPMT en que se solicitan las ocupaciones finca es de 224.575 m²., siendo el valor catastral total asignado de 5.538.289,38.-€, de lo que se desprende un valor unitario de 24,66.-€/m².

La referencia catastral de la parcela señalada según el acuerdo señalado es la RC 07031A002000010002TK.

6. PRESUPUESTO DE INVERSIÓN

Como se ha comentado anteriormente, las ocupaciones y usos previstos no permiten adscribir un beneficio económico directo, dadas las características de los mismos, por lo que, en virtud de lo establecido en la legislación aplicable, este se obtendría del cómputo de la inversión material prevista.

El Presupuesto de Ejecución Material, incluidos los elementos existentes, asciende a la cantidad de **DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (17.829,30.-€)**, de los cuales **MIL CIENTO CINCUENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (1.151,75.-€)** pertenecen a elementos en Zona de Servidumbre de Tránsito (ZST) y **QUINCE MIL SETECIENTOS VEINTISIETE EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (15.727,55.-€)** pertenecen a elementos en Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre (ZDPMT).

En el presupuesto incluido en el Anejo 2, se detallan las partidas de inversión previstas, desglosadas convenientemente por capítulos y conceptos solicitados, con el objeto de poder aplicar dichas cantidades a los efectos del cálculo de canon en expediente de concesión.

7. ESTIMACIÓN DE GASTOS

A los efectos de ser tenidos en cuenta en el establecimiento del canon, se relacionan los conceptos por gastos estimados para el desarrollo de los usos previstos en la solicitud.

SOLICITUD DE CONCESIÓN PARA OCUPACIONES Y USOS
CALÓ DE LA REINA. HOTEL CAP ROCAT. LLUCMAJOR
RELACIÓN DE GASTOS ESTIMADOS

PRIMERA INSTALACIÓN

Consultoría (topográfico, proyecto, EEF, etc...)	4.000,00
Tramitación administrativa (copias, tasas administrativas, etc...)	1.400,00
Varios	500,00
	<hr/> 5.900,00

COSTES EXPLOTACIÓN ANUALES ESTIMADOS

Inversión (amortización en 20 años)	17.829,30	5,00%	891,47
Adquisiciones primera instalación (amortización 5 años)	2.500,00	20,00%	500,00
Reposiciones			600,00
Salarios (repercusión trabajadora solarium ZST)			1.000,00
Costes laborales			370,00
Gastos de montaje y desmontaje anual instal. temporada			-
Gastos mantenimiento y limpieza			1.200,00
Financieros (avales, fianzas provisionales/definitiva, etc...)			600,00
Impuestos, cánones, tasas y arbitrios			2.000,00
			<hr/> 7.161,47

8. BENEFICIO POR UTILIZACIÓN ESTIMADO

Como ya se ha comentado se entiende que, dadas las características de las propuestas de actuación, ocupación y usos a desarrollar, no es factible establecer un beneficio económico directamente imputable a las mismas, por lo que se deberá proceder en virtud de lo que establece la legislación aplicable en referencia a la inversión presupuestaria prevista.

9. ESTIMACIÓN DEL CANON

A establecer por la Demarcación de Costas en Illes Balears en virtud de las premisas establecidas en los puntos anteriores.