

ANEJO 3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ÍNDICE

1. USOS Y ACTUACIONES PREVISTAS	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	5
6. PRESUPUESTO DE INVERSIÓN	5
7. ESTIMACIÓN DE GASTOS	5
8. BENEFICIO POR UTILIZACIÓN ESTIMADO	6
9. ESTIMACIÓN DEL CANON.....	6

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.- Tabla de ocupaciones de solicitud de concesión	4
---	---

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) Sendero peatonal a acondicionar de 1.00 m. de ancho (Itinerario peatonal 1), para mejorar el acceso a la zona de las plataformas desde el camino pavimentado existente. Se realizará mediante solera de pavimento de hormigón coloreado y texturado con apariencia de solado de marés, similar al mencionado camino. La longitud del camino a acondicionar en ZDPMT es de 40 metros.
- b) Acometida eléctrica para polipasto eléctrico, mediante cableado eléctrico bajo tubo, en zanja a ejecutar, tramo en ZDPMT, bajo el sendero mencionado antes en una longitud de 40 metros, y a continuación bajo la plataforma superior y bajo el itinerario peatonal 2 en una longitud de 45 metros hasta la base del polipasto eléctrico.
- c) Sendero peatonal a acondicionar de 1.00 m. de ancho (Itinerario peatonal 2), para mejorar el acceso a la zona de baño desde la plataforma en la que se disponen las hamacas y sombrillas hasta la zona de acceso al mar. Se realizará como en el caso anterior mediante solera de pavimento de hormigón coloreado y texturado con apariencia de solado de marés. Su longitud será de 30 metros.
- d) Entre la plataforma superior y el itinerario peatonal 2 existe un desnivel que se salvará mediante el uso de un tramo de escalera desmontable de madera de iroko de 9 escalones de la que ya se dispone, y para la que se tiene autorización temporal (referencia expediente 1639CT).
- e) Muros existentes bajo la plataforma principal (paños 1 y 2 en planos), que fueron acondicionados en mayo de 2017 con piedra de marés concertada y remate tradicional en "esquena d'ase".
- f) Paño de muro 3, que fue acondicionado también en mayo de 2017, con piedra de marés concertada y acabado en coronación en "esquena d'ase".
- g) Plataforma a acondicionar de medidas 6x6 metros, junto al itinerario peatonal 2 y a la escalera desmontable de acceso al mar. Se realizará su pavimentación mediante solera de hormigón coloreado y texturado con apariencia de solado de marés. En esta plataforma se prevé la colocación de cuatro sombrillas de madera y cañizo desmontables, así como dos hamacas por sombrilla.
- h) Junto al itinerario peatonal 2 se colocará una plataforma de madera tecnológica (composite) de 6,00x2,50m, de manera que pueda usarse para la colocación y varada de pequeñas embarcaciones (kayaks). Se colocarán elementos de amarre (anillas y/o cornamusas) y defensa (perfiles de caucho) para embarcaciones de tipo ligero en frente de cantil natural.
- i) Asimismo, se prevé la colocación de un polipasto eléctrico desmontable junto a la plataforma de varada, que permita la botadura e izado de los kayaks. Este

polipasto se desmontará al final de cada temporada y se colocará de nuevo al inicio de la siguiente.

- j) Escalera desmontable de acero y madera que permite el acceso desde el itinerario peatonal 2 hasta el agua.

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 el caso que nos ocupa el único uso que se podría considerar proclive a la obtención de un rendimiento directo asociado al mismo, sería el de las cuatro unidades compuestas por sombrilla y hamacas pareadas a emplazar en el solárium 6x6 propuesto.

El resto de las ocupaciones, 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:

- Veintisiete sombrillas de madera y cañizo desmontables, así como dos hamacas por sombrilla para los usuarios.
- Sendero peatonal a acondicionar de 1.00 m. de ancho (Itinerario peatonal 1), para mejorar el acceso a la zona de las plataformas desde el camino pavimentado existente. Se realizará mediante solera de pavimento de hormigón coloreado y texturado con apariencia de solado de marés, similar al mencionado camino. La longitud del camino a acondicionar en zona de servidumbre de tránsito es de aproximadamente 17 metros.
- Acometida eléctrica para polipasto eléctrico, mediante cableado eléctrico bajo tubo, en zanja a ejecutar, tramo en ZST bajo el sendero mencionado antes, en una longitud de 17 metros.

2. CONDICIONES DE USO DE LA OCUPACIÓN

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

1. Todas las instalaciones 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 la actuación descrita en el apartado a) tenga carácter privativo.

3. SUPERFICIE DE LA OCUPACIÓN

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

OCUPACIONES EN CALÓ DES FORT, HOTEL CAP ROCAT CAP ENDERROCAT. LLUCMAJOR. MALLORCA. SUPERFICIES DE OCUPACIÓN EN AFECCIÓN DE COSTAS (m ²)		
<u>SOLICITUD DE CONCESIÓN</u>		
MURO 1	8.00	
MURO 2	3.00	
MURO 3	6.00	
CONDUCCIÓN ALIMENTACIÓN POLIPASTO	27.90	
PAVIMENTACIÓN ITINERARIO PEATONAL 1 ZDPMT	90.15	
PAVIMENTACIÓN ITINERARIO PEATONAL 1 ZST		41.65
PAVIMENTACIÓN ITINERARIO PEATONAL 2	55.40	
PAVIMENTACIÓN PLATAFORMA 6x6*	36.00	
PLATAFORMA VARADA EMBARCACIONES	15.00	
PLATAFORMA SOLARIUM EXISTENTE ZST		275.60
ESCALERA IROKO 9 PELDAÑOS	5.65	
ESCALERA METÁLICA ACCESO MAR	0.10	
POLIPASTO DESMONTABLE	2.50	
TOTAL OCUPACIÓN ZST		317.25
TOTAL OCUPACIÓN		
ZDPMT 249.70		
*INCLUYE USO 4 SOMBRILLAS Y 8 HAMACAS		

Tabla 1.- Tabla de 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 las hamacas y sombrillas, con un valor de 7.965,00.-€.

En la ZDPMT se encuentran los muros de mampostería, con un valor de 2.110,50.-€, la escalera de iroko desmontable, con un valor de 850,00.-€ y la escalera de acero inoxidable desmontable, con un valor de 752,00.-€.

Esto hace un total de SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (7.965,00.-€) en ZST y TRES MIL SETECIENTOS DOCE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (3.712,50.-€) 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 elementos existentes, asciende a la cantidad de **CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON TRES CÉNTIMOS (55.226,03.-€)** de los cuales **ONCE MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (11.821,45.-€)** pertenecen a elementos en Zona de Servidumbre de Tránsito (ZST) y **CUARENTA Y DOS MIL CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (42.004,58.-€)** 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...)	5.500,00
Tramitación administrativa (copias, tasas administrativas, etc...)	2.500,00
Varios	1.000,00
	<hr/> 9.000,00

COSTES EXPLOTACIÓN ANUALES ESTIMADOS

Inversión (amortización en 20 años)	54.208,03	5,00%	2.710,40
Adquisiciones primera instalación (amortización 5 años)	4.000,00	20,00%	800,00
Reposiciones			1.000,00
Salarios (repercusión trabajadora solarium ZST)			3.000,00
Costes laborales			1.110,00
Gastos de montaje y desmontaje anual instal. temporada			3.000,00
Gastos mantenimiento y limpieza			4.000,00
Financieros (avales, fianzas provisionales/definitiva, etc...)			1.000,00
Impuestos, cánones, tasas y arbitrios			6.000,00
			<hr/> 22.620,40

8. BENEFICIO POR UTILIZACIÓN ESTIMADO

Como ya se ha comentado el único desarrollo o uso de los solicitados, al que se le puede repercutir un eventual beneficio económico derivado de la aplicación de tasa por utilización, sería al conjunto de hamacas y sombrillas.

Según las ratios habitualmente establecidos por la Demarcación de Costas en Illes Balears, se imputa una ocupación por cada hamaca de 5 m²/ud., asimismo se considera que la temporada de funcionamiento se extiende por un periodo de 125 días/año, aplicando un rendimiento promediado de 8,00 €/hamaca/día.

Se prevé la instalación de cuatro conjuntos de sombrilla con hamacas pareadas en zona DPMT, por lo que las ratios referidas se aplicarían a 8 ud. de hamaca, dado que la imputación de la sombrilla queda incluida en las mismas.

9. ESTIMACIÓN DEL CANON

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