



**COL·LEGI OFICIAL DE PÈRITS I
ENGINYERS TÈCNICS INDUSTRIALS
ILLES BALEARS**



w w w . c o e t i - b a l e a r s . c o m

PALMA DE MALLORCA

C/ Convent dels Caputxins, núm. 3, 3er-A
Edifici Europa, 07002 - PALMA (Mallorca)
Telf: 971-711557 / 971-713687
Fax: 971-719313
E-mail: coetima@coeti-balears.com

MENORCA

Delegació
Carrer Lluna, núm. 14, baixos
07702 - MAÓ (Menorca)
Telf: 971-364762 / Fax: 971-367861
E-mail: coetime@coeti-balears.com

EIVISSA I FORMENTERA

Delegació
Carrer Bisbe Azara, núm. 4, 1er-1era
07800 - EIVISSA (Eivissa)
Telf: 971-318202 / Fax: 971-318203
E-mail: coetief@coeti-balears.com

Plantilla de Firmas Electrónicas / Plantilla de Signatures Electròniques

RESUMEN DE FIRMAS DEL DOCUMENTO
RESUM DE SIGNATURES DEL DOCUMENT

COLEGIADO 1 / COL·LEGIAT 1

COLEGIADO 2 / COL·LEGIAT 2

COLEGIADO 3 / COL·LEGIAT 3

COLEGIO / COL·LEGI

OTROS / ALTRES

OTROS / ALTRES



DOCUMENTACION GRAFICA Y DESCRIPTIVA PARA LA SOLICITUD DE
CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE OBRAS E INSTALACIONES
EXISTENTES DEL BAR-RESTAURANTE “SA FLAMA D’EN VAN
DAMME”, SITUADO EN EL TRAMO DE COSTA DENOMINADO
“S’ESTANYOL” EN TERMINO MUNICIPAL DE SANT JOSEP DE SA
TALAIA

EXPEDIENTE COSTAS	PM/IB-5/12
PROMOTOR:	ANTONIO RIBAS VAN DAMME
N.I.F.:	41.444.734-E
SITUACIÓN:	PLAYA S’ESTANYOL (HITOS 8 Y 12)
LOCALIDAD:	SANT JOSEP DE SA TALAIA
T. M.:	SANT JOSEP DE SA TALAIA



INDICE GENERAL

I.	MEMORIA DESCRIPTIVA.....	4
1.	PETICIONARIO Y OBJETO DEL ESTUDIO.....	5
2.	ESTUDIOS PREVIOS REALIZADOS	5
3.	NORMATIVA Y REGLAMENTACIÓN	5
4.	ANTECEDENTES.....	6
4.1.	Exposición de motivos.....	6
4.2.	Cronología de sucesos.....	9
4.3.	Justificación de la ocupación del dominiopúblico marítimo-terrestre.....	10
5.	ANÁLISIS PREVIO DE LA PROPUESTA	12
6.	DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES OBJETO DE LA SOLICITUD.....	13
6.1.	Situación y entorno	13
6.2.	Descripción de la actividad.....	14
6.3.	Actividad afectada por el dominiopúblico marítimo-terrestre	15
7.	INSTALACIONES.....	20
7.1.	SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS.....	21
7.2.	SISTEMA DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS	22
8.	RESPONSABILIDADES DEL PETICIONARIO	22
9.	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	23
9.1.	Planteamiento del estudio	23
9.2.	Calculo del flujo de caja anual.....	24
9.3.	EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD Y RENTABILIDAD DE LA ACTIVIDAD	27
10.	VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES INCLUIDOS EN DOMINIO PÚBLICO	29
10.1.	Consideracionesprevias.....	29
10.2.	Inmueble a valorar	29
10.3.	Descripción de la edificación	29
10.4.	Descripción urbanística de la zona.....	29
10.5.	Criterios de valoración.....	29
10.6.	Procedimiento a seguir.....	30
10.7.	Valoracióndelinmueble	32
	ANEXO 1. DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE PUBLICADO POR LA DEMARCACIÓN DE COSTAS DE LAS ILLES BALEARS.....	33
	ANEXO 2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA ZONA.....	34
	ANEXO 3. ORDEN MINISTERIAL DONDE SE OTORGA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA A FAVOR DE D. VICENTE TUR TUR.	40
	ANEXO 4. ACUERDO NOTARIAL DE VICENTE TUR TUR CON ANTONIO RIBAS MARI.....	41
	ANEXO 5. ACTA A LA JEFATURA DE COSTAS Y PUERTOS DE BALEARES.	42
	ANEXO 6. OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN POR PARTE DE LA JEFATURA DE COSTAS Y PUERTOS DE BALEARES	43
	ANEXO 7. ESCRITURA DE EXPLOTACIÓN CONJUNTA DE LA CONCESIÓN.....	44
	ANEXO 8. ESCRITURA DE HERENCIA.	45

ANEXO 9. SENTENCIA DE RECONOCIMIENTO AL HIJO DE VICENTE TUR TUR D. VICENTE TUR MARÍ COMO TITULAR DE LOS DERECHOS DEL 50% DEL NEGOCIO.	46
ANEXO 10. ESCRITURA DE RENUNCIA DE VICENTE TUR MARÍ , RENUNCIA A SUSDERECHOS SOBRE LA CONCESIÓN.....	47
ANEXO 11.CONTRATO PRIVADO DE D. Vicente Tur Marí.....	48
ANEXO 12. ESCRITURA DE DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO	49
ANEXO 13.CONCESIÓN DE DÑA SIMONE VAN DAMME HACIA SU HIJO D. ANTONIO RIBAS VAN DAMME,	50
ANEXO 14. ACREDITACIÓN DE LA EMPRESA DE RETIRADA DE RESIDUOS	51
I. PLANOS	52

01. SITUACIÓN

02. EMPLAZAMIENTO SEGÚN COSTAS

03.1. USOS DEL SUELO- PTI

03.2.USOS DEL SUELO- NNSS SANT JOSEP DE SA TALAIA

04. DISTRIBUCIÓN ACTUAL

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. PETICIONARIO Y OBJETO DEL ESTUDIO

D. ANTONIO RIBAS VAN DAMME, con D.N.I: 41.444.734-E, actuando en nombre propio, y como gestor del restaurante SA FLAMA D'EN VAN DAMME (T.M. de Sant Josep de SaTalaia), situado entre los hitos 8 y 12, pretende con la redacción de este documento tramitar la **concesión demanial para la ocupación del dominio público marítimo terrestre** del establecimiento turístico denominado **"RESTAURANTE SA FLAMA D'EN VAN DAMME"**.

DATOS DEL SOLICITANTE:

Nombre: ANTONIO RIBAS VAN DAMME
NIF: 41.444.734-E

DATOS DEL ESTABLECIMIENTO

Nombre: SA FLAMA D'EN VAN DAMME
Tipo establecimiento: BAR- RESTAURANTE
Situación: Platja de s'Estanyol. Hitos 8 – 12
Término Municipal: Sant Josep de SaTalaia
Provincia: Illes Balears

2. ESTUDIOS PREVIOS REALIZADOS

Para la redacción del presente documento se han empleado:

- Análisis de la documentación aportada por el solicitante y normativa
- Análisis crítico del estado actual y documentación fotográfica
- Estudio topográfico de la zona mediante medición topográfica realizada "in situ", así como cartografía de la zona y cartografía de costas.

3. NORMATIVA Y REGLAMENTACIÓN

Las actuaciones a las que hace referencia el presente documento, así como los usos que las motivan, se han desarrollado bajo las normativas y recomendaciones siguientes:

- Ley de Costas (Ley 22/1988, de 28 de Julio), y su Reglamento (Real Decreto 876/2.014).
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas
- Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas
- Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de espacios de relevancia ambiental (LECO)
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000/C 364/01)

- Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y las Libertades Fundamentales (CEDH).
- Sentencia 149/1991 (RTC 1991, 149)
- Resolución del Parlamento Europeo, de 26 de Marzo de 2.009, sobre el impacto de la urbanización extensiva en España en los derechos individuales de los ciudadanos europeos, el medio ambiente y la aplicación del Derecho comunitario, con fundamento en determinadas peticiones recibidas (2008/2248(INI))
- Artículos 33 y 47 de la Constitución Española
- A. de Márcos Fernández, "Derechos de costas en España". Ed. La Ley, (Madrid 2010)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

4. ANTECEDENTES

4.1. Exposición de motivos

El Bar-Restaurante SA FLAMA D'EN VAN DAMME es uno de los establecimientos turísticos de referencia del tramo de costa denominado Playa de s'Estanyol, actualmente gestionado por el solicitante D. Antonio Ribas Van Damme. Se trata de un establecimiento incluido en zona marítimo terrestre (concretamente situado entre hitos 8 y 12), siendo un establecimiento turístico de restauración con gran tradición de Eivissa. De hecho las primeras obras datan de 1.968, una época en la que coincide con el comienzo de una profunda remodelación del territorio ibicenco asociada a la transformación de su economía agrosilvopastoral a una economía basada casi por completo en el turismo.

Fotograma 1. El bar-restaurant SA FLAMA D'EN VAN DAMME en la actualidad.



Cabe decir que, aunque el bar-restaurante se encuentra incluido en el dominio público marítimo terrestre, en su día su construcción se realizó respetando las directrices territoriales vigentes habiéndose otorgado el título de concesión administrativa para la explotación de una terraza y bar, ocupando una superficie de 243 m² de zona marítimo terrestre, según Orden Ministerial del 30 de Octubre de 1.968 por parte de la Dirección General de Puertos y Señales Marítimas, a nombre de D. Vicente Tur Tur (Exte PM/IB-5/11-V.T.T. que posteriormente paso a ser PM/IB-5/12).

Se trataba de un contexto histórico y social notablemente distinto al actual, en el que se empezaba a utilizar el paisaje litoral como espacio a consumir para lograr las divisas de una economía turística emergente. El derecho a la propiedad privada prevalecía expresamente sobre la preservación de los ecosistemas o la estabilidad de la línea de costa. De hecho, en esa época, no existía una normativa reguladora de la utilización del espacio marítimo terrestre como la que tenemos hoy en día, y la única regulación del espacio tierra-mar existente dependía de las leyes de puertos (de 1880 y 1928) cuyo objetivo fundamental era atender las necesidades de navegación y condiciones de abrigo para las embarcaciones y no la de regular usos y actividades permitidas en la zona de dominio público. En estos años las presiones sobre el espacio litoral eran muy limitadas y no justificaban un cuerpo normativo específico que regulara las actividades ni las intensidades de uso, ni siquiera se consideraba el litoral como un espacio amenazado.

La entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas, obligó a todas las actividades incluidas en el Dominio Público Marítimo-Terrestre a someterse al régimen jurídico que se despliega tras la aprobación del deslinde y que se contiene en las disposiciones transitorias de la Ley de Costas y su Reglamento.

En la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley establece un derecho de indemnización o compensación para los titulares de la zona marítimo terrestre que hubieren sido declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en vigor de la presente Ley. Tal indemnización o compensación, como la misma Disposición dispone consistió en el otorgamiento por un periodo de treinta años, prorrogables por otros treinta, de la concesión *“de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre”*, un plazo que finaliza próximamente en el 2.018.

Ante la cercanía de la fecha de finalización de la concesión, el solicitante pretende solicitar una nueva concesión que garantice la continuidad del negocio que regenta de manera continuada desde hace más de cuarenta años y que actualmente recae bajo su gestión, así como para regularizar una situación que se vió comprometida a partir del fallecimiento en 1.991 del titular de la concesión, *D. Vicente Tur Tur*, sin que se haya regularizado frente a la Dirección General de Costas la transmisión del título a sus herederos, hecho producido por el desconocimiento de la obligación de comunicar este hecho a la administración competente. Un derecho recogido por la Ley 22/1.988, en la cual se establece un período máximo de 1 año para comunicar el fallecimiento a la Administración concedente, en este caso la Dirección General de Costas, o en su defecto la Demarcación de Costas de las Illes Balears y poder subrogarse en derecho y obligaciones del titular fallecido.

A pesar de este defecto de forma, se da la circunstancia particular de que en 1.968, apenas un mes después de haberse otorgado la concesión, el titular de la concesión, al carecer de recursos económicos para afrontar las obras de construcción del bar-terraza, realizó un acuerdo notarial con D. Antonio Ribas Mari, para que este último ejecutara las instalaciones.

de la concesión a su coste, participando en la explotación del mismo y constituyéndose por tanto una copropiedad sobre las instalaciones del negocio. Este vínculo quedaría refrendado el 26 de noviembre de 1.969 mediante Escritura notarial donde se reconoció la transmisión de la participación al 50% de Vicente Tur Tur y Antonio Ribas Marí para la explotación conjunta de la concesión, documento que se aporta en el ANEXO 9. En dicha escritura el beneficiario de la concesión administrativa cedía a la otra parte contratante la mitad indivisa de la citada concesión con todos los derechos y obligaciones inherentes a la misma.

A partir del fallecimiento de Antonio Ribas Marí en 1.983, se produce la transmisión de su herencia a su esposa y dos hijos D. Juan Ricardo y Antonio Ribas Van Damme mediante escritura otorgada el 31 de Julio de 1.984.

A este respecto, hay que señalar que en la época en la que se produjeron todas estas transmisiones anteriormente descritas (en la que estaba vigente la *Ley de Costas de 1.969*) se consentía expresamente la presencia de propiedad privada enclavada en los bienes de dominio público marítimo terrestre, presencia que queda garantizada desde el momento en que éstos se clasifican como de dominio público “*sin perjuicio de los derechos legalmente adquiridos*”(art. 1), no habiendo mención expresa de la posibilidad de transmitir los títulos adquiridos hasta 1.985, donde mediante la *Orden de 8 de noviembre por la que se aprueba el Pliego de Condiciones Generales para Concesiones Demaniales*, se determina en su artículo 31 la posibilidad de ceder los derechos concesionales previa conformidad con la Administración una vez aportada documentación justificativa de la cesión. Por lo tanto, en el momento que se produjo la transmisión del 50% de la concesión a Antonio Ribas Mari, así como la herencia recibida por sus herederos tras su fallecimiento, no existía ningún impedimento jurídico que invalidara dicha cesión, por lo que debería interpretarse que el titular de la concesión actuó en su debido momento procediendo correctamente con sus derechos demaniales.

Además con la modificación de la Ley de Costas, actualmente se hace posible su transmisión intervivos. De esta manera el 50% de los derechos y obligaciones de la concesión descrita recayeron sobre los herederos de Antonio Ribas Marí. De hecho, el 16 de mayo de 1.991, mediante Sentencia 158/91 se reconoció a dichos herederos como administradores y gestores del negocio del bar-restaurant, así como la participación de Vicente Tur Marí (heredero del titular de la concesión original D. Vicente Tur Tur) en un 50 % del negocio.

Actualmente el establecimiento SA FLAMA D'EN VAN DAMME viene siendo gestionado por el solicitante D. Antonio Ribas Van Damme, el cual se ha encargado todo este tiempo del pago del cánon de ocupación del dominio público marítimo-terrestre. Igualmente cabe decir que se trata del heredero legítimo del título concesionario, ya que el único hijo del titular oficial de la Concesión D. Vicente Tur Marí cedió los derechos del 50% del negocio a Antonio Ribas Van Damme ante notario en 1.996, un hecho refrendado mediante contrato privado entre ambos agentes.

De esta forma, a fecha de hoy, y por motivos de herencias (ver apartado cronología de sucesos), D. Antonio Ribas Van Damme resulta el heredero legítimo de la explotación del bar-restaurant.

Con el firme propósito de dar una solución a todas las problemáticas existentes así como por la proximidad de la finalización del plazo otorgado para las concesiones (finalizan en 2.018), la voluntad del promotor del establecimiento es la de solicitar a la Dirección General de Costas el otorgamiento de una nueva concesión enfocada a regularizar y resolver todos estos asuntos arrastrados durante casi medio siglo de gestión, siendo la mayoría de ellos generados en una época en la que el desarrollo experimentado en el litoral no estaba acompañado por una intervención sociopolítica-administrativa ordenadora del proceso, una realidad reconocida incluso en la *Exposición de Motivos* de la *Ley de Costas*.

En esta línea se han encaminado las recientes modificaciones de la *Ley de Costas de 1.988*, recogidas por la *Ley 2/2013, de Protección y Uso Sostenible del Litoral*, para dar una solución a situaciones como las que se encuentra el bar-Restaurante SA FLAMA D'EN VAN DAMME, unas situaciones que la anterior que la Ley de 1.988 no supo prever y que crearon una serie de conflictos jurídicos que han quedado en estado de latencia todo este tiempo, y que hasta que no queden resueltos, impiden al solicitante afianzar la legalidad jurídica del establecimiento.

4.2. Cronología de sucesos

- **07-06-1.962:** Se aprueba la Orden Ministerial por la que se produce el deslinde marítimo-terrestre del tramo de playa denominado “S’Estanyol”.
- **30-10-1.968:** Mediante Orden Ministerial se otorga concesión administrativa a favor de D. Vicente Tur Tur para la ocupación de 243 m² en zona marítimo-terrestre para la construcción de terraza y bar durante 99 años (Expte PM/IB-5/11-V.T.T.)(**ANEXO 3**)
- **05-12-1.968.** Acuerdo notarial de Vicente Tur Tur con Antonio Ribas Mari para que este último ejecutara las instalaciones de la concesión, participando al 50% de la explotación del mismo.(**ANEXO 4**)
- **26-04-1.969:** Aprobación de la primera Ley de Costas y Protección del Litoral
- **08-05-1.969:** Se presenta Acta a la Jefatura de Costas y Puertos de Baleares para el reconocimiento de las obras de terraza y bar en base a la concesión obtenida.(**ANEXO 5**)
- **03-06-1.969:** La Jefatura de Costas y Puertos de Baleares aprueba Acta de Reconocimiento de Obras autorizadas según OM 30-10-1.968.(**ANEXO 6**)
- **26-11-1.969:** Mediante escritura otorgada ante el notario de Palma de Mallorca D. Ignacio Zabala Cabello se reconoció la transmisión notarial de la participación al 50% de Vicente Tur Tur y Antonio Ribas Marí para la explotación conjunta de la concesión..(**ANEXO 7**)
- **17-08-1.983:** Se produce el fallecimiento de D. Antonio Ribas Marí

- **31-07-1.984:** Según escritura otorgada ante el notario D. José Cerdá Gimeno aceptan la herencia su esposa Dña Simone Van Damme y sus dos hijos Juan Ricardo y D. Antonio Ribas Van Damme. **(ANEXO 8)**
- **08-11-1.985:** Se aprueba la Orden por la que se aprueba el pliego de condiciones generales para concesiones demaniales en las playas, zona marítimo-terrestre y mar territorial que se otorguen al amparo del artículo 10 de la Ley 28/1.969, de 26 de abril, sobre Costas.
- **28/07/1.988.** Entrada en vigor de la Ley 22/1.988, de 28 de Julio, de Costas.
- **1.991:** Se produce el fallecimiento de D. Vicente Tur Tur.
- **16-05-1.991:** Mediante sentencia 158-1.991 se reconoce al hijo de Vicente Tur Tur D. Vicente Tur Marí como titular de los derechos del 50% del negocio. Igualmente dicha sentencia declara a los herederos de Antonio Ribas Marí como los encargados de la administración y dirección de dicho negocio.. **(ANEXO 9)**
- **25-01-1.996:** D. Vicente Tur Marí, ante el notario D. Jorge Luis Garcia Llorente, renuncia a sus derechos sobre la concesión y lo cede a D. Antonio Ribas Van Damme, correspondiente al 50% de la participación de la misma. **(ANEXO 10)**
- **26-01-1.996:** D. Vicente Tur Marí cedió mediante contrato privado (y también a consecuencia del punto anterior sus derechos a Antonio Ribas Van Damme. **(ANEXO 11)**
- **01-12-1.999.** Por medio de escritura de disolución de condominio y adjudicación otorgada ante la notario Dña. Maria Eugenia Roa Nonide, Dña Simone Constanca Luis Van Damme recibe un 25% de la concesión y Antonio Ribas Van Damme otro 25% de la misma concesión. **(ANEXO 12)**
- **09-05-2.007.** Dña Simone Van Damme hace donación del 25% de la concesión a favor de su hijo D. Antonio Ribas Van Damme, con lo cual este viene a ser el titular legítimo en la práctica del 100% de la concesión **(ANEXO 13)**
- **31-05-2.013.** Entrada en vigor de la Ley 2/2.013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1.988, de 28 de Julio, de Costas.

4.3. Justificación de la ocupación del dominio público marítimo-terrestre

Hace tiempo ya que el turismo se configura como la actividad de mayor repercusión, en términos de renta, empleo y actividad, que se genera en Eivissa, constituyendo sin ninguna duda, el principal recurso de nuestras islas. Por ello, debe estar en constante transformación, innovación y desarrollo, para adaptarse a las demandas de un turista cada vez más exigente y más aún dentro de un escenario de fuerte competencia internacional.

Calidad, respeto por el medio ambiente o accesibilidad se convierten así en elementos clave a la hora de elegir un destino de playa.

En vista a este escenario, el sector turístico se ha volcado en la búsqueda de la calidad con el fin de generar en el cliente la confianza en los servicios ofrecidos, diferenciarse de la competencia y satisfacer así las necesidades de un cliente que hoy en día está exigiendo:

- Mayor nivel de calidad y accesibilidad en sus instalaciones y servicios
- Un entorno ecológico, natural, cuidado y respetuoso con el medio ambiente
- Seguridad del entorno y del área turística.

La industria turística insular y balear, por tanto, necesita un nuevo impulso, para adaptarse a estas nuevas necesidades y hacer de ella una industria **competitiva, moderna, sostenible y responsable**, determinando las prioridades que aportan un verdadero valor añadido al destino turístico balear. La clave para adaptarse a esta demanda es posibilitar fórmulas que desarrollen al máximo las oportunidades que pueden ofrecer los recursos turísticos de las Illes Balears.

En esta línea se encaminaron las diversas normativas para promover la inversión en el sector turístico del ámbito balear, como la *Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears*, donde se pone de relieve la necesidad de apoyar a la industria turística, la cual constituye el motor de la economía de las Illes Balears. En su exposición de motivos se expresaba lo siguiente:

“.....Capítulo aparte merecen las medidas de impulso de la industria turística.... En la actual coyuntura confluyen dos circunstancias de gran relieve: la necesidad de apoyar la industria turística para que actúe de motor que dinamice la economía y facilite una pronta salida de la crisis, y la conveniencia de aprovechar la situación para potenciar la regularización y la mejora de unos establecimientos turísticos con una calidad indiscutible en su conjunto, pero con indudables problemas producidos por un desarrollo precipitado para dar respuesta a un espectacular crecimiento de la demanda”

El problema es que el desarrollo turístico y el legislativo no se producen a la par, por lo que frecuentemente es la iniciativa privada la que encuentra fórmulas de aprovechamiento de los recursos disponibles.

Este es el caso del establecimiento que se pretende justificar en la presente memoria, que se engloba en la modalidad de Bar-Restaurante de playa. Esta forma de especialización turística, ha tenido un gran aceptación en el turista de poder adquisitivo medio-elevado, habiéndose convertido en un producto que circula en espacios globales y que ofrece un paquete turístico con gran potencial, que se sirve de los grandes valores paisajísticos y naturales de la zona en que se ve implantada ofreciendo al turista un marco incomparable para el descanso y la realización de tareas lúdicas, a la vez que ofrece un producto diferenciado y con un alto grado de sofisticación.

De hecho, se trata de un establecimiento, que ofrece un producto de calidad que se adapta perfectamente a la nueva tipología del turista, que busca satisfacer sus necesidades y

deseos de naturaleza, ya sea de forma pasiva o activa, creando una demanda de bienes de uso contemplativo como el paisaje, a la vez que realiza actividades de ocio y entretenimiento.

Además hay que decir que este establecimiento está destinado a cubrir una serie de **servicios a los usuarios de las playas**, aportando una serie de instalaciones donde éstos puedan realizar las actividades típicas del confort personal. Estos equipamientos que se ofrecen a los usuarios resuelven la funcionalidad y la representatividad turística con capacidad para **potenciar la identidad de la playa** a la que dan servicio (mejora de la accesibilidad a la playa, dispensación de bebidas y comidas, así como amenización musical para el confort de los usuarios).

Fotograma 2. Vista del bar-Restaurante SA FLAMA D'EN VAN DAMME



Por todo lo anteriormente expuesto el que suscribe cree justificada la actividad del bar-Restaurante SA FLAMA D'EN VAN DAMME en zona de dominio público marítimo-terrestre, considerando además que este establecimiento no solo fomenta la competitividad del sector turístico balear, sino que además promueve la diversificación de la oferta turística, y promueve el desarrollo de un **turismo de calidad**, valores ampliamente promulgados por la administración para el fomento del turismo de las Illes Balears.

5. ANÁLISIS PREVIO DE LA PROPUESTA

La propuesta de actuación se basa en los siguientes criterios:

- Otorgamiento de nueva concesión a favor del solicitante Dn. ANTONIO RIBAS VAN DAMME, el cual es el heredero legítimo de la concesión anterior tal y como se ha expuesto en el apartado Antecedentes, respetando en todo momento los usos y aprovechamientos existentes y permitiendo la continuidad de una actividad que se remonta más de 40 años atrás.

- Otorgación de la ocupación por un plazo de 50 años, aplicando los nuevos márgenes que la Ley 2/2013 establece para la duración máxima de las concesiones.

6. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES OBJETO DE LA SOLICITUD

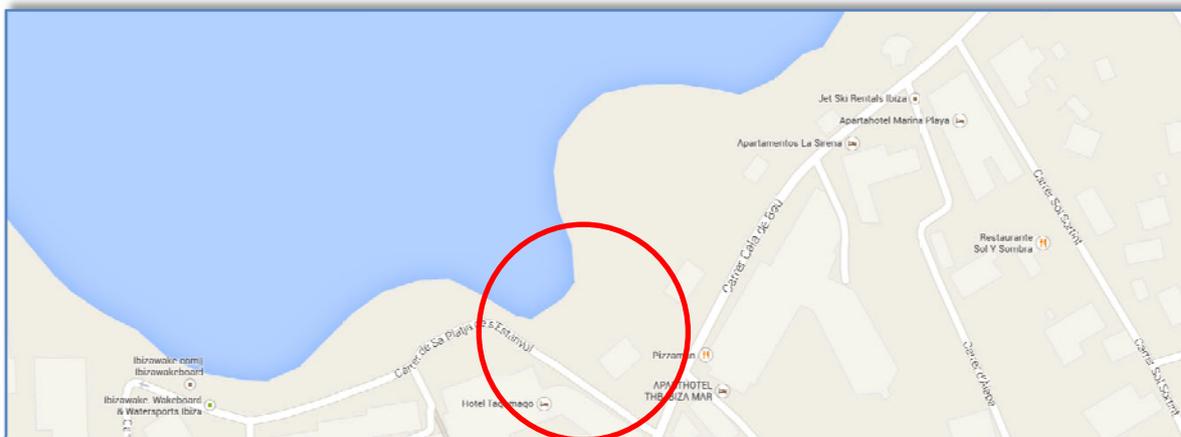
6.1. Situación y entorno

El Bar-Restaurante “SA FLAMA D’EN VAN DAMME” se encuentra situado en la Playa de S’Estanyol (T.M. de Sant Josep de SaTalaia), en la zona marítimo terrestre situada entre los hitos 8 y 12. Se trata de una bahía cerrada, poco profunda y protegida de vientos. Situada a 1 km de la villa y el puerto de Sant Antoni de Portmany hace que tenga una amplia oferta de servicios turísticos. La cercanía del mar hace que el bar-bar-restaurant se haya convertido en una instalación de soporte a los usuarios de la playa.

Fotograma 3. Situación



Fotograma 4. Emplazamiento



Fotograma 5. Playa de S'Estanyol en la actualidad. Se puede observar la presencia de la terraza del baren el primer plano.



6.2. Descripción de la actividad

El establecimiento objeto de esta solicitud está destinado a Bar-Restaurante, realizándose las tareas propias de dicha actividad, como son:

SERVICIO DE RESTAURACIÓN

- Almacenamiento de bebidas alcohólicas, y bebidas refrescantes.
- Expedición de dichas bebidas, alguna de ellas refrigeradas con cámaras frigoríficas o botelleros frigoríficos al efecto.

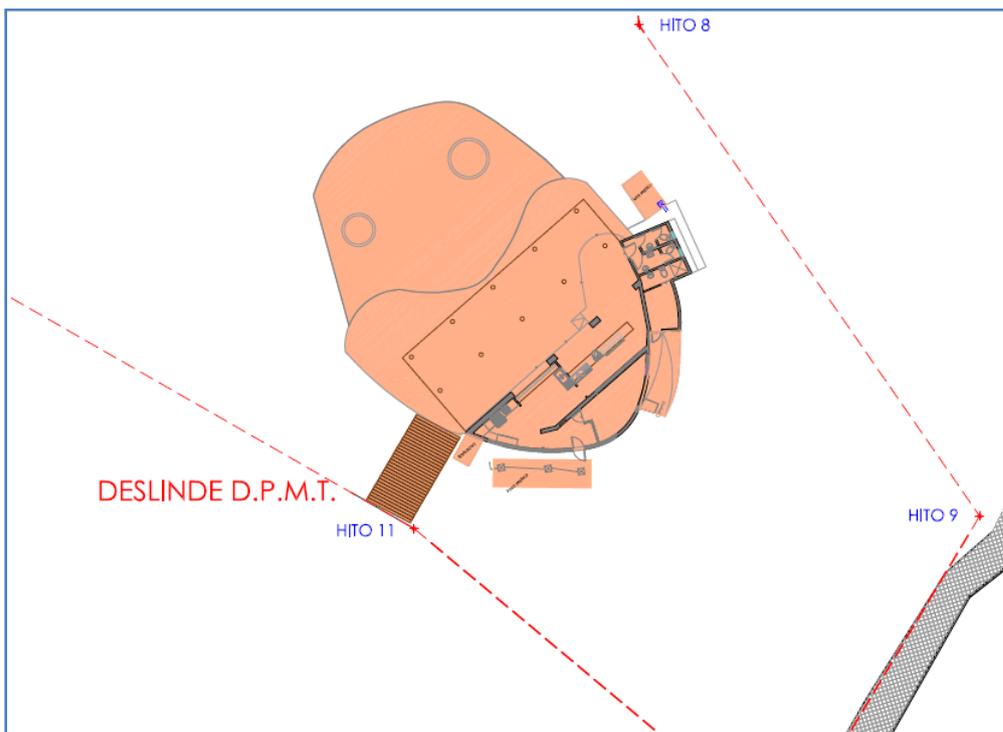
- Almacenamiento de carnes, y pescados frescos y/o congelados, frutas, verduras y hortalizas. Los productos que sean perecederos se almacenan en cámaras frigoríficas al efecto.
- Manipulación, preparación y cocción de los productos citados en el párrafo anterior.
- Expedición de los mismos.
- Limpieza de utensilios empleados en la manipulación, preparación y servicio de comidas y bebidas, así como de los empleados para servicio a los clientes. Igualmente limpieza diaria de locales.

6.3. Actividad afectada por el dominiopúblico marítimo-terrestre

La actividad se encuentra afectada en su totalidad por la zona de dominio público marítimo-terrestre, tal y como se muestra en el **fotograma 6**. También cabe puntualizar que dicha zona no se encuentra afectada por la Xarxa Natura 2000 según la Ley 5/2005 de 26 de mayo, para la conservación de espacios de relevancia ambiental (LECO), por lo que no procede la inclusión de un estudio de repercusiones ambientales.

Es, pues, el objeto de esta memoria es describir las instalaciones no desmontables, reflejadas mayoritariamente en el expediente de costas PM/IB-5/12., así como las instalaciones desmontables, las que estarán sujetas a la autorización pertinente.

Fotograma 6. Actividad afectada por el dominio público marítimo terrestre

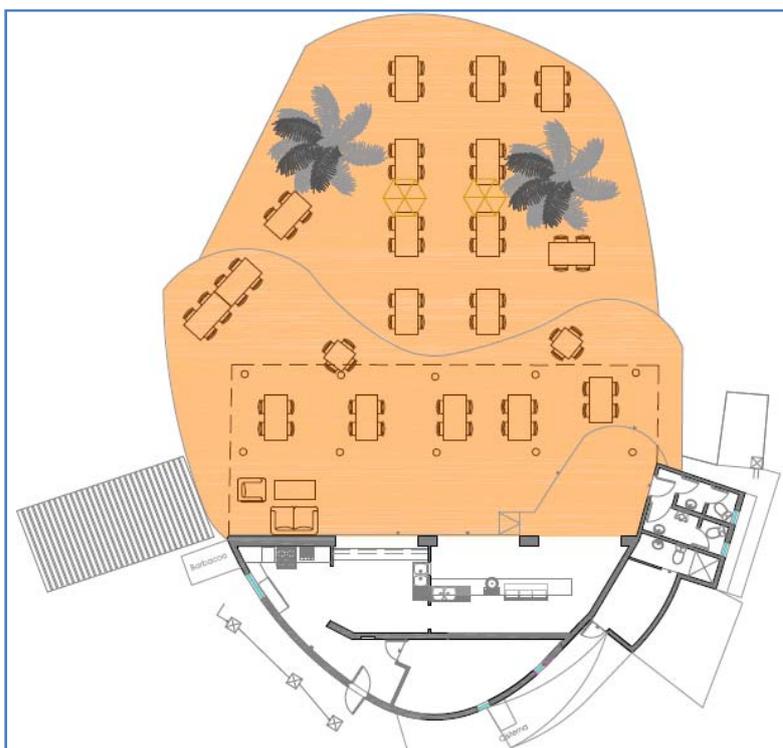


La actividad, a la que se entra a través de una pasarela de madera, lo que facilita el acceso al local para las personas con problemas de movilidad, está compuesta por una edificación donde se sitúan las zonas de servicios y los aseos tanto de hombres mujeres y personal y dos terrazas exteriores, una de ellas parcialmente cubierta por una pérgola de cañizo. A parte, el establecimiento también cuenta con una barbacoa móvil y dos fosas sépticas que dan servicio una de ellas a la zona de cocina y barra y la otra da servicio a los aseos.

TERRAZA EXTERIOR

Se trata de una terraza exterior destinada a la expedición de comidas y bebidas tal y como se desprende de la actividad de Bar-Restaurante.

Fotograma 7. Delimitación de la terraza exterior del Bar-Restaurante



En la zona más cercana al área de baño, encontramos una terraza (Terraza exterior 2), con solado de hormigón que ocupa una superficie de 132,02 m², delimitada por un escalón que da paso a otra terraza (terrazza exterior 1) con una ocupación de 135,59 m², pavimentada con pavimento cerámico antideslizante y protegida parcialmente del sol mediante una pérgola de cañizo.

Entre las dos terrazas se distribuyen 20 mesas, 80 sillas, 2 parasoles y conjunto 2 sofás tipo chill-out con mesa.

Igualmente en la zona se encuentran dos jardineras circulares con palmeras en su interior. Estos elementos crean espacios de sombra que sirven de refugio a los comensales del Bar-Restaurante.

Mediante esta infraestructura, se permite a la clientela del Bar-Restaurante, disfrutar al máximo del entorno en el que éste se encuentra ubicado.

Resumen de las instalaciones solicitadas en la Terraza exterior del Bar-Restaurante:

- 20 mesas, 80 sillas, 2 parasoles y conjunto 2 sofás tipo chill-out con mesa.
- Pavimento cerámico (terrazza exterior 1): 135,59 m², donde 90,01 m² de estos están cubiertos por un porche de cañizo.
- Pavimento de solera de hormigón (terrazza exterior 2): 132,02 m²
- Pasarela 18,78 m²
- Barbacoa desmontable 1,93 m²
- Edificación: 89,95 m²

Fotograma 8. Detalle de la terraza exterior del Restaurante



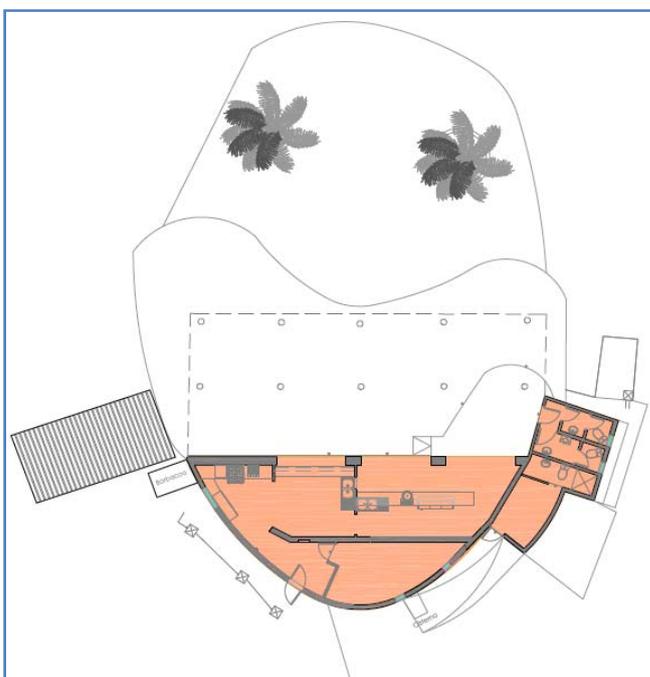


EDIFICIO DE SERVICIOS

El establecimiento, está compuesto por una zona de servicios conformada por una zona destinada a cocina, bar, almacén y aseos de hombres, mujeres y de personal.

Al edificio se accede a través del porche exterior, así como directamente a través de la parte trasera del edificio. La edificación ocupa una superficie de 80,97 m² en zona de dominio público marítimo-terrestre.

Fotograma 9. Delimitación del edificio de servicios del Bar-Restaurante



Desde el porche, que es la zona más al Norte de la edificación se accede a la zona de barra (7,19 m²) que está anexa a la zona de cocina (17,81 m²). La cocina distribuida en una zona de cocción y una zona de office, desde la zona de cocción se accede por medio de una zona de paso (5,00m²) al almacén (10,96 m²) de la actividad.

A los aseos tanto de personal como de público se accede desde el exterior del local, en la zona Sur del local se localiza el aseo de personal (7,82 m²) y en la zona Oeste se sitúan los aseos de público (5,08 m²).

RESUMEN DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN LA SOLICITUD DE CONCESIÓN EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE

DEPENDENCIA	ELEMENTOS A SOLICITAR	Ud	Nº Ud
ZONA EXTERIOR	Terraza exterior 1	m ²	135,59
	Terraza exterior 2	m ²	132,02
	Mesas móviles	Ud	21
	Sillas	Ud	80
	Sofás	Ud	2
	Jardineras	Ud	2
	Barbacoa desmontable	m ²	1,93
	Pasarela	m ²	18,78
EDIFICIO DE SERVICIOS	Superficie construida edificio	m ²	89,95
TOTAL OCUPACIÓN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE			399,85 m²

7. INSTALACIONES

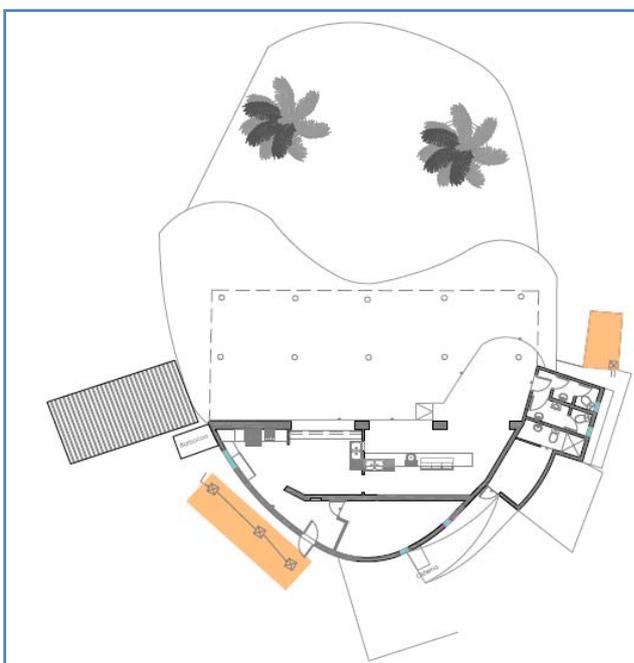
La actividad cuenta con instalación eléctrica, de agua y de gas, disponiendo cada una de ellas de las autorizaciones correspondientes, así como de sistema de evacuación de aguas.

7.1. SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS

ESTADO ACTUAL DEL SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS

El sistema de evacuación de aguas residuales de la actividad forma parte del título concesionario existente y consiste en la evacuación a dos fosas sépticas, realizadas de hormigón, y que forman parte de la actividad. Las fosas son periódicamente vaciadas mediante camiones cuba por gestor de residuos autorizado. Se adjunta como anexo al presente documento, la acreditación de la empresa de retirada de residuos autorizada (**ANEXO 15**).

Fotograma 10. Ubicación de las fosas sépticas



Ambas fosas están situadas en el exterior. Una de ellas, situada en la zona Nordeste de la edificación, que da servicio a los cuartos de baño y la otra, situada en la zona Sudoeste da servicio al resto de la edificación.

ESTADO PREVISTO DEL SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS

Debido a que las dos fosas sépticas existentes en la actividad están emplazadas en zona de dominio público marítimo-terrestre, se pretende la conexión de la totalidad del saneamiento de la actividad a la red pública de saneamiento tal y como propugna el artículo 69 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

En caso de otorgarse la concesión se realizará una anulación de las fosas sépticas existentes para interconectarlas con la red pública de saneamiento existente en las inmediaciones del local, tal y como se muestra en la planimetría anexa.

7.2. SISTEMA DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

El solicitante se compromete a mantener un compromiso con el medio ambiente a través de la implantación de un manejo eficiente y eficaz en la gestión de residuos, así como en la limpieza y mantenimiento del tramo de playa afectado.

Se dispone de papeleras y depósitos para desperdicios. Se produce además la **recogida selectiva** de los residuos, ofreciendo a los usuarios depósitos diferenciados de acuerdo a los colores que corresponde a la recogida selectiva (Azul para Papel y Cartón, Amarillo para Envases Ligeros). Al finalizar la jornada, se procede a depositar los residuos recogidos en los contenedores que corresponda (basura, papel, envases, etc.) y para depositarlos se utilizan exclusivamente los contenedores municipales situados en las inmediaciones de la playa.

La eliminación de residuos sólidos, la realiza el establecimiento a través del Servicio Municipal de Recogida Domiciliaria de Residuos Sólidos y Limpieza Viaria, de acuerdo con las recomendaciones que a este respecto exige el Servicio Municipal encargado. La recogida y el almacenamiento de basura, para su posterior retirada por la empresa concesionaria del servicio, se realiza de forma que quede a salvo de la vista del público y exento de olores, por lo que se emplean recipientes de cierre hermético con bolsa de plástico interior.

Igualmente el solicitante se compromete a participar en las campañas que realice el Ayuntamiento de Sant Josep de SaTalaia, sobre cualquier aspecto que pueda afectar al buen funcionamiento de las playas o a los usuarios (medio ambiente, seguridad, socorrismo, civismo, venta ambulante, etc.)

Se produce un efectivo seguimiento de las siguientes labores:

- Separación de los residuos sólidos urbanos
- Limpieza de arena
- Reciclaje del material usado en el mantenimiento de las playas
- Ejecución de un plan de mantenimiento de las instalaciones autorizadas.

La actividad no produce otros residuos sólidos que requieran de gestor autorizado.

8. RESPONSABILIDADES DEL PETICIONARIO

En caso de resultar beneficiario de la concesión que se solicita, el peticionario se compromete a:

- La vigilancia diaria y permanente del área afectada.
- Limpieza diaria (varias veces al día) de toda la franja de litoral ocupada.



- Avisar a las autoridades competentes de cualquier incidencia que surja.
- Auxiliar a los clientes, en caso de accidentes, robos, etc... incluso poniendo a su disposición vehículos propios u otros medios que se consideren necesarios.
- Disponer de un seguro de responsabilidad civil con cobertura por accidentes provocados directa o indirectamente por las instalaciones (heridas por rotura de barras, golpes debidos a vuelco por ventoleras, etc...).
- Cumplir con lo dispuesto en la Ley de Costas y en las normas generales y específicas para su desarrollo y aplicación.
- Para los reconocimientos, el solicitante pone a la disposición de los vigilantes de Costas asignados en el Término Municipal y de los celadores municipales, el personal suficiente y adecuado, así como los medios materiales necesarios para comprobar la señalización en el terreno de los espacios de dominio público marítimo-terrestre que se autoricen a ocupar con las instalaciones indicadas, durante los días y horarios que aquellos soliciten.

Todo ello sería a cargo del peticionario en caso de resultarle adjudicada tal concesión.

9. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

9.1. Planteamiento del estudio

El estudio económico-financiero pretende desarrollar la evolución previsible de la zona afectada, contemplando un beneficio estimativo, tal y como indica el Artículo 87 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Para cálculo del beneficio se utilizará la valoración aportada por el promotor de cada una de los elementos generadores de ingresos, los cuales se indican a continuación:

Zona	Actividad realizada	Elemento generador de ingresos
Terraza exterior	Expedición de comidas y bebidas	Mesas y sillas

9.2. Calculo del flujo de caja anual

ANALISIS DE LOS COSTES

COSTES FIJOS

Los costes fijos existentes son los siguientes:

Nota	Descripción	Cantidad (€)
1	Sueldos y salarios	143.788,00
2	Seguridad social	53.201,56
3	Autónomos	4.480,00
	Alquiler	16.242,35
4	Electricidad	7.200,00
5	Agua	0,00
6	Reparaciones	7.200,00
7	Servicios profesionales independientes	4.500,00
8	Seguros	1.600,00
9	Combustibles	2.800,00
10	Artículos de limpieza	3.075,00
10	Telecomunicaciones	2.200,00
10	Otros gastos	7.000,00
11	Amortización	1.591,50
TOTAL		254.878,41

NOTAS:

NOTA 1:

Descripción	Cantidad (€)
1 Cocinero (8 meses x 3.193,00 €/mes)	25.544,00
2 Aytes. de cocina (8 meses x 2.111,50 €/mes x 2 personas)	33.784,00
5 camareros (8 meses x 2.111,50 €/mes x 5 personas)	84.460,00
TOTAL	143.788,00

NOTA 2:Consta del 37% de los salarios

NOTA 3: 280,00 € X 2 autónomos x 8 meses

NOTA 4: Media de 900 €/mes

NOTA 5: No hay partida ya que se abastece de un pozo particular

NOTA 6: Media de 900 €/mes

NOTA 7: Se trata de los servicios de contabilidad, Asesoría Fiscal y Asesoría Laboral

NOTA 8: Seguro de Responsabilidad Civil que cubre incendio y robo

NOTA 9: Incluye gasoil furgoneta y gas.

NOTA 10: Según estimaciones del sector

NOTA 11: Aproximadamente un 15% del valor del inmovilizado

COSTES VARIABLES

En cuanto a los costes variables, se consideraran como tales las compras de mercaderías. En este tipo de actividad, el margen bruto medio real asciende al 240%, es decir, ventas sobre compras resulta un coeficiente de 2,40. Por tanto, el volumen de compras nos indicará el volumen de ventas a realizar y del mismo modo, si disponemos del dato de ventas se puede llegar a considerar el volumen de compras necesario para conseguir las ventas estimadas

ANÁLISIS DE LOS INGRESOS

En cuanto a los ingresos, resulta un elemento afectado por la variabilidad de la demanda, y de las incertidumbres del mercado, así como otros factores impredecibles como son el clima.

Un dato significativo y que servirá como punto de partida es analizar el nivel en el cual las ventas cubren los costes. Este es el llamado punto de equilibrio, que viene dado por la siguiente ecuación:

$$\begin{aligned} \text{VENTAS} &= \text{C.F.} + \text{C.V.} \\ 2,40 \times \text{C.V.} &= \text{C.F.} + \text{C.V.} \\ 2,40\text{CV} - \text{CV} &= \text{CF} \\ 1,40\text{CV} &= \text{CF} \\ \text{CV} &= \text{CF}/1,40 \end{aligned}$$

Por tanto, el CV nos marcará el volumen de compras necesario para que las ventas igual a los costes o dicho de otro modo, el volumen de compras donde el beneficio será cero.

En nuestro caso, tendremos el siguiente punto de equilibrio:

$$\begin{aligned} \text{CV} &= \text{CF}/1,40 \\ \text{CV} &= 254.878,41 / 1,40 \\ \text{CV} &= 182.056,00 \\ \\ \text{VENTAS} &= 2,40 \times \text{C.V.} \\ \text{VENTAS} &= 2,40 \times 182.056,00 \\ \text{VENTAS} &= 436.934,42 \text{ €} \end{aligned}$$

Por tanto, para unas ventas de 436.934,42 € necesitaremos de unas compras de 182.056,00. Esto añadidos los costes fijos de 254.878,41 €, nos daría un beneficio cero:

Ventas – Costes Fijos – Costes Variables = Beneficios
436.934,42 – 254.878,41 – 182.056,00 = 0

PREVISIÓN DE INGRESOS

Por la experiencia del titular de la explotación, la estimación de ventas, analizando la evolución de las mismas durante los últimos años, y teniendo en cuenta el contexto socio-económico en el que nos encontramos, las ventas previstas para estos 8 meses ascenderían a 475.000,00 €. Si estas fueran las ventas, podríamos considerar la siguiente cuenta de resultados:

EVALUACIÓN DEL FLUJO DE CAJA ANUAL y BENEFICIO DE LA TEMPORADA

Concepto	FC Proyecto
Ingresos	475.000,00 €
C fijos	254.878,41 €
C var.	197.917,00 €
Costes Total	452.795.41 €
Beneficio Bruto	22.204,59 €
Impuestos	4.440,92
Beneficio Neto	17.763,67

PREVISIÓN IMPUESTOS: Al ser persona física, los impuestos a pagar dependen de la totalidad de los ingresos personales que pueda tener el titular de la explotación. No obstante, suponiendo que tenga un tipo medio del 20%, el total de impuestos a pagar ascendería a 4.440,92 €, lo que supone un beneficio neto después de impuesto de **17.763,67 €**

9.3. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD Y RENTABILIDAD DE LA ACTIVIDAD

Para determinar la viabilidad de la actividad se realizará un seguimiento de los flujos de caja debidamente actualizados durante un periodo de concesión, que a efectos de cálculo se fijará en 50 años.

Los ratios económicos de rentabilidad utilizados serán los siguientes:

- Valor Actualizado Neto (V.A.N): es el valor actualizado de todos los rendimientos esperados a lo largo de la vida útil de un proyecto. Se determina a partir de la siguiente fórmula:

$$VAN = -K + \sum R_n \cdot \frac{1}{(1+i)^n} + VR$$

Donde:

- o K : desembolso inicial de la inversión
- o Ri: Flujo neto de caja al año n
- o i: interés de la inversión. A efectos de cálculo se escogerá un valor de i del 5 %
- o n: año a considerar en la vida útil del proyecto
- o VR: valor residual de las instalaciones y equipamiento al final de la vida útil del proyecto. No serán considerados a efectos del presente estudio.

año	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Inversión																
FCt	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205
VAN (5%)	22.205	21.147	20.140	19.181	18.268	17.398	16.569	15.780	15.029	14.313	13.632	12.983	12.364	11.776	11.215	10.681
VAN Acum.	22.205	43.352	63.492	82.673	100.941	118.339	134.908	150.689	165.718	180.031	193.663	206.645	219.009	230.785	242.000	252.681

año	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Inversión															
FCt	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205
VAN (5%)	10.172	9.688	9.226	8.787	8.369	7.970	7.591	7.229	6.885	6.557	6.245	5.947	5.664	5.395	5.138
VAN Acum.	262.853	272.541	281.767	290.554	298.923	306.893	314.484	321.713	328.598	335.155	341.400	347.347	353.011	358.406	363.544

año	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
Inversión															
FCt	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205
VAN (5%)	4.893	4.660	4.438	4.227	4.025	3.834	3.651	3.477	3.312	3.154	3.004	2.861	2.725	2.595	2.471
VAN Acum.	368.437	373.097	377.535	381.761	385.787	389.621	393.272	396.749	400.061	403.215	406.219	409.080	411.804	414.399	416.871

año	46	47	48	49	50
Inversión					
FCt	22.205	22.205	22.205	22.205	22.205
VAN (5%)	2.354	2.242	2.135	2.033	1.936
VAN Acum.	419.224	421.466	423.600	425.634	427.570

V.A.N. = 427.570 €

10. VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES INCLUIDOS EN DOMINIO PÚBLICO

10.1. Consideraciones previas.

El objeto de este informe es la realización de la tasación del inmueble denominado "SA FLAMA DE VAN DAME", siendo un establecimiento turístico de categoría restaurante, situado en Playa de s' Estanyol, municipio de Sant Josep de sa Talaia, a los efectos de valorar económicamente los bienes inmuebles existentes

10.2. Inmueble a valorar

El inmueble objeto de este expediente corresponde la finca registral nº 2948404CD5124N0001EX inmueble consiste en un restaurante denominado "SA FLAMA D'EN VAN DAMME" en la playa de s' Estanyol, en el termino municipal de Sant Josep de sa Talaia.

- Corresponde con la referencia catastral nº 32948404CD5124N0001EX.
- Según datos catastrales el inmueble tiene una superficie construida de 80 m² de año de construcción 1.970 de uso ocio- hostelería y una superficie de suelo de 675 m²
- La superficie construida real es de 89,95 m², distribuidos en planta baja. Se adjuntan planos donde se reflejan las mismas.

10.3. Descripción de la edificación

La edificación distribuida en planta baja, con dos terrazas a diferentes niveles, está destinada a uso de ocio-hostelería.

10.4. Descripción urbanística de la zona

El establecimiento descrito, está situado en Dominio Público Marítimo Terrestre

10.5. Criterios de valoración

Esta valoración se realiza de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, publicado en el BOE de fecha 9 de noviembre de 2011.

La parcela se encuentra en la situación básica de suelo rural según el artículo 6.3 del Reglamento de Valoraciones, por lo que su valoración se realizará según lo dispuesto en el Capítulo III del mismo.

La parcela está construida por lo que no es susceptible de explotación en el suelo rural y se realizará esta valoración según el artículo 18 del mencionado Reglamento,

aplicable para la valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

10.6. Procedimiento a seguir

La edificación existente en la finca tiene una superficie construida de 89,95 m², distribuidas en una única planta.

1. La valoración se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

Vr = Valor de reposición bruto, en euros.

Vf = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

Vr = PEM + 13 % gastos generales + 6% beneficio industrial + tributos de la construcción (5%) + honorarios profesionales

$$Vr = 61.885,60 \text{ €} + 8.045,13 \text{ €} + 3.713,14 \text{ €} + 3.094,28 \text{ €} + 7.116,84 \text{ €} = 83.854,99 \text{ €}$$

- PEM = Superficie en m² x Q x M x Coeficiente C x Modulo del mes = 189,95 x 1 x 1 x 2 x 344 = 61.885,60 €

Superficie: 89,95 m²

Q= coeficiente de calidad= 1

M= Coeficiente Moderador= 1

Coeficiente C= 2

Modulo del mes= 344 €/m²

- Gastos generales: 13 % del coste de ejecución material = 8.045,13 €
- Beneficio industrial: 6% del coste de ejecución material = 3.713,14 €
- Honorarios profesionales (según baremos del COAIB): Honorarios Arquitecto + Honorarios Arquitecto técnico + Honorarios seguridad y salud = 200 €/m², es decir 7.116,84 €

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

$$Vf = 10\% Vr = 8.385,50 \text{ €}$$

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.*

C = Coeficiente corrector según estado de conservación según Anexo II

* Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración (2014) y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo

Fc = fecha de construcción o implantación

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma

Fecha de construcción del inmueble. 1.970

$\beta = 0,6776$

La vida útil corresponde con 100 años y el porcentaje aplicable es de 48%

5. Valoración del inmueble

$$V = Vr - (Vr - Vf) \cdot \beta$$

$$V = 83.854,99 - (83.854,99 - 8.385,50) \times 0,6776 = 32.716,86 \text{ €}$$

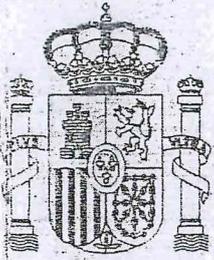
10.7. Valoración del inmueble

La valoración del inmueble del establecimiento turístico (categoría restaurante) con referencia catastral nº 2948404CD5124N0001EX, situado en la playa de S'Estanyol, en el término municipal de Sant Josep de Sa Talaia denominado Sa Flama den Van Damme, con una superficie construida de 89,95 m², asciende a un total de **32.716,86 €**

JOSE LUIS PRATS MARI
INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL
OCTUBRE DE 2014.



ANEXO 1. DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE
PUBLICADO POR LA DEMARCACIÓN DE COSTAS DE LAS ILLES BALEARS



Ministerio de Obras Públicas, Transportes
y Medio Ambiente
Dirección General de Costas

Demarcación de Costas en Baleares

DESLINDE DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

TERMINO MUNICIPAL DE SAN JOSE

C.M. de 04 MAR. 1999

PALMA DE MALLORCA

EXAMINADO Y CONFORME

EL JEFE DE LA DEMARCACION
DE COSTAS EN BALEARES

EL INGENIERO INSTRUCTOR

Garau

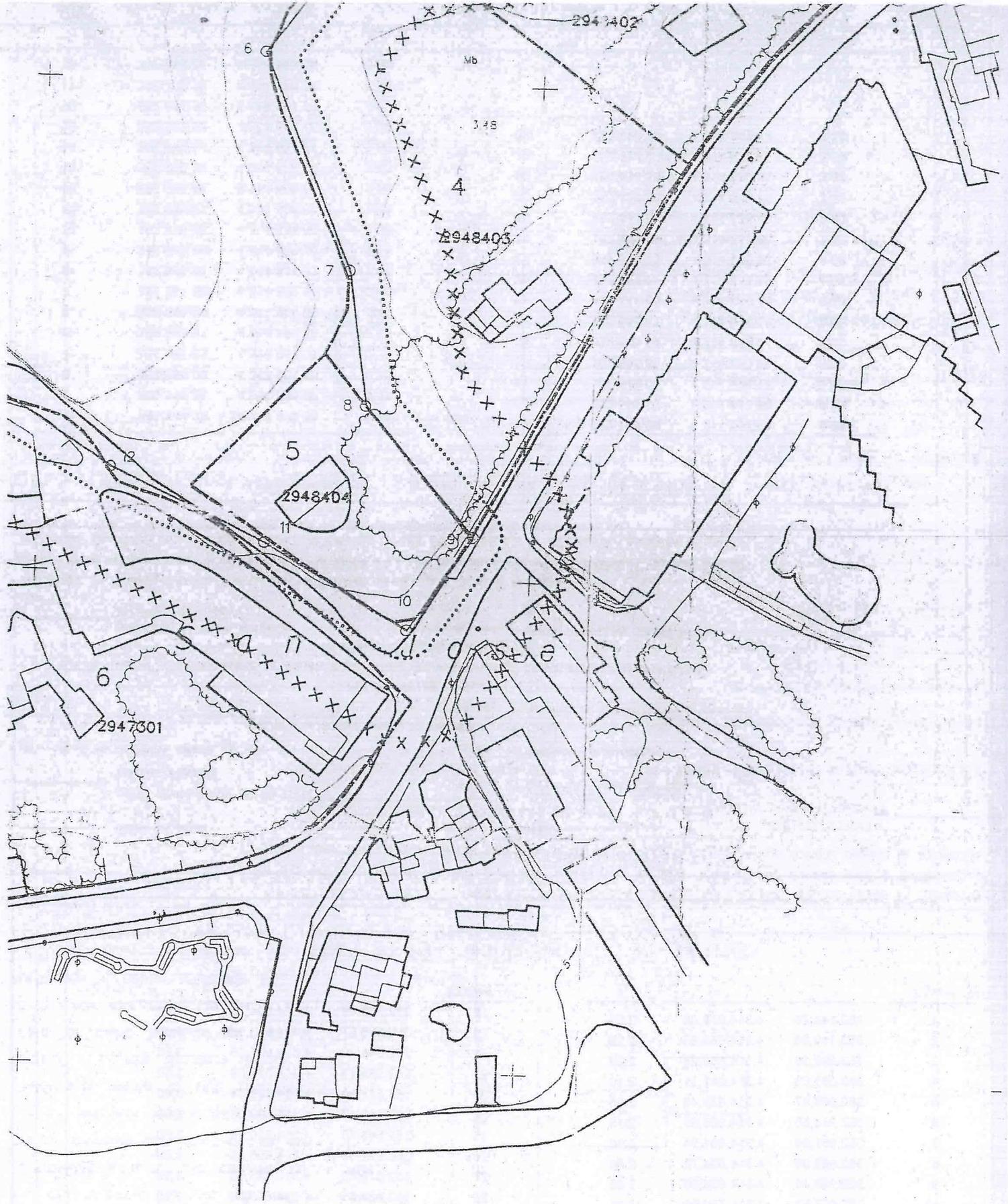


José M. Ballesteres

Fdo.: Carlos Garau Sagristá

Fdo.: José M.ª Ballesteres

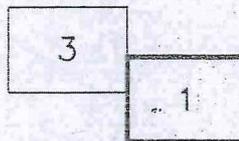
ESCALA 1/1000	Nº EXPEDIENTE	HOJA Nº 1
RELACIONADO EXPTE.	SU/REF. NU/REF.	Ref. Plano Situación



INFORMACION CARTOGRAFICA

PROYECCION U.T.M. ELIPSOIDE INTERNACIONAL - HUSO 31.
 ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL DEL MAR EN ALICANTE.
 COORDENADAS U.T.M. EN LAS ESQUINAS DE LA HOJA.
 VUELO FOTOGRAMETRICO REALIZADO EN 1991
 POR LA DIRECCION GENERAL DE COSTAS.
 TRIANGULACION PROPIA DE ESTE LEVANTAMIENTO
 REFERIDA A LA RED GEODESICA NACIONAL.
 APOYO DE CAMPO REALIZADO EN 1991
 POR EILA PROYECTOS S.A.
 RESTITUCION Y DIBUJO REALIZADOS EN 1994
 POR EILA PROYECTOS S.A.

GRAFICO DE DISTRIBUCION DE HOJAS



SIGNOS CONVENCIONALES PARTICULARES

— LINEA DE AGUA	⊗ HITOS
○—○ LIMITE DE DESLINDE DE LA ZONA DE DOMINIO PUBLICO	△ VERTICES RED GEODESICA
——* LINEA DE RIBERA DE MAR	△ VERTICES REPLANTEO
..... LIMITE DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO	⊙(123/24) NUMERO DE CONCESIONES Y MUNICIPIO
XXXXXXX LIMITE DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION	----- LIMITE ZONA URBANA-RUSTICA
----- LIMITE DE LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY 22/1.988	----- LIMITE PARCELAS COLINDANTES

SI COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA RIBERA DEL MAR SE GRAFIA EL DOMINIO PUBLICO
 SI COINCIDE EL DOMINIO PUBLICO CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS 22/88. SE GRAFIA EL DOMINIO PUBLICO
 SI COINCIDE LA RIBERA DEL MAR CON LA Z.M.T. ANTERIOR A LA LEY DE COSTAS 22/88. SE GRAFIA LA RIBERA DEL MAR

VERTICES DE LA POLIGONAL DEL DESLINDE

Nº VERTICE	X	Y	Z	Nº VERTICE	X	Y	Z
1	353.144,78	4.314.978,38	2,50	19	352.708,09	4.314.804,23	4,00
2	353.110,86	4.314.965,66	2,20	20	352.696,57	4.314.813,98	4,00
3	353.092,29	4.314.960,28	2,20	21	352.646,05	4.314.854,16	3,80
4	353.061,03	4.314.947,31	2,10	22	352.595,63	4.314.893,69	3,80
5	352.963,97	4.314.933,48	2,25	23	352.583,89	4.314.899,64	3,80
6	352.943,55	4.314.905,65	2,15	24	352.565,47	4.314.899,38	3,60
7	352.961,90	4.314.861,94	2,80	25	352.548,86	4.314.890,78	3,60
8	352.966,00	4.314.834,73	2,60	26	352.522,09	4.314.858,83	4,00
9	352.988,40	4.314.808,80	3,05	27	352.510,43	4.314.845,93	4,00
10	352.975,52	4.314.789,66	3,05	28	352.462,65	4.314.843,86	2,90
11	352.946,25	4.314.806,50	2,90	29	352.447,59	4.314.845,47	2,90
12	352.914,68	4.314.820,90	2,50	30	352.428,66	4.314.849,75	3,00
13	352.890,28	4.314.836,78	2,60	31	352.434,35	4.314.867,31	3,00
14	352.867,34	4.314.824,81	2,60	32	352.410,07	4.314.886,69	3,50
15	352.860,06	4.314.809,40	3,20	33	352.410,22	4.314.897,18	3,00
16	352.854,35	4.314.807,75	3,00				
17	352.765,39	4.314.780,87	3,00				
18	352.760,23	4.314.783,14	3,00				

ANEXO 2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO DE LA ZONA











ANEXO 3. ORDEN MINISTERIAL DONDE SE OTORGA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA
A FAVOR DE D. VICENTE TUR TUR.



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

DIRECCION GENERAL DE PUERTOS Y
SENALES MARITIMAS

JEFATURA DE COSTAS Y PUERTOS
DE BALEARES

Avda. Jaime III, 43-2º-1º
Palma de Mallorca

Palma de Mallorca

Anexo 5

S/R:

N/R: PM/IB-5/11-V.T.1

L

Destinatario:

D. Vicente Tur Tur
Gral. Barceló, 76, 1º

CIUDAD

L



ASUNTO: CONCESION PERMANENTE OTORGADA POR O.M. DE 30-10-68 A D.
VICENTE TUR TUR.

Con esta fecha comunico al Ilmo. Sr. Delegado de Hacienda de Baleares, lo siguiente:

"Habiendo finalizado la tramitación del expediente relativo al "asunto", ruego a V.I. tenga a bien disponer sea devuelto a D. Vicente Tur Tur, que se personará para retirarlo, el importe del siguiente depósito cuyo resguardo se adjunta:

Número 1884 de entrada y 25.784 de registro, constituido en 5-12-68 por un importe de 11.193,- ptas."

Lo que traslado a Vd. para que transcurridos quince días se persone en la Delegación de Hacienda provisto de este escrito y del correspondiente Documento Nacional de Identidad, para retirar el citado depósito.

Dios guarde a V.d. muchos años.

EL INGENIERO JEFE DE COSTAS

Y PUERTOS,





DIRECCION GENERAL DE PUERTOS Y SEÑALES MARITIMAS

SECCION 3.º—CONCESIONES

S/R.:

N/R.: C-1945-Baleares Com. 3730

C/P.

ABOGACIA DEL ESTADO
 TRANSMISIONES PATRIMONIALES
 Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS
 PALMA DE MALLORCA

Presentación n.º 9020553
 Fecha: 25 NOV 1968 de 19__
 Exp. comprobación n.º _____
 Liquidación n.º 720421

Designatio:
SR. DON VICENTE TUR TUR.

ASUNTO: Ocupación de una parcela en la zona marítimo terrestre de S'Estanyol, término municipal de San José (Ibiza), solicitada por D. Vicente Tur Tur.

Con esta fecha se ha dictado la O.M. siguiente:

" Visto el expediente instruido por la Jefatura de Costas y Puertos de Baleares, a instancia de D. Vicente Tur Tur, solicitando concesión administrativa de una parcela situada en la zona marítimo terrestre, en el punto denominado "S'Estanyol", término municipal de San José (Ibiza), con destino a la construcción de un bar y terraza.

Considerando que:

I) En la información pública no se han producido reclamaciones, y en la oficial los informes son favorables, deduciéndose que la obra es de conveniencia pública, por lo que la concesión puede ser otorgada, como comprendida en el art. 42 de la Ley de Puertos.

II) En cuanto al canon, el valor de los terrenos puede estimarse en 500,00 Ptas. m2. Aparte existe un beneficio que se deriva de la clase de ocupación y que puede estimarse en 58.000,00 Ptas. Pero para ello sería necesario hacer obras de acondicionamiento por un importe total de 100.000,00 Ptas. Por ello, el canon a satisfacer sería deducible de esta forma:

$$Ct=0,04x \left(500 \frac{100.000,00}{243} + \frac{58.000,00}{3} \right) = 20.305,00 \text{ Ptas.}$$

Y el canon por metro cuadrado y año será: 83.00 Ptas.

ESTA DIRECCION GENERAL, por delegación del Excmo. Sr. Ministro, ha resuelto:

Autorizar a D. Vicente Tur Tur la ocupación de una parcela de 243,00 metros cuadrados de superficie, situada en la zona marítimo terrestre, en el punto denominado "S'Estanyol", término municipal de San José (Ibiza), para construcción de terraza y bar, con arreglo a las siguientes condiciones:

1ª.- Esta concesión se otorga a título precario, por un plazo de 99 años, dejando a salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de tercero, sin cesión del dominio público ni de las facultades dominicales del Estado y con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Puertos y en el Reglamento para su ejecución, no siendo transferible, salvo título de herencia, mientras no haya sido aprobada el acta de reconocimiento de las obras.

En el caso de que los terrenos sean necesarios para ejecutar obras declaradas de utilidad pública o por necesidades del Servicio y para realizarlas fuera preciso utilizar o destruir las autorizadas -- por la presente Orden, sólo tendrá derecho el concesionario a ser indemnizado del valor material de dichas obras, previa tasación pericial ejecutada conforme a lo dispuesto en el art. 91 del Reglamento de la Ley de Puertos, en lo que determina el art. 47 de la misma,

2ª.- Las obras se realizarán con arreglo al proyecto suscrito en **noviembre de 1966**, por el Ingeniero de Caminos, **D. Isidro González Costilla** y a la prescripción que figura al final de estas condiciones.

1809²
ESTADO

3ª.- Dentro del plazo de un mes, contado a partir del conocimiento de la presente Orden por el concesionario, se abonará por éste el importe correspondiente al impuesto general sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y además, se constituirá la fianza total por el 5% del importe de las obras en la Caja General de Depósitos o en cualquiera de sus Sucursales, de cuyo cumplimiento dará conocimiento a **la Jefatura de Costas de Puertos de Baleares, -----** para el de la Superioridad.

4ª.- El concesionario solicitará por escrito de **la Jefatura de Costas y Puertos de Baleares, -----** con la suficiente antelación para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo, el replanteo de las mismas, que se practicará por el Ingeniero encargado y personal auxiliar a sus órdenes, con asistencia del interesado, levantándose Acta y Plano en los que se consignará la superficie ocupada y serán elevados a examen de la Superioridad para su aprobación si procede.

5ª.- Se dará principio a las obras dentro del plazo de **cinco meses** y deberán quedar terminadas antes del plazo de **cinco meses 2 años**, a contar desde la fecha del conocimiento de la presente Orden por el concesionario.

6ª.- Si transcurrido el plazo señalado para el comienzo de las obras no se hubieran empezado éstas ni solicitado prórroga por el concesionario, se considerará desde luego y sin más trámites anulada esta concesión, quedando a favor del Estado la fianza depositada.

7ª.- Terminadas las obras el concesionario solicitará por escrito de **la Jefatura de Costas y Puertos de Baleares, -----** el reconocimiento de las mismas que se practicará con asistencia del Ingeniero encargado y del interesado, levantándose Acta que será elevada a examen de la Superioridad, para su aprobación si procede.

8ª.- Las obras quedarán bajo la inspección y vigilancia de **la Jefatura de Costas y Puertos de Baleares,** ----- y no serán obstáculo al paso para el ejercicio de la vigilancia litoral, quedando obligado el concesionario a conservarlas en buen estado y no pudiendo, lo mismo que el terreno, arrendarlas ni destinarlas a usos distintos que los expresados.

9ª.- Los gastos que se originen por el replanteo, la inspección y el reconocimiento de las obras, serán de cuenta del concesionario.

10ª.- Se cumplirán, en lo que sea aplicable a la presente - concesión, las disposiciones vigentes o que se dicten en lo sucesivo por el Ramo de Guerra, referentes a la zona polémica y militar de Costas y Fronteras, y, asimismo, se han de observar las disposiciones vigentes sobre Contrato y Accidentes del Trabajo, Seguros Sociales y Protección a la Industria Nacional.

11ª.- El concesionario abonará por semestres adelantados, - en la Pagaduría **del Grupo de Puertos de Baleares,** -----

a partir del conocimiento de la presente Orden, el importe correspondiente al canon, calculado a razón de **ochenta y seis (86,00)** ----- pesetas por metro cuadrado y año por la superficie ocupada.

Este canon podrá ser revisado por la Administración cada - tres años, proporcionalmente al aumento que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo.

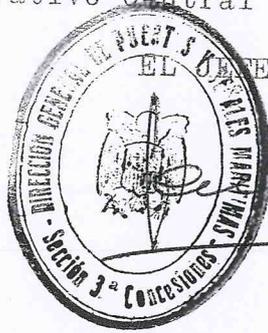
Abonará, además, el concesionario, el 4 % del importe del canon, en concepto de Tasas y Exacciones Parafiscales, que fija el Decreto 138 de 4 de febrero de 1960.

12ª.- El incumplimiento por el concesionario de cualquiera de las condiciones anteriores, salvo el caso previsto en la condición 6ª, será causa de caducidad de la concesión que se tramitará con arreglo a lo determinado en las disposiciones vigentes sobre la materia. **También será causa de caducidad el incumplimiento de la prescripción que figura a continuación.**

PRESCRIPCIÓN

La concesión incluye únicamente el bar con su terraza, según se señala en el plano de confrontación."

Lo que se comunica para su conocimiento, significándole que esta resolución no es definitiva en la vía administrativa y contra la misma puede ser interpuesta recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo ante el Excmo. Sr. Ministro, en el plazo de un mes, excepto en el caso de que el recurso se limite, exclusivamente a la fijación del canon o al valor de la base del mismo, en que sólo podrá ser interpuesta reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-administrativo Central en el plazo de quince días.



EL CAJONE DE LA SECCION:



ABOGACIA DEL ESTADO
 TRANSMISIONES PATRIMONIALES
 Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS
 PALMA DE MALLORCA

Presentación n.º _____
 Fecha: 25 NOV 1968 de 19 ____
 Exp. comprobación n.º _____
 Liquidación n.º _____

Liquidación n.º 720461
 Don Vicente Ferrer Ferrer
 ha satisfecho en el día de hoy la cantidad de once mil
veinty noventa y nueve pts.
 por el conce. de concesión, n.º 2 de la Tarifa,
14% de 72000 con base n.º 6265

Tomada nota a los efectos del Real Decreto-Ley de 20 de Mayo de 1925.

Palma de Mallorca 11 de Noviembre de 19 68
 El Abogado del Estado

ANEXO 4. ACUERDO NOTARIAL DE VICENTE TUR TUR CON ANTONIO RIBAS MARI



D2156549

14ª CLASE

En la Ciudad de Palma de Mallorca a cinco de Diciembre del año mil novecientos sesenta y ocho ---

Reunidos . . .

De una parte D^e Vicente Tur Tur, mayor de edad, casado de profesion Leteria. Con Documento Nacional de identidad n^o 41. 256, 663 y con domicilio en esta ciudad en la C/. de General Barcelo n^o 76 - 1^a. Y de la otra parte D^e Antonio Ribas Marí, mayor de edad, casado y de profesion navegante. Con Documento Nacional de identidad n^o 41, 118, 663. Con domicilio en C'an Tony Portmany. Barrio de Sesteñel de San Antonio Abad. (I B I Z A) ambas partes se reconocen con capacidad legal para otorgar el siguiente contrato, y, manifiestan : -

A N T E C E D E N T E S

Al Sr. D^e Vicente Tur Tur el Ministerio de Obras Públicas a través de la Dirección General de Puertos y Canales Maritimos, en fecha del treinta del pasado mes de Octubre, segun referencia C - 1, 945 Baleares C. O. - M. 3730 se le concedio pertinente autorizacion e permiso por Ordenes Ministeriales de ocupacion de una parcela de 243 metros cuadrados. en la zona Maritima de Sesteñel del termino municipal de San Jose (I biza) . Y en tal condicion es autorizado el Sr. Tur para que instale un negocio de Bar en la dicha parcela, con sus correspondientes terrazas y aneches, todo el cual ajustandose todo ello al proyecto realizado por D^e Isidoro Gonzalez Costilla del año 1966 - Debidamente visado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, canales y puertos, en fecha del 27 de Diciembre del mismo año. El Sr. Ribas guarda fe de copia de la escritura a favor del Sr. Tur.

Condiciones : -

Primera - Careciendo el Sr. Tur de recursos para la construccion e instalacion del dicho negocio, solicitada se encargara de ello el Sr. D^e. Antonio Ribas Mari - Siendo todos los gastos de construccion y mobiliario y contribucion desde el día que la autorizacion e permiso este en condiciones de construir dicho Bar antes mencionado.

Segunda - Dicha construccion cuando este terminada quedara propiedad de ambas partes.

Tercero - Tanto el Sr. Tur como el Sr. Ribas, podran negociar dicho negocio a adaptandose siempre a las condiciones de dicho contrato y a la Autorizacion Ministerial otorgada al Sr. Tur (Mencionada antes) El Sr. Ribas tendra que pagar un canon de 5,000 mil (Cinco mil pesetas) mensuales al Sr. Tur a partir del momento en que dicho Bar este dado de alta para su explotacion con los permisos pertinentes.

Cuarto - Dicho canon de cinco mil pesetas la parte del Sr. Ribas se compromete a aumentarle con la cantidad de veinticinco mil pesetas cada cinco años (Pero a los quince años se parara dicha subida)

Quinto / Despues de los quince años antes mencionados si el hijo de D^e Vicente Tur Tur quiere entrar a formar parte de dicho negocio la parte contraria no podra negarse a ello. Siempre que el Hijo del Sr. Tur pague la parte que le corresponda en justicia.

Sexto - La parte del Sr. Ribas se reserva la Direccion y la Administracion de Dicho Negocio.

Septimo - La duracion de este Contrato sera la misma que la concedida al Sr. Tur (99 años)

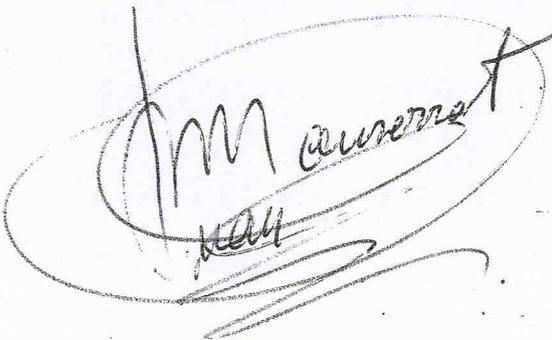
Octavo - Acaso que por equis obstaculos la parte del Sr. Ribas no interesase pagar a la parte del Sr. Tur el canon mencionado antes se arrendara al bar negocio con consentimiento de ambas partes partiendo de dicho momento las perdidas y ganancias se repartiran entre ambas partes.

Noveno - En cualquier momento la parte del hijo del Sr. Tur quisiera entrar a formar parte de dicho negocio la parte contraria no podra negarse a ello (Siempre que ayan transcurrido los quince primeros años)

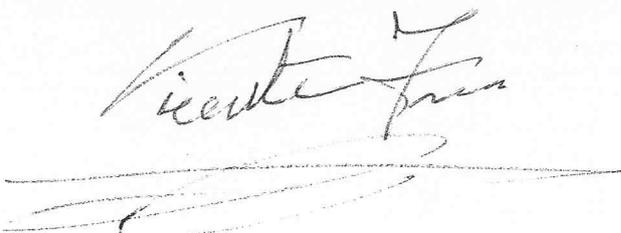
Y para que conste en donde convinieren y con todos sus efectos lo firmamos en en esta de Palma de Mallorca a cinco de Diciembre del año mil novecientos sesenta y ocho

Testigos

Juan Menserrat Perquer

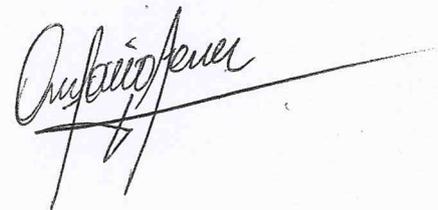


D^e Vicente Tur Tur
la firma va abajo



Testigos

D^e Antonio Ferrer Torres



Antonio Ribas Mari
la firma va abajo



ANEXO 5. ACTA A LA JEFATURA DE COSTAS Y PUERTOS DE BALEARES.

08/05/69
Anexo 7

4

JEFATURA DE COSTAS Y PUERTOS DE BALEARES

Expediente nº PM/IB-5/11-V.T.T.

A C T A

DE RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS DE TERRAZA Y BAR EN S'ESTANOL,
DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN JOSE -IBIZA-, CUYA CONCESION FUE
OTORGADA POR O.M. DE 30-10-68 A D: VICENTE TUR TUR.

Reunidos en el indicado lugar, el día ocho de Mayo de mil nove
cientos sesenta y nueve, a las trece horas, D. Vicente Tur Tur, con
cesionario, y D. Antonio Gerau Mulet, Ingeniero de Caminos, Canales
y Puertos, Jefe de Costas y Puertos de Baleares,-----

Se procedió al reconocimiento de las obras del epígrafe,
observándose que se hallan construidas de acuerdo con los planos
presentados en el proyecto que sirvió de base a la tramitación
y otorgamiento de la concesión.-----

La superficie ocupada es de doscientos cuarenta y tres -243-
metros cuadrados en la zona de dominio público.-----

Y para que conste, se extiende la presente acta por tripli-
cado ejemplar, firmando los presentes, en el lugar y fecha arri-
ba indicados.-----

Vicente Tur Tur


[Signature]

ANEXO 6. OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN POR PARTE DE LA JEFATURA DE
COSTAS Y PUERTOS DE BALEARES



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

DIRECCION GENERAL DE PUERTOS Y
SENALES MARITIMAS

JEFATURA DE COSTAS Y PUERTOS
DE BALEARES

Avda. Jaime III, 43-2º-1º
Palma de Mallorca

03 / 06 / 67

Palma de Mallorca 3 de Junio de 1969

Alexos

S/R:

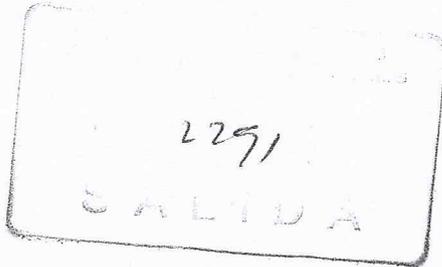
N/R: PM/IB-5/11-V.T.T.

L

Destinatario:

D. Vicente Tur Tur
Gral. Barceló, 76, 1º

CIUDAD



ASUNTO: APROBANDO ACTA RECONOCIMIENTO OBRAS AUTORIZADAS A VD. POR O.M. DE 30-10-68.

La Dirección General de Puertos y Señales Marítimas con o
cio de fecha 29 de Mayo último, comunica a esta Jefatura lo siguien
te:

"Con esta fecha se ha dictado por la Dirección General la
siguiente Orden:

"Visto el escrito de la Jefatura de Costas y Puertos de
Balears de fecha 9 de Mayo actual, remitiendo el acta de reconoci-
miento de las obras autorizadas a D. Vicente Tur Tur, por O.M. de
30-10-68, consistentes en terraza y bar en S'Estañol, del término
municipal de San José -Ibiza-.

Resultando que, según se desprende de dicho documento, la
obras se han realizado de acuerdo con el proyecto presentado y la
Orden Ministerial de autorización.

Considerando que las obras están bien ejecutadas y ocupan
la superficie autorizada.

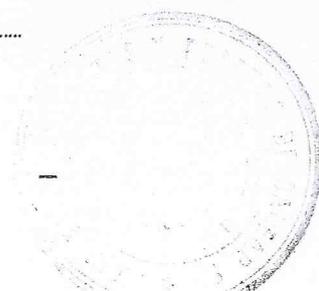
Esta Jefatura de Sección, por delegación de la Dirección
General, ha resuelto:

Aprobar el acta de reconocimiento citada, suscrita en 8
de Mayo de 1969"

Lo que se comunica a ese Servicio para su conocimiento y
efectos".

Lo que traslado a Vd, en unión de un ejemplar del acta a-
probada, significándole que para poder retirar el importe de la fia
za que en su día depositó en la Delegación de Hacienda, debe comu-
nicar por escrito a esta Jefatura el nombre, dos apellidos y domici-
lio de la persona encargada de retirarlo.

Dios guarde a Vd. muchos años.
EL INGENIERO JEFE DE COSTAS
Y PUERTOS,



16/12/68

DIRECCION GENERAL DE PUERTOS Y SEÑALES MARITIMAS

Concesiones y deslindes de la zona de dominio público.

JEFATURA DE COSTAS Y PUERTOS DE BALEARES

Expediente nº PM/IB-5/11-V.T.T.

A C T A

DE REPLANTEO DE LAS OBRAS DE TERRAZA Y BAR EN S'ESTANYOL, DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN JOSE -IBIZA--

Reunidos en el indicado lugar, el día diez y seis de Diciembre de mil novecientos sesenta y ocho, a las once treinta horas, D. Antonio Ribas Marf, en representación de D. Vicente Tur Tur, concesionario, y D. Antonio Garau Mulet, Ingeniero Jefe del N. de Costas.

Se procedió al replanteo de referencia de acuerdo con los planos del proyecto que sirvió de base a la tramitación y otorgamiento de la concesión, dejando sobre el terreno las señales precisas.

La superficie total ocupada es de doscientos cuarenta y tres -243,00- metros cuadrados en la zona de dominio público,

según se deduce de la línea de deslinde.

Y para que conste, se extiende la presente acta por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados, firmando los presentes.

[Handwritten signatures of Antonio Garau Mulet and Vicente Tur Tur]

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS
DIRECCION GENERAL DE PUERTOS Y SEÑALES MARITIMAS

JEFATURA DE COSTAS Y PUERTOS DE BALEARES

PLANO DE REPLANTEO DEL PROYECTO DE CONCESION
PERMANENTE DE TERRENOS DE LA ZONA DE DOMINIO PUBLICO
DE UN TRAMO DE COSTA DE S'ESTANYOL, DEL TERMINO MU-
NICIPAL DE SAN JOSE - IBIZA - PARA CONSTRUCCION DE
TERRAZA Y BAR. SOLICITADO POR D. VICENTE TUR TUR.

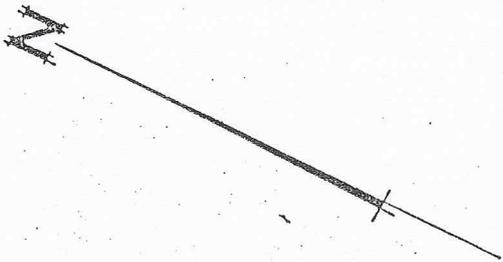
PALMA DE MALLORCA A 10 DICIEMBRE 1968
EL AYUDANTE DE O.P.



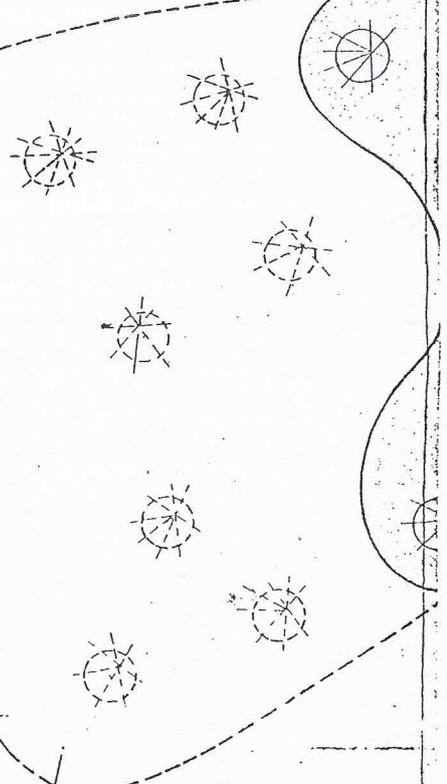
EXAMINADO
EL INGENIERO JEFE DEL N. DE COSTAS



SUPERFICIE A OCUPAR EN TERRENOS DE DOMINIO PUBLICO 243.00 m ²		
ESCALA = 1:250	EXPTE N° PM/IB-5/ V.T.T.	ANOTADO EN EL PLANO DE SITUACION



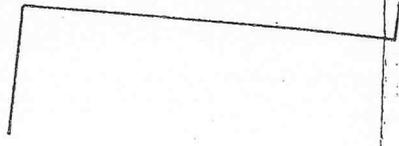
H. 4



ZONA QUE NO DEBE OTORGARSE

LIMITE DE LA ZONA DE DOMINIO PUBLICO

H. 5



D^a JUANA LACHENAL

H. 2

TERRAZA BAR

BAR

ZONA QUE DEBE
ORGANIZARSE

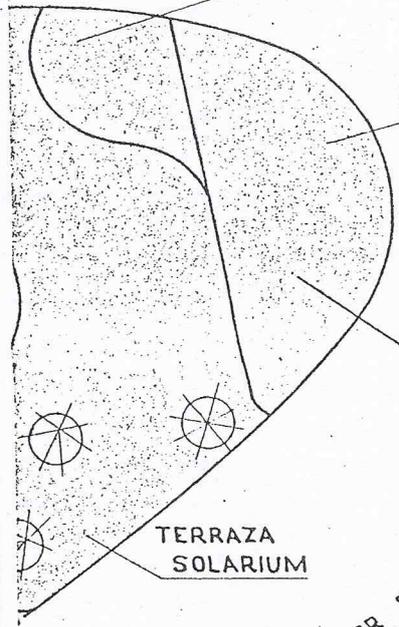
H. 3

TERRAZA
SOLARIUM

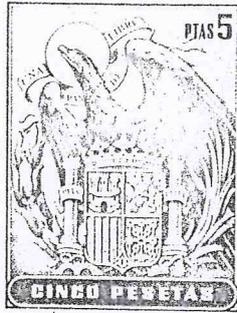
APROBADO POR D.M. 7-6-62

H-4

HOTEL
TAGOMAGO



ANEXO 7. ESCRITURA DE EXPLOTACIÓN CONJUNTA DE LA CONCESIÓN.



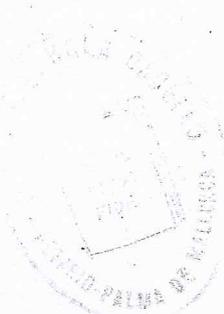
E 0166298

14ª CLASE

NUMERO DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS.-----

En Palma de Mallorca, mi residencia, a veintiseis de
noviembre de mil novecientos sesenta y nueve.-----

Ante mí, IGNACIO ZABALA CABELLO, Notario del Ilus-
tre Colegio de Baleares, -----



-----COMPARECEN:-----

DON VICENTE TUR TUR, mayor de edad, casado, lotero
ambulante, vecino de esta ciudad, calle General Barce
16, 76-1º, provisto de su D.N.I. nº. 41.256.039.-----

Y DON ANTONIO RIBAS MARI, mayor de edad, casado, ma-
rinero, vecino de San Antonio (Ibiza), Casa de Toni Pur-
many, provisto de su D.N.I. nº. 41.118.663. -----

INTERVIENEN en su propio nombre y derecho.-----

Les conozco y juzgo con capacidad para otorgar esta
escritura de cesión, y -----

-----E X P O N E N:-----

Don Vicente Tur Tur, ser titular de una concesión
administrativa de una parcela situada en la zona marí

timo-terrestre, en el punto denominado "S'Estanyol", /
del término municipal de San José (Ibiza), con desti-
no a la construcción de un bar y terraza, parcela que
mide doscientos cuarenta y tres metros cuadrados.-----

Dicha concesión le fué otorgada en virtud de Orden
del Ministerio de Obras Públicas - Dirección General
de Puertos y señales marítimas, de fecha 30 de octu- /
bre de 1.968, lo que me acredita con el documento que
me exhibe, fotocopia del cual, debidamente cotejada /
por mí, queda protocolizada al final de esta matriz, y
otra fotocopia, igualmente cotejada, se unirá a la que
de esta matriz se expida.-----

Expuesto cuanto antecede, los comparecientes, -----

-----O T O R G A N:-----

Primero.- Don Vicente Tur Tur cede a Don Antonio Ri-
bas Mari que acepta, la mitad indivisa, de la concesión
administrativa de anterior referencia, subrogándose és-
te, en cuanto a dicha mitad indivisa, en los mismos de-
rechos y obligaciones del concesionario.-----

Segundo.- El precio de esta cesión, que el cedente /
declara recibido del cesionario, a cuyo favor otorga ple-
na carta de pago, es de

Tercero.- Los gastos de -----

chos por el cesionario. -----

Quedan hechas verbalmente las reservas y advertencias legales. Así lo otorgan, previa su lectura, se ratifican y firman conmigo. -----

-----AUTORIZACION:-----

De cuanto queda consignado en este instrumento público, extendido en este solo pliego de clase 14ª, yo, el /
Notario, DOY FE.-----

Vicente Tur.- Firma ilegible.- Signo.- IGNACIO ZABALA.-

Rubricados y sellado. -----

-----ES COPIA SIMPLE.-----



ANEXO 8. ESCRITURA DE HERENCIA.

José Cerdá Gimeno

NOTARIO

ESCRITURA

de

ACEPTACION Y ADJUDICACION DE HERENCIA.

Otorgantes: DOÑA SIMONA CONSTANCIA LUIS VAN DAMME,
DON JUAN RICARDO RIBAS VAN DAMME y
DON ANTONIO RIBAS VAN DAMME.

SANTA EULALIA DEL RIO

(Balears)

... DE LA ... DE ... n.º 2
... a las ... horas del ...
Asiento n.º ... folio ... tomo ... del diario

... n.º ... folio ... tomo ... del diario

Día 31 de Julio de 19 84

INSCRITO GEN. J. J. J. J. J.
Presentación N.º 315 Fecha 14-8-84
L. M. N.º 313/84 Page N.º
PRESENTANTE José Ante: Santa Ribas

14/84
7136-
355L.
70 2030C.R.
1.º 342

1021 2



OM7838355

CLASE 8ª

===== NUMERO TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS.=====

===== ACEPTACION Y ADJUDICACION DE HERENCIA.=====

En la villa de San Antonio Abad, a treinta y uno de/
Julio de mil novecientos ochenta y cuatro.-----

Ante mí, JOSE CERDA GIMENO, Abogado, Notario del --
Ilustre Colegio de Baleares, con residencia en la vi-
lla de Santa Eulalia del Río, -----

----- COMPARECEN: -----

Doña SIMONA CONSTANCIA LUIS VAN DAMME, de naciona-
lidad española, mayor de edad, viuda, sus labores, --
vecina del término municipal de Ibiza, con domicilio/
en Barrio Can Escandell. D.N.I. número 41.430.419.---

Y sus hijos: Don JUAN RICARDO RIBAS VAN DAMME, --
mayor de edad, soltero, estudiante, de la misma vecin-
dad y domicilio que su madre. D.N.I. número -----
41.444.735.-----

Y don ANTONIO RIBAS VAN DAMME, de diez y siete -
años de edad, soltero, estudiante y de la misma ve---
cindad y domicilio que los anteriores. D.N.I. número/
41.444.734.-----

Este último emancipado en escritura autorizada -
bajo mi fé el día de hoy, número anterior al del pre-
sente.-----

=====



=====

LES CONOZCO Y JUZGO CON CAPACIDAD LEGAL NECESARIA/
para otorgar esta escritura de aceptación y adjudica--
ción de herencia y -----

----- EXPONEN: -----

I).- Que el esposo de la primera y padre de los --
restantes, don ANTONIO RIBAS MARI, falleció en la ciu--
dad de Ibiza el 17 de Agosto de 1.983, sin haber otor--
gado testamento, y por auto del Juzgado de Primera Ins--
tancia número uno, de este Partido, de fecha diez de -
Abril del presente año, fueron declarados sus herede--
ros abintestado, por partes iguales, sus hijos Juan -
Ricardo y Antonio Ribas Van Damme, sin perjuicio de -
la cuota usufructuaria del cónyuge viudo la compare--
ciente, doña Simona Constanca Luis Van Damme.-----

Me entregan e incorporo a esta matriz para que -
forme parte integrante de la misma un testimonio del/
referido Auto.-----

II).- Los bienes relictos por dicho causante --
consisten en los siguientes: -----

1º).- Porción que comprende parte de la franja/
cedida y parte de los lotes de la finca SON FORTEZA,-
sita en término de Palma de Mallorca, -----
de cabida catorce metros de fachada por diez y ocho -
metros de fondo, o sea una superficie de doscientos -
=====

no
in
ibu
a
za
efe
ors
pr

al:
al:
8,
36
1
24

ts.
de
Pts.

m²
m

De $\frac{1}{2}$ Indivisa de
Juan → Simona



OM7838356

CLASE 8.ª

=====

cincuenta y dos metros cuadrados, o lo que fuere; lin-
dante por frente o Norte con la avenida de la línea --
férrea de Palma a Manacor, por la derecha entrando u -
Oeste con remanente de la franja cedida y con remanen-
te del lote número 1108, por la izquierda o Este con -
remanente de dicha franja y con remanente del lote ---
1109, y por fondo o Sur, con la parte que queda rema--
nente de los expresados lotes números 1108 y 1109.-----

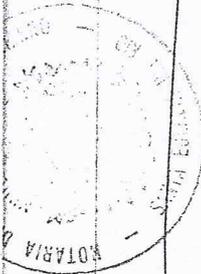
VALOR catastral OCHOCIENTAS OCHENTA Y CINCO MIL QUI
NIENTAS OCHENTA Y NUEVE PESETAS.-----

TITULO.- Lo adquirió por compra a don José Monjo --
March, en escritura autorizada por el Notario de Palma
de Mallorca don José Masot Novell, el 14 de Mayo de --
mil novecientos cincuenta y ocho.-----

INSCRITO al folio 125 del tomo 2685 del archivo, -
"Palma de Mallorca
libro 594 de la Ciutat de " -finca número 31.744, ins-
cripción 1ª.-----

2ª).- Remanente de un solar para edificación pro-
cedente de la finca CAN MICULAU DE S'ESTAÑOL, sito en/
la parroquia y término de SanAntonio Abad, formado por
agrupación de otros dos, cuya cabida inscrita, cuando/
lo adquirió el causante, es de trescientos ochenta me-
tros cuadrados, después de haberse efectuado una segre-
gación, pero su cabida real es de cuatrocientos veinte

=====



San Antonio
Tomo 1123
Libro 182
Folio 66
Finca 4074
Lote 3ª

1/2 indone - Acuña
→ Juan

L3'60

=====
y tres metros, sesenta decímetros cuadrados. Mide por
Norte diez y siete metros, veinticinco centímetros y/
linda con herederos de Antonio Cardona Planells; por/
Este, mide veintitrés metros, setenta centímetros y -
linda con solar de Jaime Ribas Colomar; por Sur, mide
diez y ocho metros, cincuenta centímetros y linda con
finca de procedencia, calle en proyecto, y por Oeste, -
mide veintitrés metros y linda con solar segregado -
de otro Antonio Ribas Mari.-----

Valorado en DOSCIENTAS ONCE MIL OCHOCIENTAS PESETAS.

TITULO.-Lo adquirió por compra a don Juan Rosello/
Adelino, en escritura autorizada por el notario que -
fue de la ciudad de Ibiza don José Cruz Carrasco el -
19 de Junio de 1.961.-----

INSCRITO en el tomo 375 del archivo general, libro
71 del Ayuntamiento de San Antonio Abad, folio 209, -
inscripción 2ª, finca número 4574.-----

3º).- Remanente de un solar para edificación de no
vecientos diez y seis metros cuadrados de cabida, pro
cedente de la finca llamada CAN ESCANDELL, sita en el
lugar de San Cristobal, del término municipal de Ibi-
za. LINDA: Norte, calle número 60; Este, José Serra -
Ribas y Esperanza Costa Prats; Sur, Josefa Serra Car-
dona y José Mayans, y Oeste, restante finca de proce-
dencia.-----

Sobre el mismo, existe una edificación compuesta -
=====



IBIZA.
Libro
Folio
finca
inscr

IBIZA - Seo. 2ª
Libro 18
Folio 9
Finca 1475

1/2 Indiviso de
Juan -> Antonio



OM7838357

CLASE 8.ª

=====
de bajo, almacén y un piso, cuya inscripción solicitan.
Valor catastral UN MILLON OCHOCIENTAS CINCUENTA Y

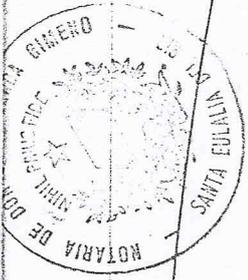
SIETE MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y SEIS PESETAS.-----
"a don Juan Ribas Marí y a don Vicente Ribas Marí

TITULO.- Lo adquirio por compra"en escrituras au-
torizadas por el notario que fue de la Ciudad de --
Ibiza don José Cruz Carrasco, de fechas 23 de Enero
de 1.973 y 13 de Febrero de 1.965.-----

INSCRITO al tomo 403 del Archivo general, libro -
57 del Ayuntamiento de la Ciudad, folio 33 vuelto,-
finca número 9413, inscripciones 2ª y 3ª.-----

4).- Parcela de cuatrocientos diecisiete metros,-
treinta y cinco decimetros cuadrados de superficie,
procedente de otra mayor titulada CAN SANS, del tér-
mino municipal de Ibiza, antes de San José, parro--
quia de San Jorge, comprensiva ésta parcela de la -
mitad parte Este de la cual procede. lindante por -
norte con restante finca; por el Sur y por el Este/
con calle, y por el oeste con restante porción de -
don Francisco Marí Ferrer.-----

Valor catastral TRESCIENTAS VEINTE Y DOS MIL CUA-
TROCIENTAS SETENTA Y NUEVE MIL PESETAS.-----
=====



IBIZA - Sec. d.º
Libro 18
Folio 11
finca 1476
inscripción 12

*edificación
hacienda nueva*

=====

TITULO.- Lo adquirió por compra a don Agustin Ribas Mari, y posterior división, según resulta de una escritura autorizada por mí, actuando como sustituto legal de mi compañero en la ciudad de Ibiza don Higinio Pi Banus y para su protocolo, el día primero de Octubre de 1.976.-----

INSCRITO al tomo 113 de la Ciudad, folio 131, finca número 8519, inscripción 1ª.-----

5º).- Mitad indivisa de una concesión administrativa de una parcela situada en la zona marítimo-terrestre, en el punto denominada "S'Estanyol", del término municipal de San José (Ibiza), con destino a la construcción de un bar y terraza, parcela que mide doscientos cuarenta y tres metros cuadrados.---

Valorada en CINCUENTA MIL PESETAS.-----

TITULO.- Lo adquirió según escritura de cesión de derechos, siendo el cedente don Vicente Tur Tur, autorizada por el notario de Palma de Mallorca don Ignacio Zabala Cabello el 26 de Noviembre de 1.969.---

En dicha escritura consta lo que literalmente dice así: -----

"Dicha concesión le fué otorgada en virtud de Orden del Ministerio de Obras Públicas -Dirección General de Puertos y señales marítimas, de fecha 30 de

=====

*el 25% de
Juan → Simón*





OM7838358

CLASE 8ª

=====

Octubre de 1.968, lo que me acredita con el documento -
 que me exhibe, fotocopia del cual, debidamente coteja--
 da por mí, queda protocolizada al final de esta matriz,
 y otro fotocopia igualmente cotejada, se unirá a la que
 de esta matriz se expida".-----

III).: Expuesto lo que antecede -----

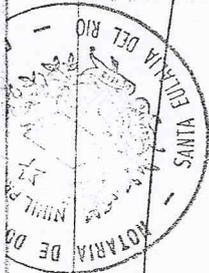
----- OTORGA: -----

Don Juan-Ricardo y don Antonio Ribas Van Damme ACEP--
 TAN la herencia intestada de su padre, don Antonio Ribas
 Mari, y se adjudican indivisamente y por partes igua---
 les todos los bienes descritos en el antecedente II) de
 la exposición, sin perjuicio de la cuota legal usufruc-
 tuaria del cónyuge viudo, doña Simona Constancia Luis -
 Van Damme, aquí compareciente, o sea un tercio del usu-
 fructo de los bienes descritos.-----

----- RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES: -----

Hechas las reservas y advertencias legales, en espe-
 cial las de la afección de los bienes al pago del Im---
 puesto sobre Sucesiones y la de la obligación de presen-
 tación a liquidación durante el plazo de treinta días -
 hábiles, y responsabilidades en caso de incumplimiento.

----- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: -----



=====

Le
bre el
cho tr
dación
denan
ra del
Al d
cursos
ción.

A .

=====

Así lo otorgan los señores comparecientes a quienes/
leo por su elección esta escritura, la otorgan y fir--
man conmigo; el notario, que doy fé de conocerles y de
su total contenido extendido en dos pliegos clase 7ª,--
serie 1K, números 6637440 y el del presente, yo, el --
Notario, doy fé. -----

Firmado y rubricado: S. Van Damme.=Antonio Ribas Van Da
me.=Juan R.V.= José Cerdá Gimeno, signado, firmado, ru
bricado y sellado. -----

A .

smisic
rficie
16
smisic
rficie
6

misión
ficie
34 m²
misión
ficie
34 m

sión f
ie
. m².x
sión in
ie
. m².x

ión fir
3
m².x
ón inu
m².x

ACION



OM7838360

Don ~~Jose~~ Robal Pernias Gar ~~Francisco~~ Pernias o del Juzgado de 1ª Instancia número uno de Ibiza.

DOY FE Y TESTIMONIO: Que en el expediente de declaración de herederos número 126 de 1984 se ha dictado el auto del tenor literal siguiente: -----

AUTO.- En la ciudad de Ibiza a diez de abril de mil novecientos ochenta y cuatro.

Dada cuenta; por devuelto el expediente de poder del Ministerio Fiscal con el informe que antecede; y

RESULTANDO que don Juan Ricardo Ribas Van Damme, mayor de edad, soltero, estudiante, vecino de Ibiza, con domicilio en la calle 60 nº 37 de las Casas Baratas, titular del D.N.I. número 41.444.735, mediante escrito promovió expediente de declaración de herederos abintestato de su padre don Antonio Ribas Mari, pretensión que fundamentó en los siguientes hechos: 1ª que su padre don Antonio Ribas Mari falleció en Ibiza el 17 de agosto de 1983, sin haber otorgado testamento, 2ª que su padre don Antonio Ribas Mari contrajo matrimonio canónico con doña Simona Constanza Luis Van Damme en San José, de cuya unión hubo los siguientes hijos, don Juan Ricardo Ribas Van Damme, y don Antonio Ribas Van Damme, 3ª Que habiendo fallecido su padre don Antonio Ribas Mari sus únicos herederos abintestato sus referidos hijos, acreditando los expuesto anteriormente mediante las oportunas certificaciones, Alego los fundamentos de derecho que estimó aplicables al caso y terminó suplicando al Juzgado que teniendo por presentado el escrito y documentos acompañado, tener por promovido expediente para la declaración de herederos abintestato de don Antonio Ribas Mari y al compareciente por parte legítima, y previa la practica de la información testifical ofrecida y audiencia del Ministerio Fiscal dicte en su día auto declarando únicos herederos universales por partes iguales a sus hijos Juan-Ricardo y Antonio Ribas Van Damme, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria del cónyuge viudo, mandando expedir de dicha resolución, una vez haya adquirido firmeza el oportuno testimonio.

RESULTANDO Que admitido a trámite el mencionado escrito se tuvo por parte al solicitante don Juan Ricardo Ribas Van Damme y se mandó recibir con citación del Ministerio Fiscal la información testifical ofrecida, habiendo declarado los testigos de conformidad con los hechos expuestos y pasado el expediente al Ministerio Fiscal emitió dictamen en el sentido de que procedía la declaración de herederos abintestato solicitada.

CONSIDERANDO: Que la sucesión legítima corresponde en primer lugar a la línea recta descendente y los hijos legítimos suceden a sus padres siempre por su derecho propio, según preceptúan los artículos 930 y 931 del Código Civil.

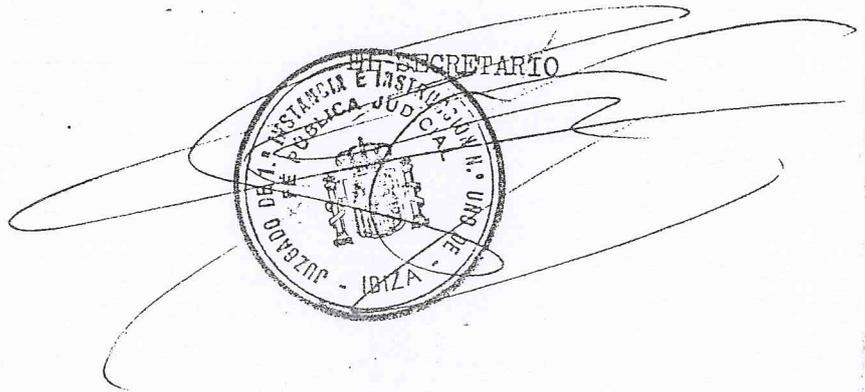
VISTOS los artículos citados, concordantes y demás de aplicación.

S, Sª, ante mi Secretario dijo: Que debía declarar y declaraba herederos abintestato de don Antonio Ribas Mari, a sus dos hijos Juan-Ricardo y Antonio Ribas Van Damme, en partes iguales de todos sus bienes, dere-

chos y acciones relictos al fallecimiento de dicho causante, y a su viuda doña Simona Constancia Luis Van Damme, en la cuota legal usufructuaria que le corresponda; y firme que sea esta resolución, librese y entreguese al solicitante testimonio literal de la misma.

Lo manda y firma el Sr. don Pedro-José Barceló Obrador, - Juez de Primera Instancia del Juzgado número uno de Ibiza. Doy fe. - Firmado.- Pedro-José Barceló.- Ante mi.- Cristobal Pernias Rubricados.

Y para que conste y siendo firme el auto de que me remito, - libro y firmo el presente en Ibiza a diecisiete de abril de - mil novecientos ochenta y cuatro.



ES PRIMERA COPIA LITERAL AUTORIZADA DE SU MATRIZ, con la que concuerda fielmente y donde queda anotada, y la expido en el mismo lugar y con fecha - dos de agosto del año en curso, para los herederos, en cinco folios de la clase 8ª, serie OM, números 7838355 y los cuatro siguientes correlativos en - número, que signo, firmo, rubrico y sello con el de mi notaría. ----- Interlineados: "Palma de Mallorca, a don Juan Ribas Marí y a don Vicente Ribas Marí", VALEN. DOY FE. ----- Sobreraspado: "cuya inscripción solicitan", también VALE DOY FE. -----



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





1A0463696

CLASE 8ª

OFICINA LIQUIDADORA DE LOS IMPUESTOS GENERALES SOBRE SUCESIONES Y SOBRE TRANSMISIONES PATRIAMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS DE IZAZA.

Requerido 14 de Agosto de 1984. 315
Doña Jimena E. Luis van Damme.
Sucesiones 1af de la Torre, el 3-9-
25 32
Veintinueve mil cuatrocientos sesenta y cuatro.
683.
El liquidador.

Requerido 14 de Agosto de 1984.
Señor Juan R. Ribas van Damme.
Sucesiones 1af de la Torre, el 3-12-
26 33
Ciento setenta y cuatro mil quinientos noventa y dos.
3986
El liquidador.

Requerido 14 de Agosto de 1984.
Señor Antonio Ribas van Damme.
Sucesiones 1af de la Torre, el 3-12-
27 34
Ciento setenta y cuatro mil quinientos noventa y dos.
3986
El liquidador.

17 de Enero de 1985.

El liquidador.
[Signature]



Juan R. Ribas van Zanten
21.690. (Base 175.042 al 14,12)

IBIZA, a _____ de _____ de 1985.

Antonia Ribas van Damme
21.635 (Base 175.042 al 14,12)

IBIZA, a 17 de Enero de 1985.

El liquidador.


REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE IBIZA-2

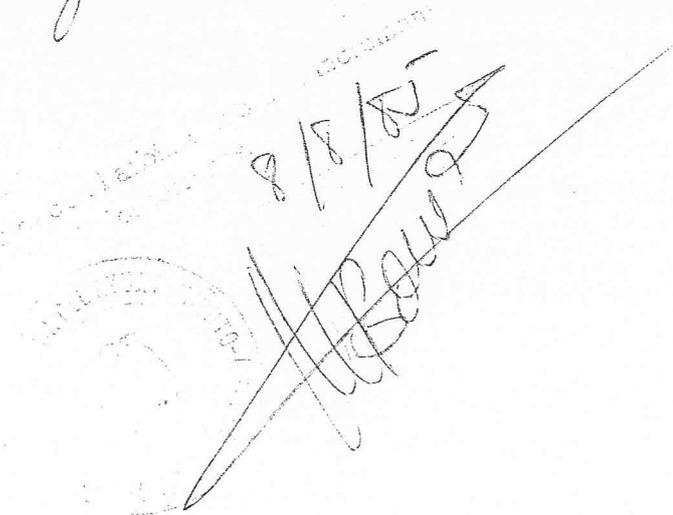
En cuanto a las fincas que radican en la demarcación de este Registro, practicadas las inscripciones en los tomos, folios, fincas e inscripciones que indican los cajetines puestos al margen de las mismas, en unión de una instancia suscrita en esta ciudad el 25 de Abril último y otros documentos complementarios. Suspendida la inscripción en cuanto a la finca descrita bajo el número 5) del exponendo II, por falta de previa inscripción. Verificada la inscripción en cuanto al exceso de cabida de 43'60 m2. sobre la descrita bajo el número 2), al amparo del art. 298,5º, "D" del Reglamento Hipotecario.

Ibiza, 21 de Mayo de 1.985.

EL REGISTRADOR





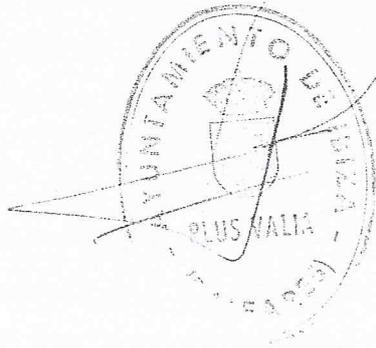
8/8/85


AYUNTAMIENTO DE IBIZA

liquidado el impuesto de PLUS VALOR
a esta fecha.

Ibiza 03 de Enero de 1986

EL IBERO DEL IMPUESTO



Damm
Hacia
1.100
me -

31,5

31,5

25

30,4

LINEA

SURREA

VERDAGUER

MACINTO

CALLE

CALLE

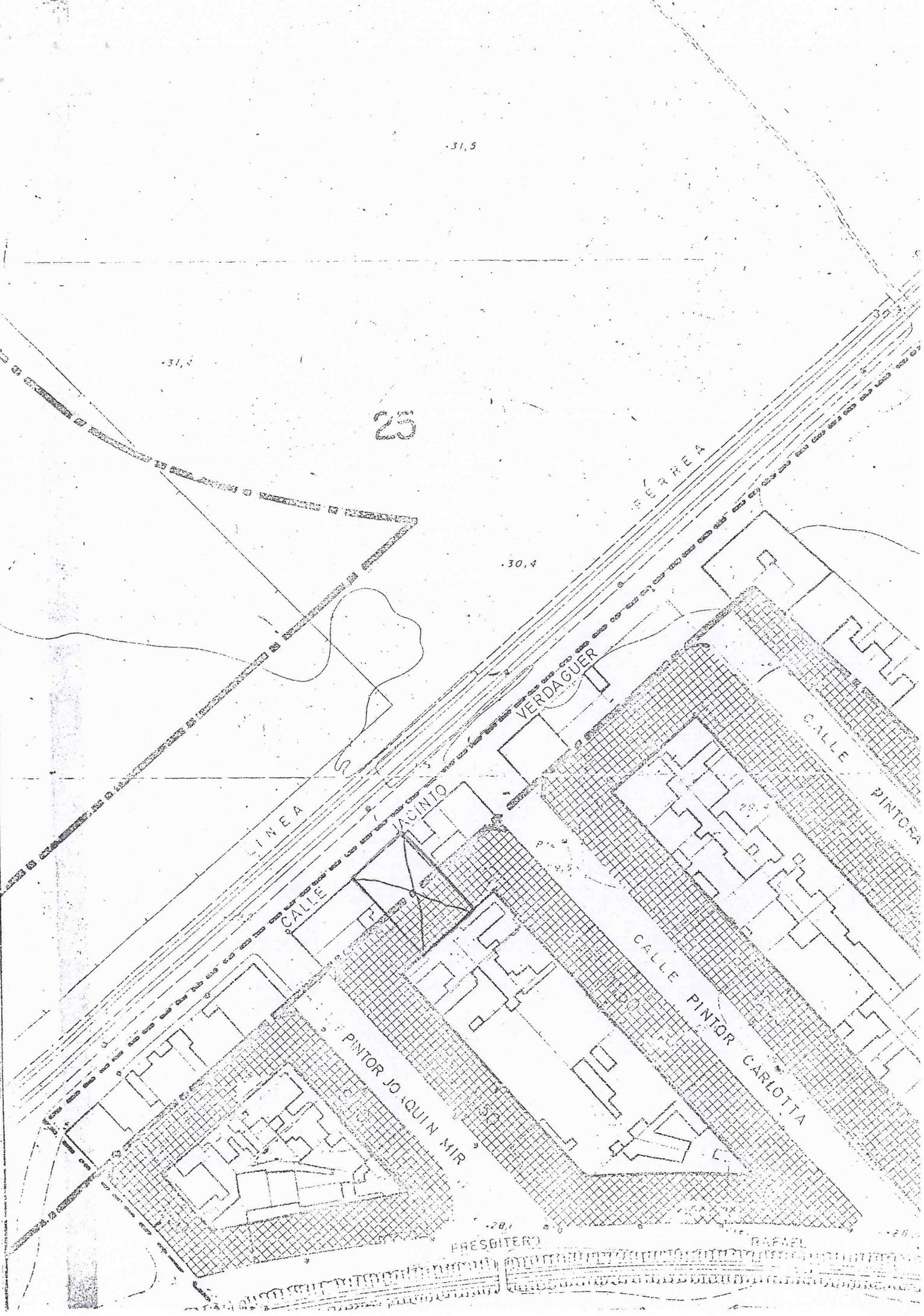
PINTORA

PINTOR JOAQUIN MIR

CALLE PINTOR CARLOTTA

PRESBITERO

RAPNEL



FÁBRICA DE ABONOS
LA "FERTILIZADORA"

30.5
13

13

31.7

30.1

30.1

31.8

30

29.5

28.9

28.6

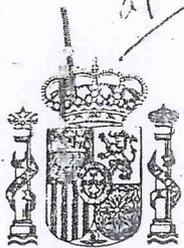
28.2

28.3

29

SECCION DE TRANSPORTES DE LA FABRICA

ANEXO 9. SENTENCIA DE RECONOCIMIENTO AL HIJO DE VICENTE TUR TUR D.
VICENTE TUR MARÍ COMO TITULAR DE LOS DERECHOS DEL 50% DEL NEGOCIO.



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

Sección Civil
Procedimiento nº 64/89

Mn.C.-

1K3997275

Not. - 21/05/91

VRN DAMME

SENTENCIA NUN. 158/91

En la ciudad de Ibiza a dieciseis de mayo de mil novecientos noventa y uno.

Vistos por el Sr. D. Luis Garrido Espa, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de esta Villa y su partido judicial, los presentes autos de juicio de menor cuantía seguidos en este Juzgado bajo el nº 64 de 1989, entre partes de una y como demandante D. VICENTE TUR TUR, fallecido en el transcurso del presente procedimiento y sustituido por su causahabiente D. VICENTE TUR MARI, representado por el Procurador D^a. Magdalena Tur Pereyro y asistido del Letrado D. Juan Sorell Cerdá, y de otra y como demandado D. ANTONIO RIBAS MARI o en su caso, sus herederos o causahabientes, que sustituyeron al anterior habida cuenta de su fallecimiento y que resultaron ser sus hijos D. ANTONIO RIBAS VAN DAMME, representado por el Procurador D. Herminio Pérez Sánchez y bajo la dirección del Letrado D. J. A. Prats Riera, y D. JUAN RICARDO RIBAS VAN DAMME, declarado en rebeldía en el presente procedimiento que versa sobre cumplimiento de contrato.

ANTECEDENTES DE HECHO

19-. Por la mencionada representación de la parte actora se interpuso demanda arreglada a las prescripciones legales en la que previa alegación de hechos y fundamentación jurídica que estimó de aplicación terminaba suplicando se dictara sentencia declarando que la parte demandada no puede negarse a que el hijo del actor entre a formar parte del negocio de bar, terrazas y anexos sobre la parcela, en el término de San José, que consta delimitada en la autorización concedida por el Ministerio de Obras Públicas a través de la Dirección General de Puertos y Canales Marítimos, con fecha 30 de octubre de 1968; que el hijo del actor, según el contrato especificado en la parte expositiva de la demanda, tiene derecho pleno a formar parte de dicho negocio en una mitad indivisa; que la dirección y administración correrá a cargo de la parte demandada; que el hijo del actor deberá abonar a la contraparte la cantidad que



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

en derecho o justicia corresponda, a determinar en período de ejecución de sentencia, y con expresa imposición de costas a la parte demandada.

29-. Admitida a trámite se dispuso el emplazamiento del demandado a fin de que en el término legal compareciera en autos representado por Procurador y asistido de Letrado y contestara aquella, resultando haber fallecido el demandado y ser sus herederos D. Antonio y D. Juan Ricardo Ribas Van Damme, hijos del anterior, personándose en autos y contestando la demanda en tiempo y forma el primero de ellos, lo cual verificó mediante escrito de contestación arreglado a las prescripciones legales en el que tras alegar hechos y fundamentos de derecho terminaba suplicando se dictara sentencia desestimando la demanda con imposición de costas al actor.

30-. D. Juan Ricardo Ribas Van Damme, heredero del demandado de autos, se personó así mismo en las actuaciones, mas posteriormente, por renuncia de su Letrado y Procurador, fue requerido al efecto de verificar una nueva designación de representación procesal y defensa letrada, lo cual dejó de hacer en el plazo concedido, por lo que fue declarado en rebeldía.

40-. Habiendo fallecido el actor inicial en el curso del pleito, fue sustituido procesalmente por su hijo y causahabiente D. Vicente Tur Mari, que continuó con la misma defensa letrada y representación procesal que el demandante fallecido.

50-. Convocadas las partes a la preceptiva comparecencia la misma se celebró con asistencia de ambas, que se ratificaron en sus respectivas pretensiones y solicitaron el recibimiento del pleito a prueba.

60-. Abierto el juicio a prueba fueron practicadas las propuestas por las partes que fueron declaradas pertinentes con el resultado que obra en autos.

70-. Concluido el período probatorio y unidas a los autos las pruebas practicadas se dió traslado a las partes a fin de que pudieran presentar sus respectivos escritos de resumen de la actividad probatoria practicada, habiéndolo hechos sus respectivos Procuradores solicitando ambos se dictara sentencia de acuerdo con sus pretensiones.

80-. En la sustanciación del presente juicio se han observado las prescripciones legales excepto el plazo para dictar sentencia que se ha dilatado debido al excesivo cúmulo de asuntos que pesan sobre este Juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



10-. De lo obrante en las presentes actuaciones resultan los siguientes extremos, que conviene dejar sentados desde un principio: a) Que en fecha 30 de octubre de 1968, por la Dirección General de Puertos y Señales Marítimas, se otorgó al actor inicial, D. Vicente Tur Tur, concesión administrativa consistente en autorización para ocupar una parcela de terreno en la zona marítimo-terrestre de S'Estañol, en el término municipal de San José, con destino a la construcción y explotación de un negocio de terraza-bar, por un plazo de 99 años y con las demás condiciones y estipulaciones que se establecían y que resultan de dicho documento, acompañado a la demanda inicial.

b) Que el actor inicial y beneficiario de la concesión suscribió con D. Antonio Ribas Marí, de quien traen causa los demandados de autos como herederos de éste, contrato plasmado en documento privado de fecha 5 de diciembre de 1968 y que cabe calificar de atípico al no encajar en ninguna de las tipologías específicamente reguladas en nuestro texto legal civil sustantivo, participando de notas características de la permuta, ejecución de obra y arrendamiento de industria, y del que pueden desglosarse como pactos esenciales del mismo los que a continuación se detallan, una vez practicada la correspondiente exégesis negocial de acuerdo con las reglas interpretativas contenidas en los artículos 1.281, 1.282 y demás concordantes del Código Civil toda vez que en determinados pasajes los términos contractuales adolecen de poca claridad.

c) De las condiciones primera y segunda puede deducirse sin temor a error, que el beneficiario de la concesión administrativa, al carecer de recursos económicos para afrontar las obras de construcción del bar-terrazza, conviene con la otra parte contratante, Sr. Ribas Marí, que sea éste el que verifique la construcción o instalación de dicho negocio asumiendo todos los gastos, pasando a ser dicha construcción, una vez ultimada, propiedad indivisa de ambos contratantes, constituyéndose por tanto una copropiedad sobre las instalaciones del negocio.

d) De las condiciones tercera y cuarta, teniendo en cuenta la respuesta que da el actor D. Vicente Tur Marí al absolver la posición 4ª de la confesión y valorando así mismo los recibos aportados por la parte demandada con la contestación a la demanda, se desprende que la explotación del negocio, una vez instalado, correspondería al Sr. Ribas, el cual, como contraprestación, se obligaba a pagar al beneficiario de la concesión un canon o renta mensual; de este modo, el Sr. Tur se apartaba voluntariamente de la explotación de la industria instalada en la referida parcela de terreno y a cambio obtenía del Sr. Ribas un canon mensual, estipulándose además en la condición sexta que la administración y dirección del negocio, consecuentemente, correría a cargo del Sr. Ribas. Otra interpretación sería ilógica, pues, si el sr. Tur participaba en los beneficios de la explotación, la obligación de pagar un



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

canon mensual no tendría razón de ser. Se pacta así mismo en la condición octava que si el Sr. Ribas, con el consentimiento del Sr. Tur, decidiese arrendar el negocio a un tercero, en tal caso las pérdidas y ganancias del negocio habrían de repartirse entre ambas partes; de ello se deduce que el único supuesto en que el beneficiario de la concesión administrativa, Sr. Tur, tendría derecho a participar en las ganancias -o pérdidas- del negocio, sería en el caso de arriendo del mismo a un tercero.

e) En la condición quinta, reiterada así mismo en la novena, se estipula que si el hijo del Sr. Tur quiere entrar a formar parte del negocio, el Sr. Ribas no podrá negarse a ello, siempre que hayan transcurrido quince años desde la firma del contrato y que el hijo del Sr. Tur pague "la parte que le corresponda en justicia". La interpretación, alcance y contenido de tales cláusulas, que encierran una estipulación en favor de tercero y a las que mas adelante se hará oportuna referencia, constituyen el origen y objeto del presente litigio, habiéndose celebrado en fecha 20 de febrero de 1985, con resultado de intentado y sin efecto, acto de conciliación entre la parte actora y la demandada con el fin de dar cumplimiento a las cláusulas a las que se acaba de hacer referencia, habida cuenta del transcurso del plazo de los quince años y de la intención del hijo del Sr. Tur, D. Vicente Tur Mari, de participar en la explotación del negocio, siendo éste el que sostiene la pretensión postulada en el presente litigio por sustitución procesal al haber fallecido su causante, D. Vicente Tur Tur.

f) Con posterioridad a la firma del citado documento privado, se otorgó por ambas partes en fecha 26 de noviembre de 1969, ante el Notario de Palma de Mallorca D. Ignacio Zabala, escritura pública en virtud de la cual el actor inicial y beneficiario de la concesión administrativa cedía a la otra parte contratante, Sr. Ribas, la mitad indivisa de la citada concesión con todos los derechos y obligaciones inherentes a la misma a cambio de precio confesado recibido.

A tenor de lo que se acaba de exponer, se concluye que las relaciones jurídicas entre ambas partes litigantes, dimanantes de los contratos antes mencionados, se articulan del modo siguiente: la titularidad de la concesión administrativa, con todos los derechos que la misma conlleva -ocupación de la parcela de terreno en cuestión y derecho a explotar el negocio instalado en la misma-, pertenece a ambas partes contratantes, ahora a sus causahabientes dado el fallecimiento de aquellos, por mitades indivisas; la construcción o estructura física de la terraza-bar en la cual está instalado el negocio, pertenece así mismo por mitades indivisas a los referidos causahabientes. Y por último, la explotación del mencionado negocio o industria corresponde a los causahabientes del Sr. Ribas, a cambio de la obligación de pago de un canon mensual, siendo la intención de la parte actora -lo que constituye su "petitum"- entrar a formar parte de la explotación del negocio en virtud de las cláusulas antes mencionadas.



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

29-. El objeto de la litis, como ya se ha expuesto, queda centrado en determinar el verdadero sentido, contenido y alcance de las cláusulas quinta y novena del contrato, que encierran una estipulación en favor de tercero perfectamente admisible con carácter genérico al amparo del principio de libertad de pacto del artículo 1.255 del Código Civil y expresamente admitida por el artículo 1.257 del mismo cuerpo legal: "si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquella revocada", sin que en el caso de autos haya existido revocación y habiendo manifestado el beneficiario de tal estipulación -y actor por sustitución procesal-, su aceptación a los obligados y por ende su intención de hacer efectivo el derecho que encierra dicha cláusula, en acto de conciliación celebrado en fecha 20 de febrero de 1985, antes mencionado, y postulando mediante el ejercicio de la presente acción el cumplimiento y plena efectividad del derecho que se le concede en la citada estipulación.

30-. Tal estipulación, en favor del hijo de uno de los contratantes, contiene un derecho de opción, figura atípica en nuestro derecho pero admitida por la jurisprudencia que ha venido a determinar su naturaleza y efectos, en virtud de la cual, el concedente de la opción, Sr. Ribas, presta su consentimiento para un futuro contrato de sociedad en la explotación del negocio con el beneficiario de la opción, D. Vicente Tur Mari, el cual adquiere la facultad -que no la obligación- de prestar así mismo su consentimiento para la formalización del referido contrato futuro previsto, y que en el momento de la constitución de la opción no se pudo o no se quiso formalizar. Por otra parte, al haberse constituido la opción no en virtud de contrato suscrito con el optante sino a través de una estipulación en favor de tercero, la perfección de la misma tendrá lugar en el momento en que el beneficiario de la opción manifiesta su voluntad de aceptarla, consentimiento que ha quedado de manifiesto en las actuaciones por la carta dirigida por el optante al actor inicial, por el acto de conciliación celebrado y por el mero hecho de la interposición de la presente acción, que pone de manifiesto la voluntad del optante de aceptar el derecho o facultad que la opción le confiere y que marca el momento de la perfección del contrato de opción.

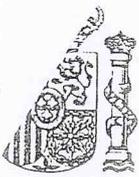
Aparte del consentimiento entre las partes que intervienen en el contrato de opción, requisito esencial del mismo es la fijación de un plazo de tiempo en el cual el optante pueda hacer uso de su derecho, de tal modo que si no manifiesta su voluntad transcurrido el mismo, pierde la facultad concedida en su día. En el caso presente, el plazo de tiempo previsto es el que media entre los quince años después de firmado el contrato inicial y los noventa y nueve años de duración de la concesión administrativa.



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

40-. Carácter sustancial y definitorio del contrato de opción es su naturaleza preparatoria; en efecto, el contrato de opción es un contrato preparatorio, mas no un precontrato o contrato preliminar y así lo ha señalado la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo; por ejemplo, la Sentencia de 10 de diciembre de 1982, que califica el contrato de opción -del que nace el derecho de opción- como preparatorio y unilateral, debiendo añadirse también su carácter consensual. La diferencia estriba en que el contrato preliminar o precontrato, aun unilateral, por ejemplo de venta, implica la obligación del contrato llamado definitivo, para lo cual es necesaria una nueva manifestación de voluntad de ambas partes, mientras que para hacer eficaz la opción basta la declaración del destinatario, por estar la del promitente o concedente ya manifestada y, además, ser irrevocable. Así, el contrato de opción prepara la eventual celebración de otro contrato ulterior, llamado contrato definitivo, creando un estado necesario como preliminar y aplicable a ese contrato posterior, y sin que sea necesaria una nueva manifestación de voluntad del concedente, sino tan sólo la manifestación de voluntad del optante. Ese contrato posterior previsto, en el caso de autos, se configura como un contrato de sociedad, cuyo objeto es la explotación del negocio instalado en la parcela de terreno objeto de la concesión administrativa.

Si bien en la generalidad de los casos el contrato definitivo suele ser el de compraventa -y así la mayoría de las declaraciones jurisprudenciales se refieren a este supuesto-, no obstante, nada se opone a que la opción sea aplicable a un sinnúmero de contratos, y entre ellos se encuentra la posibilidad de aplicar la opción al contrato de sociedad. De este modo, y en coherencia con la línea jurisprudencial expuesta, al hacer el optante uso de tal derecho, a la vez que se extingue el contrato de opción, por haber surtido ya sus naturales efectos, nace o se perfecciona el de compraventa -en este caso, habría de quedar perfeccionado el de sociedad-, al producirse con relación a éste el concurso de consentimiento exigido por la Ley (Ss. 18 ene. y 25 mar. 1947, 4 dic. 1953, 28 mar. 1957, 22 abr. 1972, 4 abr. 1973, 28 may. 1976, 22 jun. 1978, 6 abr. y 12 jul. 1979, 28 feb. 1980, etc). Sin embargo no puede ser de aplicación tal doctrina al presente supuesto, pues en aquellos casos a los que las citadas resoluciones se refieren existía conformidad en la cosa y en el precio al haber quedado éstos bien definidos en el propio contrato de opción. Y es que los elementos específicamente requeridos por el contrato definitivo deben aparecer en el contrato de opción, o por lo menos los medios necesarios para lograr su determinación sin necesidad de un nuevo convenio entre las partes. De este modo, al manifestar el optante su consentimiento, quedaría perfeccionado el contrato definitivo, pero en caso contrario, si en el contrato de opción no se previeron los elementos necesarios para que pudiera nacer el contrato definitivo, éste no queda perfeccionado por el solo hecho de manifestar el optante su consentimiento, pues se hace preciso un nuevo



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

acuerdo de voluntades para integrar los restantes elementos del contrato final sobre los cuales debe recaer el consentimiento.

59-. A tenor de los artículos 1.665 y siguientes del Código Civil, y conforme ha sido declarado por la jurisprudencia -por ej. Ss 3 dic. 1959, 27 jun. 1960, 23 may. 1962, 11 dic. 1965-, el contrato de sociedad, además de los elementos generales comunes a toda relación contractual, requiere los siguientes: a) la intención de constituir sociedad, "affectio societatis"; b) la constitución de un fondo común con las aportaciones de los socios y c) la aspiración de obtener un lucro o ganancia común y divisible entre los socios, como fin principal y directo del contrato. En el caso de autos, sin embargo, no se estipuló al constituirse la opción la aportación que debía verificar el optante -si bien sí quedó convenido que su aportación habría de ser económica y no industrial-, ni tampoco su cuota de participación en las ganancias y pérdidas, mas esta última circunstancia puede salvarse por aplicación del artículo 1.689-2 del Código Civil: "a falta de pacto, la parte de cada socio en las ganancias y pérdidas debe ser proporcionada a lo que haya aportado".

La cuestión que se plantea, ya adelantada en el fundamento anterior, es si la falta de determinación del elemento esencial cual es la aportación que debe verificar el optante, impide que pueda estimarse perfeccionado el contrato de sociedad por el solo hecho de manifestar el optante su voluntad de hacer uso de su derecho, de tal modo que a pesar de haber manifestado el optante su consentimiento, se hace necesario que las partes presten nuevo consentimiento y por ende formalizar nuevo contrato. La respuesta ha de ser positiva por los motivos ya expuestos. Faltando por tanto la previa determinación de tal requisito esencial, pues del mismo va a depender la participación del optante en las ganancias del negocio, la solución no puede ser otra que estimar que la opción concedida en su día carece de los requisitos necesarios para que pueda nacer "ipso iure" un contrato de sociedad.

Y es que en el contrato de opción deben concurrir no solamente los requisitos exigidos con carácter general por los artículos 1.271 y siguientes del Código Civil, sino también los específicamente previstos y requeridos por el contrato definitivo que con el de opción se prepara, pues en caso contrario se hace necesario la prestación de un nuevo consentimiento entre las partes, concedente y optante. No puede estimarse por tanto que por la simple manifestación de voluntad del optante haya de surgir ya perfeccionado el contrato de sociedad previsto, mas ello no quiere decir que la opción concedida en su día haya de ser necesariamente nula y sin ningún tipo de efecto la expectativa concedida al optante, pues la indeterminación de tales circunstancias el único efecto que produce es la prestación de un nuevo consentimiento referido a tal extremo, ya que el consentimiento referido a la "affectio societatis" fue prestado en su día por el contratante Sr. Ribas, que se avino a consentir que el hijo del actor inicial y

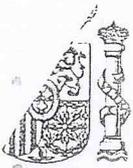


ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

beneficiario de la opción pudiese, si tal llegare a ser su voluntad, participar en la explotación del negocio, y tal derecho de opción constituido en el contrato de fecha 5 de diciembre de 1968 fue asumido por el Sr. Ribas como una obligación más dimanante de dicho contrato: la obligación de consentir que el hijo de la otra parte contratante participara en dicha explotación - "...la parte contraria no podrá negarse a ello...", se estipula en las cláusulas 5ª y 9ª-, por lo que dicha obligación, al igual que los derechos dimanantes del contrato, es asumida por los herederos del Sr. Ribas, de conformidad con lo prevenido en el artículo 1.257 del Código Civil y 657 y siguientes de dicho cuerpo legal, quedando vinculados por tanto por la opción concedida en su día por su causante.

6º-. Cabe estimar, dada la indeterminación inicial de la aportación que habría de verificar el optante, que el contrato definitivo que el de opción preparaba, no era un contrato de sociedad propiamente dicho, sino más bien un contrato preliminar o precontrato de sociedad que obligaba a las partes a suscribir en un futuro el definitivo contrato societario, de tal modo que al manifestar el optante su voluntad de aceptar la opción queda perfeccionado entre ambas partes un contrato, no de sociedad, sino preliminar, con todos los efectos inherentes al mismo, esto es, la obligación que surge para ambas partes de formalizar el futuro contrato de sociedad. Redundando en lo expuesto, la aceptación de la opción hace nacer en la otra parte contratante la obligación de prestar nuevo consentimiento con el fin de integrar los restantes elementos necesarios para la formalización del contrato de sociedad. Es decir, este contrato preliminar, que se perfecciona al hacer uso de la opción, no ofrece elementos bastantes para llegar sin nuevo convenio a la efectividad de lo estipulado; en tal caso, es necesario otorgar un nuevo consentimiento, sin que pueda obligarse al otorgamiento de la escritura del contrato definitivo, pues así lo declaró la sentencia de 9 de julio de 1940, referente al contrato preliminar o precontrato, en la que se establece que al requerirse el nuevo consentimiento de las partes, éste no puede suplirse por el Juez, por ser acto personalísimo de los contratantes, orientación que aparece reiterada en la sentencia de 21 de diciembre de 1955, precisando la de 2 de marzo de 1965 que el incumplimiento de la prestación del nuevo consentimiento solo puede producir el efecto de un resarcimiento de perjuicios.

7º-. Procede, por todo lo expuesto, la estimación del pedimento contenido en el punto 1º del suplico de la demanda: efectivamente, la parte demandada no puede negarse a que el hijo de D. Vicente Tur Tur entre a formar parte del negocio de terraza-bar ubicado en la parcela de terreno objeto de la concesión administrativa, pues asumió dicha obligación en las condiciones 5ª y 9ª del contrato, bajo la forma de un derecho de opción concedido al hijo del Sr. Tur. Pero no cabe dar lugar



al pedimento contenido en el punto 2º, por cuanto que en el contrato de fecha 5 de diciembre de 1968 no se especificó la aportación que habría de verificar el hijo del Sr. Tur para entrar a participar en la explotación del negocio, por lo que no puede estimarse que tenga derecho a participar en la mitad indivisa del mismo, ya que a falta de pacto, la participación en las ganancias habrá de depender precisamente de su aportación, sin que proceda determinar en ejecución de sentencia el importe de tal cantidad, pues para su determinación se hace necesario un nuevo convenio entre las partes, con la consiguiente prestación del consentimiento, que el Juez no puede suplir, en la inteligencia de que si la otra parte se niega a prestar su consentimiento, la actora podrá optar por el resarcimiento de los perjuicios ocasionados, pedimento que no formula en su demanda.

89.- Procediendo como procede la estimación parcial de la demanda, no cabe hacer expresa condena en costas, a tenor de lo prevenido en el artículo 523-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Vistos los preceptos legales citados, los invocados por las partes y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por el Procurador D^a Magdalena Tur Pereyro en nombre y representación de D. VICENTE TUR MARI, que sustituyó a su causante D. Vicente Tur Tur, contra D. ANTONIO RIBAS MARI, fallecido y sustituido procesalmente por sus herederos D. Antonio y D. Juan Ricardo Ribas Van Damme, debo declarar y declaro que la parte demandada no puede negarse a que D. Vicente Tur Mari entre a formar parte del negocio de terraza-bar ubicado en la zona marítimo-terrestre de S'Estañol, término de San José y delimitada en la concesión administrativa concedida al actor inicial por el Ministerio de Obras Públicas en fecha 30 de octubre de 1968, y así mismo que la administración y dirección de dicho negocio correrá a cargo de la parte demandada, desestimando los demás pedimentos formulados en su contra y sin hacer expresa imposición de costas.

Así por esta mi sentencia, juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

PUBLICACION: Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Sr. Magistrado-Juez que la dictó estando celebrando audiencia pública en el día de la fecha con mi asistencia. Doy fe.

ANEXO 10. ESCRITURA DE RENUNCIA DE VICENTE TUR MARÍ, , RENUNCIA A
SUSDERECHOS SOBRE LA CONCESIÓN.



Año 1995 1996

Número 106

Fecha 25.1.

Notaría

de

D. Jorge L. García Llorente

Vara de Rey, 21 - 1º - Tel: (971) 34 05 33 - Fax (971) 34 50 72
07820 Sant Antoni de Portmany - Ibiza (Balears)

ACTA DE MANIFESTACIONES

A INSTANCIAS DE

DON VICENTE TUR MARI.

106496184



NUMERO CIENTO SEIS.-----

= ACTA DE MANIFESTACIONES =

En Sant Antoni de Portmany, mi residencia, a veinticinco de enero de mil novecientos noventa y seis. -----

Ante mi, JORGE LUIS GARCIA LLORENTE, Notario del Ilustre Colegio de Baleares, -----

- COMPARECE: -

Don VICENTE TUR MARI, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes, industrial, de esta vecindad, en c/ Dinamarca, 6, con D.N.I. y N.I.F. número 41.441.242-A. -----

- INTERVIENE: -

-En su propio nombre y derecho. -----

Le conozco y juzgo con capacidad legal y legitimación bastante para formalizar este acta, y encarga de mi, el Notario, recoja por medio de este acta las siguientes -----

- MANIFESTACIONES -

I.- Que según resulta del acuerdo del

Ministerio de Obras Públicas, de fecha 30 de octubre de 1.968, se concedió a don Vicente Tur Tur, padre del señor compareciente, la autorización para la ocupación de doscientos cuarenta y tres metros cuadrados de superficie de zona marítimo-terrestre situada en el punto denominado "S'ESTANYOL", en el término municipal de San José, para la construcción de bar y terraza. -----

II.- Que don Vicente Tur Tur, acordó con don Antonio Ribas Marí, mediante contrato de fecha 5 de diciembre de 1.968, que éste último realizara a su cargo las instalaciones necesarias para poner en funcionamiento la explotación, pudiendo, transcurrido un periodo de tiempo de quince años desde la firma del contrato antes citado, su hijo, don Vicente Tur Marí, aquí compareciente, entrar a formar parte del negocio, como titular de la mitad indivisa del mismo. -----

III.- Que según resulta de escritura de cesión, otorgada ante el Notario de Palma de Mallorca, don Ignacio Zabala Cabello, de fecha 26 de noviembre de 1.969, con número 2.232 de orden, don Vicente Tur Tur cedió a don Antonio Ribas Marí la mitad

106496185



indivisa de la concesión administrativa citada en el apartado I de la presente. -----

Que los citados Sres. Tur Tur y Ribas Marí, han fallecido, y son los padres respectivos, el primero del señor compareciente, don Vicente Tur Marí, y el segundo de don Antonio Ribas Van Damme (con D.N.I. y N.I.F. número 41.444.734-E). -----

IV.- Que no estando interesado el señor compareciente, don Vicente Tur Marí, en la explotación y participación de la citada mitad indivisa del negocio de bar y terraza, renuncia a todos los derechos de la concesión administrativa antes referida, en su condición de único y legítimo heredero de don Vicente Tur Tur y cede todos sus derechos a don Antonio Ribas Van Damme.-

-Así resulta de minuta escrita presentada al efecto. -----

Leo este acta al compareciente, por su elección, la halla conforme y firma, después de advertirle de la responsabilidad en que pudiera

incurrir caso de faltar a la verdad o de alterarla total o parcialmente. -----

Del contenido íntegro de este instrumento público, extendido en dos folios, serie 1Q, números 6497475 y el del presente, yo, el Notario, doy fe. Sigue la firma y rúbrica del compareciente y mi signo, firma y rúbrica, sellado.-----

El presente documento deviene con firma sin atender a su contenido.

COPIA de su matriz con la que concuerda en número y contenido y donde queda anotada. La expido para el compareciente en dos folios serie 1Q, números 6496184 y el del presente en el mismo lugar al siguiente día de su autorización; DOY FE:



[Handwritten signature]

ANEXO 11.CONTRATO PRIVADO DE D. Vicente Tur Marí

21803 (12)

ESCRITURA DE
CESTION DE DERECHOS

Otorgada por D. Vte. Tur Marí
a favor de
D. Antonio Ribas Van Damme
Sant Josep, 26 de enero de 1996



OX7583553

CLASE 8ª

1.- D. Vicente Tur Marí renuncia a cualquier derecho que le corresponda sobre la mitad indivisa de la concesión administrativa en la zona marítimo-terrestre y del negocio de bar y terraza descrito en los antecedentes.-----

2.- D. Vicente Tur Marí cede a D. Antonio Ribas Van Damme, - que acepta, la mitad indivisa de la concesión administrativa y del bar terraza que por derecho le corresponden.-----

3.- D. Antonio Ribas Van Damme se subroga, en cuanto a dicha mitad indivisa, en los mismos derechos y obligaciones - del concesionario. Asimismo, el Sr. Ribas Van Damme se compromete a hacerse cargo de todos los gastos originados o derivados de la citada concesión, como pueden ser el pago del canon anual de la concesión al Ministerio de Obras Públicas, arbitrios estatales y municipales, contribuciones especiales, sanciones, impuesto de transmisiones y/o sucesiones aplicables al Sr. Tur Marí en caso de elevación a escritura pública de la cesión, así como de cualquier otro gasto que con motivo de la citada concesión y/o transmisión se exigiere al concesionario Sr. Tur Tur o a sus herederos.-----

4.- D. Antonio Ribas Van Damme recibe, en este acto, los originales de la concesión administrativa descrita.-----

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman la presente escritura de cesión en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados.-----

Fdo.: Vicente Tur Marí Fdo.: Antº Ribas Van Damme

DILIGENCIA para hacer constar que la presente escritura se ha extendido por duplicado sobre tres folios de timbre del estado clase 8ª series OX7583548 a OX7583550 para una parte y OX7583551 a OX7583553 para la otra parte



OX7583552

CLASE 8ª

rias para poner en funcionamiento la explotación, pudiendo, transcurrido un periodo de tiempo de quince años desde la firma del contrato antes citado, su hijo D. Vicente Tur Marí entrar a formar parte del negocio, como titular de la mitad indivisa del mismo.-----

Tercero.- Qué el 26 de noveimbre de 1969, ante el Notario de Palma de Mallorca D. Ignacio Zabala Cabello, con el número de protocolo dos mil doscientos treinta y dos, se otorgó escritura de cesión entre D. Vicente Tur Tur y D. Antonio Ribas Marí, hoy ambos fallecidos y padres de D. Vicente Tur Marí y de D. Antonio Ribas Van Damme respectivamente, cediendo el Sr. Tur Tur al Sr. Ribas Marí, la mitad indivisa, de la concesión administrativa referida en el punto primero, aceptándola el Sr. Ribas Marí, subrogándose este, en cuanto a dicha mitad indivisa, en los mismos derechos y obligaciones del concesionario.-----

Cuarto.- Qué actualmente no está interesado D. Vicente Tur Marí en la explotación de la mitad indivisa de la concesión administrativa y del bar-terraza anteriormente referidos, que le corresponde de pleno derecho en virtud de ser el único y legítimo heredero del Sr. Tur Tur, del contrato de 5 de diciembre de 1968 referido en el punto segundo y de la sentencia de 16 de mayo de 1991, procedimeinto 64/89 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Ibiza.--

Expuesto cuanto antecede, los que suscriben,-----

-----OTORGAN+-----



0X7583551

CLASE 8ª

En Sant Josep (Baleares), a veintiseis de enero de mil -
novecientos noventa y seis.-----

-----REUNIDOS:-----

De una parte D. VICENTE TUR MARI, mayor de edad, casado, -
administrativo, vecino de Sant Josep (Baleares), C'an Toni
Verger, s/n, provisto de D.N.I. y N.I.F. 41.441.242-A,-----

Y de otra parte D. ANTONIO RIBAS VAN DAMME, mayor de e--
dad, soltero, vecino de Ibiza, C/ C'an Escandell, 37, Ca--
sas Baratas, provisto de D.N.I. y N.I.F. 41.444.734-E,-----

-----INTERVIENEN:-----

Todos en su propio nombre e interés, reconociéndose mutu
amente capacidad legal suficiente para otorgar, y muy espe
cialmente en este caso para llevar a cabo la presente es--
critura de cesión de derechos, por todo lo cual,-----

-----EXPONEN:-----

Primero.- Qué mediante acuerdo del Ministerio de Obras Pú
blicas de fecha 30 de octubre de 1968, se concedió a D. Vi
cente Tur Tur, padre de D. Vicente Tur Marí, la autoriza--
ción para la ocupación de 243 m2. de superficie de zona ma
rítimo-terrestre situada en el punto denominado S'Estanyol,
en el término municipal de Sant Josep (Baleares), para la
construcción de bar y terraza.-----

Segundo.- Que D. Vicente Tur Tur acordó con D. Antonio Ri
bas Marí, padre de D. Antonio Ribas Van Damme, mediante --
contrato de fecha 5 de diciembre de 1968, que D. Antonio -
Ribas Marí realizara a su cargo las instalaciones necesa--

Handwritten signature and notes on the left margin.

Handwritten signature and notes on the left margin.

ANEXO 12. ESCRITURA DE DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO



ES COPIA SIMPLE



= DECLARACIONES DE OBRA NUEVA,
DIVISIÓN DE FINCA EN RÉGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL, DISOLUCIÓN DE
CONDominio Y ADJUDICACIONES =

NUMERO: TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO.-

En la Ciudad de Ibiza, a uno de Diciembre de mil
novecientos noventa y nueve. _____

Ante mi, MARÍA EUGENIA ROA NONIDE, Notario del
Ilustre Colegio de Baleares, con residencia en Ibiza,
distrito de Ibiza y Formentera. _____

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

DOÑA SIMONA CONSTANCIA LUIS VAN DAMME, mayor de
edad, nacida el día 3 de Agosto de 1.931, de naciona-
lidad española, viuda, sus labores, vecina de Ibiza,
con domicilio en Barrio Can Escandell, titular del
D.N.I. número 41.430.419-J. _____

DON JUAN RICARDO RIBAS VAN DAMME, mayor de edad,
casado con Doña Ana Mª Bardají Escriche, vecinos de
Zaragoza, c/Miguel Servet nº174-178, Escalera 3ª ,
piso 6º, puerta B, con D.N.I número 41.444.735-(T).

DON ANTONIO RIBAS VAN DAMME, mayor de edad, soltero, empresario, vecino de esta Ciudad, con domicilio en Can Escandell, número 37 y titular del D.N.I. numero 41.444.734-E. _____

= INTERVIENEN =

Cada uno de ellos en su propio nombre y derecho. _____

LES IDENTIFICO POR SUS DOCUMENTOS DE IDENTIDAD Y LES JUZGO CON CAPACIDAD LEGAL NECESARIA para el otorgamiento de esta escritura a cuyo efecto, _____

= EXPONE: =

I.- Que su esposo y padre, respectivamente, DON ANTONIO RIBAS MARI, de nacionalidad española y de vecindad civil ibicenca, falleció en la ciudad de Ibiza el día 17 de Agosto de 1.983, sin haber otorgado Testamento, y por Auto del Juzgado de Primera Instancia número uno de Ibiza el día 10 de Abril de 1.984, fueron declarados herederos sus hijos, Don Juan Ricardo y Don Antonio Ribas Van Damme, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria del cónyuge viudo, Doña Simone Constancia Luis Van Damme. _____

II.- Que en escritura autorizada por el Notario de Ibiza, Don José Cerdá Gimeno el día 31 de Julio de 1.984, los comparecientes procedieron a aceptar la



herencia causada por su esposo y padre, Don Antonio Ribas Mari, adjudicandose los hijos del causante por mitad y proindiviso todos los bienes de la herencia a excepción de un tercio del usufructo que correspondió al cónyuge viudo, Doña Simona Constancia Luis de Van Damme. _____

Manifiestan los señores comparecientes que toda la documentación que justifica su derecho fue acreditada en el momento de otorgar la reseñada escritura de Aceptación de Herencia. _____

IV.- Que los bienes de la herencia son los siguientes: _____

1.- **Porción que comprende parte de** la franja cedida y parte de los lotes de la finca SON FORTEZA, sita en el termino de Palma de Mallorca, de cabida catorce metros de fachada por diez y ocho de metros de fondo, o sea una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS o lo que fuere; lindante por frente o norte, con Avenida de la línea férrea de Palma Manacor; por la derecha entrando u Oeste, con

remanente de la franja cedida y con remanente del lote número 1108, por la izquierda o Este, con remanente de dicha franja y remanente del lote 1109 y por fondo o sur, con la parte que queda de remanente de los expresados lotes números 1108 y 1109.—

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, al folio 125, del tomo 2685 del archivo, libro 594, de la ciudad, finca número 31.744.—

VALOR: TRES MILLONES DOSCIENTAS MIL (3.200.000) PESETAS, equivalentes 19.232,39 euros.—

2.- Remanente de un solar para edificación procedente de la finca CAN MICULAU DE S'ESTAÑOL, sito en la parroquia y termino de San Antonio Abad, formado por agrupación de dos, cuya cabida es de cuatrocientos veintitrés metros sesenta decímetros cuadrados. Mide por Norte diez y siete metros, veinticinco centímetros cuadrados y linda con herederos de Antonio Cardona Planells; por Este, mide veintitrés metros setenta centímetros y linda con solar de Jaime Ribas Colomar; por Sur, mide dieciocho metros cincuenta centímetros y linda: con finca de procedencia, calle en proyecto, y por Oeste mide veintitrés metros y linda con solar segregado de otro



Antonio Ribas Mari.-----

Sobre el mismo se encuentra enclavada una casa que más tarde se describirá.--

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Ibiza y su partido en el tomo 1.123, del libro 182, folio 66, finca número 4574.-----

VALOR DEL SUELO: OCHOCIENTAS MIL PESETAS 4.808,01 euros.-----

VALOR DE LA EDIFICACION: DOS MILLONES SETECIENTAS MIL PESETAS 16.227,33 euros.-----

REFERENCIA CATASTRAL: 3446008CD5134N0001BE, según consta en el recibo del Impuesto sobre bienes inmuebles cuya fotocopia incorporo a esta matriz.—

3.- Remanente de un solar para edificación de NOVECIENTOS DIECISÉIS METROS CUADRADOS de cabida procedente de la finca Can Escandell, sita en el lugar de San Cristóbal, del término municipal de Ibiza. Linda: Norte, con Calle número 60; Este, con José Serra Ribas y Esperanza Costa Prats; Sur, Josefa Serra Cardona y José Mayans y Oeste, restanté finca

de procedencia.-----

Sobre el mismo existe una edificación compuesta de planta baja destinada a almacén y un piso.-----

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Ibiza y su partido en el libro 18, folio 9, finca número 1475.-----

VALOR GLOBAL: ONCE MILLONES SEISCIENTAS MIL (11.600.000) PESETAS, equivalentes a 69.717'40.-----

VALOR DE LA PLANTA PISO: SIETE MILLONES TRESCIENTAS MIL PESETAS 43.873,88 euros.-----

VALOR DEL BAJO O ALMACÉN: CUATRO MILLONES TRESCIENTAS MIL PESETAS (25.843,52 euros).-----

4) Parcela de cuatrocientos diecisiete metros treinta y cinco decímetros cuadrados de superficie, procedente de otra mayor titulada CAN SANS, del término municipal de Ibiza, antes San José, parroquia de San Jorge, comprensiva esta parcela de la mitad parte Este, de la cual procede. lindante por norte, con restante finca; por el Sur y por el Este, con calle, y por el Oeste, con restante porción de Don Francisco Mari Ferrer.-----

Que sobre dicho solar se haya edificado un bloque, que seguidamente se describirá de obra nueva, compuesto de tres plantas, la planta baja lo consti-



tuye un local comercial y las plantas primera y segunda están divididas en dos pisos cada una.——

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de Ibiza y su partido en el libro 18, folio 11, finca número 1476.——

VALOR GLOBAL: VEINTICUATRO MILLONES DE PESETAS 144.242,91 euros.——

5.- Mitad indivisa de una concesión administrativa de una parcela situada en la zona marítimo terrestre en el punto denominada S'Estanyol, del termino municipal de San José, Ibiza, con destino a la construcción de un bar y terraza, parcela del término municipal de San José, Ibiza, con destino a la construcción de un bar y terraza, parcela que mide doscientos cuarenta y tres metros cuadrados.——

Doña Simona Constancia Luis Van Damme y Don Antonio Ribas Van Damme, exhoneran a Don Juan Ricardo Ribas Van Damme de cualquier responsabilidad en todo tiempo por cualquier concepto derivado de dicha concesión administrativa y, a tal efecto , que se

comprometen conjunta y solidariamente a pagar la parte que al mismo pudiera repercutirse por cualquier concepto y, en especial, cuestiones tributarias o de Seguridad Social o multas administrativas por cualquier tipo de infracción._____

VALOR: CINCO MILLONES, QUINIENTAS MIL (5.500.000) PESETAS, equivalentes a 33.055'67 EUROS._____

TITULO: Les pertenece por aceptación de herencia en escritura autorizada por el Notario de Ibiza, Don José Cerdá Gimeno el día 31 de Julio de 1.984._____

Expuesto cuanto antecede._____

O T O R G A N

PRIMERO.- DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA._____

DOÑA SIMONA CONSTANCIA LUIS VAN DAMME, DON JUAN RICARDO RIBAS VAN DAMME Y DON ANTONIO RIBAS VAN DAMME manifiestan que sobre la parcela descrita en el apartado 4 del expositivo IV, existe construida desde hace mas de 10 años la siguiente OBRA NUEVA que describo de acuerdo con el Certificado expedido por el Arquitecto Don José M^a González Sevillano el día 7 de Julio de 1.998 que me entregan e incorporo a esta matriz legalizando su firma por ser idéntica a la que figura en su documento de identidad._____

" EDIFICIO compuesto de planta baja que ocupa



una superficie de 135, 99 metros cuadrados y dos plantas de pisos, dividida cada una en 2 viviendas, vivienda A, y B, con idéntica distribución y superficie cada una de 73,10 metros cuadrados y terraza de 12,25 metros cuadrados y lavadero de 3,35 metros cuadrados. Se accede a los pisos altos por una escalera situada en la fachada Norte del Edificio.—

VALOR: VEINTICUATRO MILLONES DE PESETAS 144.242,91 euros._____

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Cuentan con el reseñado Certificado expedido por el Arquitecto, Don José María González Sevillano, que incorporo a esta matriz, así como Certificado ---- expedido por el Ayuntamiento de Ibiza el día 22 de Abril de 1.994.—

SEGUNDA. CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL._____

DOÑA SIMONA CONSTANCIA LUIS VAN DAMME, DON JUAN RICARDO RIBAS VAN DAMME Y DON ANTONIO RIBAS VAN DAMME para la finca descrita en el apartado 4 del expositivo IV, constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal

y la dividen en los siguientes elementos independien-
tes:_____

Planta baja._____

ENTIDAD REGISTRAL N° 1.- _____

La superficie de Planta baja perteneciente a la Escalera 2 es de 135,99 metros cuadrados destinados a cuatro locales comerciales aún no divididos, siendo la distribución a partir de la medianera con el jardín como sigue: Local 1 con una superficie de 33,01 metros cuadrados. Local 2 de 35,58 metros cuadrados; local 3, de 35,58 metros cuadrados y local 4 de 31,82 metros cuadrados que linda con la medianera de la otra escalera del Edificio._____

En cuanto a los linderos ocupa toda la superficie de la parcela y por lo tanto sus mismos linderos._____

Su acceso se verifica por la facha Norte a la que accede desde la Calle Morna número 11, a través de un pasillo que llega a la escalera de acceso a los pisos._____

CUOTA: 28%._____

VALOR: OCHO MILLONES DE PESETAS (48.080,97
euros)._____

Planta piso 1°.-_____



ENTIDAD REGISTRAL N° 2. _____

VIVIENDA de la planta 1ª puerta 1ª o izquierda; tiene una superficie de 73,10 metros cuadrados con una terraza de 12,25 metros cuadrados y un lavadero de 3,35 metros cuadrados. Se distribuye en un recibidor; estar comedor, cocina, distribuidor, baño y dos dormitorios. Linda: derecha, entidad registral numero 3; izquierda entrando, con aires del solar sobre el que está edificado; fondo, aires del solar en la parte norte del edificio; techo, entidad registral numero 4. Tiene su acceso por la fachada norte del edificio por una escalera que arranca de la fachada norte y un pasillo que tiene su acceso desde la calle Morna, 11. _____

CUOTA: 14,4%. _____

VALOR: CUATRO MILLONES DE PESETAS (24.040,48 euros). _____

ENTIDAD REGISTRAL N° 3. - _____

VIVIENDA de la planta 1ª puerta 2ª o derecha; tiene una superficie de 73,10 metros cuadrados con

una terraza de 12,25 metros cuadrados y un lavadero de 3,35 metros cuadrados. Se distribuye en un recibidor; estar comedor, cocina, distribuidor, baño y dos dormitorios. Linda: derecha entrando, con aires del solar sobre el que está edificado; izquierda entrando, con entidad registral numero 3; fondo, aires del solar en la parte norte del edificio; techo, entidad registral numero 5. Tiene su acceso por la fachada norte por una escalera que arranca de la fachada norte y un pasillo que tiene su acceso desde la calle Morna, 11.-----

CUOTA: 14,4%.-----

VALOR: CUATRO MILLONES DE PESETAS (24.040,48 euros) ..-----

Planta piso 2^a.-----

ENTIDAD REGISTRAL N° 4. -----

VIVIENDA de la planta 2^a puerta 1^a o izquierda; tiene una superficie de 73,10 metros cuadrados con una terraza de 12,25 metros cuadrados y un lavadero de 3,35 metros cuadrados. Se distribuye en un recibidor; estar comedor, cocina, distribuidor, baño y dos dormitorios. Linda: derecha, entidad registral numero 5; izquierda entrando, con aires del solar sobre el que está edificado; fondo, aires del solar en la



parte norte del edificio; techo, aires del edificio.

Tiene su acceso por la fachada norte del edificio por una escalera que arranca de la fachada norte y un pasillo que tiene su acceso desde la calle Morna, 11. _____

CUOTA: 14,4%. _____

VALOR: CUATRO MILLONES DE PESETAS (24.040,48 euros). _____

ENTIDAD REGISTRAL N° 5. - _____

VIVIENDA de la planta 2ª puerta 2ª o derecha; tiene una superficie de 73,10 metros cuadrados con una terraza de 12,25 metros cuadrados y un lavadero de 3,35 metros cuadrados. Se distribuye en un recibidor; estar comedor, cocina, distribuidor, baño y dos dormitorios. Linda: derecha entrando, con aires del solar sobre el que está edificado; izquierda entrando, con entidad registral numero 4; fondo, aires del solar en la parte norte del edificio; techo, aires del edificio. Tiene su acceso por la fachada norte por una escalera que arranca de la fachada norte y un

pasillo que tiene su acceso desde la calle Morna,
11.-----

CUOTA: 14,4%.-----

VALOR: CUATRO MILLONES DE PESETAS (24.040,48
euros).-----

TERCERA.- DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.-----

DOÑA SIMONA CONSTANCIA LUIS VAN DAMME, DON JUAN
RICARDO RIBAS VAN DAMME Y DON ANTONIO RIBAS VAN DAMME
manifiestan que sobre la parcela descrita en el
apartado 2 del expositivo IV, existe construida desde
hace mas de 10 años la siguiente OBRA NUEVA que
describo de acuerdo con el documento expedido por el
Ayuntamiento de San Antonio, el día 29 de Noviembre
que incorporo a esta matriz.-----

" VIVIENDA UNIFAMILIAR de una sola planta que
tiene una superficie de CIENTO VEINTICINCO METROS
CUADRADOS, y se encuentra distribuida en diversas
dependencias y habitaciones propias de la misma. —

Linda por todos sus lados con el solar donde se
halla enclavada.-----

VALOR: DOS MILLONES SETECIENTAS MIL PESETAS,
16.227,33 euros.-----

SITUACIÓN URBANÍSTICA: Cuentan con el reseñado
Certificado expedido por el Ayuntamiento de San



Antonio que incorporo a esta matriz._____

CUARTA.- DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO Y ADJUDICACIONES._____

DOÑA SIMONA CONSTANCIA LUIS VAN DAMME, DON JUAN RICARDO RIBAS VAN DAMME Y DON ANTONIO RIBAS VAN DAMME, disuelven el Condominio entre ellos existente sobre las fincas descritas en el expositivo IV, y se las adjudican como sigue:_____

DOÑA SIMONA CONSTANCIA LUIS VAN DAMME, en pago de los derechos de usufructo que ostenta sobre un tercio de los bienes de la herencia, Don Juan Ricardo Ribas Van Damme, adjudica a su favor UNA MITAD INDIVISA de la finca descrita en el apartado 1 y un 25% por ciento de la concesión administrativa descrita en el apartado 5, y Don Antonio Ribas Van Damme, por igual concepto le adjudica el usufructo de la vivienda situada en el primer piso edificado sobre el solar que ha sido reseñado en el número 3, antecedente IV._____

En consecuencia, DOÑA SIMONA CONSTANCIA LUIS VAN

DAMME libera del usufructo vidual los restantes bienes de Don Juan Ricardo Ribas Van Damme y de Don Antonio Ribas Van Damme.-----

VALOR DE LO ADJUDICADO: CINCO MILLONES TRESCIENTAS OCHENTA Y TRES MIL PESETAS (32.352,48 EUROS) .-

DON JUAN RICARDO RIBAS VAN DAMME, en pago de sus derechos se adjudica el pleno dominio de la finca descrita en el apartado 2 del expositivo IV y la casa en ella enclavada descrita en la cláusula tercera y las entidades registrales numeros 1,3 y 4 descritas en la cláusula segunda.-----

VALOR DE LO ADJUDICADO: DIECINUEVE MILLONES QUINIENTAS MIL PESETAS 117.197,36 euros.-----

DON ANTONIO RIBAS VAN DAMME, en pago de sus derechos se adjudica LA MITAD INDIVISA de la finca descrita en el expositivo IV, apartado 1, el pleno dominio de los bajos y la nuda propiedad del primer piso de la finca descrita en el apartado 3 del expositivo IV y las entidades registrales numeros 2 y 5 descritas en la cláusula segunda y un 25% de la concesión administrativa descrita en el apartado 5 del expositivo IV.-----

VALOR DE LO ADJUDICADO: VEINTIDÓS MILLONES NOVECIENTAS DIECISIETE MIL PESETAS (137.733,94



euros) _____

Los señores comparecientes manifiestan darse por totalmente satisfechos sin tener nada que reclamar-se. _____

TERCERO.- Gastos. _____

Todos los gastos e Impuestos derivados de esta escritura serán a cuenta de cada adjudicatario proporcionalmente a su caudal relicto, a excepción de los honorarios de Notario y Registrador que serán satisfechos íntegramente por Doña Simona Constancia Luis Van Damme. _____

Hago de palabra las reservas y advertencias legales y en particular, y a efectos fiscales, advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias en su aspecto material, formal y sancionador, y de las consecuencias de toda índole que se derivaría de la inexactitud de sus declaraciones; Así como la afección al pago del Impuesto de los Bienes Adjudicados. _____

= OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN =

Así lo otorgan los señores comparecientes, quienes leen, por su elección, esta escritura, la otorgan y firman conmigo, la Notario, que doy fe de identificarlas y del total contenido de este instrumento, extendido en nueve folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie 3436885 y los ocho siguientes en orden de numeración. _____



ADEUDO POR DOMICILIACIONES

16-08-99

534 EYISSA
 Código Cuenta Cliente (CCC)
 Entidad Oficina D.C. Núm. de cuenta
 0049 0534 92 2090476424

REFERENCIA 32395939 42850790146

ENTIDAD PRESENTADORA: P0704600F001 2100-0213
 AJUNT. S. ANTONI PORTMANY-I. B. I. URBANA

TITULAR:
 RIBAS VAN DAMME JUAN RICARDO

C.C. : 07046-4-0019901-00000008622-98
 IMPUESTO BIENES INMUEBLES URBANA-1999
 OBJETO TRIBUTARIO: AV SANT AGUSTIN 0016
 REFERENCIA: 32395939
 D.N.I. TITULAR: 41444735T
 BASE LIQUIDABLE: 2784188

REFER. CATASTRAL: 3446008CD5134N0001BE
 T OD OS
 VALOR CATASTRAL SUELO: 709532
 VALOR CATASTRAL TOTAL: 2784188
 TIPO DE COBRO: 0.550
 CUOTA: 15313
 NUM. INT. 0336770327-52

PARA CUALQUIER ACLARACION DIRIGIRSE CON
 ESTA NOTA DE ADEUDO A LA ENTIDAD INDICADA,
 LA CUAL HA FACILITADO ESTA INFORMACION.

EQUIVALENCIA EN EUROS : 92,03

VALOR	IMPORTE	
16-08-99	TOTAL	15.313,00

Todas las referencias a Banco Central Hispanoamericano, S.A. se entienden hechas a Banco Santander Central Hispano, S.A. Pº de Pereda, 9-12, Santander, CIF A-39000013 P.º M. de Santander, Hoja, 286, Folio 64, Libro 5º de Sociedades Inscrip. 1º

GONZALEZ SEVILLANO – ARQUITECTO
ARQUITECTOS CONSULTORES, S.L.

D. JOSE M^º GONZALEZ SEVILLANO, Arquitecto miembro del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, con D.N.I.: 37.706.057 H, con ejercicio de la profesión en Ibiza, Avda. Ignacio Wallis, 11; y en nombre y representación de ARQUITECTOS CONSULTORES, S.L. -----

CERTIFICA

Que la descripción de la edificación que a continuación se reseña es conforme al Proyecto redactado por mí y visado por el C.O.A.B. con el número 1438/74 y en base al cual se concedió la Licencia de Obras expedida por el Ayuntamiento de Eivissa; dicha descripción conforme al Proyecto es como sigue: -----

Se trata de un Edificio de locales y Viviendas sito en la Calle Morna, nº 11 (anteriormente parcelas 26 y 32 de Can Sans) del municipio de Eivissa. -----

El presente certificado corresponde a la Escalera 2 del edificio propiedad de D. Antonio Ribas Van Damme, que según me manifiesta la misma le fue cedida por el propietario inicial D. Agustín Ribas Marí. -----

La superficie de Planta Baja perteneciente a la Escalera 2 es de 135,99 m², destinándose a cuatro locales comerciales; siendo la distribución a partir de la medianera con el jardín como sigue: Local 1 con una superficie de 33,01 m²; Local 2 de 35,58 m²; Local 3 de 35,58 m² y Local 4 de 31,82 m² que linda con la medianera de la otra Escalera del Edificio. -----

Las Plantas 1^ª y 2^ª se distribuyen en dos viviendas cada una, Vivienda A y B, con idéntica distribución y superficies según se describe a continuación una de ellas como vivienda tipo: -----

La Vivienda con una superficie construida de 73,10 m², se distribuye en un recibidor, estar-comedor, cocina, distribuidor, baño y dos dormitorios. Tiene también una superficie descubierta de terraza de 12,25 m² y de lavadero de 3,35 m². -----

**GONZALEZ SEVILLANO – ARQUITECTO
ARQUITECTOS CONSULTORES, S.L.**



Que la Escalera 2 del Edificio que aquí se certifica, se encuentra realizada en un 100%, habiéndose emitido el Certificado Parcial de Obra de la misma en fecha en fecha 18 de noviembre de 1.993 y que fue visado por los respectivos Colegios Oficiales. -----

Y para que así conste y sirva a los efectos oportunos, firmo el presente certificado en Eivissa, a siete de julio de mil novecientos noventa y ocho. -----

ARQUITECTOS CONSULTORES, S.L.

D. José M^a González Sevillano
ARQUITECTO

YO, M^a EUGENIA POA NONIDE, NOTARIO DE
IBIZA, DEL ILUSTRE COLEGIO NOTARIAL DE BALEARES,

DOY FE: Considero legítima la firma que antecede
de DON JOSE M^a GONZALEZ SEVILLANO

D.N.I./N.I.F./Pasaporte 88.706.058-H
por coincidir con la que figura en su reseñado Documento de Identidad, que tengo a la vista.

En Ibiza a 7 de Diciembre de 1.999



AVDA. IGNACIO WALLIS, 11. APDO. CORREOS 1406. 07800-EIVISSA
TELEFONOS: 971305556 / 971306278 FAX: 971305571 E-MAIL: arquibiza@arquired.es

IU 0621221



AJUNTAMENT D'EIVISSA
(BALEARS)

107

EXCMO
AYUNTAMIENTO
EIVISSA
SELLO MUNICIPAL
5/1 -5.000
COI 6
02-05-94 11:22

EXCMO
No. 2615
Date
SORTIDA

URBANISME
REAI 1974/84
N.º 5.

LETICIA UNZAIN TARANTINO, TÈCNIC D'ADMINISTRACIÓ GENERAL,
SECRETARIA /CTAL, DE L'EXCM. AJUNTAMENT D'EIVISSA, (BALEARS).

CERTIFICACIÓ, en relació a l'escript del senyor ANTONIO RIBAS VAN
DAMIE, sol·licitant de llicència d'obra
nº 20/74 de l'edifici situat en el carrer Norma nº 11, país serveis
Tècnica d'aquest Ajuntament s'ha emès el següent informe:

"Segon les dades obrants en este Departamento se ha podido
comprobar que el edificio sito en C/de Norma 11, esquina a C/des Canar,
fue construido al amparo de la Licencia nº 20/74 para construcción de
un edificio de tres plantas destinada a locales y viviendas".

En parçà consti, expedix aquesta certificació, d'ordre i amb el
visat del Sr. Alcalde-President a Eivissa a vintidos d'abril de
1994 noventa-quatre.



Det.: Enrique Fajarnés Ribas



Det.: Leticia Unzain Tarantino
Tècnica Admó. General.



YO, MARIA EUGENIA ROA NONIDE, Notario del
Ilustre Colegio Notarial de Baleares, con residencia
en Ibiza, _____

DOY FE: _____

Que la fotocopia del anverso del presente
folio, coincide en todo y es fiel reflejo de su
original que he tenido a la vista y legalizado. —

Y para que conste y surta sus efectos, expido
el presente testimonio en un folio, de la serie IU,
número 0620501 timbrado con el sello de los Colegios
Notariales de España, que signo, firmo, rubrico y
sello con el de mi Notaría. _____

En Ibiza a uno de Diciembre de 1.999. _____

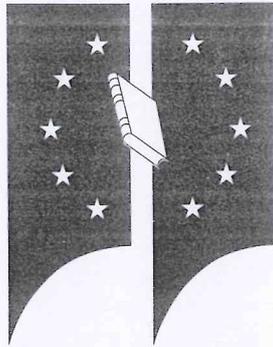


Il
N.º Eugenia Roa

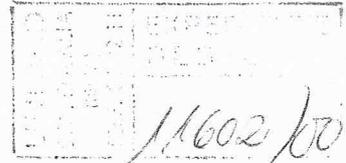
ANEXO 13. CONCESIÓN DE DÑA SIMONE VAN DAMME HACIA SU HIJO D.
ANTONIO RIBAS VAN DAMME,



EUROPA



NIHIL PRIUS FIDE



FECHA: 9/05/2007

NUMERO: 963

COPIA DE LA ESCRITURA DE

DONACION

OTORGADA POR

DOÑA SIMONNE CONSTANTIAS VAN DAMME FREDERICKX

A FAVOR DE

DON ANTONIO RIBAS VAN DAMME.-

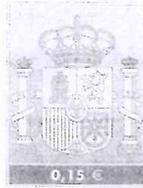
JOSÉ ANTONIO ALBA NAVARRO

NOTARÍA DE SANTA EULÀRIA DES RIU

C/. SAN JOSÉ, N.º 16 - 1º A-B - 07840 SANTA EULÀRIA DES RIU

TELS. 971 33 20 97 / 971 33 24 05 - FAX 971 33 28 54

E-mail: albanot@telefonica.net



7X1632226

02/2007

== NÚMERO NOVECIENTOS SESENTA Y TRES ==

=== DONACIÓN ===

En **Santa Eulalia del Río**, mi residencia, a nueve de Mayo del año dos mil siete. -----

Ante mí, **JOSÉ ANTONIO ALBA NAVARRO**, Notario del Ilustre Colegio de Baleares. -----

=== COMPARECEN: ===

DOÑA SIMONNE CONSTANTIA VAN DAMME FREDERICKX, nacida el día 3 de Agosto de 1.931, de nacionalidad española, vecina de Ibiza, con domicilio en Calle Ca n'Escandell, número 37, 1º, titular del D.N.I. número 41.430.419-J. -----

Yo, el Notario, dejo constancia que la filiación de la compareciente ha sido consignada conforme al D.N.I. exhibido, declarando que anteriormente tuvo expedido D.N.I. con el nombre de SIMONNE CONSTANTIA LUIS VAN DAMME, y me entrega e incorporo a esta matriz a su requerimiento fotocopia de un certificado acreditativo de dicho hecho expedido el día 14 de Agosto de 2.000 por Don Ángel Marí Ribas entonces

Comisario principal, Jefe de la Comisaría de Policía de Ibiza. -----

Y su hijo: DON ANTONIO RIBAS VAN DAMME, mayor de edad, soltero, con el mismo domicilio y vecindad que su madre, titular del D.N.I. número 41.444.734-E. --

INTERVIENEN.- En su propio nombre y derecho. -

Identificó a los comparecientes por sus reseñados documentos de identidad que me han exhibido y devuelvo y tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de **DONACIÓN**, a cuyo efecto, -----

=== EXPONEN: ===

I.- Que DOÑA SIMONNE CONSTANTIA VAN DAMME FREDERICKX es titular, con carácter privativo, de lo siguiente: -----

Veinticinco por ciento de los derechos derivados de una concesión administrativa de una parcela situada en la zona marítimo terrestre en el punto denominada S'Estanyol, del término municipal de San José, Ibiza, que mide doscientos cuarenta y tres metros cuadrados. -----

Declara que actualmente existe construido sobre dicha parcela un bar y terraza. -----

INSCRIPCIÓN.- Manifiestan que corresponde a la



7X1632225

02/2007

concesión número PM/IB-5/12 (CON/07/00001221/96). --

TÍTULO.- Le pertenece por herencia de su esposo Don Antonio Ribas Marí (fallecido el día 17 de Agosto de 1.983), según resulta de escritura autorizada en Ibiza el día 1 de Diciembre de 1.999 por la Notario Doña María Eugenia Roa Nonide, con número 3.364 de protocolo. -----

CARGAS Y GRAVÁMENES.- Manifiesta la donante que está libre de cargas y gravámenes. -----

DATOS CATASTRALES.- Manifiesta la donante que la referencia catastral de urbana de la parcela y edificación existente sobre la misma correspondiente a la concesión mencionada es la siguiente: 2948404CD5124N0001EX. -----

II.- Expuesto cuanto antecede los señores comparecientes, -----

== OTORGAN: ==

PRIMERO.- DOÑA SIMONNE CONSTANTIA VAN DAMME FREDERICKX hace DONACIÓN pura, simple, e irrevocable a su hijo DON ANTONIO RIBAS VAN DAMME, de la nuda pro-

piudad de los derechos que le corresponden sobre la
concesión descrita en el expositivo I de esta escri-
tura. -----

Se valora lo donado en SEIS MIL EUROS. -----

La presente donación no será colacionable en la
herencia de la donante, imputándose a la parte de
libre disposición de su herencia. -----

La donante se reserva el derecho de usufructo
vitalicio de lo donado. -----

SEGUNDO.- El donatario acepta la donación efec-
tuada por su madre DOÑA SIMONNE CONSTANTIA VAN DAMME
FREDERICKX, manifestando que su patrimonio preexis-
tente es inferior a 402.678'10 Euros y fijando como
domicilio para notificaciones el designado como suyo
en la comparecencia de esta escritura. -----

TERCERO.- Todos los gastos, honorarios e im-
puestos derivados de este otorgamiento, incluido el
Impuesto Sobre Donaciones, será satisfechos íntegra-
mente por el donatario. -----

Así lo dicen y otorgan. -----

PROTECCIÓN DE DATOS.- De acuerdo con lo estable-
cido en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre,
de Protección de Datos de carácter personal, los
comparecientes quedan informados y aceptan la incor-



7X1632224

02/2007

poración de sus datos de carácter personal a los ficheros informatizados existentes en la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. -----

He hecho las reservas y advertencias legales pertinentes, en especial las del artículo 175 del Reglamento Notarial, las relacionadas con la transmisión de derechos de concesión administrativa de la Ley de Costas, y las fiscales procedentes, incluida la obligación de presentar a liquidación o autoliquidación en el plazo de un mes a contar desde este otorgamiento, la afección del bien al pago del impuesto, las responsabilidades en caso de no efectuar la presentación, y las derivadas de la inexactitud o falsedad de sus declaraciones. -----

Leo esta escritura a los señores comparecientes, por su acuerdo tácito y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 193 del Reglamento Notarial,

la encuentran conforme, aprueban, prestan su consentimiento y firman conmigo, el Notario. -----

Del contenido íntegro de este instrumento público, extendido en tres folios de papel exclusivo para Documentos Notariales, serie 7P, números 6447111, 6447110 y el presente, yo, el Notario autorizante, DOY FE. -----

FIRMADO. Siguen las firmas de los comparecientes. -----

SIGNADO: J. Alba.- Rubricado.- sellado. -----



7X1632223

02/2007

D. ANGEL MARI RIBAS, COMISARIO PRINCIPAL, JEFE DE LA
COMISARIA DE POLICIA DE IBIZA.

CERTIFICA: Que en los archivos del Documento Nacional de
Identidad, consta que Dña. SIMONNE CONSTANCIA
LUIS VAN DANNE, nacida en AMBERES LIER (BELGICA)
el 03-08-1931, hija de EDWARD y JOANNA ELVIRA,
con domicilio en EIVISSA (ILLES BALEARS).
Realizados los tramites de inclusión de segundo
apellido, quedando inscrita como: Simonne
Constantia VAN DANNE FREDERICKX, es titular del
D.N.I. número 41430419 expedido con fecha 23-03-00.

Y para que así conste y a petición del
interesado, se expide el presente Certificado en:
IBIZA-IMI a 14 de Agosto de 2000.



ES PRIMERA COPIA LITERAL DE SU MATRIZ, con la que concuerda y donde queda anotada. Y la expido para **DON ANTONIO RIBAS VAN DAMME** en cinco folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie 7X, números 1632226 y sus cuatro siguientes en orden de numeración correlativa descendente, el último de ellos a efectos de lo dispuesto en el artículo 241 del Reglamento Notarial; que firmo, signo, rubrico y sello en Santa Eulalia del Río, el día dieciséis de Mayo de dos mil siete; **DOY FE.** -----



Handwritten signature or scribble.

6000,00

24 norma 8^a III, 59



7X1632222

02/2007



FOLIO ANEXO A LA ESCRITURA NÚMERO 963 DE PROTOCOLO, DE FECHA 9/05 /2.007



GOVERN DE LES ILLES BALEARS

Oficina Liquidadora d'Eivissa

Nº d'Expedient MASU 14310 2007 000252

Per declaració/liquidació de l'Impost sobre successions i donacions s'han presentat i ingressat la/les autoliquidació/ons que s'enumeren a continuació. L'interessat ha presentat una còpia del document que es conserva a l'oficina per comprovar l'autoliquidació i, si és procedent, rectificar o practicar la liquidació o liquidacions complementàries que siguin procedents.

Autoliquidacions
651 4 000004942

Import
365,40

EIVISSA, 21.06.2007
El cap de Secció.



SECRET



SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET



ANEXO 14. ACREDITACIÓN DE LA EMPRESA DE RETIRADA DE RESIDUOS

ANTONIO RIBAS VAN DAMME
PLAYA S´ESTANYOL Nº4
DNI. 41444734-E
SAN JOSÉ

Ibiza a 01 de octubre de 2014

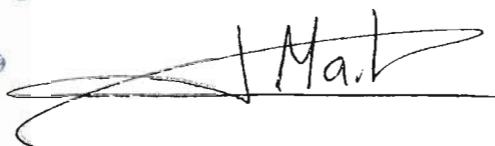
Don José Carlos Martí Villalba, administrador de la sociedad
LIMPIEZAS IBICENCAS SL

CERTIFICA

Que mi empresa se ocupa del vaciado periódico de las fosas sépticas del
restaurante SA FLAMA DEN VAN DAMME, sito en la playa de S´estanyol
nº4, del municipio de San José.

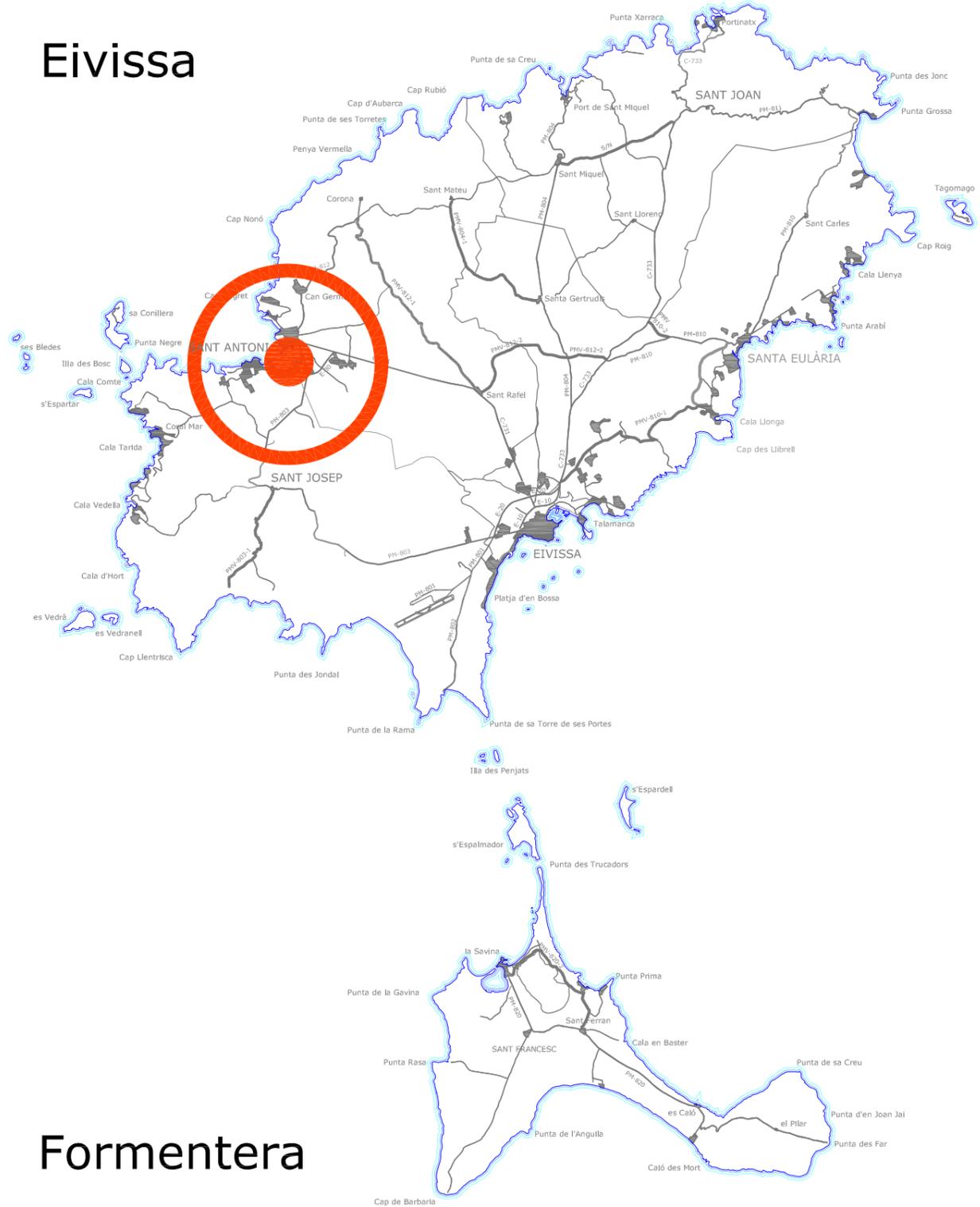
Para que así conste, firmo la presente a 01 de octubre de 2014

LIMPIEZAS IBICENCAS, S. L. **LIMPIEZAS IBICENCAS SL**
C.I.F. B-07045255
Avda. Ignacio Wallis, 29
07800 IBIZA


Fdo. José Carlos Martí Villalba

I. PLANOS

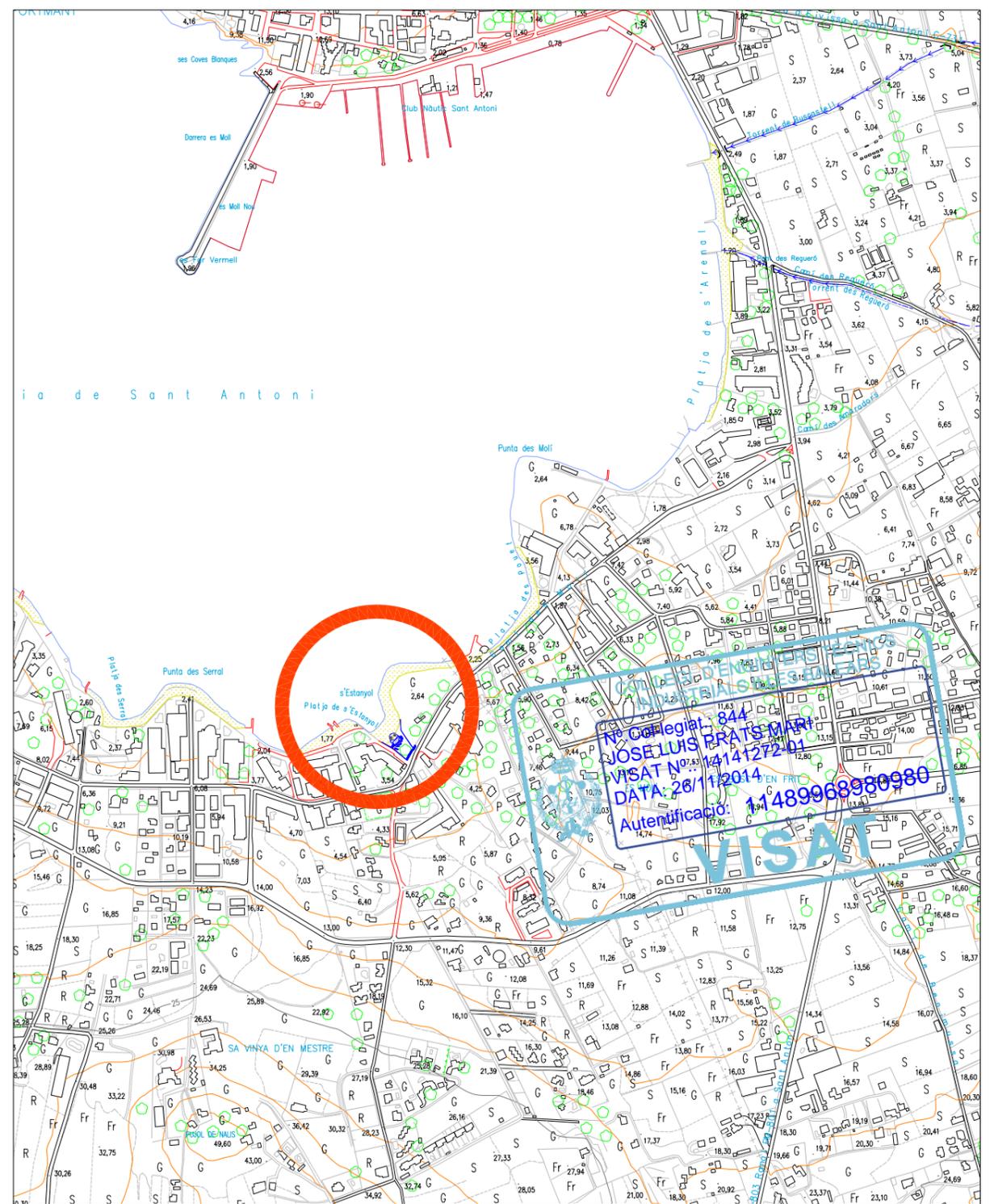
Eivissa



Formentera



SITUACIÓN E: 1/250.000



SITUACIÓN E: 1/10.000



C/ Madrid, 14 -07820- Sant Antoni (Ibiza)
t: 971343242 - m: info@itec-ingenieros.com

EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL:
JOSE LUIS PRATS MARI

PROMOTOR	ANTONIO RIBAS VAN DAMME
SITUACION	PLAYA DE S' ESTANYOL T.M. SANT JOSEP DE SA TALAIA SEPTIEMBRE DE 2014
PROYECTO	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y DESCRIPTIVA PARA SOLICITUD DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN ZONA D.P.M.T.
PLANO DE	SITUACIÓN

ESCALA	1/10.000
ID	3881
PLANO Nº	01

COLEGIO Nº 844
JOSE LUIS PRATS MARI
VISAT Nº 14141272-01
DATA: 26/11/2014
Autenticació: 489968980980

VÉRTICES DE LA POLIGONAL DEL DESLINDE			
Datos facilitados por la Delegación de Costas de les Illes Balears			
Nº VÉRTICE	X	Y	Z
5	352.936,97	4.314.933,48	2,25
6	352.943,55	4.314.905,65	2,15
7	352.961,90	4.314.861,94	2,80
8	352.966,00	4.314.834,73	2,60
9	352.988,40	4.314.808,80	3,05
10	352.975,52	4.314.789,66	3,05
11	352.946,25	4.314.806,50	2,90
12	352.914,68	4.314.820,90	2,50
13	352.890,28	4.314.836,78	2,60
14	352.867,34	4.314.824,81	2,60
15	352.860,06	4.314.809,40	3,20
16	352.854,35	4.314.807,75	3,00
17	352.765,39	4.314.780,17	3,00

CARACTERÍSTICAS DEL LEVANTAMIENTO

- Coordenadas ETRS-89 proyección UTM
- Toma datos de campo: Septiembre 2.014

LEYENDA

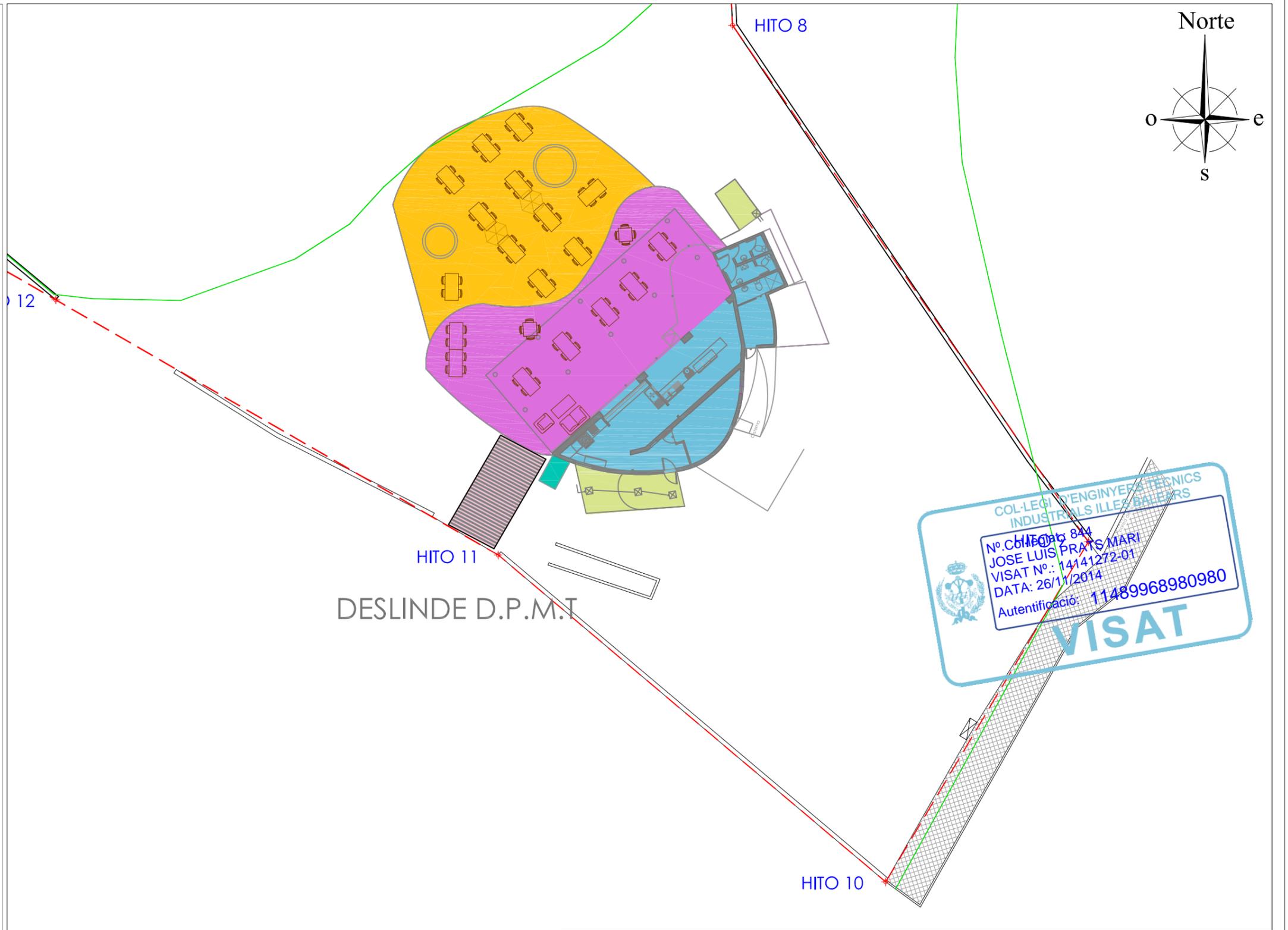
- Deslinde D.P.M.T.
- Servidumbre de tránsito
- Curva de nivel

Deslinde D.P.M.T. según Orden Ministerial de 2 de Marzo del 2.000

- Zona de Bar-Restaurante:
Concesión administrativa actual según PM/IB-5/11-V.T.T. de fecha 30/10/1968.
- Zona Terraza cubierta:
Concesión administrativa actual según PM/IB-5/11-V.T.T. de fecha 30/10/1968.
- Zona de Terraza descubierta
- Pasarela de madera desmontable
- Barbacoa desmontable
- Fosas sépticas

SUPERFICIES DE LA ACTIVIDAD EN ZONA DE DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE

SUP. OCUPACION EDIFI.	89,95m ²
SUP. OCUPACIÓN EXTERIOR	309,90m ²
SUP. OCUPACION TOTAL	399,85 m ²



<p>C/ Madrid, 14 -07820- Sant Antoni (Ibiza) t: 971343242 - m: info@itec-ingenieros.com</p> <p>EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL: JOSE LUIS PRATS MARI</p>	<p>PROMOTOR ANTONIO RIBAS VAN DAMME</p>	<p>ESCALA 1/500</p>
	<p>SITUACION PLAYA DE S'ESTANYOL T.M. SANT JOSEP DE SA TALAIA</p>	<p>ID 3881</p>
	<p>PROYECTO DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y DESCRIPTIVA PARA SOLICITUD DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN ZONA D.P.M.T.</p>	<p>PLANO Nº 02</p>
	<p>PLANO DE EMPLAZAMIENTO SEGUN COSTAS</p>	



Área de Desarrollo Urbano
 AAPI

Límite Zona Protección de Ses Salines
 Línea Deslindo Zona DPMT
 Límite de Servidumbre de Protección



C/ Madrid, 14 -07820- Sant Antoni (Ibiza)
t: 971343242 - m: info@itec-ingenieros.com

EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL:
JOSE LUIS PRATS MARI

PROMOTOR	ANTONIO RIBAS VAN DAMME
SITUACION	PLAYA DE S´ ESTANYOL T.M. SANT JOSEP DE SA TALAIA SEPTIEMBRE DE 2014
PROYECTO	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y DESCRIPTIVA PARA SOLICITUD DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN ZONA D.P.M.T.
PLANO DE	USOS DEL SUELO - P.T.I.

ESCALA	1/1000
ID	3881
PLANO Nº	03.1

COL·LEGI D'ENGINYERS TÈCNICS INDUSTRIALS ILLES BALEARS
 Nº Col·legiat.: 844
 JOSE LUIS PRATS MARI
 VISAT Nº.: 14141272-01
 DATA: 26/11/2014
 Autenticació: 11489968980980
VISAT



s'Estanyol
 Platja de s'Estanyol

COL·LEGI D'ENGINYERS TÈCNICS
 INDUSTRIALS ILLES BALEARS
 N.º Col·legiat.: 844
 JOSE LUIS PRATS MARI
 VISAT N.º.: 14141272-01
 DATA: 26/11/2014
 Autenticació: 11489968980980
VISAT



C/ Madrid, 14 -07820- Sant Antoni (Ibiza)
 t: 971343242 - m: info@itec-ingenieros.com

EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL:
 JOSE LUIS PRATS MARI

PROMOTOR **ANTONIO RIBAS VAN DAMME**

SITUACION **PLAYA DE S' ESTANYOL
 T.M. SANT JOSEP DE SA TALAIA
 SEPTIEMBRE DE 2014**

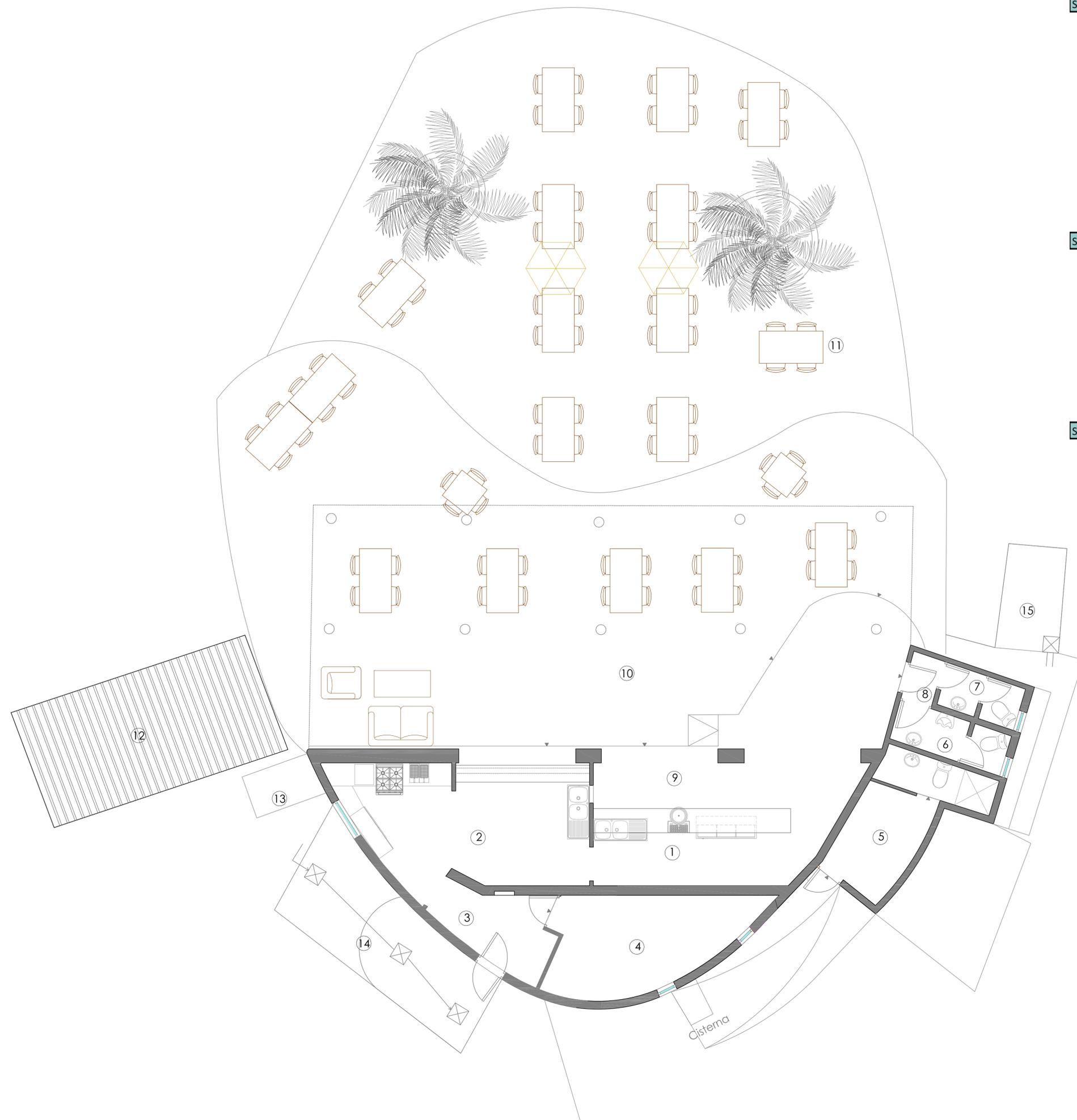
PROYECTO **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y DESCRIPTIVA PARA SOLICITUD
 DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN ZONA D.P.M.T.**

PLANO DE **USOS DEL SUELO -NNSS SANT JOSEP DE SA TALAIA**

ESCALA
1/1000

ID
3881

PLANO N.º
03.2



SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICIO 89,95 m²

SUPERFICIE INTERIOR		63,79 m ²
1 Barra	7,19 m ²	
2 Cocina	17,81 m ²	
3 zona de paso	5,00 m ²	
4 Almacén	10,96 m ²	
5 Aseo personal	7,82 m ²	
6 Aseo hombres	2,96 m ²	
7 Aseo mujeres	2,12 m ²	
8 Vestibulo aseo	0,95 m ²	
9 porche	8,98 m ²	

SUPERFICIE TOTAL EXTERIOR 309,90 m²

SUPERFICIE TERRAZA		271,61 m ²
10 Terraza exterior 1	139,59 m ²	
11 Terraza exterior 2	132,02 m ²	

INSTALACIONES		38,29 m ²
12 Pasarela	18,78 m ²	
13 Barbacoa desmontable	1,93 m ²	
14 Fosa Séptica 1	13,58 m ²	
15 Fosa septica 2	4,00 m ²	

SUPERFICIE TOTAL OCUPACION 399,85 m²

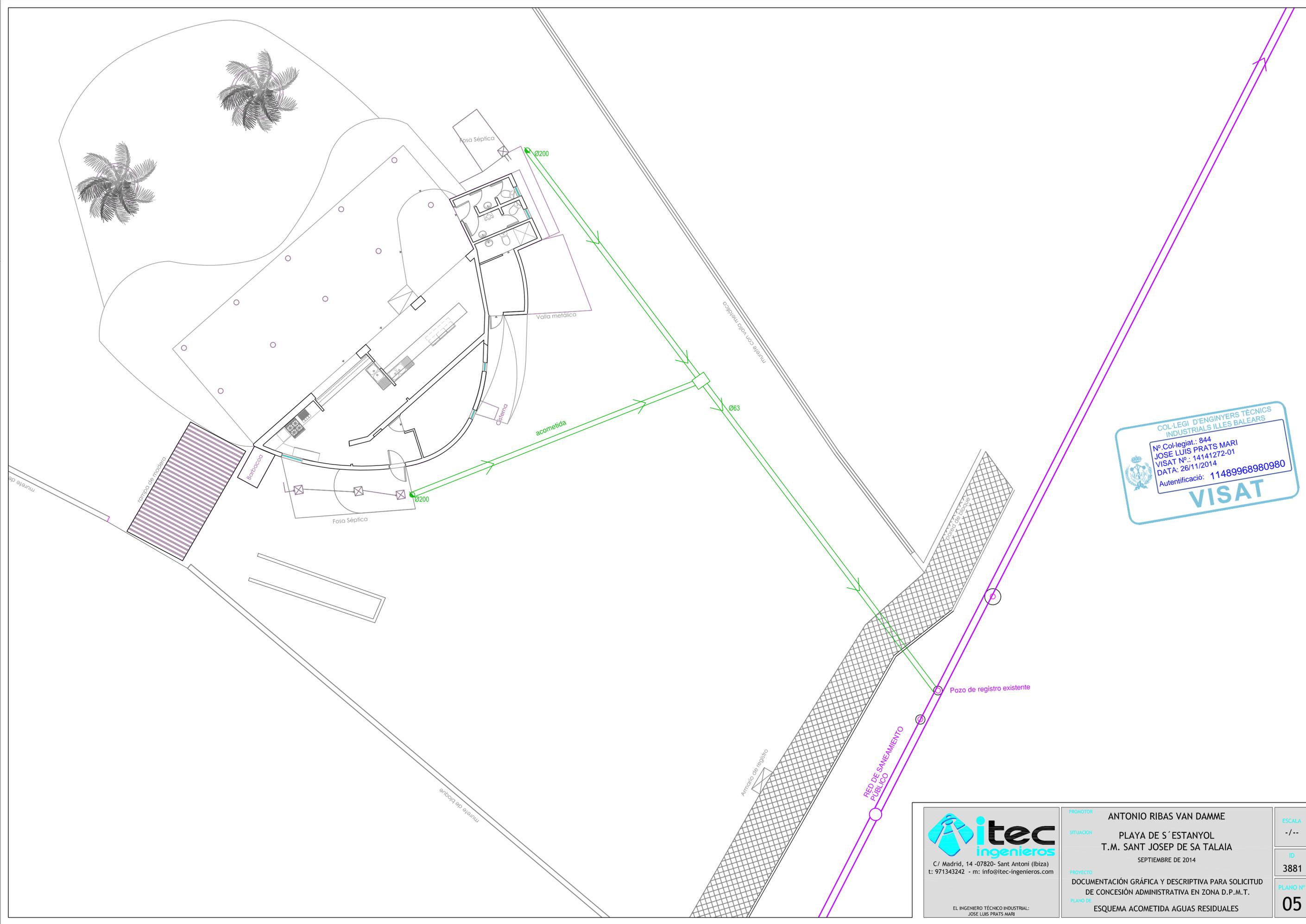


itec
ingenieros
C/ Madrid, 14 - 07820- Sant Antoni (Ibiza)
t: 971343242 - m: info@itec-ingenieros.com

PROMOTOR: ANTONIO RIBAS VAN DAMME
SITUACION: PLAYA DE S' ESTANYOL
T.M. SANT JOSEP DE SA TALAIA
SEPTIEMBRE DE 2014
PROYECTO: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y DESCRIPTIVA PARA SOLICITUD DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN ZONA D.P.M.T.
PLANO DE: DISTRIBUCIÓN ACTUAL

ESCALA: 1/50
ID: 3881
PLANO Nº: 04.1

EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL:
JOSE LUIS PRATS MARI



COL·LEGI D'ENGINYERS TÈCNICS INDUSTRIALS ILLES BALEARS
 Nº Col·legiat.: 844
 JOSE LUIS PRATS MARI
 VISAT Nº.: 14141272-01
 DATA: 26/11/2014
 Autenticació: 11489968980980
VISAT



C/ Madrid, 14 -07820- Sant Antoni (Ibiza)
 t: 971343242 - m: info@itec-ingenieros.com

EL INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL:
 JOSE LUIS PRATS MARI

PROMOTOR	ANTONIO RIBAS VAN DAMME
SITUACION	PLAYA DE S' ESTANYOL T.M. SANT JOSEP DE SA TALAIA SEPTIEMBRE DE 2014
PROYECTO	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA Y DESCRIPTIVA PARA SOLICITUD DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA EN ZONA D.P.M.T.
PLANO DE	ESQUEMA ACOMETIDA AGUAS RESIDUALES

ESCALA	-/--
ID	3881
PLANO Nº	05