13 VALOR DE TASACIÓN

13.1 VALOR DE TASACIÓN CONFORME A ÚNICA UNIDAD FUNCIONAL

La finalidad del presente informe es **DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE del COMPLEJO TURÍSTICO APARTAMENTOS SUN PARK 1* distribuido en 262 fincas registrales independientes que forma una ÚNICA UNIDAD FUNCIONAL.**

COMPLEJO TURÍSTICO	Método empleado	VALOR DE TASACIÓN
APARTAMENTOS SUN PARK 1*	Coste de Reposición	9.776.003,13 €

ASCENDIENDO EL VALOR DE TASACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE VALORACIÓN, a la cantidad de NUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRES EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (9.776.003,13 €).

13.2 VALOR RAZONABLE POR FINCA REGISTRAL

Se solicita por CONSTRUCCIONES ACOSTA MATOS determinar el VALOR RAZONABLE individualizado de 31 de las fincas registrales que configuran la Recepción, Restaurante del complejo, bar, aseos, zona de piscina, jardines, etc…. que tal como se determina la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias en el **DECRETO 142/2010, de 4 de octubre,** por el que se aprueba el **Reglamento de la actividad Turística de Alojamiento** y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, Capítulo IV, **EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES COMUNES**:

Artículo 15.- Composición de la zona general.
*"La zona general del establecimiento queda constituida por los espacios destinados a la interrelación de los usuarios turísticos, tales como **el vestíbulo, la recepción, los salones, terrazas, aseos generales, andenes y aparcamientos."***

Artículo 21.- Zona de servicios y mantenimiento.
*"La zona de servicios y mantenimiento está formada por los espacios del establecimiento en el que se desarrollan las actividades necesarias para el funcionamiento y mantenimiento del mismo, tales como **la cocina, los almacenes, cuartos de limpieza, cuartos de residuos, vestuarios de personal o cuarto de máquinas e instalaciones.** Estas dependencias deben estar en condiciones adecuadas de limpieza, calidad y servicio."*

Artículo 22.- Zona de exteriores y esparcimiento.
*"La zona de exteriores y esparcimiento son los **espacios ajardinados y los espacios del establecimiento en el que se desarrollan actividades de ocio, deportivas y de prácticas de juegos."***

Por tanto, las 31 fincas que se solicitan valorar de forma independiente, representan parte del **EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES COMUNES DEL COMPLEJO TURÍSTICO APARTAMENTOS SUN PARK 1*,** concretamente la zona general, zonas de servicio y mantenimiento, zonas exteriores y de esparcimiento**.**

CONFORME SE ESTABLECE DE LA ORDEN ECO/805/2003, DE 27 DE MARZO, SOBRE NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES, TODOS LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL COMPLEJO, DEBERÍAN ESTAR AGRUPADOS REGISTRALMENTE DADO QUE CONFORMAN UNA ÚNICA UNIDAD FUNCIONAL .

EN CASO DE QUE LOS INMUEBLES SE ESTABLEZCAN EN GARANTIA HIPOTECARIA, SE CONDICONARÍA EL VALOR DE TASACIÓN A LA AGRUPACIÓN DE LAS FINCAS REGISTRALES QUE CONFORMAN EN COMPLEJO TURÍSTICO .

Las 31 fincas que se solicitan dar VALOR RAZONABLE individualizado se distribuyen en:

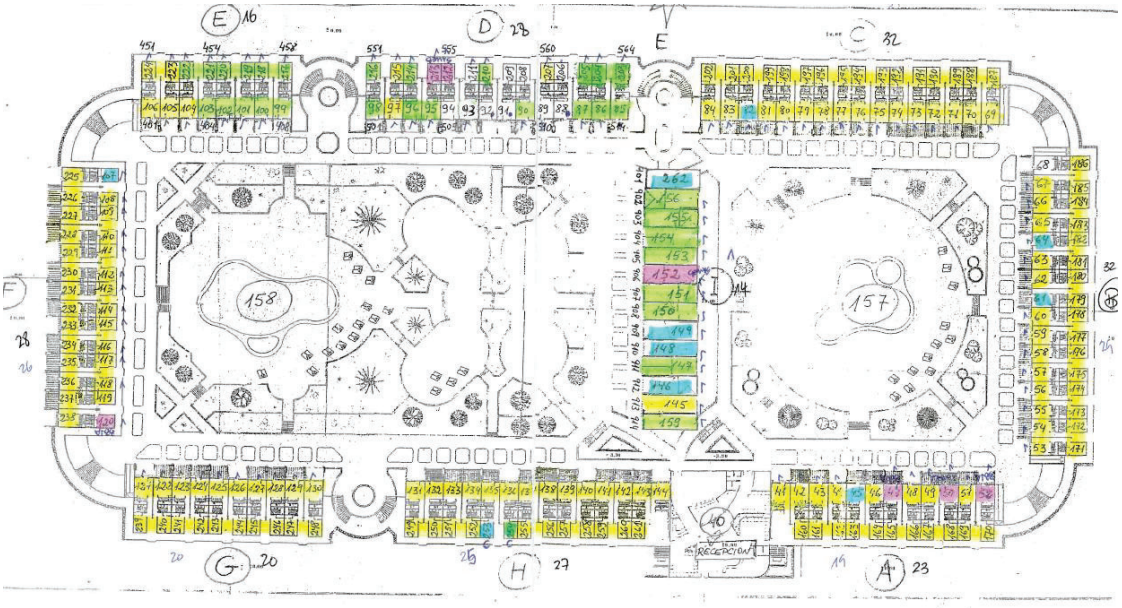
-Finca 8536, conforma la recepción del complejo (zona general).

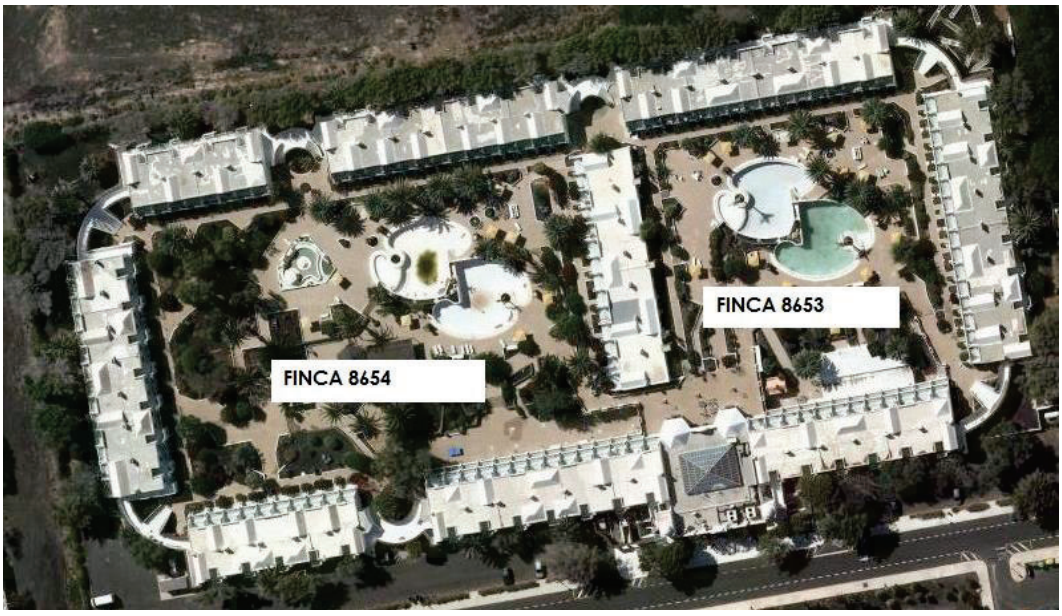
-Fincas 8508, 8509, 8510, 8511, 8512, 8513, 8514, 8515, 8516, 8517, 8518, 8519, 8520, 8521, 8522, 8523, 8524, 8525, 8526, 8527, 8528, 8529, 8530, 8531, 8532, 8533, 8534 y 8535 (Total 28 Fincas).
Locales en planta sótano sin acceso directo desde el exterior y conforman las zonas generales, zonas de servicio y mantenimiento.

-Fincas 8653 y 8654, conforman las zonas comunes descubiertas del edificio, donde se emplazan los jardines, zonas de paso y tránsito, piscinas, solárium, terrazas

DECRETO 142/2010, de 4 de octubre.

Artículo 22.- Zona de exteriores y esparcimiento.
"La zona de exteriores y esparcimiento son los ***espacios ajardinados y los espacios del establecimiento en el que se desarrollan actividades de ocio, deportivas y de prácticas de juegos."***





EL VALOR RAZONABLE DE LAS FINCAS REGISTRALES 8653 Y 8654, YA ESTÁ COMPUTADO EN EL VALOR DE TASACIÓN DE LOS APARTAMENTOS, AL CORRESPONDERSE DICHAS FINCAS CON LAS ZONAS COMUNES EXTERIORES Y ESPARCIMIENTO DE USO Y DISFRUTE GENERAL, QUE SON CONDICIÓN SINE QUA NON PARA HABILITAR LA EXPLOTACIÓN TURÍSTICA DE DICHO COMPLEJO Y NO DISPONEN DE SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE.

	FINCA REGIST.	TIPO	SUPERF.M²	REPERCUSIÓN DE SUELO POR APARTAMENTO.	C.Constr. unitario €/m²	Coste Total de Constr. €	VALOR DE TASACIÓN
EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES COMUNES	8497	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8498	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8499	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8500	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8501	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8502	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8503	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8504	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8505	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8506	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8507	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8508	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8509	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8510	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8511	LOCAL	37,12	-	321,91 €	11.949,12 €	11.949,12 €
	8512	LOCAL	37,12	-	321,91 €	11.949,12 €	11.949,12 €
	8513	LOCAL	37,12	-	321,91 €	11.949,12 €	11.949,12 €
	8514	LOCAL	37,12	-	321,91 €	11.949,12 €	11.949,12 €
	8515	LOCAL	33,32	-	321,91 €	10.725,88 €	10.725,88 €
	8516	LOCAL	15,21	-	321,91 €	4.896,18 €	4.896,18 €
	8517	LOCAL	15,21	-	321,91 €	4.896,18 €	4.896,18 €
	8518	LOCAL	13,65	-	321,91 €	4.394,00 €	4.394,00 €
	8519	LOCAL	23,02	-	321,91 €	7.410,25 €	7.410,25 €
	8520	LOCAL	23,02	-	321,91 €	7.410,25 €	7.410,25 €
	8521	LOCAL	23,02	-	321,91 €	7.410,25 €	7.410,25 €
	8522	LOCAL	21,77	-	321,91 €	7.007,87 €	7.007,87 €
	8523	LOCAL	17,00	--	321,91 €	5.472,39 €	5.472,39 €
	8524	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8525	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8526	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8527	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8528	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8529	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8530	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8531	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €

	8532	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8533	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8534	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8535	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8536	LOCAL	432,00	-	429,21 €	185.419,13 €	185.419,13 €
	8653	ZONAS COMUNES	-	*	*	*	*
	8654	ZONAS COMUNES	-	*	*	*	*
APARTAMENTOS	8537	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8538	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8539	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8540	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8541	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8542	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8543	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8544	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8545	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8546	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8547	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8548	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8549	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8550	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8551	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8552	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8553	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8554	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8555	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8556	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8557	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8558	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8559	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8560	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8561	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8562	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8563	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8564	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8565	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8566	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8567	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8568	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8569	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8570	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8571	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8572	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8573	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €

	8574	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8575	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8576	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8577	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8578	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8579	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8580	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8581	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8582	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8583	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8584	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8585	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8586	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8587	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8588	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8589	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8590	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8591	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8592	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8593	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8594	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8595	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8596	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8597	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8598	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8599	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8600	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8601	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8602	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8603	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8604	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8605	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8606	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8607	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8608	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8609	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8610	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8611	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8612	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8613	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8614	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8615	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8616	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8617	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8618	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €

	8619	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8620	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8621	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8622	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8623	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8624	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8625	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8626	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8627	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8628	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8629	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8630	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8631	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8632	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8633	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8634	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8635	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8636	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8637	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8638	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8639	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8640	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8641	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8642	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8643	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8644	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8645	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8646	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8647	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8648	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8649	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8650	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8651	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8652	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8655	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8656	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8657	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8658	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8659	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8660	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8661	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8662	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8663	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8664	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8665	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €

	8666	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8667	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8668	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8669	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8670	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8671	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8672	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8673	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8674	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8675	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8676	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8677	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8678	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8679	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8680	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8681	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8682	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8683	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8684	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8685	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8686	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8687	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8688	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8689	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8690	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8691	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8692	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8693	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8694	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8695	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8696	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8697	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8698	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8699	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8700	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8701	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8702	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8703	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8704	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8705	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8706	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8707	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8708	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8709	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8710	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €

	8711	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8712	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8713	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8714	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8715	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8716	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8717	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8718	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8719	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8720	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8721	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8722	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8723	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8724	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8725	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8726	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8727	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8728	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8729	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8730	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8731	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8732	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8733	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8734	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8735	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8736	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8737	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8738	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8739	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8740	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8741	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8742	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8743	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8744	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8745	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8746	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8747	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8748	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8749	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8750	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8751	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8752	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8753	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8754	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8755	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €

	8756	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8757	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
	8758	APTO	48,62	20.688,69 €	429,21 €	20.868,24 €	41.556,93 €
TOTAL			**12.520,30**	**4.551.512,13 €**		**5.224.491,00 €**	**9.776.003,13 €**

VALOR RAZONABLE DE LAS 31 FINCAS SOLICITADAS:

Se solicita por CONSTRUCCIONES ACOSTA MATOS determinar el VALOR RAZONABLE individualizado de 31 de las fincas registrales que configuran la Recepción, Restaurante del complejo, bar, aseos, zona de piscina, jardines, etc…. que tal como se determina la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias en el **DECRETO 142/2010, de 4 de octubre,** por el que se aprueba el **Reglamento de la actividad Turística de Alojamiento** y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, Capítulo IV, **EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES COMUNES**.

-Finca 8536, conforma la recepción del complejo (zona general).

-Fincas 8508, 8509, 8510, 8511, 8512, 8513, 8514, 8515, 8516, 8517, 8518, 8519, 8520, 8521, 8522, 8523, 8524, 8525, 8526, 8527, 8528, 8529, 8530, 8531, 8532, 8533, 8534 y 8535 (Total 28 Fincas).
Locales en planta sótano sin acceso directo desde el exterior y conforman las zonas generales, zonas de servicio y mantenimiento.

-Fincas 8653 y 8654, conforman las zonas comunes descubiertas del edificio, donde se emplazan los jardines, zonas de paso y tránsito, piscinas, solárium, terrazas

SÍNTESIS DE VALORES OBTENIDOS EN EL DESARROLLO DEL INFORME:

Superficie construida total:	12.520,30 m²
Superficie construida bajo rasante	1.391,90 m²
Superficie construida sobre rasante	11.128,70 m²
Total Coste Construcción	12.190.478,70 €
Coste Construcción bruto bajo rasante:	1.045.472,46 €
Coste Construcción bruto sobre rasante:	11.145.006,24 €
Coste Construcción unitario bruto bajo rasante:	751,11 €/m² b/r
Coste Construcción unitario bruto bajo rasante:	1.001,49 €/m² s/r
Vida útil	35 años
Antigüedad	20 años
Depreciación física:	57,14 %
Coste Construcción unitario bruto bajo rasante:	321,91 €/m² b/r
Coste Construcción unitario bruto bajo rasante:	429,21 €/m² s/r

EL VALOR RAZONABLE DE LAS FINCAS REGISTRALES 8653 Y 8654, YA ESTÁ COMPUTADO EN EL VALOR DE TASACIÓN DE LOS APARTAMENTOS, AL CORRESPONDERSE DICHAS FINCAS CON LAS ZONAS COMUNES EXTERIORES Y ESPARCIMIENTO DE USO Y DISFRUTE GENERAL, QUE SON CONDICIÓN SINE QUA NON PARA HABILITAR LA EXPLOTACIÓN TURÍSTICA DE DICHO COMPLEJO Y NO DISPONEN DE SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE.

	FINCA REGIST.	TIPO	SUPERF.M²	R.S.	C.Constr. unitario €/m²	Coste Total de Constr. €	VALOR DE TASACIÓN
EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES COMUNES	8508	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8509	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8510	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8511	LOCAL	37,12	-	321,91 €	11.949,12 €	11.949,12 €
	8512	LOCAL	37,12	-	321,91 €	11.949,12 €	11.949,12 €
	8513	LOCAL	37,12	-	321,91 €	11.949,12 €	11.949,12 €
	8514	LOCAL	37,12	-	321,91 €	11.949,12 €	11.949,12 €
	8515	LOCAL	33,32	-	321,91 €	10.725,88 €	10.725,88 €
	8516	LOCAL	15,21	-	321,91 €	4.896,18 €	4.896,18 €
	8517	LOCAL	15,21	-	321,91 €	4.896,18 €	4.896,18 €
	8518	LOCAL	13,65	-	321,91 €	4.394,00 €	4.394,00 €
	8519	LOCAL	23,02	-	321,91 €	7.410,25 €	7.410,25 €
	8520	LOCAL	23,02	-	321,91 €	7.410,25 €	7.410,25 €
	8521	LOCAL	23,02	-	321,91 €	7.410,25 €	7.410,25 €
	8522	LOCAL	21,77	-	321,91 €	7.007,87 €	7.007,87 €
	8523	LOCAL	17,00	-	321,91 €	5.472,39 €	5.472,39 €
	8524	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8525	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8526	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8527	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8528	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8529	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8530	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8531	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8532	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8533	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8534	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8535	LOCAL	40,70	-	321,91 €	13.101,54 €	13.101,54 €
	8536	LOCAL	432,00	-	429,21 €	185.419,13 €	185.419,13 €
	8653	ZONAS COMUNES	-	*	*	*	*
	8654	ZONAS COMUNES	-	*	*	*	*
TOTAL 31 FINCAS							**489.361,96 €**

14 CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

CONDICIONANTES
No existen para el caso concreto de este informe.

ADVERTENCIAS GENERALES

Se advierte que conforme se establece de la orden eco/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles, todos los elementos que conforman el complejo, deberían estar agrupados registralmente dado que conforman una única unidad funcional.

Se advierte que en caso de que los inmuebles se establezcan en garantía hipotecaria, se condicionaría el valor de tasación a la agrupación de las fincas registrales que conforman en complejo turístico.

Se advierte que el valor razonable de las fincas registrales 8653 y 8654, ya está computado en el valor de tasación de los apartamentos, al corresponderse dichas fincas con las zonas comunes exteriores y esparcimiento de uso y disfrute general, que son condición sine qua non para habilitar la explotación turística de dicho complejo y no disponen de superficie construida computable.

En cumplimiento del artículo 61.1, apartado b) de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles, se hace constar que el presente Informe de Tasación no se ajusta formalmente a dicha Normativa, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la misma.

Se advierte que los parámetros de explotación económica se han deducido de las ratios medios del sector.

15 OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES FINALES

El informe NO se ha realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre “Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras” y disposiciones posteriores, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la norma.

El presente informe consta de 46 páginas sin inclusión de documentación anexa.

TASADOR FACULTATIVO

actúa valoraciones Equipo Técnico

Firmado digitalmente por NAVARRO GARCIA FAYNA MARIA - 78492378W
Fecha: 2018.01.15 15:26:06 Z

FAYNA NAVARRO GARCIA.
ARQUITECTO, Nº de Colegiado: 2976

LAS PALMAS, 15-01-2018