AWESWELL LTD.
c/ Alfredo Torres Edwars, 10
Oficina SIMÓ, 38204 La Laguna
SANTA CRUZ DE TENERIFE

Informe de Valoración

HOTEL SUN PARK LANZAROTE

Calle Janubio 3, 35580, Playa Blanca, Yaiza
LANZAROTE, LAS PALMAS

Número de Expediente: 2018-008691-35-04
Finalidad: Valor de Mercado para uso interno
Fecha de Valoración: 1 de marzo de 2018

gesvalt® Consultoría y Valoración *Advisory & Valuation*

ÍNDICE

SECCIÓN 1 – TÉRMINOS DE REFERENCIA 3
1.1. Introducción 3
1.2. Base de Valoración 4
1.4. Documentación Aportada 5
1.5. Confidencialidad 5
SECCIÓN 2 – EL ACTIVO 6
2.1. Playa Blanca 6
2.2. Localización 6
2.3. Descripción 7
2.4. Áreas 10
2.4. Estado de Conservación 18
2.5. Consideraciones Medioambientales 19
2.6. Riesgos de inundación, fuego y de seismos 19
2.7. Condiciones del terreno 20
SECCIÓN 3 – LEGAL 21
3.1. Planificación urbanística 21
3.2. Titularidad 22
3.3. Arrendamiento 22
SECCIÓN 4 – ANÁLISIS DEL MERCADO ECONÓMICO 23
4.1. Entorno Económico 23
4.2. Mercado hotelero de Lanzarote 26
4.3. Comparables 32
SECCIÓN 5 – VALORACIÓN 36
5.1. Método de valoración 36
5.2. Rendimiento comercial anterior 36
5.3. Proyección de ingresos y gastos 36
5.4. Costes de adquisición 39
5.5. Tasa de capitalización de salida 39
5.9. Valor de mercado 40
SECCIÓN 6 – CONFIDENCIALIDAD 48
ANEXOS 49

SECCIÓN 1 – TÉRMINOS DE REFERENCIA

1.1. Introducción

De acuerdo con sus instrucciones, hemos llevado a cabo las investigaciones pertinentes para proporcionarle un informe de valoración y evaluación de mercado en relación con el hotel-apartamentos Sun Park ubicado en la calle Janubio 3, 35580, Playa Blanca, término municipal de Yaiza, Isla de Lanzarote, LAS PALMAS (ESPAÑA).

Cliente: **AWESWELL LTD.**

La finalidad de este trabajo es **Uso Interno**

La fecha de valoración es el **1 de marzo de 2018**

De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo
- La valoración se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas en el proceso
- Confirmamos que Gesvalt no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios correspondientes a esta valoración
- Que el inmueble objeto de valoración ha sido inspeccionado por Manuel Pedrero, técnico competente de Gesvalt, el día 1 de marzo de 2018.
- Este informe de valoración ha sido preparado por D. Julio Gallego Tortuero Valorador Senior de Gesvalt y supervisado por Sergio Espadero MRICS, Director de Advisory Services, en Gesvalt.

1.2. Base de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación 10ª Edición ("Red Book"), publicado en julio de 2017.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del **Valor de Mercado** del inmueble mencionado. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

Valor de Mercado
"El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción." (IVSC 2013).

Supuestos y supuestos especiales

La valoración se ha llevado a cabo asumiendo que existe unidad operativa legalmente exigida y sobre el total de unidades actuales del complejo turístico.

Se realiza la valoración suponiendo que no existen contratos de arrendamiento en los inmuebles y libre de cualquier otro ocupante. Se valora libre de cargas legales-jurídicas, económicas, urbanísticas y de vicios ocultos en la construcción. Se da por supuesto que toda la información aportada por el cliente es veraz a fecha de valoración, completa y correcta.

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apéndices de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

La valoración debe leerse conjuntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los Apéndices de este Informe de Valoración incluyen detalles de las propiedades y nuestros detalles de cálculo. Los Apéndices también contienen varios planes, mapas de localización y fotografías. Todos los planos, mapas de localización y fotografías contenidos en el Informe y los Apéndices tienen únicamente fines de identificación.

1.4. Documentación Aportada

El cliente nos ha proporcionado los siguientes documentos:

- Documentación Registral e inventario
- Planimetría
- Licencia turística y documento de registro turístico.
- Documento de consulta urbanística

Hemos supuesto que la información que se nos proporciona con respecto a la propiedad es completa y correcta. Hemos asumido que los datos de todos los asuntos que puedan afectar al valor se han puesto a nuestra disposición y que la información está actualizada. No asumimos responsabilidad que pudiera derivarse de errores en la información suministrada.

1.5. Confidencialidad

El presente Informe está dirigido exclusivamente al Cliente. Ninguna parte del Informes u opiniones realizados por GESVALT para el Cliente serán reproducidos, transmitidos, copiados o revelados a terceros sin el consentimiento previo por escrito de GESVALT. Asimismo, GESVALT no será responsable ante ningún tercero del contenido de dicho Informe o asesoramiento.

SECCIÓN 2 – EL ACTIVO

2.1. Playa Blanca

Playa Blanca es una localidad del municipio de Yaiza en la provincia de Las Palmas, en concreto en la parte meridional de la isla de Lanzarote, justo enfrente de la isla de Fuerteventura, lo que se conoce como el estrecho de La Bocaina, en las Islas Canarias. Esta localidad cuenta con 12.000 habitantes.

Cuenta con una situación estratégica desde un punto de vista turístico, cerca de lugares emblemáticos como el Parque Nacional de Timanfaya, el Parque Nacional de Los Volcanes, La Geria o las Salinas de Janubio. Playa Blanca está muy bien conectada con el resto de la isla a través de la LZ-2 y cuenta con un puerto que comunica con la isla de Fuerteventura.

La principal actividad económica de la localidad es el turismo, que ha experimentado un gran auge en los últimos años debido al excepcional clima y las hermosas playas de la zona.

2.2. Localización

El activo valorado en este informe se encuentra en la calle Janubio, 3, en Playa Blanca, localidad perteneciente al municipio de Yaiza en la isla de Lanzarote, provincia de Las Palmas.

Esta dirección es la misma que la denominada parcela G descrita en la documentación catastral facilitada, donde la dirección se indica según el Plan General de Ordenación (Urbanismo).

El Hotel se dispone en una parcela rectangular, con orientación norte-sur, en la zona conocida como Costa Papagayo. Esta manzana limita al este por la calle Janubio, donde se encuentra la entrada principal del hotel, y por espacios públicos libres del resto de los límites. Esta zona de Playa Blanca constituye una de las principales zonas turísticas de Lanzarote, donde hay muchos hoteles y complejos turísticos.

En cuanto a la ubicación específica del hotel, es importante mencionar que no se encuentra ubicado en primera línea de playa, sino detrás de la principal avenida de la localidad, la Avenida Papagayo. Sin embargo, tanto la playa como la zona comercial se encuentran a 1 km de distancia, de muy fácil acceso, ya que el terreno es prácticamente llano.

Las conexiones con el resto de la isla son buenas, con paradas de taxi y autobús en la avenida Papagayo. Una de las principales carreteras de la isla (LZ-2) conecta con la capital de la isla (Arrecife) en tan sólo 35 minutos en coche con el aeropuerto.

Asimismo, existe la posibilidad de visitar Fuerteventura directamente desde el puerto de Playa Blanca, a tan solo 5 minutos en coche desde el hotel.

Dado el carácter turístico de la zona, el tránsito peatonal es, en su mayoría, de turistas que pueden moverse fácilmente por la localidad gracias a las amplias aceras y la poca pendiente.

2.3. Descripción

El edificio objeto de esta valoración es un hotel/apartamentos de 3 estrellas llamado Hotel Sun Park. De acuerdo con la información catastral, el edificio fue construido en 1988. Sin embargo, recientemente se han llevado a cabo varias reformas para mejorar la cocina y los baños de algunas habitaciones.

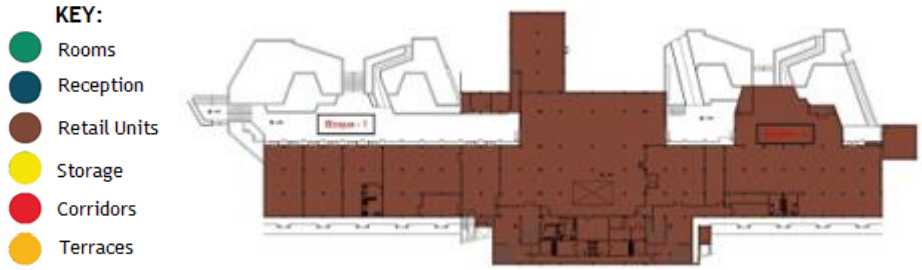
Según la información verbal obtenida durante la visita, se tiene la intención de renovar todo el complejo para mejorar sus instalaciones y legalizar el número de habitaciones.

El hotel son varias edificaciones en bloque aislado. El complejo consta de nueve bloques de dos plantas cada uno, excepto el noveno, que solo tiene una. Los bloques 1 a 8 están situados dentro del perímetro de la parcela, de forma rectangular alargada y deja la parte central para la piscina, el jardín, el solárium y los accesos a los distintos apartamentos. El bloque 9 se ubica de forma transversal en el centro de la parcela, junto al vestíbulo de la recepción y divide el espacio central en dos zonas diferenciadas.

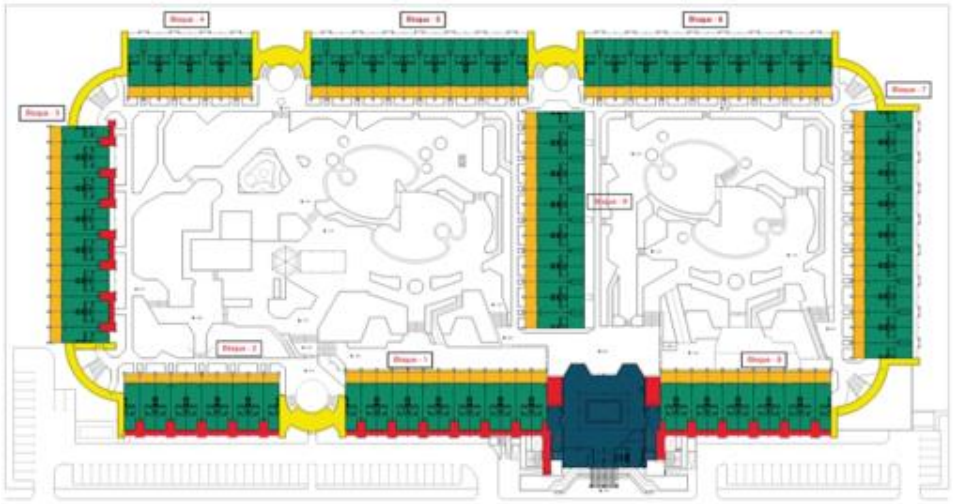
La entrada principal al complejo está situada en la calle Janubio, donde se encuentra la recepción y el acceso a la zona interior del hotel, con techos más altos que el resto del edificio. Debajo del vestíbulo de recepción, y a lo largo de toda la fachada este (correspondiente a los bloques 1, 2 y 8), hay una planta subterránea en relación con la calle, pero sobre rasante respecto de la parte interior de la parcela con comercios y varios espacios multiusos. Estas 37 tiendas tienen acceso directo desde la calle, por lo que pueden utilizarse tanto para fines internos como externos.

El complejo dispone en su parcela de una zona destinada al aparcamiento, con 100 plazas que aportan valor añadido. En total, el aparcamiento tiene unos 4 300 m^2.

Semisótano:



Planta baja:



Primera planta:



Distribución

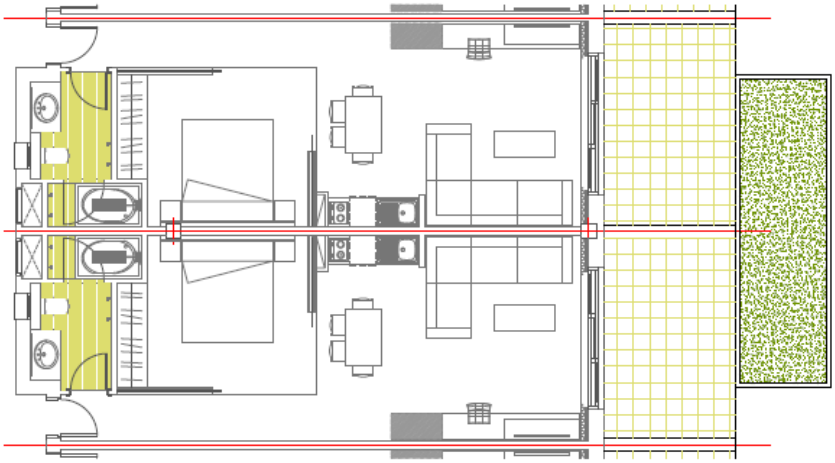
En función del uso del hotel, el complejo se distribuye de la siguiente manera:

- Bloque central y vestíbulo de recepción: destinado a la entrada principal, vestíbulo, pequeña cafetería, salón, terraza y acceso a piscina, a las zonas de tránsito y a los apartamentos.
- Bloque 1: consta de dos plantas y un total de 27 unidades. En la planta baja se sitúan los apartamentos 102 a 114 y en la primera planta del 151 al 164.
- Bloque 2: consta de dos plantas y un total de 20 unidades. En la planta baja se sitúan los apartamentos 201 a 210 y 251 a 260 en la primera planta.
- Bloque 3: consta de dos plantas y un total de 28 unidades. En la planta baja se sitúan los apartamentos 301 a 314 y 351 a 364 en la primera planta.
- Bloque 4: consta de dos plantas y un total de 16 unidades. En la planta baja se sitúan los apartamentos 401 a 408 y 451 a 458 en la primera planta.
- Bloque 5: consta de dos plantas y un total de 32 unidades. En la planta baja se sitúan los apartamentos 501 a 514 y 551 a 564 en la primera planta.
- Bloque 6: consta de dos plantas y un total de 32 unidades. En la planta baja se sitúan los apartamentos 601 a 616 y 651 a 666 en la primera planta.
- Bloque 7: consta de dos plantas y un total de 32 unidades. En la planta baja se sitúan los apartamentos 701 a 716 y 751 a 766 en la primera planta.
- Bloque 8: consta de dos plantas y un total de 23 unidades. En la planta baja se sitúan los apartamentos 801 a 811 y 851 a 862 en la primera planta.
- Bloque 9: consta de una planta baja con un total de 14 unidades, que van del 901 al 914.

Habitaciones

El hotel dispone de un total de 220 habitaciones dobles/apartamentos con cocina americana y salón, habitación doble con dos camas, armario empotrado y baño (lavabo, fregadero, ducha o baño) y terraza.

Durante la visita se pudo comprobar que se habían reformado y renovado algunas habitaciones. No solo se ha cambiado el mobiliario de las habitaciones, sino también el de la cocina americana y salón, las instalaciones y el baño (se ha cambiado la bañera por ducha).



Sin embargo, los bloques 400 y 500 están cerrados que son 44 Apartamentos. Hay dos piscinas la de arriba está operativa y la de abajo no. En los elementos cerrados es previsible la necesidad de realizar gastos de mantenimiento o reposicionamiento para su reapertura.

2.4. Áreas

Se aportó la siguiente documentación para la comprobación de las superficies:

- Certificados catastrales de las propiedades correspondientes a la división horizontal.
- Documento técnico y cálculo de la superficie a petición del propietario para reflejar la superficie real del complejo, planos incluidos.

Tras estudiar los documentos mencionados anteriormente, se han formulado las siguientes observaciones para cada caso:

Certificados del Registro de la Propiedad aportados

Teniendo en cuenta los certificados catastrales facilitados y la información anterior, se ha elaborado el siguiente cuadro. Cabe mencionar las siguientes observaciones:

1. Una vez analizados los certificados del Registro de la Propiedad aportados, se observan algunas discrepancias que han sido comentadas telefónicamente con el Registro de la Propiedad de Tías. Las circunstancias son las siguientes:

    - En uno de los certificados del Registro de la Propiedad no consta un número de referencia catastral y sin embargo tiene el mismo CRU (Código Registral Único) que la propiedad 8519. Damos por hecho que el caso de la propiedad sin referencia es un error de duplicación.

- Del mismo modo, tanto la propiedad 8518 como la 8519 y la mencionada propiedad sin referencia catastral aparecen como "unidad 22" y tienen los mismos límites. Estamos a la espera de una respuesta del Registro de la Propiedad.

2. No se ha facilitado el certificado del registro de la finca 8497, pero según la información catastral debe tratarse de la unidad 001, con una superficie catastral construida de 46 m², correspondiente a la superficie registrada de 40,70 m², de acuerdo con las descripciones de las demás unidades.

3. Cabe señalar que las propiedades registradas 8653 y 8654 hacen referencia a la piscina y al solárium, que son zonas descubiertas, al aire libre. No se han tenido en cuenta en los cálculos de superficie, ya que se trata de zonas al aire libre.

#	Nombre	No. Registro	Area (m²)	Propietario
001	LOCAL COMERCIAL 001	8497	40,70	FALTA LA NOTA SIMPLE
002	LOCAL COMERCIAL 002	8498	40,70	MONTELANZA S.L.
003	LOCAL COMERCIAL 003	8499	40,70	MONTELANZA S.L.
004	LOCAL COMERCIAL 004	8500	40,70	MONTELANZA S.L.
005	LOCAL COMERCIAL 005	8501	40,70	INVERSIONES SALINETAS S.L.
006	LOCAL COMERCIAL 006	8502	40,70	INVERSIONES SALINETAS S.L.
007	LOCAL COMERCIAL 007	8503	40,70	JOSÉ SÁNCHEZ PEÑATE S.A.
008	LOCAL COMERCIAL 008	8504	40,70	JOSÉ SÁNCHEZ PEÑATE S.A.
009	LOCAL COMERCIAL 009	8505	40,70	JOSÉ SÁNCHEZ PEÑATE S.A.
010	LOCAL COMERCIAL 010	8506	40,70	JOSÉ SÁNCHEZ PEÑATE S.A.
011	LOCAL COMERCIAL 011	8507	40,70	JOSÉ SÁNCHEZ PEÑATE S.A.
012	LOCAL COMERCIAL 012	8508	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
013	LOCAL COMERCIAL 013	8509	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
014	LOCAL COMERCIAL 014	8510	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
015	LOCAL COMERCIAL 015	8511	37,12	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
016	LOCAL COMERCIAL 016	8512	37,12	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
017	LOCAL COMERCIAL 017	8513	37,12	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
018	LOCAL COMERCIAL 018	8514	37,12	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
019	LOCAL COMERCIAL 019	8515	33,32	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
020	LOCAL COMERCIAL 020	8516	15,21	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
021	LOCAL COMERCIAL 021	8517	15,21	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
022	LOCAL COMERCIAL 022	8518	13,65	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
022	LOCAL COMERCIAL 022	8519	13,65	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
024	LOCAL COMERCIAL 024	8520	23,02	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
025	LOCAL COMERCIAL 025	8521	23,02	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
026	LOCAL COMERCIAL 026	8522	21,67	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.

027	LOCAL COMERCIAL	027	8523	17,00	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
028	LOCAL COMERCIAL	028	8524	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
029	LOCAL COMERCIAL	029	8525	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
030	LOCAL COMERCIAL	030	8526	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
031	LOCAL COMERCIAL	031	8527	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
032	LOCAL COMERCIAL	032	8528	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
033	LOCAL COMERCIAL	033	8529	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
034	LOCAL COMERCIAL	034	8530	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
035	LOCAL COMERCIAL	035	8531	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
036	LOCAL COMERCIAL	036	8532	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
037	LOCAL COMERCIAL	037	8533	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
038	LOCAL COMERCIAL	038	8534	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
039	LOCAL COMERCIAL	039	8535	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
040	LOCAL COMERCIAL	040	8536	432,00	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
041	APARTAMENTO	001	8537	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
042	APARTAMENTO	002	8538	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
043	APARTAMENTO	003	8539	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
044	APARTAMENTO	004	8540	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
045	APARTAMENTO	005	8541	48,62	FLYNN, JOHN.
046	APARTAMENTO	006	8542	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
047	APARTAMENTO	007	8543	48,62	BANCO BILBAO ARGENTARIA S.A.
048	APARTAMENTO	008	8544	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
049	APARTAMENTO	009	8545	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
050	APARTAMENTO	010	8546	48,62	ABANCA CORPORACIÓN, DIVISIÓN INMOBILIARIA
051	APARTAMENTO	011	8547	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
052	APARTAMENTO	012	8548	48,62	BANCO BILBAO ARGENTARIA S.A.
053	APARTAMENTO	013	8549	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
054	APARTAMENTO	014	8550	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
055	APARTAMENTO	015	8551	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
056	APARTAMENTO	016	8552	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
057	APARTAMENTO	017	8553	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
058	APARTAMENTO	018	8554	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
059	APARTAMENTO	019	8555	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
060	APARTAMENTO	020	8556	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
061	APARTAMENTO	021	8557	48,62	THOMPSON, SIMON PETER.
062	APARTAMENTO	022	8558	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
063	APARTAMENTO	023	8559	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
064	APARTAMENTO	024	8560	48,62	NARDI, FULVIA y NIASAR, HAMID REZA ZIARATI
065	APARTAMENTO	025	8561	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
066	APARTAMENTO	026	8562	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
067	APARTAMENTO	027	8563	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
068	APARTAMENTO	028	8564	48,62	DOUGHERTY, RICHARD.

069	APARTAMENTO	029	8565	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
070	APARTAMENTO	030	8566	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
071	APARTAMENTO	031	8567	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
072	APARTAMENTO	032	8568	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
073	APARTAMENTO	033	8569	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
074	APARTAMENTO	034	8570	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
075	APARTAMENTO	035	8571	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
076	APARTAMENTO	036	8572	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
077	APARTAMENTO	037	8573	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
078	APARTAMENTO	038	8574	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
079	APARTAMENTO	039	8575	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
080	APARTAMENTO	040	8576	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
081	APARTAMENTO	041	8577	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
082	APARTAMENTO	042	8578	48,62	HILLARY, TREVOR y HILLARY, CHRISTINE ANN
083	APARTAMENTO	043	8579	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
084	APARTAMENTO	044	8580	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
085	APARTAMENTO	045	8581	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.
086	APARTAMENTO	046	8582	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.
087	APARTAMENTO	047	8583	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.
088	APARTAMENTO	758	8584	48,62	MATKATOR, S.L.
089	APARTAMENTO	049	8585	48,62	SANTANA CÁRDENES, ISABEL LIDIA.
090	APARTAMENTO	050	8586	48,62	ROQUE PRIETO, S.L.
091	APARTAMENTO	755	8587	48,62	LLORENS CANAL, MONTSERRAT.
092	APARTAMENTO	510	8588	48,62	MATKATOR, S.L.
093	APARTAMENTO	053	8589	48,62	GONZÁLEZ TREVIÑO, BIBIANA.
094	APARTAMENTO	054	8590	48,62	TAYLOR, JONATHAN GEORGE THOMAS y TAYLOR, NICOLA
095	APARTAMENTO	055	8591	48,62	MURUGA S.L.
096	APARTAMENTO	056	8592	48,62	MOLINA MOLINA, FRANCISCO LUIS.
097	APARTAMENTO	057	8593	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
098	APARTAMENTO	058	8594	48,62	MOLINA MARRERO, JOSÉ LUIS.
099	APARTAMENTO	059	8595	48,62	AMENEN S.L.
100	APARTAMENTO	060	8596	48,62	AMENEN S.L.
101	APARTAMENTO	061	8597	48,62	AMENEN S.L.
102	APARTAMENTO	062	8598	48,62	AMENEN S.L.
103	APARTAMENTO	063	8599	48,62	AMENEN S.L.
104	APARTAMENTO	064	8600	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
105	APARTAMENTO	065	8601	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
106	APARTAMENTO	066	8602	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
107	APARTAMENTO	067	8603	48,62	RUIZ SPOHR, JAVIER.
108	APARTAMENTO	068	8604	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
109	APARTAMENTO	069	8605	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
110	APARTAMENTO	070	8606	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.

111	APARTAMENTO	071	8607	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
112	APARTAMENTO	072	8608	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
113	APARTAMENTO	073	8609	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
114	APARTAMENTO	074	8610	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
115	APARTAMENTO	075	8611	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
116	APARTAMENTO	076	8612	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
117	APARTAMENTO	077	8613	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
118	APARTAMENTO	078	8614	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
119	APARTAMENTO	079	8615	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
120	APARTAMENTO	080	8616	48,62	BANCO BILBAO ARGENTARIA S.A.
121	APARTAMENTO	081	8617	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
122	APARTAMENTO	082	8618	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
123	APARTAMENTO	083	8619	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
124	APARTAMENTO	084	8620	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
125	APARTAMENTO	085	8621	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
126	APARTAMENTO	086	8622	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
127	APARTAMENTO	087	8623	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
128	APARTAMENTO	088	8624	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
129	APARTAMENTO	089	8625	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
130	APARTAMENTO	090	8626	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
131	APARTAMENTO	091	8627	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
132	APARTAMENTO	092	8628	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
133	APARTAMENTO	093	8629	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
134	APARTAMENTO	094	8630	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
135	APARTAMENTO	095	8631	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
136	APARTAMENTO	096	8632	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
137	APARTAMENTO	097	8633	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
138	APARTAMENTO	098	8634	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
139	APARTAMENTO	099	8635	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
140	APARTAMENTO	100	8636	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
141	APARTAMENTO	101	8637	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
142	APARTAMENTO	102	8638	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
143	APARTAMENTO	103	8639	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
144	APARTAMENTO	104	8640	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
145	APARTAMENTO	105	8641	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
146	APARTAMENTO	560	8642	48,62	GONZÁLEZ PÉREZ, GERVASIO MANUEL.
147	APARTAMENTO	107	8643	48,62	MOLINA BETANCOR, MIGUEL.
148	APARTAMENTO	558	8644	48,62	MOLINA CLIMENT, MANUEL.
149	APARTAMENTO	109	8645	48,62	CAIMI, CARLOS VICENTE y SILVA SUÁREZ, ANDREA VALERIA
150	APARTAMENTO	110	8646	48,62	MOLINA MOLINA, FRANCISCO LUIS.
151	APARTAMENTO	111	8647	48,62	ACCIONES CANARIAS, S.L.
152	APARTAMENTO	112	8648	48,62	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES

153	APARTAMENTO	113	8649	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.
154	APARTAMENTO	114	8650	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.
155	APARTAMENTO	115	8651	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.
156	APARTAMENTO	116	8652	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.
157	PISCINA SOLARIUM		8653	2762,00	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
158	PISCINA SOLARIUM		8654	4784,00	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
159	APARTAMENTO	117	8655	48,62	MOLINA MARRERO, JOSÉ LUIS.
160	APARTAMENTO	118	8656	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
161	APARTAMENTO	119	8657	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
162	APARTAMENTO	120	8658	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
163	APARTAMENTO	121	8659	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
164	APARTAMENTO	122	8660	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
165	APARTAMENTO	123	8661	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
166	APARTAMENTO	124	8662	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
167	APARTAMENTO	125	8663	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
168	APARTAMENTO	126	8664	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
169	APARTAMENTO	127	8665	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
170	APARTAMENTO	128	8666	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
171	APARTAMENTO	129	8667	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
172	APARTAMENTO	130	8668	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
173	APARTAMENTO	131	8669	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
174	APARTAMENTO	132	8670	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
175	APARTAMENTO	133	8671	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
176	APARTAMENTO	134	8672	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
177	APARTAMENTO	135	8673	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
178	APARTAMENTO	136	8674	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
179	APARTAMENTO	137	8675	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
180	APARTAMENTO	138	8676	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
181	APARTAMENTO	139	8677	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
182	APARTAMENTO	140	8678	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
183	APARTAMENTO	141	8679	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
184	APARTAMENTO	142	8680	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
185	APARTAMENTO	143	8681	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
186	APARTAMENTO	144	8682	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
187	APARTAMENTO	145	8683	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
188	APARTAMENTO	146	8684	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
189	APARTAMENTO	147	8685	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
190	APARTAMENTO	148	8686	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
191	APARTAMENTO	149	8687	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
192	APARTAMENTO	150	8688	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
193	APARTAMENTO	151	8689	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
194	APARTAMENTO	152	8690	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.

195	APARTAMENTO	153	8691	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
196	APARTAMENTO	154	8692	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
197	APARTAMENTO	155	8693	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
198	APARTAMENTO	156	8694	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
199	APARTAMENTO	157	8695	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
200	APARTAMENTO	158	8696	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
201	APARTAMENTO	159	8697	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
202	APARTAMENTO	160	8698	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
203	APARTAMENTO	161	8699	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.
204	APARTAMENTO	162	8700	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.
205	APARTAMENTO	163	8701	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.
206	APARTAMENTO	164	8702	48,62	JIMÉNEZ LORT, ANA.
207	APARTAMENTO	165	8703	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
208	APARTAMENTO	166	8704	48,62	VAN DER HORST, DANIEL.
209	APARTAMENTO	167	8705	48,62	GARCÍA CHECA, ALEJANDRO JESÚS PLASENCIA, TAPIA QUESADA, ROSA MARÍA y FALCÓN RAVELO, SANTIAGO.
210	APARTAMENTO	168	8706	48,62	MOLINA PETIT, MARIA CRISTINA.
211	APARTAMENTO	556	8707	48,62	GONZÁLEZ TREVIÑO, PATRICIA.
212	APARTAMENTO	170	8708	48,62	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES
213	APARTAMENTO	171	8709	48,62	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES
214	APARTAMENTO	172	8710	48,62	ACCIONES CANARIAS, S.L.
215	APARTAMENTO	173	8711	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
216	APARTAMENTO	174	8712	48,62	MOLINA MARRERO, JOSÉ LUIS.
217	APARTAMENTO	175	8713	48,62	AMENEN S.L.
218	APARTAMENTO	176	8714	48,62	AMENEN S.L.
219	APARTAMENTO	177	8715	48,62	AMENEN S.L.
220	APARTAMENTO	178	8716	48,62	AMENEN S.L.
221	APARTAMENTO	179	8717	48,62	AMENEN S.L.
222	APARTAMENTO	180	8718	48,62	TENGOLF, S.L.
223	APARTAMENTO	181	8719	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
224	APARTAMENTO	182	8720	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
225	APARTAMENTO	183	8721	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
226	APARTAMENTO	184	8722	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
227	APARTAMENTO	185	8723	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
228	APARTAMENTO	186	8724	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
229	APARTAMENTO	187	8725	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
230	APARTAMENTO	188	8726	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
231	APARTAMENTO	189	8727	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
232	APARTAMENTO	190	8728	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
233	APARTAMENTO	191	8729	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
234	APARTAMENTO	192	8730	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
235	APARTAMENTO	193	8731	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.

236	APARTAMENTO	194	8732	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
237	APARTAMENTO	195	8733	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
238	APARTAMENTO	196	8734	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
239	APARTAMENTO	197	8735	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
240	APARTAMENTO	198	8736	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
241	APARTAMENTO	199	8737	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
242	APARTAMENTO	200	8738	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
243	APARTAMENTO	201	8739	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
244	APARTAMENTO	202	8740	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
245	APARTAMENTO	203	8741	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
246	APARTAMENTO	204	8742	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
247	APARTAMENTO	205	8743	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
248	APARTAMENTO	206	8744	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
249	APARTAMENTO	207	8745	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
250	APARTAMENTO	208	8746	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
251	APARTAMENTO	209	8747	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
252	APARTAMENTO	210	8748	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
253	APARTAMENTO	211	8749	48,62	BRODERICK, KATHLEEN MARIE y BRODERICK. JAMES ANTHONY.
254	APARTAMENTO	212	8750	48,62	BRODERICK, KATHLEEN MARIE y BRODERICK. JAMES ANTHONY.
255	APARTAMENTO	213	8751	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
256	APARTAMENTO	214	8752	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
257	APARTAMENTO	215	8753	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
258	APARTAMENTO	216	8754	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
259	APARTAMENTO	217	8755	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
260	APARTAMENTO	218	8756	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
261	APARTAMENTO	219	8757	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.
262	APARTAMENTO	220	8758	48,62	PILBEAM, PHILIP EDWARD y PILBEAM, MAVIS.

De acuerdo con la información registral facilitada y las comprobaciones realizadas, hemos obtenido una superficie edificada registral de 12,510.83 m^2, si incluimos la superficie abierta (piscina y solárium) la superficie total registral es de 20.056.83 m^2.

Superficie de la documentación técnica: El documento técnico (recopilado por JARABA S.A.) hace referencia a las verificaciones de superficie realizadas utilizando el expediente original del proyecto constructivo y las llevadas a cabo en función del estado actual del complejo. De acuerdo con este documento, la superficie real es de 11,623.84 m^2 e incluye la zona destinada a dormitorios, recepción, trasteros/unidades, pasillos interiores y terrazas (al 50 %).

Superficie construida adoptada para la valoración del Hotel Sun Park:

12,510.83 m^2 (según las notas simples del registro).

2.4. Estado de Conservación

El inmueble objeto de valoración se encuentra en un buen estado de conservación general, acorde con su antigüedad. Las habitaciones son dobles, tipo apartamento, con cocina americana y salón, habitación doble con dos camas, armario empotrado y baño (lavabo, fregadero, ducha o baño) y terraza. Durante la visita se pudo comprobar que se habían reformado y renovado algunas habitaciones. No solo se ha cambiado el mobiliario de las habitaciones, sino también el de la cocina americana y salón, las instalaciones y el baño (se ha cambiado la bañera por ducha).

Sin embargo, los bloques 400 y 500 están cerrados (44 Apartamentos). Hay dos piscinas la de arriba está operativa y la de abajo no. En los elementos cerrados es previsible la necesidad de realizar gastos de mantenimiento o reposicionamiento para su reapertura.

En el cuadro adjunto se expresa el estado de conservación de las zonas comunes:

ZONA	Nº	FINCA REGISTRAL	TIPO	SUPERFICIE m²	IDENTIFICACION	ESTADO
EQUIPAMIENTO Y ZONAS COMUNES	1	8497	LOCAL	40,70	GYM	BUENO
	2	8498	LOCAL	40,70	GYM	BUENO
	3	8499	LOCAL	40,70	SALA DE JUEGOS	BUENO
	4	8500	LOCAL	40,70	SALA DE JUEGOS	BUENO
	5	8501	LOCAL	40,70	MINI-CLUB	BUENO
	6	8502	LOCAL	40,70	MINI-CLUB	BUENO
	7	8503	LOCAL	40,70	SUPERMERCADO	BUENO
	8	8504	LOCAL	40,70	SUPERMERCADO	BUENO
	9	8505	LOCAL	40,70	SUPERMERCADO	BUENO
	10	8506	LOCAL	40,70	SUPERMERCADO	BUENO
	11	8507	LOCAL	40,70	HALL SUPER	BUENO
	12	8508	LOCAL	40,70	HALL SUPER.	BUENO
	13	8509	LOCAL	40,70	RESTAURANTE	BUENO
	14	8510	LOCAL	40,70	RESTAURANTE	BUENO
	15	8511	LOCAL	37,12	RESTAURANTE	BUENO
	16	8512	LOCAL	37,12	RESTAURANTE	BUENO
	17	8513	LOCAL	37,12	RESTAURANTE	BUENO
	18	8514	LOCAL	37,12	RESTAURANTE	BUENO
	19	8515	LOCAL	33,32	RESTAURANTE	BUENO
	20	8516	LOCAL	15,21	COCINA	BUENO
	21	8517	LOCAL	15,21	COCINA	BUENO
	22	8518	LOCAL	13,65	COCINA	BUENO
	23	8519	LOCAL	23,02	CUARTO	REGULAR
	24	8520	LOCAL	23,02	ASEOS	REGULAR
	25	8521	LOCAL	23,02	ASEOS	REGULAR
	26	8522	LOCAL	21,77	ASEOS	REGULAR
	27	8523	LOCAL	17,00	OFFICE	BUENO
	28	8524	LOCAL	40,70	COCINA	BUENO
	29	8525	LOCAL	40,70	COCINA	BUENO
	30	8526	LOCAL	40,70	COCINA	BUENO
	31	8527	LOCAL	40,70	BAR DE NOCHE	BUENO
	32	8528	LOCAL	40,70	BAR DE NOCHE	BUENO
	33	8529	LOCAL	40,70	BAR DE NOCHE	BUENO

	34	8530	LOCAL	40,70	BAR DE NOCHE	BUENO
	35	8531	LOCAL	40,70	BAR DE NOCHE	BUENO
	36	8532	LOCAL	40,70	BAR DE NOCHE	BUENO
	37	8533	LOCAL	40,70	BAR DE NOCHE	BUENO
	38	8534	LOCAL	40,70	BAR DE NOCHE	BUENO
	39	8535	LOCAL	40,70	SALA HIDRO	MAL
	40	8536	LOCAL	432,00	RECEPCIÓN	BUENO
	41	8653	SOLARIUM		ZONA COMÚN	BUENO
	42	(*)8654	PISCINA		ZONA COMÚN	REGULAR

Gesvalt no ha recibido instrucciones para elaborar ningún estudio estructural, probar los servicios o hacer arreglos para llevar a cabo las investigaciones que permitan determinar si se han empleado materiales perjudiciales en la construcción o en las reformas posteriores de la propiedad en cuestión. Debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado de los edificios y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos de los edificios están en buen estado.

Nuestra valoración se ha realizado partiendo de la base de que la propiedad se encuentra en buen estado estructural y de reparación, no contiene materiales nocivos y que los servicios funcionan satisfactoriamente.

2.5. Consideraciones Medioambientales

No hemos emprendido ni encargado una evaluación ambiental para establecer si existe contaminación o puede existir, ni sabemos que tal evaluación haya sido preparada por un asesor especializado con respecto a la propiedad en cuestión y sus alrededores.

A los efectos de esta Valoración, hemos asumido que no existe contaminación en relación con la propiedad suficiente para afectar el valor. Sin embargo, si esta suposición resulta ser incorrecta, los valores aquí descritos pueden reducirse.

2.6. Riesgos de inundación, fuego y de seismos

No hemos realizado ninguna investigación relacionada con los riesgos de inundación, sismo o incendio en el área donde se encuentra la propiedad y que podría afectar el valor de la propiedad.

A los efectos de esta Valoración, hemos asumido que no existen dichos riesgos o están cubiertos por un seguro. Sin embargo, si esta suposición resulta ser incorrecta, los valores aquí descritos pueden reducirse.

2.7. Condiciones del terreno

No somos conscientes de ninguna condición adversa de los terrenos. Sin embargo, nos gustaría llamar su atención hacia los Principios Generales Adoptados para esta valoración, así como nuestros comentarios en el párrafo anterior.

SECCIÓN 3 – LEGAL

3.1. Planificación urbanística

Las comprobaciones de planificación urbanística realizadas se han basado en la consulta de la documentación disponible en la página web www.territoriocanario.org, que da acceso a las leyes urbanísticas vigentes para los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias. Asimismo, también se ha comprobado la información contenida en la página web www.grafcan.es, donde se detalla, entre otras cosas, la ordenación del territorio y los espacios naturales de las islas. De acuerdo con los elementos antes mencionados, entendemos que el edificio cumple con la legislación vigente, ya que se considera desarrollado.

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que esta información tiene un carácter meramente informativo y no es vinculante. Sólo un Certificado de Urbanismo expedido por el órgano competente (en este caso el Ayuntamiento de Yaiza, a través de su oficina técnica), tendría esta categoría jurídica vinculante.

Parámetros urbanísticos

Planificación: el Plan General Supletorio de Yaiza, Plan Supletorio, aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de 29 de julio de 2014 con las correcciones derivadas de la ratificación del acta de 29 de septiembre de 2014 e informadas favorablemente por el Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental a fecha 31 de octubre de 2014.

Clasificación territorial: la zona donde se ubica el hotel objeto de este estudio se conoce como Costa Papagayo y el terreno está clasificado como Suelo Urbano No consolidado y se califica como Turístico Hotelero, con código AB8, de ordenación específica en el ámbito de Costa Papagayo.

Se trata de una clasificación provisional a la espera de la finalización del desarrollo. Teniendo en cuenta el alcance del proyecto, la entrega del desarrollo puede llevarse a cabo en fases homogéneas y coherentes. En el caso de la parcela en cuestión (parcela G) se garantiza el acceso a los suministros.

Se adjunta consulta realizada por el cliente al Ayuntamiento de Yaiza en el ANEXO.

Según el expediente sectorial, se ha establecido la parcela G para uso Hotelero Turístico >=3*, con un total de 318 plazas autorizadas, que coincide con la información del Registro de Turismo del Cabildo de Lanzarote.

Licencias

Licencia de primera ocupación: durante la visita se nos informó verbalmente de que el edificio tiene licencia de primera ocupación, pero no se aportó la documentación relacionada.

Certificado turístico: el hotel Sun Park está inscrito en el Registro de Turismo del Cabildo de Lanzarote con la referencia H35/3/0034 y cuenta con licencia de explotación.

Según el expediente del Registro General de Turismo, con fecha del 23/02/2012, el titular de la operación es la empresa Monterecco Sun Park S.L.

3.2. Titularidad

Nos han proporcionado los certificados catastrales del Registro de la Propiedad n. º 2 de Tías. Los números/ propiedades específicas del registro aparecen en la sección 2.4 “Áreas”.

A efectos de la valoración, se ha considerado que las propiedades analizadas en el Registro están libres de cualquier carga.

3.3. Arrendamiento

No se ha estipulado ningún contrato de arrendamiento en relación con el edificio y, a efectos de valoración, se ha considerado que está libre de cualquier otro ocupante.

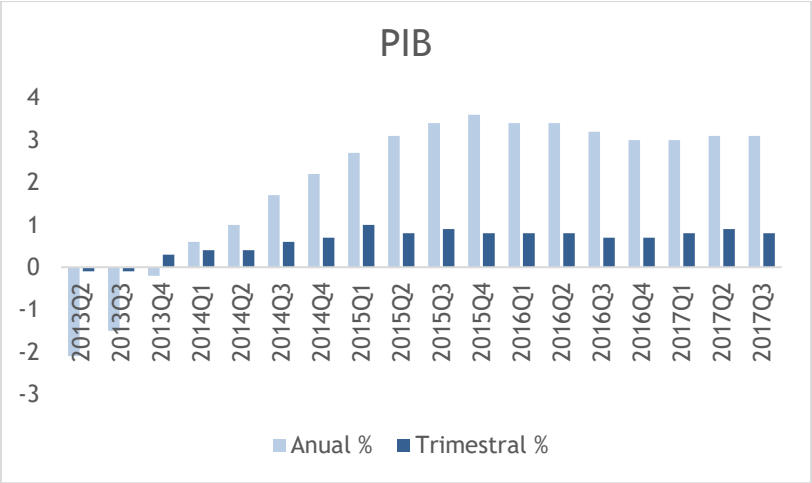
La valoración se ha llevado a cabo teniendo en cuenta:

- La unidad operativa legalmente exigida.
- El total de unidades actuales del complejo turístico.

SECCIÓN 4 – ANÁLISIS DEL MERCADO ECONÓMICO

4.1. Entorno Económico

El crecimiento de la economía española gana tracción a lo largo de 2017. Se consolida el ciclo expansivo a través de un crecimiento de 0,8% en el tercer trimestre del año, situando la tasa de crecimiento anual en 3,1%.



El tono expansivo de la política económica se mantiene y la economía crece. El anuncio realizado por el Banco Central Europeo (BCE), por el que la etapa de política monetaria ultra expansiva europea quedará cerrada a partir de 2018, desembocará en un aumento de los tipos de interés. Mientras tanto, el crédito sigue en aumento gracias tanto a la oferta como a la demanda, pues las condiciones son muy atractivas para los demandantes (tipos bajos) y la oferta sigue estimulada por el BCE. Los datos de la Contabilidad Nacional del 3T17 confirmaron que la actividad encontró soporte en la demanda doméstica en 2017 (0,7 pp t/t). Destaca la moderación de la inversión en maquinaria y equipo (0,9% t/t), tras la atonía registrada en 2S16 y el fuerte crecimiento experimentado en el primer trimestre (3,1% t/t), y la consolidación del avance de la inversión en construcción residencial (1,6%).

En contrapartida, el gasto de los hogares aceleró su ritmo de crecimiento hasta el 0,7% t/t (igualando la cifra del 4T2016), mientras que el consumo público podría haberse estancado tras el crecimiento inicial en 2017. Por su parte, la inversión en construcción no residencial (afectada por la obra pública), tras la debilidad observada durante la mayor parte de 2016 y comienzos de 2017, creció un 1% t/t.

De cara al tercer trimestre del año, las señales que se extraen de los indicadores de gasto, expectativas y mercado laboral respaldan una ligera aceleración del consumo privado hasta el entorno del 2,7% a/a. Respecto del gasto en consumo público, los datos de ejecución presupuestaria

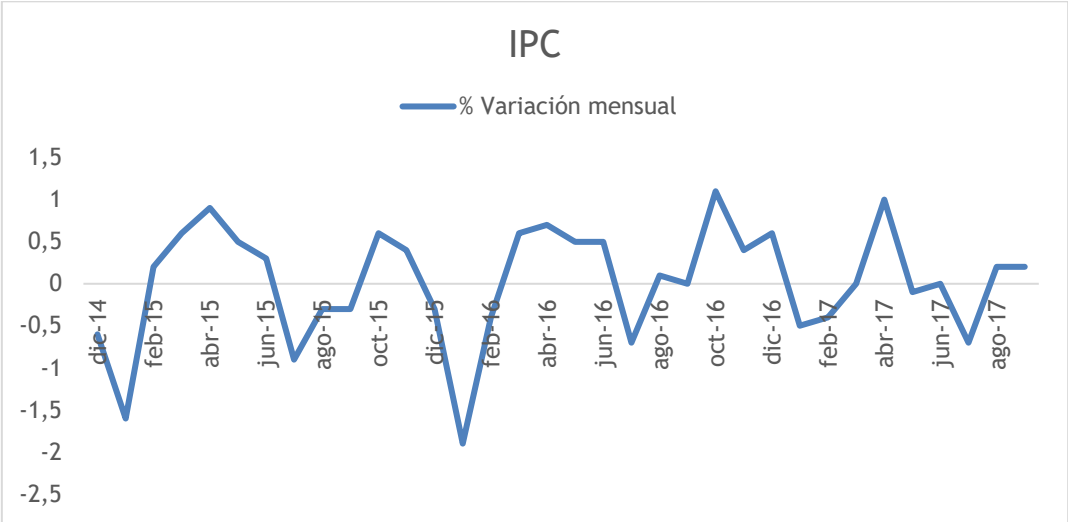
indican que se mantendría un crecimiento ligeramente mayor al registrado en los primeros meses del año (en torno al 0,7% t/t). Por otro lado, se estima que la inversión en maquinaria y equipo continúa creciendo a tasas saludables, aunque probablemente, algo más moderadas que las registradas al arranque del año. Por último, se prevé una consolidación del ritmo de crecimiento de la inversión residencial en tasas cercanas a las observadas al cierre de 2016 y comienzos de 2017, esperando un aumento en 2017 del 6,5%, 2,2 pp mayor que en el escenario anterior.

Tras repuntar en abril, la afiliación a la Seguridad Social retomó una senda de crecimiento más acompasada en mayo (64 mil personas). Se mantuvo la tendencia de crecimiento en el resto del trimestre, por lo que la variación en el número de afiliaciones aceleró hasta el 1,1% t/t en 2T17, tres décimas más que en el primero. En relación paro registrado prolongó su trayectoria decreciente (-182.600 personas en 3T2017), afianzándose en una tasa de paro del 16,4%.



Con vistas al final, los indicadores disponibles sugieren una desaceleración en la venta de bienes y servicios no turísticos al exterior debida, al menos en parte, al efecto base generado por el repunte observado en los primeros meses de 2017. Por otro lado, se estima una aportación positiva a la economía española por parte de la demanda externa neta (0,3% 2T2017) tras la corrección a la baja de las importaciones durante 2T2017 (-0,6% t/t frente a 3,8% en 1T2017).

La inflación general desaceleró durante el segundo trimestre hasta alcanzar, según el indicador de avance, el 1,5% a/a en junio. Tras este resultado se encuentra la menor presión al alza de los precios de la energía. A pesar de lo anterior, el diferencial de inflación frente al conjunto de los países de la UEM se mantiene desfavorable a España (0,6 pp frente a una media histórica de 0,8 pp), y se estima que el diferencial de precios del componente subyacente (sin alimentos no elaborados ni energía) continúa prácticamente cerrado.



Hacia delante, se prevé que la inflación general siga moderándose a la par que se espera que se reduzca el efecto base en los precios de la energía. Así, el año se cerrará con una inflación media anual en torno al 2,1% a/a, mientras que la inflación subyacente mantendrá su trayectoria gradual al alza (1,2% a/a en promedio anual para 2017).

Por último, el cuarto trimestre de 2017 viene marcado por la inestabilidad política. A falta de cifras oficiales, se espera una recesión económica en Cataluña que podría contagiarse al resto de España, propiciada por el éxodo empresarial y la escasez de inversión, que contrasta con la situación a principios de año, además de la huida de capitales y el descenso del turismo en la región. Hasta la fecha de realización del informe, más de 2.500 empresas han optado por la salida de Cataluña. Según un estudio del Centro de Predicción Económica (Ceprede), sólo las 62 principales empresas que han tomado esta vía representan un 5,4% del PIB de Cataluña (11.540 millones de euros), una facturación conjunta de 27.700 millones de euros y 83.600 puestos de trabajo.

4.2. Mercado hotelero de Lanzarote

Las islas Canarias es uno de los destinos turísticos más reconocidos y consolidados de España y Europa. Esto se debe principalmente a las excelentes condiciones climáticas de las que disfrutan estas islas durante todo el año. El mercado hotelero local goza de una demanda sostenible y la estacionalidad es muy baja.

Demanda

En 2017, las Islas Canarias recibieron 15,9 millones de turistas, un 6,6 % más que en 2015 (14,9 millones) Lanzarote (la isla en la que se encuentra la propiedad objeto de esta valoración) ocupa el tercer lugar en las Islas Canarias y en 2017 recibió 2,9 millones de turistas (un 7,3 % más que en 2016).

El análisis de las cifras de demanda disponibles muestra que las Islas Canarias y Lanzarote han registrado aumentos constantes tanto en el número de turistas como en el número de pernoctaciones durante los últimos 4 años.

Número de turistas (en miles)

	2014	2015	2016	2017
Islas Canarias	12 924	13 301	14 981	15 976
Lanzarote	2532	2640	2730	2929

Fuente: Consejería de Turismo – Gobierno de Canarias - ISTAC

La mayor parte de los turistas que visitaron Lanzarote en 2017 optaron por alojarse en hoteles y apartahoteles: 2 642 900 personas, lo que representa el 90,2 % del número total de turistas. De ahí, el 38 % (993 800) optó por los apartahoteles.

Número de pernoctaciones (en miles)

	2014	2015	2016	2017	Var. 2016
Hoteles	10 492	11 127	12 181	12 645	3,8 %
Apartahoteles	7805	7620	8229	8406	2,1 %
TOTAL	**18 298**	**18 747**	**20 411**	**21 051**	**3,1 %**

Fuente: Consejería de Turismo – Gobierno de Canarias - ISTAC

Como ya se ha mencionado, el siguiente cuadro confirma que la estacionalidad de la demanda hotelera en Lanzarote es muy baja, manteniéndose la entrada de turistas bastante estable durante todo el año.

El segmento de ocio lidera claramente la demanda turística en Lanzarote, representando aproximadamente el 98 % de la demanda total en función del motivo de la visita en 2017.

Al igual que el número de turistas y pernoctaciones, la estancia hotelera media en los hoteles de Lanzarote ha seguido una tendencia estable en los últimos 4 años, entre 8,5 y 9.

Estancia media (noches)

2013	2014	2015	2016	2017
9,1	8,8	8,9	9,1	8,5

Fuente: Consejería de Turismo – Gobierno de Canarias - ISTAC

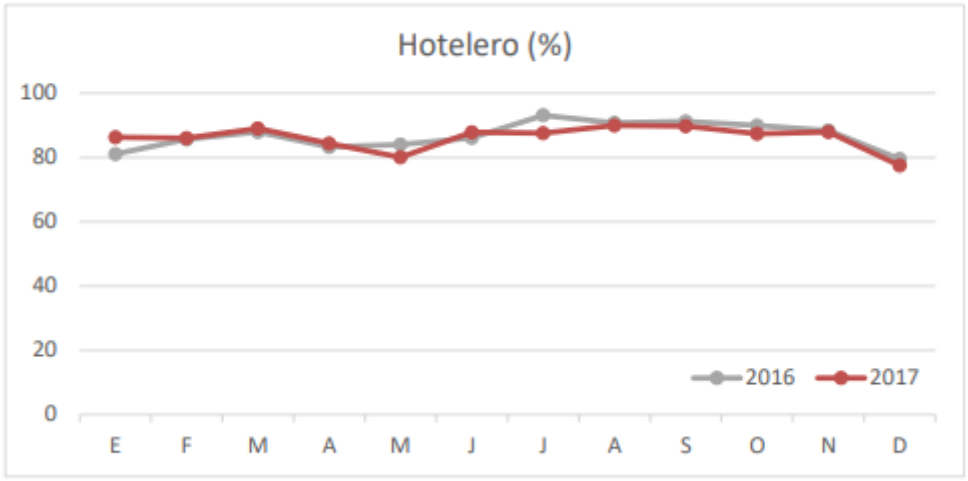
Tradicionalmente, los viajeros internacionales han representado el grueso de la demanda turística en Lanzarote, alcanzando casi el 90 % del número total de turistas en 2017. En cuanto al gasto medio por turista y vieja pasó de 980 euros en 2013 a 1.087 euros en 2017.

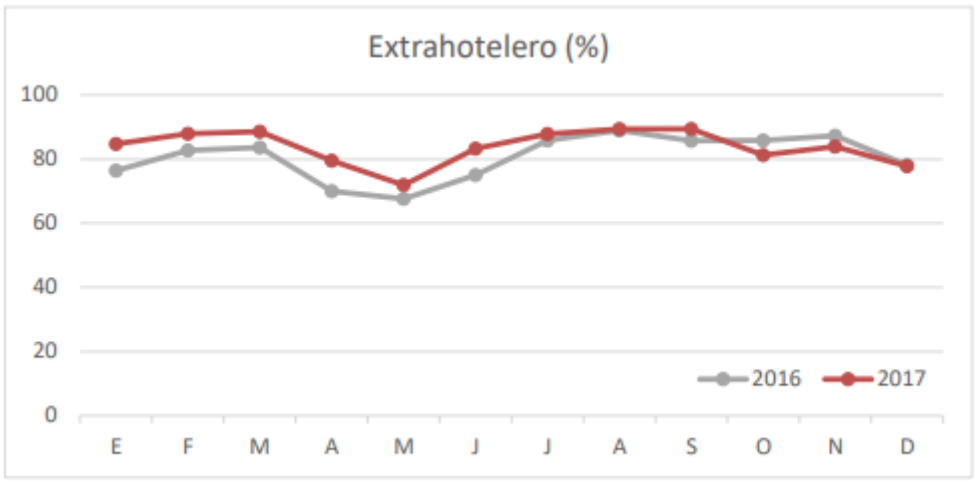
Lanzarote

	Trimestre				
	1º	2º	3º	4º	Anual
2006	852	881	1.047	945	936
2007	888	855	933	831	879
2008	877	769	983	855	874
2009	848	835	929	853	868
2010	823	865	975	843	881
2011	856	849	968	875	889
2012	906	914	1.076	985	973
2013	1.017	885	1.060	949	980
2014	994	930	1.066	1.022	1.004
2015	1.045	959	1.174	1.068	1.065
2016	1.129	1.000	1.155	1.145	1.109
2017	1.144	967	1.098	1.135	1.087

Gracias al excelente comportamiento de la demanda, los principales indicadores comerciales (tasa de ocupación y ADR) de los hoteles y apartahoteles de Lanzarote han seguido una tendencia al alza en los últimos 5 años.

Tasa de ocupación (%)

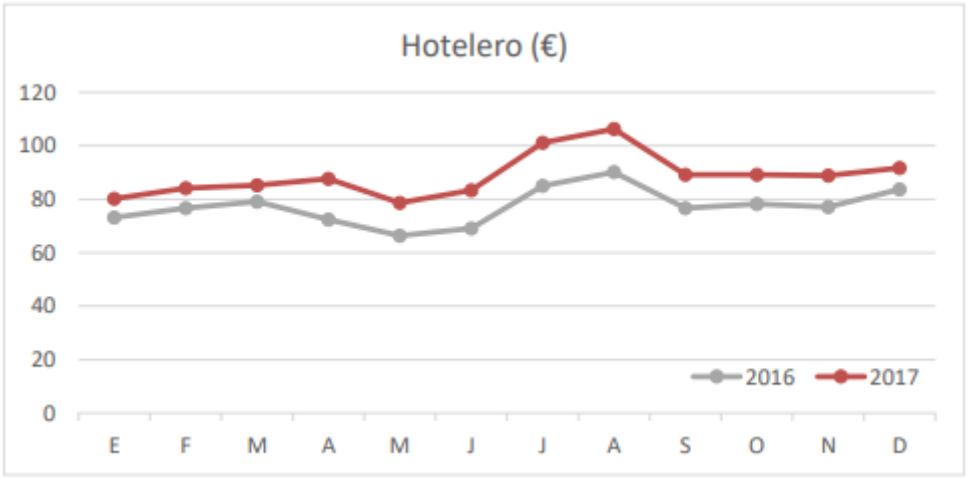


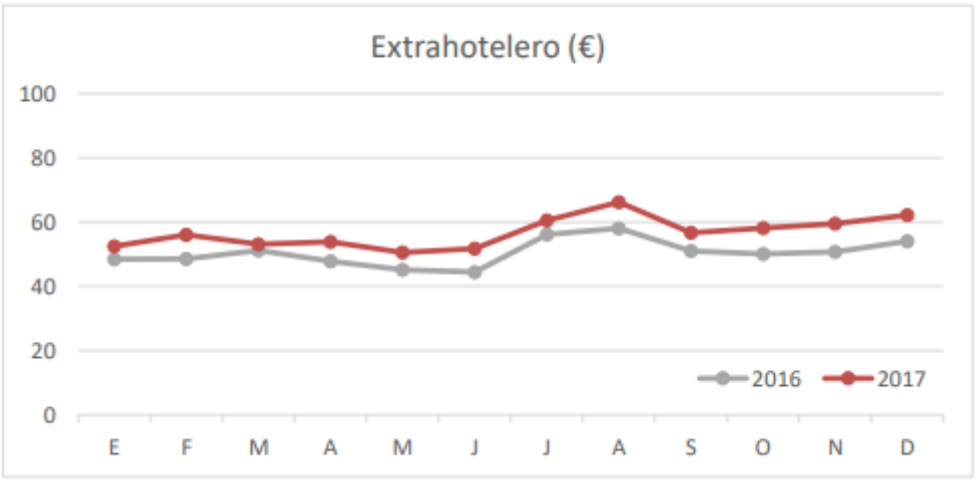


Fuente: Consejería de Turismo – Gobierno de Canarias - ISTAC

Datos más específicos (ASOLAN) sobre los apartahoteles de tres estrellas en Playa Blanca (donde se sitúa el inmueble en cuestión) revelan que la tasa media de ocupación en 2017 alcanzó el 86,86 %.

ADR (€)





Fuente: Consejería de Turismo – Gobierno de Canarias - ISTAC

El ADR de los hoteles en Lanzarote aumentó de 77,47 euros en 2016 a 88,94 euros en 2017. En los apartahoteles, el ADR creció de 50,44 euros en 2016 a 56,88 euros en 2017. Datos más específicos sobre los hoteles de tres estrellas en Yaiza (donde se sitúa el inmueble en cuestión) revelan que el ADR en 2017 alcanzó 70,5 €.

Oferta hotelera

En los últimos dos años, mientras que el número de hoteles y apartahoteles se ha mantenido bastante estable, el número de camas disponibles ha aumentado un 2,1 %.

A finales de 2017 había un total de 261 hoteles y apartahoteles funcionando en Lanzarote, y un total de 72.253 camas disponibles.

Número de hoteles y apartahoteles

	2014	2015	2016	2017
Hoteles	67	71	73	73
Apartahoteles	194	191	189	188
TOTAL	**261**	**263**	**262**	**261**

Fuente: Consejería de Turismo – Gobierno de Canarias - ISTAC

De los 188 apartahoteles que estaban operando en Lanzarote a finales de 2017, 123 tenían una calificación de 1 o 2 llaves (estrellas). Los 65 restantes tenían 3-5 llaves. (33,8 % del total).

Categoría	Lanzarote
1-2 llaves	123
- 1 llave	.
- 2 llaves	.
3-5 llaves	65
- 3 llaves	.
- 4 y 5 llaves	.
Total	188

Número de camas

	2014	2015	2016	2017
Hoteles	38,879	41,327	41,882	41,882
Apartahoteles	32,768	30,476	30,144	30,371
TOTAL	**70,857**	**71,466**	**72,026**	**72,253**

Fuente: Consejería de Turismo – Gobierno de Canarias – ISTAC

En cuanto al número de camas disponibles en los apartahoteles, 10.148 (el 33,4 % del total) pertenecen a apartahoteles con una clasificación de entre 3-5 llaves.

Categoría	Lanzarote
1-2 llaves	20.223
- 1 llave	.
- 2 llaves	.
3-5 llaves	10.148
- 3 llaves	.
- 4 y 5 llaves	.
Total	30.371

Número de camas hoteleras - Distribución por zona

Año	ARRECIFE	TEGUISE	TÍAS	YAIZA	RESTO	LANZAROTE
2011	1.082	7.718	8.859	17.402	1.711	36.772
2012	1.082	7.883	8.913	17.364	1.711	36.953
2013	1.082	8.499	9.145	17.423	1.712	37.861
2014	1.082	8.897	9.367	17.821	1.712	38.879
2015	1.083	10.388	10.100	17.864	1.892	41.327
2016	1.084	10.665	10.256	17.985	1.892	41.882
2017	1.084	10.546	10.040	18.259	1.893	41.822

Fuente: Consejería de Turismo - Gobierno de Canarias - ISTAC

Número de camas de apartahotel - Distribución por zona

Año	ARRECIFE	TEGUISE	TÍAS	YAIZA	RESTO	LANZAROTE
2011	--	9.439	21.770	5.063	415	36.686
2012	--	9.099	22.241	5.330	419	37.089
2013	--	8.678	21.797	4.943	415	35.834
2014	--	7.946	20.228	4.179	415	32.768
2015	--	6.737	19.094	4.230	415	30.476
2016	--	6.856	19.142	3.767	379	30.144
2017	--	7.109	18.779	4.140	343	30.371

Fuente: Consejería de Turismo - Gobierno de Canarias - ISTAC

De las 30.371 camas disponibles en todos los apartahoteles de Lanzarote en el año 2017, 4.140 se encuentran en Yaiza (el 13,6 % del total), la zona en la que se sitúa el inmueble objeto de la valoración.

4.3. Comparables

Inversión

En el siguiente cuadro se resumen las transacciones hoteleras más relevantes que se han producido en Las Islas Canarias y Baleares en los últimos meses.

Hotel	Fecha	Hab.	Precio (Mill. €)	Precio (€/hab.)	Comentarios
Atlantis Bahía Real - 5* GL **Hotel Atlantis Fuerteventura - 4*** **Fuerteventura**	Q2 2015	624	105	168,270	El Atlantis Bahía Real es uno de los hoteles más conocidos de la isla de Fuerteventura. Es un complejo de 5 estrellas que goza de una localización privilegiada frente al mar, cerca del parque natural de Las Dunas de Corralejo. El Atlantis Fuerteventura es un hotel de 4 estrellas que también se encuentra en el término municipal de Corralejo. Sin embargo, este active no está frente al mar. Según la información disponible, esta operación se cerró con un rendimiento inicial de aproximadamente un 8 %.
Hotel Barceló Santiago - 4* **Tenerife**	2T 2015	406	50	123,152	Hotel de 4 estrellas situado en la costa oeste de la isla de Tenerife., cerca de Los Gigantes. El hotel goza de excelentes vistas al mar, pero sin acceso directo a la playa. Zona turística secundaria de Tenerife.
Hotel Puerto Azul - 3* **Gran Canaria**	1T 2016	385	20	51,948	Hotel de 3 estrellas situado en la zona de Puerto Rico en Gran Canaria, en el suroeste de la isla. Se trata de una zona secundaria de la isla para el Turismo. El hotel goza de buenas vistas al mar, pero no tiene acceso directo a la playa. Se espera que el comprador gaste unos 12 millones de euros en obras de mejora y modernización.
Aldiana Fuerteventura - 4*	2T 2016	361	30	83,102	Hotel de 4 estrellas situado frente al mar en el sur de Fuerteventura. Excelente ubicación junto a las playas de Jandía y Morro del Jable.
Hotel IFA Catarina - 4*	3T 2016	402	42	104,477	Hotel de 4 estrellas cerca del Playa del Inglés, en Maspalomas, al sur de Gran Canarias. El hotel goza de una excelente localización en una

Gran Canaria					de las zonas más demandadas de la isla. Se espera que el comprador gaste unos 7 millones de euros en obras de mejora y modernización.
Hotel Oasis Resort - 4* **Lanzarote**	3T 2016	372	28	75,269	Hotel de 4 estrellas situado en la costa este de Lanzarote. El hotel goza de una buena localización cerca de la costa, pero no está en primera línea. A pesar de que ha sido reformado recientemente, se espera que Hispania (el comprador) gaste unos 4 millones de euros. en obras de mejora y modernización.
Dunas Don Gregory - 4* **Dunas Suites & Villas - 4*** **Dunas Maspalomas - 4*** **Dunas Mirador - 3*** **Gran Canaria**	1Q 2017	1,183	78	65,934	Hispania ha adquirido estos hoteles recientemente. Se encuentran en el término municipal de Maspalomas, en la isla de Gran Canaria. Estos hoteles son activos consolidados con un buen comportamiento comercial. Gozan de una situación privilegiada en uno de los destinos turísticos más destacados de las Islas Canarias. Se espera que Hispania gaste 15millones de euros en obras de mejora y modernización.
Hotel Fergus Tobago - 3* **Mallorca**	2Q 2017	275	20.2	73,545	Hispania ha adquirido recientemente este hotel, con una Buena localización frente al mar en Palmanova. En 2016, el hotel alcanzó el 88 % de ocupación. Se espera que Hispania gaste 10 millones de euros en obras de mejora y modernización para convertirlo en un hotel de 4 estrellas.

En las transacciones hoteleras, el precio por habitación es el único parámetro que se suele liberar al mercado y que analizan los inversores a la hora de fijar el precio de los hoteles. Sin embargo, existen otros parámetros clave, casi nunca liberados al mercado, como la tasa de descuento utilizada para aportar al valor actual las proyecciones de ingresos y gastos o el multiplicador del GOP (*Gross Operating Profit*).

En términos de precio por habitación (o apartamento), resulta difícil comparar la propiedad en cuestión con los activos incluidos en el cuadro anterior, dado que el negocio desarrollado es distinto al de los hoteles tradicionales. Esta propiedad dispone de apartamentos con cocina para estancias de media y larga duración y no incluye ninguno de los servicios habituales del hotel, como limpieza de habitaciones, servicio de habitaciones o *amenities*, entre otros. Además, el

inmueble no dispone de puestos de bebida y comida más allá de los explotados por terceros mediante el alquiler de los locales comerciales situados en la planta baja del hotel.

Por lo tanto, entendemos que, además de los ingresos por las habitaciones, los únicos ingresos adicionales que genera esta propiedad se deben al alquiler de los locales comerciales.

De hecho, el rendimiento comercial y de gestión de la propiedad objeto se asemeja más al de un edificio residencial que al de un hotel tradicional. El negocio desarrollado en la propiedad permite una estructura de costes muy sencilla, con la posibilidad de alcanzar un GOP mucho más alto que el de muchos hoteles (en términos de % del total de ingresos).

Por todo ello, consideramos que el valor de la propiedad de estudio estaría más cerca del precio de venta de un complejo residencial de apartamentos en la zona que del precio pagado recientemente por las habitaciones de un hotel tradicional.

En la actualidad, el precio de los apartamentos en la zona en la que se encuentra el inmueble oscila entre los 2000 euros y los 2200 euros metro cuadrado.

SITUACION	SUPERFICIE	PRECIO	€/m2
C/ Europa. Playa Blanca. YAIZA	66 m2	115.000	1.742 €/m2
C/ Francia. Playa Blanca. YAIZA	62 m2	115.000	1.855 €/m2
C/ Francia 6. Playa Blanca . YAIZA	68 m2	126.400	1.858 €/m2
Avd. Faro Pechiguera. Playa Blanca. YAIZA	64 m2	120.000	1.875 €/m2
Complejo Virginia Park. Playa Blanca. YAIZA	57 m2	115.000	2.017 €/m2
C/ Los Afrechos 10. Puerto del Carmen. TIAS	48 m2	136.993 €	2.854 €/m2
Avd. del Mar 18. Costa Teguise. TEGUISE	52 m2	94.952 €	1.826 €/m2
Avd. del Mar 19. Costa Teguise. TEGUISE	42 m2	89.000 €	2.119 €/m2
Avd. del Mar 37. Costa Teguise. TEGUISE	44 m2	95.000 €	2.159 €/m2

Desde el punto de vista urbanístico, la propiedad no se puede considerar un edificio residencial ya que el terreno que ocupa está clasificado para actividades turísticas. Consideramos que esta restricción urbanística perjudica al precio de venta de los apartamentos en valoración en comparación con los apartamentos residenciales tradicionales.

Sin embargo, por otra parte, la propiedad cuenta con zonas comunes grandes y bien conservadas con los que los edificios residenciales tradicionales casi nunca cuentan.

Si tenemos en cuenta toda esta información y la situación específica, la calidad y el estado de reparación del bien en valoración, consideramos que el valor de mercado de estos apartamentos oscilaría entre los 110 000 y los 120 000 euros.

Se debe tener en consideración que en la determinación de ese rango por apartamento hemos incluido el valor de los locales comerciales que forman parte de la propiedad objeto de valoración. Aunque los 27 locales tienen acceso directo desde el exterior, consideramos que su valor es marginal dado que este tipo de locales se suele destinar a servicios internos y al comercio minorista de los complejos y existe exceso de oferta.

Por otro lado, según nuestra experiencia, consideramos que en el entorno económico actual (existe un exceso de liquidez junto a una falta de activos de calidad) los porcentajes de descuento exigidos por los inversores para hoteles vacacionales consolidados con un buen historial en uno de los mejores turísticos de España como las Islas Canarias se sitúan actualmente entre el 8,50 % y el 9,50 %.

SECCIÓN 5 – VALORACIÓN

5.1. Método de valoración

Para llegar a una conclusión sobre el valor de mercado de la propiedad, hemos empleado el método de flujo de caja descontado en 10 años.

El método de valoración de flujo de caja descontado consiste en calcular el flujo de ingresos netos futuros y luego descontarlos a un porcentaje determinado (lo que representa el porcentaje de rendimiento que un potencial inversor esperaría de esta propiedad) y así obtener el Valor Neto Actual.

El flujo de ingresos netos se compone de:

- Ingresos brutos
- Valor de salida del inmueble (valor a la reventa al final del flujo de caja)

Menos:

- Gastos operativos
- Gastos de capital
- Costes de adquisición y eliminación.

Tanto la indexación como el crecimiento de mercado aparecen reflejados en el flujo de caja. Cabe destacar que las hipótesis sobre ambos elementos son estimaciones del propio tasador basadas en previsiones, experiencia y conocimiento del mercado.

5.2. Rendimiento comercial anterior

El cliente no nos ha proporcionado ninguna información relativa al rendimiento comercial anterior de la propiedad en valoración.

5.3. Proyección de ingresos y gastos

Debido a que no se nos ha proporcionado información detallada sobre el rendimiento comercial histórico de la propiedad, hemos preparado nuestra propia proyección de ingresos y gastos basándonos en (i) nuestro conocimiento de mercado local y (ii) las cifras y parámetros del mercado promedio, descritas en la sección 4.2. de este informe.

El siguiente cuadro resume nuestra proyección de ingresos y gastos de la propiedad para los próximos 3 años. A partir del 4º año, consideramos que el rendimiento comercial del apartahotel alcanzará la estabilización y crecerá en línea con nuestra estimación del IPC.

SUNPARK	**2018**		**2019**		**2020**	
Rooms	**220**		**220**		**220**	
Avaliable Rooms	80.300		80.300		80.300	
Sold Rooms	64.240		65.043		65.043	
Occupancy Rate	80,0%		81,0%		81,0%	
ADR	57		58		60	
RevPar	45		47		48	
ADR Increase	3,0%		2,0%		2,0%	
REVENUES	*´000*		*´000*		*´000*	
Rooms	3.639.196	96,5%	3.795.227	96,5%	3.871.131	96,5%
F&B	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Other Income	127.442	3,5%	129.991	3,5%	132.591	3,5%
TOTAL REVENUES	**3.771.188**	**100,0%**	**3.932.877**	**100,0%**	**4.011.535**	**100,0%**
DEPARTMENTAL EXPENSES						
Rooms	636.859	17,5%	645.189	17,0%	658.092	17,0%
F&B	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Other Income	38.233	30,0%	38.997	30,0%	39.777	30,0%
TOTAL DEPARTMENTAL EXPENSES	**675.092**	**17,9%**	**684.186**	**17,4%**	**697.870**	**17,4%**
DEPARTMENTAL PROFIT	3.096.096	82,1%	3.248.691	82,6%	3.313.665	82,6%
NON-DISTRIBUTED EXPENSES						
Administration & General	226.271	6,0%	235.973	6,0%	240.692	6,0%
Marketing	150.848	4,0%	157.315	4,0%	160.461	4,0%
Supplies	169.703	4,5%	176.979	4,5%	180.519	4,5%
Maintenance and Repairs	169.703	4,5%	176.979	4,5%	180.519	4,5%
TOTAL GASTOS NO DISTRIBUIDOS	716.526	19,0%	747.247	19,0%	762.192	19,0%
GROSS OPERATING PROFIT	**2.379.570**	**63,1%**	**2.501.445**	**63,6%**	**2.551.474**	**63,6%**
Management Fees - Fixed	113.136	3,0%	117.986	3,0%	120.346	3,0%
Management Fees - Incentive	226.643	10,0%	238.346	10,0%	243.113	10,0%
TOTAL MANAGEMENT FEES	**339.779**		**356.332**		**363.459**	
FF&E Reserve	113.136	3,0%	117.986	3,0%	120.346	3,0%
Property Tax	66.990	1,8%	67.995	1,7%	69.015	1,7%
Insurances	15.150	0,4%	15.302	0,4%	15.455	0,4%
NET OPERATING INCOME	**1.844.515**	**51,9%**	**1.943.830**	**52,4%**	**1.983.199**	**52,4%**

La proyección completa para 10 años aparece en el Anexo.

Hemos elaborado nuestra proyección de ingresos y gastos bajo el supuesto estándar de que un operador cualificado con un contrato de administración estándar se encargaría de la administración del hotel. Por tanto, hemos considerado los siguientes honorarios de administración:

- Honorarios fijos: 3 % de los ingresos totales.
- Incentivos: 10 % del GOP menos los honorarios fijos.

También hemos considerado que el contrato de administración incorporará la obligación de que el propietario asigne el 3 % de los ingresos anuales totales a una reserva para mobiliario accesorios y material de oficina (FF&E). Por último, también hemos dado por sentado que tanto el Impuesto sobre Bienes Inmuebles como la prima de un seguro multirriesgo sobre el inmueble correrán a cargo del propietario. Ya que el cliente no nos ha facilitado ninguna información sobre el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o las primas de seguros, hemos realizado nuestra propia estimación:

- Impuesto de Bienes Inmuebles: 66 000 euros (al año, 2017).
- Primas de seguro: 15 000 euros (al año, 2017).

A pesar de que no se nos han facilitado cifras comerciales anteriores, la propiedad objeto de esta valoración es una apartahotel consolidado situado en Playa Blanca, una de las mejores zonas de Lanzarote. Por lo tanto, sobre la base de las cifras medias del sector, así como de las cifras reales de negocios similares en las Islas Canarias y Baleares, hemos considerado una tasa de ocupación del 80 % el primer año de nuestra simulación. A partir de ahí, hemos calculado que la tasa en el segundo año aumentará hasta el 81 % en adelante.

En lo que respecta al ADR, durante el primer año hemos estimado 57 euros. Durante el primer año hemos calculado que el ADR crecerá un 3 % anualmente, y a partir del segundo año, en consonancia con nuestra estimación del IPC (2 %).

Según la información obtenida en conversaciones con el cliente y teniendo en cuenta el tipo de negocio desarrollado en el activo en cuestión, damos por hecho que los ingresos por habitaciones representan el grueso de los ingresos totales. De hecho, hemos considerado que los ingresos por las habitaciones representarán el 96,5 % del total.

No se percibe ningún ingreso por parte de los locales destinados a puestos de bebida y comida dado que el inmueble en cuestión está compuesto por apartamentos con cocina y no incorpora ningún restaurante o bar aparte de los que pudieran ser explotados por terceros a través del alquiler de las unidades comerciales.

De hecho, consideramos que, además de los ingresos por las habitaciones, el único ingreso adicional que recibiría el propietario provendría del alquiler de los locales comerciales con los que cuenta la propiedad (2061 metros cuadrados en total).

Consideramos que estos ingresos se situarían en torno a 125 000 euros el primer año (el 3,5 % del total de ingresos) Creemos que los ingresos procedentes del alquiler de los locales comerciales crecerán en línea con la inflación (2 % al año).

En cuanto a la estructura de costes, consideramos que el personal supondrá el 17,5% de los ingresos totales por las habitaciones, durante el año 2 y en adelante descenderá al 17 % y a partir del año. Asimismo, creemos que los gastos relacionados con los ingresos por el alquiler de los locales comerciales representarán el 30 % de los ingresos totales por alquiler. Esto permite considerar una vacante estructural y de los costes (Impuesto sobre Bienes Inmuebles y cargos por servicios) relacionados con este local vacante.

Hemos considerado gastos no distribuidos estándar del 20 % de los ingresos totales (Administración y General: 6 %; Marketing: 4 %; Suministros y Energía: 4,5 %; Mantenimiento y Reparaciones: 4,5 %).

Esta estructura de ingresos y gastos da lugar a un GOP del 63,1 % del total de los ingresos durante el primer año. En el segundo año y en adelante, el GOP aumenta hasta el 63,6 %.

Si se tienen en cuenta los honorarios de gestión, la reserva para mobiliario, accesorios y material de oficina, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y los seguros, como se ha explicado anteriormente, el Beneficio Neto de Explotación ascendería a 1.844.000 euros en el primer año (51,9 % de los ingresos totales). Durante el segundo año ascendería a 1.944.000 euros (52,4 % de los ingresos totales) y a 1.983.000 euros en el tercer año (52,4 % de los ingresos totales).

5.4. Costes de adquisición

De acuerdo con la práctica del mercado local, hemos considerado que los costes de adquisición representarán el 2 % de nuestra opinión sobre el valor.

5.5. Tasa de capitalización de salida

Hemos calculado una tasa de capitalización de salida del 7,00 %.

5.9. Valor de mercado

En nuestra opinión, el Valor de Mercado de la propiedad objeto del presente Informe, a **1 de marzo de 2018**, sujeto a la consideraciones y suposiciones contenidos en el Informe y los Anexos es:

26.400.000 EUROS
(VEINTISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS)

El perfil de rendimiento que resulta de nuestra opinión de valor de mercado es el siguiente:

Rendimiento inicial neto	7,0 %
Rendimiento operativo neto- 2º año	7,4 %
Rendimiento operativo neto 3er año	7,5 %
Tasa de descuento	9,0 %

(*) El rendimiento neto es el beneficio neto de explotación dividido por el valor neto de mercado.

En el siguiente cuadro se recoge el valor de mercado de cada propiedad/número de registro:

#	Nombre	No. Registro	Area (m^2)	Propiedad	Valor de Mercado (€)
001	LOCAL COMERCIAL 001	8497	40,70	FALTA LA NOTA SIMPLE	37.558
002	LOCAL COMERCIAL 002	8498	40,70	MONTELANZA S.L.	37.558
003	LOCAL COMERCIAL 003	8499	40,70	MONTELANZA S.L.	37.558
004	LOCAL COMERCIAL 004	8500	40,70	MONTELANZA S.L.	37.558
005	LOCAL COMERCIAL 005	8501	40,70	INVERSIONES SALINETAS S.L.	37.558
006	LOCAL COMERCIAL 006	8502	40,70	INVERSIONES SALINETAS S.L.	37.558
007	LOCAL COMERCIAL 007	8503	40,70	JOSÉ SÁNCHEZ PEÑATE S.A.	37.558
008	LOCAL COMERCIAL 008	8504	40,70	JOSÉ SÁNCHEZ PEÑATE S.A.	37.558
009	LOCAL COMERCIAL 009	8505	40,70	JOSÉ SÁNCHEZ PEÑATE S.A.	37.558
010	LOCAL COMERCIAL 010	8506	40,70	JOSÉ SÁNCHEZ PEÑATE S.A.	37.558
011	LOCAL COMERCIAL 011	8507	40,70	JOSÉ SÁNCHEZ PEÑATE S.A.	37.558
012	LOCAL COMERCIAL 012	8508	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
013	LOCAL COMERCIAL 013	8509	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
014	LOCAL COMERCIAL 014	8510	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
015	LOCAL COMERCIAL 015	8511	37,12	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	34.254
016	LOCAL COMERCIAL 016	8512	37,12	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	34.254
017	LOCAL COMERCIAL 017	8513	37,12	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	34.254
018	LOCAL COMERCIAL 018	8514	37,12	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	34.254
019	LOCAL COMERCIAL 019	8515	33,32	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	30.748
020	LOCAL COMERCIAL 020	8516	15,21	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	14.036
021	LOCAL COMERCIAL 021	8517	15,21	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	14.036
022	LOCAL COMERCIAL 022	8518	13,65	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	12.596
022	LOCAL COMERCIAL 022	8519	13,65	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	12.596
024	LOCAL COMERCIAL 024	8520	23,02	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	21.243
025	LOCAL COMERCIAL 025	8521	23,02	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	21.243
026	LOCAL COMERCIAL 026	8522	21,67	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	19.997
027	LOCAL COMERCIAL 027	8523	17,00	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	15.688
028	LOCAL COMERCIAL 028	8524	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
029	LOCAL COMERCIAL 029	8525	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
030	LOCAL COMERCIAL 030	8526	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
031	LOCAL COMERCIAL 031	8527	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
032	LOCAL COMERCIAL 032	8528	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
033	LOCAL COMERCIAL 033	8529	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
034	LOCAL COMERCIAL 034	8530	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
035	LOCAL COMERCIAL 035	8531	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
036	LOCAL COMERCIAL 036	8532	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
037	LOCAL COMERCIAL 037	8533	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
038	LOCAL COMERCIAL 038	8534	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
039	LOCAL COMERCIAL 039	8535	40,70	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	37.558
040	LOCAL COMERCIAL 040	8536	432,00	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	398.648
041	APARTAMENTO 001	8537	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
042	APARTAMENTO 002	8538	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166

043	APARTAMENTO	003	8539	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
044	APARTAMENTO	004	8540	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
045	APARTAMENTO	005	8541	48,62	FLYNN, JOHN.	110.166
046	APARTAMENTO	006	8542	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
047	APARTAMENTO	007	8543	48,62	BANCO BILBAO ARGENTARIA S.A.	110.166
048	APARTAMENTO	008	8544	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
049	APARTAMENTO	009	8545	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
050	APARTAMENTO	010	8546	48,62	ABANCA CORPORACIÓN, DIVISIÓN INMOBILIARIA	110.166
051	APARTAMENTO	011	8547	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
052	APARTAMENTO	012	8548	48,62	BANCO BILBAO ARGENTARIA S.A.	110.166
053	APARTAMENTO	013	8549	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
054	APARTAMENTO	014	8550	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
055	APARTAMENTO	015	8551	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
056	APARTAMENTO	016	8552	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
057	APARTAMENTO	017	8553	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
058	APARTAMENTO	018	8554	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
059	APARTAMENTO	019	8555	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
060	APARTAMENTO	020	8556	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
061	APARTAMENTO	021	8557	48,62	THOMPSON, SIMON PETER.	110.166
062	APARTAMENTO	022	8558	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
063	APARTAMENTO	023	8559	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
064	APARTAMENTO	024	8560	48,62	NARDI, FULVIA y NIASAR, HAMID REZA ZIARATI	110.166
065	APARTAMENTO	025	8561	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
066	APARTAMENTO	026	8562	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
067	APARTAMENTO	027	8563	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
068	APARTAMENTO	028	8564	48,62	DOUGHERTY, RICHARD.	110.166
069	APARTAMENTO	029	8565	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
070	APARTAMENTO	030	8566	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
071	APARTAMENTO	031	8567	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
072	APARTAMENTO	032	8568	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
073	APARTAMENTO	033	8569	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
074	APARTAMENTO	034	8570	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
075	APARTAMENTO	035	8571	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
076	APARTAMENTO	036	8572	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
077	APARTAMENTO	037	8573	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
078	APARTAMENTO	038	8574	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
079	APARTAMENTO	039	8575	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
080	APARTAMENTO	040	8576	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
081	APARTAMENTO	041	8577	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
082	APARTAMENTO	042	8578	48,62	HILLARY, TREVOR y HILLARY, CHRISTINE ANN	110.166
083	APARTAMENTO	043	8579	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
084	APARTAMENTO	044	8580	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
085	APARTAMENTO	045	8581	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.	110.166
086	APARTAMENTO	046	8582	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.	110.166
087	APARTAMENTO	047	8583	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.	110.166
088	APARTAMENTO	758	8584	48,62	MATKATOR, S.L.	110.166
089	APARTAMENTO	049	8585	48,62	SANTANA CÁRDENES, ISABEL LIDIA.	110.166

090	APARTAMENTO	050	8586	48,62	ROQUE PRIETO, S.L.	110.166
091	APARTAMENTO	755	8587	48,62	LLORENS CANAL, MONTSERRAT.	110.166
092	APARTAMENTO	510	8588	48,62	MATKATOR, S.L.	110.166
093	APARTAMENTO	053	8589	48,62	GONZÁLEZ TREVIÑO, BIBIANA.	110.166
094	APARTAMENTO	054	8590	48,62	TAYLOR, JONATHAN GEORGE THOMAS y TAYLOR, NICOLA	110.166
095	APARTAMENTO	055	8591	48,62	MURUGA S.L.	110.166
096	APARTAMENTO	056	8592	48,62	MOLINA MOLINA, FRANCISCO LUIS.	110.166
097	APARTAMENTO	057	8593	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
098	APARTAMENTO	058	8594	48,62	MOLINA MARRERO, JOSÉ LUIS.	110.166
099	APARTAMENTO	059	8595	48,62	AMENEN S.L.	110.166
100	APARTAMENTO	060	8596	48,62	AMENEN S.L.	110.166
101	APARTAMENTO	061	8597	48,62	AMENEN S.L.	110.166
102	APARTAMENTO	062	8598	48,62	AMENEN S.L.	110.166
103	APARTAMENTO	063	8599	48,62	AMENEN S.L.	110.166
104	APARTAMENTO	064	8600	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
105	APARTAMENTO	065	8601	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
106	APARTAMENTO	066	8602	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
107	APARTAMENTO	067	8603	48,62	RUIZ SPOHR, JAVIER.	110.166
108	APARTAMENTO	068	8604	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
109	APARTAMENTO	069	8605	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
110	APARTAMENTO	070	8606	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
111	APARTAMENTO	071	8607	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
112	APARTAMENTO	072	8608	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
113	APARTAMENTO	073	8609	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
114	APARTAMENTO	074	8610	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
115	APARTAMENTO	075	8611	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
116	APARTAMENTO	076	8612	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
117	APARTAMENTO	077	8613	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
118	APARTAMENTO	078	8614	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
119	APARTAMENTO	079	8615	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
120	APARTAMENTO	080	8616	48,62	BANCO BILBAO ARGENTARIA S.A.	110.166
121	APARTAMENTO	081	8617	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
122	APARTAMENTO	082	8618	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
123	APARTAMENTO	083	8619	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
124	APARTAMENTO	084	8620	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
125	APARTAMENTO	085	8621	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
126	APARTAMENTO	086	8622	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
127	APARTAMENTO	087	8623	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
128	APARTAMENTO	088	8624	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
129	APARTAMENTO	089	8625	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
130	APARTAMENTO	090	8626	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
131	APARTAMENTO	091	8627	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
132	APARTAMENTO	092	8628	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
133	APARTAMENTO	093	8629	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
134	APARTAMENTO	094	8630	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
135	APARTAMENTO	095	8631	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
136	APARTAMENTO	096	8632	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166

137	APARTAMENTO	097	8633	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
138	APARTAMENTO	098	8634	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
139	APARTAMENTO	099	8635	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
140	APARTAMENTO	100	8636	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
141	APARTAMENTO	101	8637	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
142	APARTAMENTO	102	8638	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
143	APARTAMENTO	103	8639	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
144	APARTAMENTO	104	8640	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
145	APARTAMENTO	105	8641	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
146	APARTAMENTO	560	8642	48,62	GONZÁLEZ PÉREZ, GERVASIO MANUEL.	110.166
147	APARTAMENTO	107	8643	48,62	MOLINA BETANCOR, MIGUEL.	110.166
148	APARTAMENTO	558	8644	48,62	MOLINA CLIMENT, MANUEL.	110.166
149	APARTAMENTO	109	8645	48,62	CAIMI, CARLOS VICENTE y SILVA SUÁREZ, ANDREA VALERIA	110.166
150	APARTAMENTO	110	8646	48,62	MOLINA MOLINA, FRANCISCO LUIS.	110.166
151	APARTAMENTO	111	8647	48,62	ACCIONES CANARIAS, S.L.	110.166
152	APARTAMENTO	112	8648	48,62	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES	110.166
153	APARTAMENTO	113	8649	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.	110.166
154	APARTAMENTO	114	8650	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.	110.166
155	APARTAMENTO	115	8651	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.	110.166
156	APARTAMENTO	116	8652	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.	110.166
157	PISCINA SOLARIUM		8653	2762,00	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	193.996
158	PISCINA SOLARIUM		8654	4784,00	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	295.096
159	APARTAMENTO	117	8655	48,62	MOLINA MARRERO, JOSÉ LUIS.	110.166
160	APARTAMENTO	118	8656	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
161	APARTAMENTO	119	8657	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
162	APARTAMENTO	120	8658	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
163	APARTAMENTO	121	8659	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
164	APARTAMENTO	122	8660	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
165	APARTAMENTO	123	8661	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
166	APARTAMENTO	124	8662	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
167	APARTAMENTO	125	8663	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
168	APARTAMENTO	126	8664	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
169	APARTAMENTO	127	8665	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
170	APARTAMENTO	128	8666	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
171	APARTAMENTO	129	8667	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
172	APARTAMENTO	130	8668	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
173	APARTAMENTO	131	8669	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
174	APARTAMENTO	132	8670	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
175	APARTAMENTO	133	8671	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
176	APARTAMENTO	134	8672	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
177	APARTAMENTO	135	8673	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
178	APARTAMENTO	136	8674	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
179	APARTAMENTO	137	8675	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
180	APARTAMENTO	138	8676	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
181	APARTAMENTO	139	8677	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
182	APARTAMENTO	140	8678	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166

183	APARTAMENTO	141	8679	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
184	APARTAMENTO	142	8680	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
185	APARTAMENTO	143	8681	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
186	APARTAMENTO	144	8682	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
187	APARTAMENTO	145	8683	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
188	APARTAMENTO	146	8684	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
189	APARTAMENTO	147	8685	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
190	APARTAMENTO	148	8686	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
191	APARTAMENTO	149	8687	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
192	APARTAMENTO	150	8688	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
193	APARTAMENTO	151	8689	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
194	APARTAMENTO	152	8690	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
195	APARTAMENTO	153	8691	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
196	APARTAMENTO	154	8692	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
197	APARTAMENTO	155	8693	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
198	APARTAMENTO	156	8694	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
199	APARTAMENTO	157	8695	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
200	APARTAMENTO	158	8696	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
201	APARTAMENTO	159	8697	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
202	APARTAMENTO	160	8698	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
203	APARTAMENTO	161	8699	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.	110.166
204	APARTAMENTO	162	8700	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.	110.166
205	APARTAMENTO	163	8701	48,62	INVERSIONES SALINETAS S.L.	110.166
206	APARTAMENTO	164	8702	48,62	JIMÉNEZ LORT, ANA.	110.166
207	APARTAMENTO	165	8703	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
208	APARTAMENTO	166	8704	48,62	VAN DER HORST, DANIEL.	110.166
209	APARTAMENTO	167	8705	48,62	GARCÍA CHECA, ALEJANDRO JESÚS PLASENCIA, TAPIA QUESADA, ROSA MARÍA y FALCÓN RAVELO, SANTIAGO.	110.166
210	APARTAMENTO	168	8706	48,62	MOLINA PETIT, MARIA CRISTINA.	110.166
211	APARTAMENTO	556	8707	48,62	GONZÁLEZ TREVIÑO, PATRICIA.	110.166
212	APARTAMENTO	170	8708	48,62	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES	110.166
213	APARTAMENTO	171	8709	48,62	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES	110.166
214	APARTAMENTO	172	8710	48,62	ACCIONES CANARIAS, S.L.	110.166
215	APARTAMENTO	173	8711	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
216	APARTAMENTO	174	8712	48,62	MOLINA MARRERO, JOSÉ LUIS.	110.166
217	APARTAMENTO	175	8713	48,62	AMENEN S.L.	110.166
218	APARTAMENTO	176	8714	48,62	AMENEN S.L.	110.166
219	APARTAMENTO	177	8715	48,62	AMENEN S.L.	110.166
220	APARTAMENTO	178	8716	48,62	AMENEN S.L.	110.166
221	APARTAMENTO	179	8717	48,62	AMENEN S.L.	110.166
222	APARTAMENTO	180	8718	48,62	TENGOLF, S.L.	110.166
223	APARTAMENTO	181	8719	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
224	APARTAMENTO	182	8720	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
225	APARTAMENTO	183	8721	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
226	APARTAMENTO	184	8722	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
227	APARTAMENTO	185	8723	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166

228	APARTAMENTO	186	8724	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
229	APARTAMENTO	187	8725	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
230	APARTAMENTO	188	8726	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
231	APARTAMENTO	189	8727	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
232	APARTAMENTO	190	8728	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
233	APARTAMENTO	191	8729	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
234	APARTAMENTO	192	8730	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
235	APARTAMENTO	193	8731	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
236	APARTAMENTO	194	8732	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
237	APARTAMENTO	195	8733	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
238	APARTAMENTO	196	8734	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
239	APARTAMENTO	197	8735	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
240	APARTAMENTO	198	8736	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
241	APARTAMENTO	199	8737	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
242	APARTAMENTO	200	8738	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
243	APARTAMENTO	201	8739	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
244	APARTAMENTO	202	8740	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
245	APARTAMENTO	203	8741	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
246	APARTAMENTO	204	8742	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
247	APARTAMENTO	205	8743	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
248	APARTAMENTO	206	8744	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
249	APARTAMENTO	207	8745	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
250	APARTAMENTO	208	8746	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
251	APARTAMENTO	209	8747	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
252	APARTAMENTO	210	8748	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
253	APARTAMENTO	211	8749	48,62	BRODERICK, KATHLEEN MARIE y BRODERICK. JAMES ANTHONY.	110.166
254	APARTAMENTO	212	8750	48,62	BRODERICK, KATHLEEN MARIE y BRODERICK. JAMES ANTHONY.	110.166
255	APARTAMENTO	213	8751	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
256	APARTAMENTO	214	8752	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
257	APARTAMENTO	215	8753	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
258	APARTAMENTO	216	8754	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
259	APARTAMENTO	217	8755	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
260	APARTAMENTO	218	8756	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
261	APARTAMENTO	219	8757	48,62	LUCHY PLAYA BLANCA S.L.	110.166
262	APARTAMENTO	220	8758	48,62	PILBEAM, PHILIP EDWARD y PILBEAM, MAVIS.	110.166
						26.400.000

Cabe señalar las siguientes observaciones:

- Tanto la propiedad 8518 como la 8519 aparecen en el certificado catastral como “unidad 22” y tienen los mismos límites. A la espera de una respuesta del Registro de la Propiedad, hemos tasado dos unidades diferentes.

- No se ha aportado el certificado catastral de la propiedad 8497, pero de acuerdo con la información catastral, corresponde con la unidad 001.
- Téngase en cuenta que las propiedades 8653 y 8654 corresponden a las piscinas y el solárium, que son zonas comunes al aire libre.

Desglose de valores:

A petición del solicitante, se calculan los siguientes desgloses de valores:

1. En nuestra opinión, el Valor de Mercado de la propiedad objeto del presente Informe, a 1 de marzo de 2018, sujeto a la consideraciones y suposiciones contenidos en el Informe y los Anexos es 26.400.000 €, con la siguiente distribución de acuerdo a los siguientes usos:

220 unidades alojativas	24.245.558 €
40 locales	1.674.349 €
2 piscinas	480.093 €.
TOTAL	26.400.000 €

2. El solicitante nos informa que adquiere:

   159 unidades alojativas (titular registral Luchy Playa Blanca)

   29 locales (titular registral Luchy Playa Blanca)

   100 % de las piscinas y solarium (titular registral Luchy Playa Blanca)

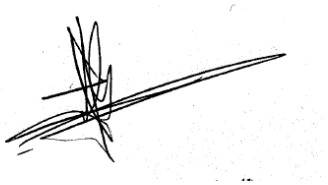
   Lo que supone los siguientes valores:

159 unidades alojativas	17.516.421 €
29 locales	1.261.213 €
100 % piscinas y solarium	489.093 €
TOTAL	19.266.727 €

SECCIÓN 6 – CONFIDENCIALIDAD

Por último, de conformidad con nuestra práctica habitual, este informe es confidencial para la parte a la que se refiere con propósito específico al que se refiere. No se acepta ninguna responsabilidad frente a terceros y el informe no podrá ser reproducido ni total ni parcialmente, ni hacer referencia en ningún documento, declaración, circular o comunicación con terceros sin nuestra previa aprobación por escrito.





Mr. Julio Gallego
Manager Consultant
Gesvalt, S.A.

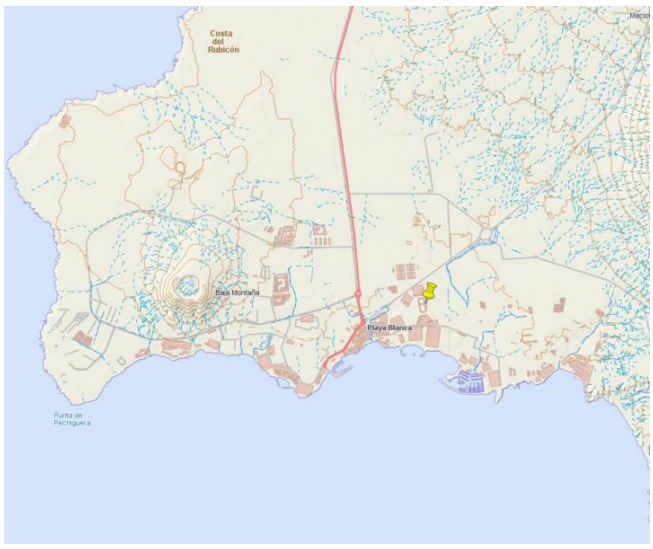
Mr. Sergio Espadero MRICS
Technical Director
Gesvalt, S.A.

ANEXOS

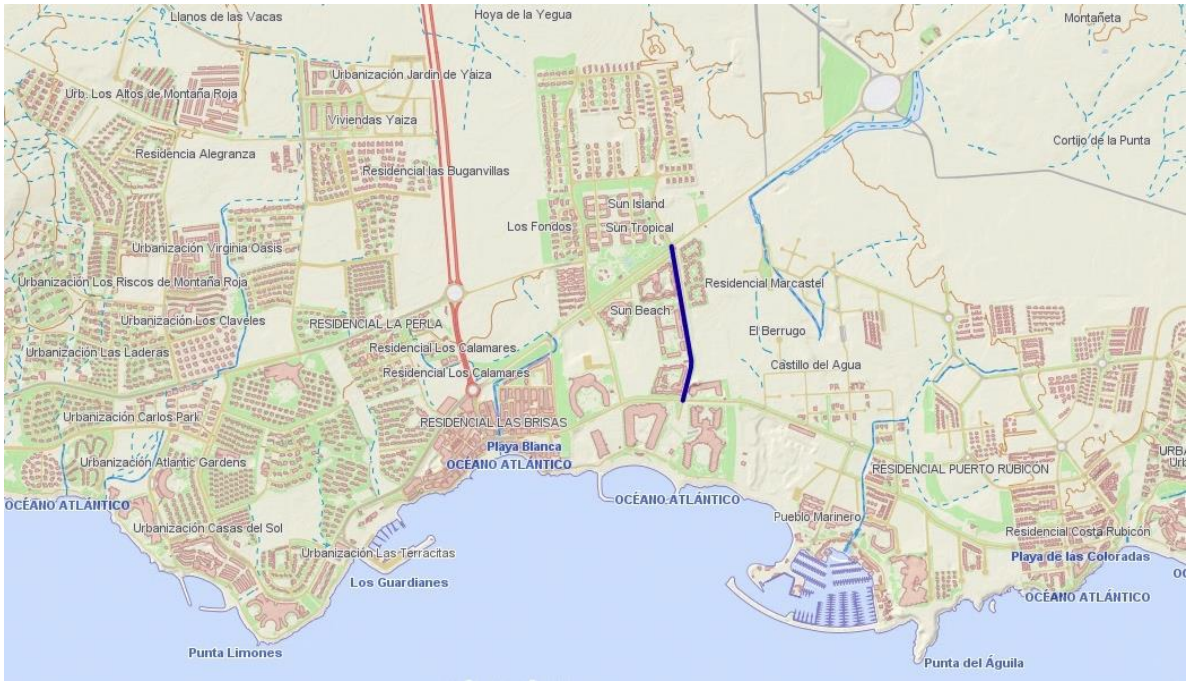
1. Localización



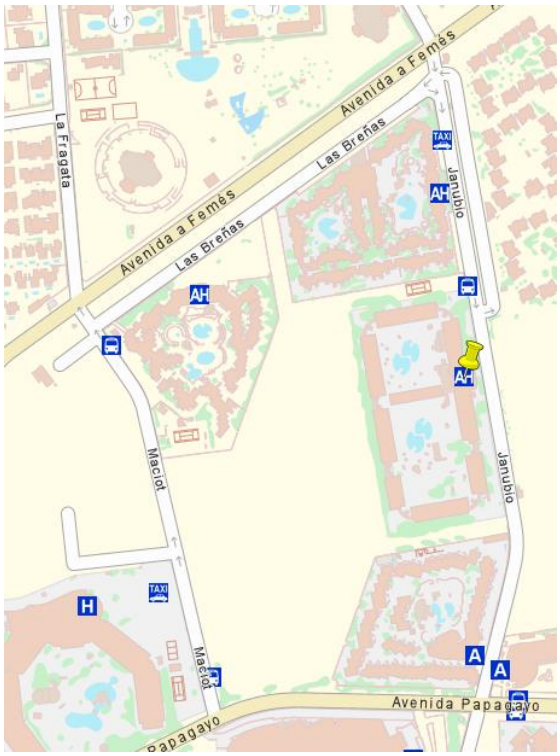
ISLA DE LANZAROTE



YAIZA



COSTA DEL PAPAGAYO



CALLE JANUBIO



PARCELA

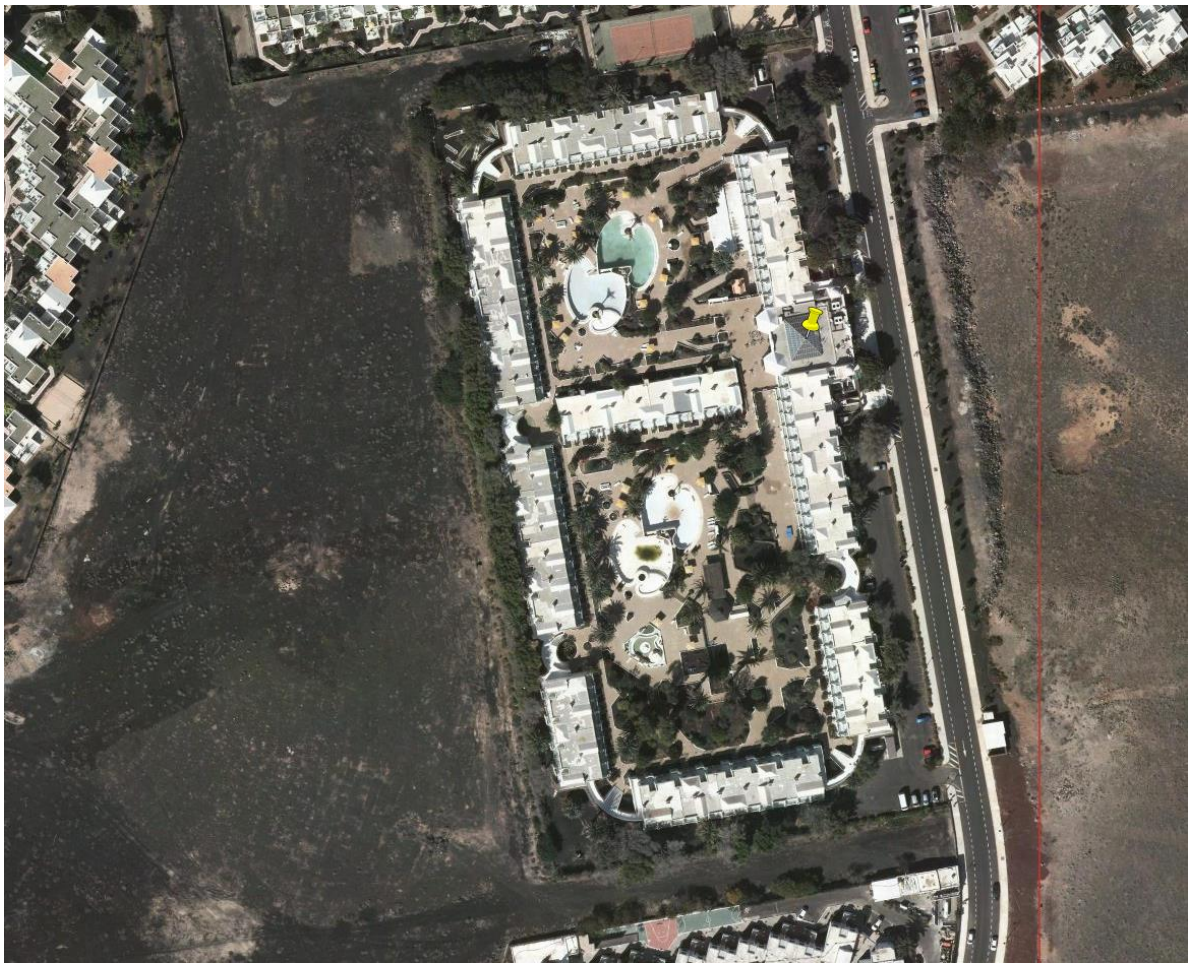


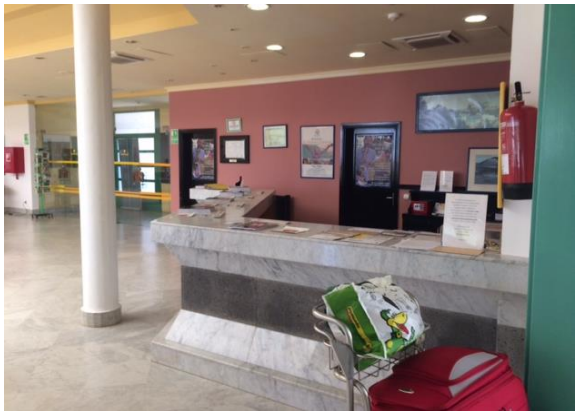
FOTO AÉREA

2. Fotografías


















801
803

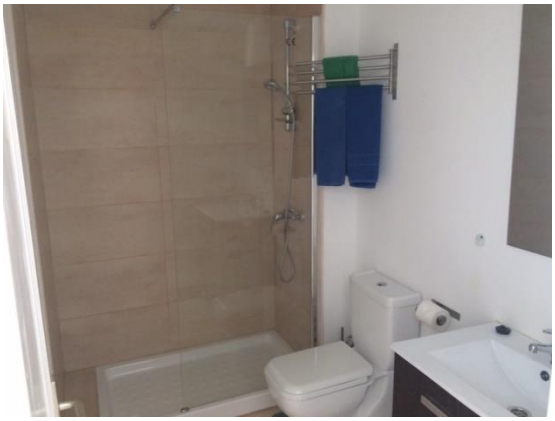



766
768





















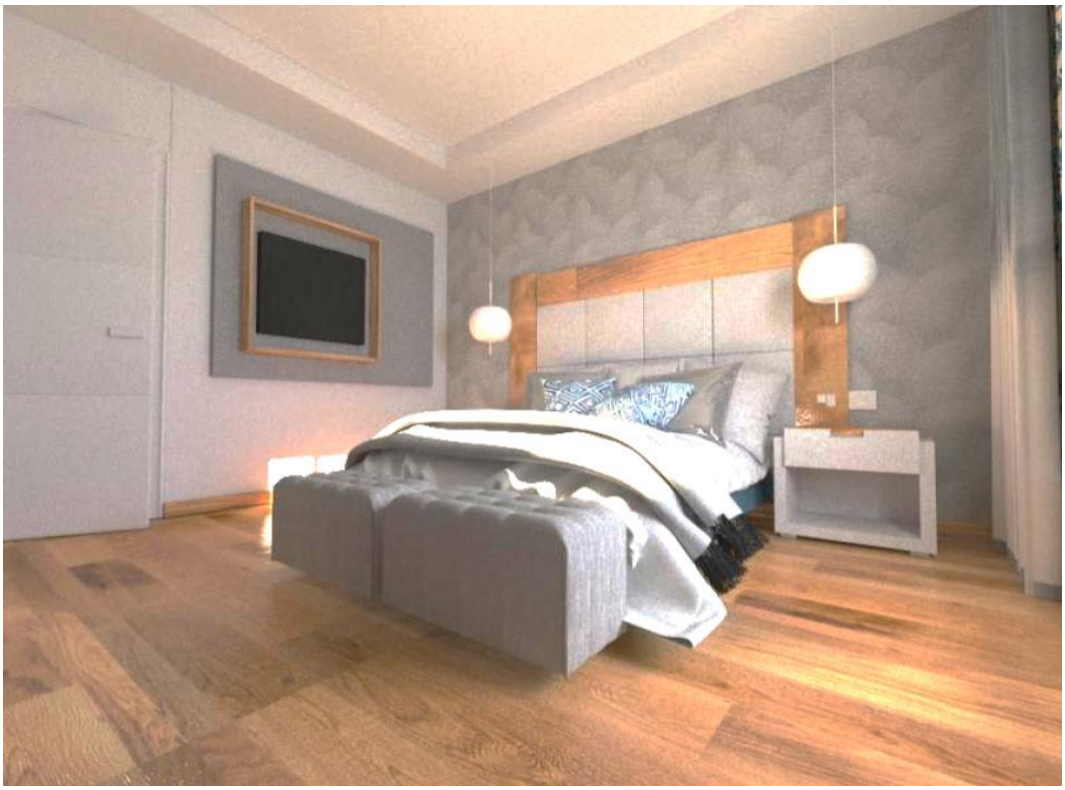






Actualmente se están amueblando todas las estancias, siendo esta su futura apariencia:













3. Licencia turística y consulta urbanística

Gobierno de Canarias
Presidencia del Gobierno

MONTERECCO SUN PARK S.L.
JANUBIO , 3
Playa Blanca
35580 Yaiza

DOCUMENTO ACREDITATIVO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO GENERAL TURÍSTICO

Número de inscripción: **LZ/2012/000031**
Fecha de inscripción: **23/02/2012**

Tipo de Documento: **Comunicación/Declaración responsable Cambio de Titularidad**	Fecha del Documento: **23/02/2012**
Denominación: **SUN PARK**	Matriculación/Signatura: **H-35-3-0000034**
Dirección: **JANUBIO, S/N PARC.G P.P.COSTA PAPAG, 3** **Playa Blanca** **35580 Yaiza** **Lanzarote**	Tipo de actividad: **Hotel**
	Categoría: **1 Estrella**
	Capacidad: **Plazas Alojativas: 477 Unidades Alojativas: 159**
Titular de la Autorización: **MONTERECCO SUN PARK S.L.**	Documento de identificación: **B76564517**
Observaciones: **CAMBIO DE TITULARIDAD DE 159 UNIDADES CON 477 PLAZAS TOTALES (318 FIJAS Y 159 CONVE.)**	

Se hace constar que con esta fecha se ha procedido a la inscripción del documento de referencia en el Registro General Turístico.

Las Palmas de Gran Canaria, a 23 de febrero de 2012.

SIGNATURA: H-35/3/0034 ☐ tramite 13965

DENOMINACION:

Actividad HOTEL SUN PARK

DOMICILIO: JANUBIO, S/N PARC.G P.P.COSTA PAPAG

LOCALIDAD PLAYA BLANCA

MUNICIPIO: YAIZA

Plan Parcial: COSTA PAPAGAYO Parcela: G

Categoría 1 *

TELEFONO: 51-70-63 FAX: 51-70-20

EMAIL: direccion@sunlanzarote.com

PROPIETARIO: VARIOS

EXPLOTADOR: PTE. CAMBIO DE TITUL. A FAVOR DE LA COMUNI

CIF:

N_INSCRIPCION_CENSO:

DIRECTOR:

OBSERVACI: CAMBIO DE CLASIF. A HOTEL SEGÚN DECRETO 142/10 EL 15,12,10 // Montelanza presentó baja en la explotación turística, pendiente cambio de titularidad a favor de la comunidad.

FECHA_ULT_PRECIOS_SELLADOS:

FECHA_SOLICITUD:

☐ Baja Fecha de Baja:

☐ CADUCIDAD

FECHA_AUTORIZACION: 15/05/1991

N_UNIDADES: 220

N_PLAZAS_FIJAS: 440

N_PLAZAS_CONVERTIBLES: 220

TOTALPLAZAS: 660

Informe Contra Incendio

Sobre_proyecto: Favorable

DTC Favorable

Informe_Contraincendio_fecha: 08/01/2007

HOJAS_RECLAMACION_DESDE: 36411 HASTA: 36415

AYUNTAMIENTO DE YAIZA
Plaza de los Remedios, n.° 1
35570 Yaiza – Lanzarote
P-3503400-H

MARIA LAHORA PRATS ARQUITECTO TECNICO
de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Yaiza, Provincia de Las Palmas, tiene el honor de:

INFORMAR

Respecto a la Solicitud nº 30.786 con fecha de 23 de noviembre de 2015 (**EXP 2015/5195**) presentada por **DOÑA PATRICIA DOMINGUEZ MONTELONGO en representación de PINK CANARY SERVICES S.L.** sobre **INFORME URBANISTICO** de la **PARCELA G del primitivo plan parcial Costa Papagayo** sito **C/ JANUBIO nº 3 de PLAYA BLANCA, T.M. YAIZA.**

lo siguiente:

Primero. Con la fecha y referencia arriba indicado, el interesado presentó escrito, solicitando Certificación explicativa qué tipos de usos están permitidos dentro de la parcela G del plan parcial Costa Papagayo, denominado Complejo Turístico Hotel Sun Park; sin aportar el justificante del abono de la tasa.

Segundo. Según datos de la Oficina Técnica y de la sede electrónica de Catastro:

1. La parcela objeto de informe, sito[a] **C/ Janubio nº 3 de PLAYA BLANCA,** corresponde con la parcela **G** del **primitivo P.P. COSTA PAPAGAYO** y consta en la sede electrónica de Catastro con el nº de referencia catastral siguiente: **5137001FS1953N** y los siguientes datos de Localización[b] **CL JANUBIO 3 PARCELA G YAIZA (LAS PALMAS)** Clase **Urbano**; en parcela **con varios inmuebles** de **14.285 m²** de superficie construida y **27.144 m²** de superficie de suelo.

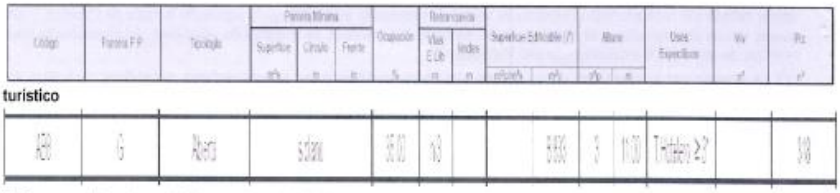


(a) (b)

Tercero. Según el plano O-1 de ordenación estructural y los planos OP-6.2[(**)] y OP-6.1[(***)] de ordenación pormenorizada del el Plan General Supletorio de Yaiza aprobado definitivamente en fecha de 29/07/2014 (B.O.P. Las Palmas nº 152 26/11/2014), la parcela edificada se encuentra categorizada como **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)*** y calificada como **TURÍSTICO/ HOTELERA**[(1*)] de uso pormenorizado y específico, con el código **AB8** de ordenación específica[(2*)], en el ámbito **COSTA PAPAGAYO** de uso característico **TURÍSTICO**[(3*)].

*Esta **categorización es transitoria** hasta tanto se finalice la urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en esta ficha y en la legislación urbanística. Dada la dimensión del ámbito la recepción de la urbanización se puede establecer por fases homogéneas y coherentes, siempre que se encuentre garantizada la conexión a los sistemas generales (viarios y de infraestructuras)

Página 2 de 7



turístico

(7) Con excepción a lo establecido en el artículo 4.3.1. apartado 7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, no computarán las terrazas y porches cubiertos y abiertos, al aplicar los criterios de cómputo de superficie edificable del primitivo Plan Parcial. No podrán superar una ocupación del 10% de la superficie de la parcela en planta baja. Si computarán a efectos de ocupación.

Quinto. Según el artículo Art. 5.3.5. Ordenación pormenorizada del uso turístico

1. En los Planos de Ordenación Pormenorizada se determina para cada parcela o manzana el uso principal, que en el caso del turístico se distingue entre los específicos de hotelero o de extrahotelero (apartamento y villa), admitiéndose como usos secundarios los compatibles que resultan de lo contenido en este Título y -en su caso- en las fichas correspondientes.
2. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico hotelero, no se permite como compatible del mismo el uso turístico extrahotelero. Se establece para su admisibilidad la categoría mínima de Hotel de cuatro estrellas, salvo lo establecido para las instalaciones existentes en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos y Disposiciones Transitorias de estas Normas.
3. Cuando se determina por la ordenación pormenorizada el uso principal turístico extrahotelero (apartamento y villa), se considera compatible el uso turístico hotelero. Las instalaciones existentes de 1 y 2 llaves, conforme a las determinaciones de la legislación sectorial, mantendrán la clasificación existente y podrán conservar el número de plazas autorizadas, con independencia de que en la ficha correspondiente se haya establecido una categoría mínima de tres estrellas y un número de plazas inferior, para los supuestos de renovación edificatoria. A estas instalaciones será de aplicación lo contemplado en las Disposiciones Transitorias de estas Normas.
4. Los titulares de los establecimientos turísticos deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad el uso a que está destinado la parcela y el inmueble, así como las limitaciones a la modificación del mismo según lo señalado en la legislación sectorial.
5. Se podrá desarrollar un establecimiento turístico en dos parcelas colindantes o separadas únicamente por suelos de dominio público si cuenta con la autorización sectorial correspondiente. No se podrá transferir edificabilidades de una a otra parcela, debiéndose cumplir en cada parcela los parámetros urbanísticos establecidos, pero se podrá contemplar el traslado de plazas entre las mismas conforme a las determinaciones que establezca la legislación sectorial turística.
6. En los establecimientos turísticos hoteleros, la altura en metros, establecida para cada parcela en la ficha de ordenación pormenorizada, podrá incrementarse en 3,50 metros en las zonas de recepción y acceso, sin que, en ningún caso, pueda dar lugar a un número de plantas superior al establecido.
7. Las villas turísticas, salvo determinación más restrictiva de la legislación sectorial, se podrán desarrollar mediante una actuación de conjunto o parcela a parcela. Las condiciones y limitaciones que se establecen para cada una de ellas son las siguientes:
   a) Desarrollos conjuntos:
      - La parcela o grupo de parcelas deberán tener asignado el uso turístico extrahotelero en los planos de ordenación pormenorizada y en el tipo de villas en la ficha del ámbito respectivo.
      - El número máximo de villas será el reflejado en la ficha de parámetros específicos.
      - La dimensión mínima que deberá alcanzar cada villa y la superficie de suelo exclusivamente vinculada a la misma será la siguiente:
         - Superficie de suelo: ≥300 m²s/villa.
         - Superficie construida: ≥ 80 m²c/villa.
   b) Desarrollos individualizados:

Página 4 de 7

- Un aumento superior al 75% de la superficie edificable contemplada.
- Un aumento bruto superior a 0,35 m²c/m²s.
- El coeficiente de edificabilidad resultante total será superior a 1,00 m²c/ m²s.

6. A los efectos previstos de lo establecido en los apartados 1, 3, 4 y 5, la ocupación establecida en la respectiva parcela podrá aumentar en un 50% de la establecida en el correspondiente fichero de ámbitos urbanísticos, sin que, en ningún caso, suponga una ocupación de la parcela superior al 40%. No se podrá modificar el resto de los parámetros establecidos en la ficha correspondiente (retranqueos, alturas, etc.).
7. El incremento de edificabilidad estará sujeto, en concepto de recuperación de plusvalías y con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, al abono al Ayuntamiento de Yaiza del 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela de que se trate. Cuando el incremento de edificabilidad se materialice en la misma parcela y se trate de una transformación de un establecimiento extrahotelero a hotelero el abono será del 10%. El destino de estas aportaciones habrá de ser el contemplado en la legislación urbanística y sectorial.
8. Las plazas o resto de plazas que no puedan ser ubicadas, en función de lo establecido en el apartado 2, o que no se desee ubicar en la misma parcela, derivadas de los incentivos de plazas adicionales resultantes de las determinaciones de la legislación sectorial, en relación a los procesos de renovación edificatoria de la planta turística existente con cambio de modalidad y/o aumento de categoría, así como de operaciones de sustitución, podrán ser trasladadas y materializadas en otra parcela que sea conforme a las determinaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y, en su caso, en el planeamiento insular y en este Plan General,

Séptimo. Según el artículo 5.3.7. **Compatibilidad de usos con el turístico**

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes números de este artículo, salvo que se determinen expresamente otras referencias en las fichas correspondientes de los ámbitos urbanísticos y sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Salvo en las edificaciones existentes que cuenten con la correspondiente autorización, los usos comerciales se admiten exclusivamente en el interior de los establecimientos turísticos, sin acceso directo desde el exterior y como servicio complementario de la actividad turística,
3. El uso de oficina sólo es compatible en aquellos locales donde se lleve la administración de las empresas que exploten los productos del área turística.
4. Los usos de restauración se admiten en todas sus categorías, con las mismas condiciones y limitaciones señaladas para su compatibilidad con los usos comerciales.
5. Se admitirán los usos recreativos como uso principal o complementario de la actividad turística, cuando de la regulación de los mismos contenidos en estas Normas no lo impida.
6. Se admitirán todos los usos dotacionales, de equipamientos privados y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes. En cualquier caso, en las áreas turísticas no se dispondrán dotaciones, equipamientos privados o infraestructuras que presten servicio exclusivamente a usuarios exteriores, salvo justificación de su conveniencia y de que su uso no interferirá con las actividades turísticas.
7. Quedan prohibidos expresamente los usos industriales y primarios, salvo cuando éstos se vinculen al turismo de carácter rural.
8. Queda prohibido expresamente el uso residencial.
9. El uso de garaje se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

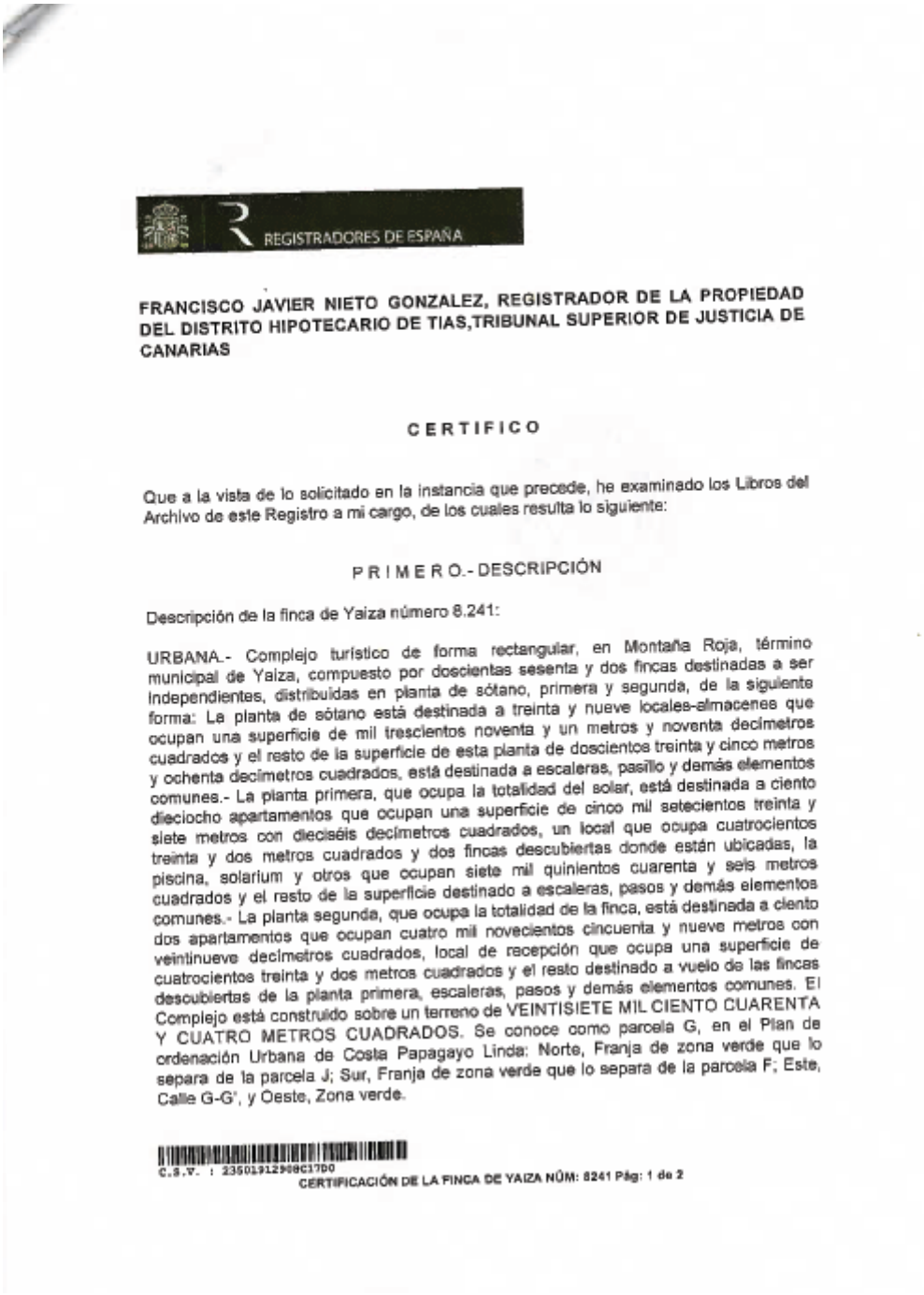
Y para que así conste y surta sus efectos en el expediente de su razón, extiendo el presente INFORME TÉCNICO en Yaiza, a 11 de diciembre de dos mil quince.

LA TECNICO MUNICIPAL
María E. Lahora Prats



Página 6 de 7

4. Declaración catastral



REGISTRADORES DE ESPAÑA

FRANCISCO JAVIER NIETO GONZALEZ, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE TIAS,TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS

C E R T I F I C O

Que a la vista de lo solicitado en la instancia que precede, he examinado los Libros del Archivo de este Registro a mi cargo, de los cuales resulta lo siguiente:

P R I M E R O.- DESCRIPCIÓN

Descripción de la finca de Yaiza número 8.241:

URBANA.- Complejo turístico de forma rectangular, en Montaña Roja, término municipal de Yaiza, compuesto por doscientas sesenta y dos fincas destinadas a ser independientes, distribuidas en planta de sótano, primera y segunda, de la siguiente forma: La planta de sótano está destinada a treinta y nueve locales-almacenes que ocupan una superficie de mil trescientos noventa y un metros y noventa decímetros cuadrados y el resto de la superficie de esta planta de doscientos treinta y cinco metros y ochenta decímetros cuadrados, está destinada a escaleras, pasillo y demás elementos comunes.- La planta primera, que ocupa la totalidad del solar, está destinada a ciento dieciocho apartamentos que ocupan una superficie de cinco mil setecientos treinta y siete metros con dieciséis decímetros cuadrados, un local que ocupa cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados y dos fincas descubiertas donde están ubicadas, la piscina, solarium y otros que ocupan siete mil quinientos cuarenta y seis metros cuadrados y el resto de la superficie destinado a escaleras, pasos y demás elementos comunes.- La planta segunda, que ocupa la totalidad de la finca, está destinada a ciento dos apartamentos que ocupan cuatro mil novecientos cincuenta y nueve metros con veintinueve decímetros cuadrados, local de recepción que ocupa una superficie de cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados y el resto destinado a vuelo de las fincas descubiertas de la planta primera, escaleras, pasos y demás elementos comunes. El Complejo está construido sobre un terreno de VEINTISIETE MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. Se conoce como parcela G, en el Plan de ordenación Urbana de Costa Papagayo Linda: Norte, Franja de zona verde que lo separa de la parcela J; Sur, Franja de zona verde que lo separa de la parcela F; Este, Calle G-G', y Oeste, Zona verde.

C.S.V. : 235019129080C17D0
CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE YAIZA NÚM: 8241 Pág: 1 de 2

Dicha finca se dividió horizontalmente en doscientos sesenta y dos independientes que pasaron a formar las registrales números 8.497 a 8.758, a los folios 83 a 225 del Tomo 967 del Archivo, Libro 99 y 1 a 119 del Tomo 974, Libro 100 del Ayuntamiento de Yaiza.

SEGUNDO.- HISTORIAL

De acuerdo con los términos estrictos de la solicitud, se acompaña copia digitalizada de la inscripción 2ª de la finca referida con supresión de los datos especialmente protegidos o no pertinentes al interés alegado, por medio de siete hojas de papel común.

Y no existiendo presentado y pendiente de despacho título alguno relativo a la finca de la que se certifica, expido la presente en Tías, a ocho de mayo del año dos mil catorce

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Fco. Javier Nieto González

Observaciones: Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por FRANCISCO JAVIER NIETO GONZALEZ registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE TIAS a día ocho de Mayo del año dos mil catorce.

(*) C.S.V. : 235019129080179D

Servicio Web de Verificación: https://www.registradores.org/csv

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano o organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 43b del RD 1671/09.

C.S.V. : 235019129080179D

CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE YAIZA NÚM: 8241 Pág: 2 de 2

5. Cálculos

SUNPARK	2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
Rooms	220		220		220		220		220		220		220		220		220		220	
Available Rooms	80.300		80.300		80.300		80.300		80.300		80.300		80.300		80.300		80.300		80.300	
Sold Rooms	64.240		65.043		65.043		65.043		65.043		65.043		65.043		65.043		65.043		65.043	
Occupancy Rate	80,0%		81,0%		81,0%		81,0%		81,0%		81,0%		81,0%		81,0%		81,0%		81,0%	
ADR	57		58		60		61		62		63		64		66		67		68	
RevPar	45		47		48		49		50		51		52		53		54		55	
ADR increase	3,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%		2,0%	
REVENUES	'000		'000		'000		'000		'000		'000		'000		'000		'000		'000	
Rooms	3.639.196	96,5%	3.795.227	96,5%	3.871.131	96,5%	3.948.554	96,5%	4.027.525	96,5%	4.108.075	96,5%	4.190.237	96,5%	4.274.041	96,5%	4.359.522	96,5%	4.446.713	96,5%
F&B	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Other Income	127.442	3,5%	129.991	3,5%	132.591	3,5%	135.243	3,5%	137.948	3,5%	140.707	3,5%	143.521	3,5%	146.391	3,5%	149.319	3,5%	161.280	3,5%
TOTAL REVENUES	**3.771.188**	**100,0%**	**3.932.877**	**100,0%**	**4.011.535**	**100,0%**	**4.091.765**	**100,0%**	**4.173.601**	**100,0%**	**4.257.073**	**100,0%**	**4.342.214**	**100,0%**	**4.429.059**	**100,0%**	**4.517.640**	**100,0%**	**4.607.993**	**100,0%**
DEPARTMENTAL EXPENSES																				
Rooms	636.859	17,5%	645.189	17,0%	658.092	17,0%	671.254	17,0%	684.679	17,0%	698.373	17,0%	712.340	17,0%	726.587	17,0%	741.119	17,0%	755.941	17,0%
F&B	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Other Income	38.233	30,0%	38.997	30,0%	39.777	30,0%	40.573	30,0%	41.384	30,0%	42.212	30,0%	43.056	30,0%	43.917	30,0%	44.796	30,0%	48.384	30,0%
TOTAL DEPARTMENTAL EXPENSES	**675.092**	**17,9%**	**684.186**	**17,4%**	**697.870**	**17,4%**	**711.827**	**17,4%**	**726.064**	**17,4%**	**740.585**	**17,4%**	**755.396**	**17,4%**	**770.504**	**17,4%**	**785.914**	**17,4%**	**804.325**	**17,4%**
DEPARTMENTAL PROFIT	3.096.096	82,1%	3.248.691	82,6%	3.313.665	82,6%	3.379.938	82,6%	3.447.537	82,6%	3.516.488	82,6%	3.586.818	82,6%	3.658.554	82,6%	3.731.725	82,6%	3.803.667	82,6%
NON-DISTRIBUTED EXPENSES																				
Administration & General	226.271	6,0%	235.973	6,0%	240.692	6,0%	245.506	6,0%	250.416	6,0%	255.424	6,0%	260.533	6,0%	265.744	6,0%	271.058	6,0%	276.480	6,0%
Marketing	150.848	4,0%	157.315	4,0%	160.461	4,0%	163.671	4,0%	166.944	4,0%	170.283	4,0%	173.689	4,0%	177.162	4,0%	180.706	4,0%	184.320	4,0%
Supplies	169.703	4,5%	176.979	4,5%	180.519	4,5%	184.129	4,5%	187.812	4,5%	191.568	4,5%	195.400	4,5%	199.308	4,5%	203.294	4,5%	207.360	4,5%
Maintenance and Repairs	169.703	4,5%	176.979	4,5%	180.519	4,5%	184.129	4,5%	187.812	4,5%	191.568	4,5%	195.400	4,5%	199.308	4,5%	203.294	4,5%	207.360	4,5%
TOTAL GASTOS NO DISTRIBUIDOS	716.526	19,0%	747.247	19,0%	762.192	19,0%	777.435	19,0%	792.984	19,0%	808.844	19,0%	825.021	19,0%	841.521	19,0%	858.352	19,0%	875.519	19,0%
GROSS OPERATING PROFIT	**2.379.570**	**63,1%**	**2.501.445**	**63,6%**	**2.551.474**	**63,6%**	**2.602.503**	**63,6%**	**2.654.553**	**63,6%**	**2.707.644**	**63,6%**	**2.761.797**	**63,6%**	**2.817.033**	**63,6%**	**2.873.374**	**63,6%**	**2.928.149**	**63,5%**
Management Fees - Fixed	113.136	3,0%	117.986	3,0%	120.346	3,0%	122.753	3,0%	125.208	3,0%	127.712	3,0%	130.266	3,0%	132.872	3,0%	135.529	3,0%	138.240	3,0%
Management Fees - Incentive	226.643	10,0%	238.346	10,0%	243.113	10,0%	247.975	10,0%	252.935	10,0%	257.993	10,0%	263.153	10,0%	268.416	10,0%	273.784	10,0%	278.991	10,0%
TOTAL MANAGEMENT FEES	**339.779**		**356.332**		**363.459**		**370.728**		**378.143**		**385.705**		**393.419**		**401.288**		**409.314**		**417.231**	
FF&E Reserve	113.136	3,0%	117.986	3,0%	120.346	3,0%	122.753	3,0%	125.208	3,0%	127.712	3,0%	130.266	3,0%	132.872	3,0%	135.529	3,0%	138.240	3,0%
Property Tax	66.990	1,8%	67.995	1,7%	69.015	1,7%	70.050	1,7%	71.101	1,7%	72.167	1,7%	73.250	1,7%	74.349	1,7%	75.464	1,7%	76.973	1,7%
Insurances	15.150	0,4%	15.302	0,4%	15.455	0,4%	15.609	0,4%	15.765	0,4%	15.923	0,4%	16.082	0,4%	16.243	0,4%	16.405	0,4%	16.733	0,4%
NET OPERATING INCOME	**1.844.515**	**51,9%**	**1.943.830**	**52,4%**	**1.983.199**	**52,4%**	**2.023.363**	**52,4%**	**2.064.337**	**52,5%**	**2.106.137**	**52,5%**	**2.148.779**	**52,5%**	**2.192.282**	**52,5%**	**2.236.662**	**52,5%**	**2.278.972**	**52,5%**

6. Principios generales adoptados en la preparación de valoraciones e informes del libro rojo

A continuación se detallan los principios generales sobre los que normalmente se elaboran nuestras valoraciones e informes. Son de aplicación a menos que hayamos acordado otra cosa y se mencione específicamente la variación en el cuerpo del informe.

Manual de normas de valoración y valoración RICS

Todo el trabajo se lleva a cabo de acuerdo con las normas profesionales contenidas en la 8ª edición del manual de valoración RICS (Normas Profesionales), publicado en enero de 2014 por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS), integrada por tasadores que cumplen con los requisitos establecidos en la misma.

Bases de valoración

Nuestros informes indican el propósito de la valoración y. a menos que se indique lo contrario, la base de valoración es la definida en el Manual de Normas Profesionales de Valoración. La definición completa de las bases que hemos adoptado se expone en nuestro informe o se adjunta a estos principios generales.

Pactos onerosos

Que el interés de propiedad o arrendamiento no está sujeto a ninguna restricción, gravamen o gasto inusual o especialmente oneroso contenido en el título de propiedad. Si hubiera alguna hipoteca o cargos, hemos asumido que la propiedad se vendería libre de ellos.

Costes de enajenación o disposición por otra vía y pasivos

No se hace provisión alguna para gastos de liquidación, ni para el impuesto sobre ganancias de capital u otros impuestos que pudieran surgir en caso de enajenación. Toda propiedad es considerada como libre y libre de toda hipoteca u otros cargos que puedan ser garantizados en la misma.

Las valoraciones se preparan y expresan sin incluir los pagos del IVA, a menos que se indique lo contrario.

Maquinaria e instalaciones fijas

Asumimos que todas las instalaciones fijas y su instalación cumplen con la legislación CEE correspondiente.

Fondo de comercio, mobiliario y equipos

Se excluye de nuestra/s valoración/es cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o al mobiliario y equipos que sólo tengan valor *in situ* para el ocupante actual.

Subcontratistas

Existen circunstancias en las que podemos desear instruir a los subcontratistas. Nuestra política habitual exige concertar una cita con usted. Tenemos el deber de velar por ello. En la prestación de servicios, los subcontratistas cumplen con nuestras propias normas.

Fuente de Información

Aceptamos como completa y correcta la información que nos proporcionan las fuentes enumeradas, en lo que respecta a los detalles de la tenencia, arrendamientos, mejoras por parte del arrendatario, consentimientos de planificación y otros asuntos relevantes, como se resume en nuestro informe.

Documentación

Normalmente no leemos los arrendamientos o títulos de propiedades. Asumimos que, a menos que se informe lo contrario, cada propiedad tiene un título de propiedad apto y comercializable, que toda la documentación está satisfactoriamente redactada y que no hay gravámenes, restricciones, servidumbres u otros gastos de naturaleza onerosa que tendrían un efecto material sobre el valor del interés considerado, ni litigios sustanciales pendientes. En los casos en que se nos haya proporcionado documentación, recomendamos que no se confíe en nuestra interpretación sin la verificación de sus abogados.

Arrendatarios

Aunque reflejamos nuestra comprensión general del estado de un arrendatario en nuestras valoraciones, normalmente no se hacen averiguaciones sobre la situación financiera de los arrendatarios actuales o futuros a menos que se solicite específicamente. Cuando las propiedades se valoran con el beneficio de los arrendamientos, se asume, por tanto, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir con sus obligaciones financieras contraídas en el contrato de arrendamiento y que no hay atrasos en el pago del alquiler o incumplimientos no revelados de sus obligaciones.

Mediciones

Todas las mediciones se llevan a cabo de acuerdo con la práctica del mercado local, excepto cuando afirmamos específicamente que hemos confiado en otra fuente.

Urbanismo y otras normativas legales

La información sobre urbanismo se obtiene, siempre que sea posible, verbalmente de la autoridad de planificación urbanística local. Si se requiere confirmación, recomendamos que la verificación sea obtenida de abogados que:

a) la posición se expone correctamente en nuestro informe
b) los bienes no se vean afectados negativamente por cualquier otra decisión tomada, o condiciones prescritas por las autoridades públicas
c) que no haya notificaciones legales pendientes.

Nuestras valoraciones se preparan sobre la base de que los locales (y sus obras) cumplen con todas las normativas legales y de la CE pertinentes, incluidas las normas contra incendios.

Estudios estructurales
A menos que se nos indique expresamente, no llevamos a cabo un estudio estructural, ni realizamos pruebas de los servicios y por lo tanto no garantizamos que ninguna propiedad esté libre de defectos. Procuramos reflejar en nuestras valoraciones cualquier defecto o desperfecto aparente que observemos durante nuestra inspección o los costes de reparación que se nos comuniquen.

Materiales nocivos
Normalmente no llevamos a cabo investigaciones in situ para determinar si algún edificio fue construido o alterado utilizando materiales o técnicas perjudiciales, como por ejemplo, hormigón con alto contenido de alúmina, lana de madera usada como encofrado permanente, cloruro de calcio o asbesto). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones parten de la base de que no se han utilizado los materiales o técnicas mencionados.

Condiciones del emplazamiento
Normalmente no llevamos a cabo investigaciones *in situ* para determinar la idoneidad de las condiciones y servicios del suelo para los fines para los que están destinados, o están destinados a ser puestos. Tampoco realizamos estudios arqueológicos, ecológicos o medioambientales. Salvo que se nos informe lo contrario, nuestras valoraciones parten de la base de que estos aspectos son satisfactorios y que, cuando se prevea el desarrollo, no se incurrirá en gastos extraordinarios o demoras durante el período de construcción por estos motivos.

Servicios
2. Que la/s propiedad/es está/n conectada/s o puede/n estarlo a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, telefonía y alcantarillado sin gastos indebidos.

Contaminación ambiental
A menos que se nos indique lo contrario, no llevamos a cabo exámenes de emplazamiento o evaluaciones ambientales, ni investigamos registros históricos, para establecer si alguna tierra o local está o ha sido contaminada. Por tanto, a menos que se indique lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo sobre la base de que las propiedades no están afectadas por la

contaminación ambiental. No obstante, si nuestra inspección del emplazamiento y otras investigaciones razonables durante la preparación de la valoración nos llevan a considerar que el terreno pueda estar contaminado, discutiremos nuestras preocupaciones con usted.

Deudas pendientes

En el caso de bienes inmuebles en los que se estén llevando a cabo obras de construcción, o que hayan finalizado recientemente, normalmente no tenemos en cuenta ninguna responsabilidad en la que ya hayamos incurrido, pero que aún no se haya cumplido, con respecto a las obras terminadas o a las obligaciones en favor de contratistas, subcontratistas o cualquier miembro del equipo profesional o de diseño.

7. Definiciones

Valor de mercado

El importe estimado por el que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua después de una comercialización adecuada y en la que las partes hayan actuado con conocimiento de causa, prudencia y sin coacción.