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

Informe Pericial

Análisis Crítico de la Valoración realizada por ACTUA del Complejo SunPark con Nº de expediente 00405-18-00 Z-0 en cuanto a Metodología y Cálculo del valor de Mercado.

Número de Expediente: 2018-008689-35-02

Finalidad: Pericial

Fecha del Informe: 1 de marzo de 2018

gesvalt® Consultoría y Valoración
Advisory & Valuation

ÍNDICE

SECCIÓN 1 – EL COMPLEJO SUN PARK 4

1.1. Descripción y superficie del terreno 4

1.2. Descripción y superficie de la edificación 4

1.3. Datos registrales 5

SECCIÓN 2 – ANÁLISIS CRÍTICO DE LA FINALIDAD Y METODOLOGÍA APLICADAS EN EL INFORME REALIZADO POR ACTUA 6

2.1. Análisis crítico de la finalidad aplicada en el Informe realizado por ACTUA 6

2.4. Análisis crítico de la metodología aplicada en el Informe realizado por ACTUA 8

SECCIÓN 3 – ANÁLISIS CRÍTICO DEL INFORME REALIZADO POR ACTUA 11

3.1. Objeto de la Tasación 11

3.2. Valor Razonable 11

3.3. Precios hoteleros 11

3.4. Antigüedad y depreciación 14

3.5. Valor del Suelo 16

SECCIÓN 4 – CONCLUSIONES 19

Ángel Manuel Pedrero Fernández, Arquitecto, colegiado nº 1275 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria, con domicilio en calle Cebrián 34, bajo izquierda, 35003 Las Palmas de Gran Canaria.

INFORMA:

Que he sido requerido por la empresa AWESWELL LTD. con domicilio a efectos de notificaciones en c/ Alfredo Torres Edwars, 10 , Oficina SIMÓ, 38204 La Laguna en la isla de Tenerife, con objeto de informar sobre el Informe realizado por ACTUA del Complejo Sun Park con Nº de expediente 00405-18-00 Z-0 en cuanto a Metodología y Cálculo del valor de Mercado.

El objeto de los trabajos detallados en la presente propuesta técnico-económica será la realización de un dictamen pericial que **Análisis Crítico de la Valoración realizada por ACTUA de Complejo SunPark con Nº de expediente 00405-18-00 Z-0 en cuanto a Metodología y Cálculo del valor de Mercado.** Con ello, el carácter del dictamen será confidencial, con la posibilidad de poder aportarse como prueba pericial ante un contencioso. Así, la realización del dictamen contará con la afirmación recogida en el artículo 335 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, confirmando nuestra disponibilidad para personarnos a ratificar sus conclusiones si ello fuera requerido.

Para la realización del presente dictamen se han examinado, los siguientes documentos:

A Informe de Tasación realizado por ACTUA del Complejo Sun Park con Nº de expediente 00405-18-00 Z-0, cuya finalidad es el asesoramiento para calcular el "DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE del COMPLEJO TURÍSTICO APARTAMENTOS SUN PARK".

B Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes in- muebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. (Texto consolidado 2 de diciembre de 2015

SECCIÓN 1 – EL COMPLEJO SUN PARK

1.1. Descripción y superficie del terreno

Registral: 27.144,00 m²

Catastral: 25.878,00 m²

Planeamiento: 26.909,00 m²

1.2. Descripción y superficie de la edificación

COMPLEJO TURÍSTICO DE APARTAMENTOS SUN PARK

Complejo turístico Sun Park, cuenta con dos plantas de altura sobre rasante y una planta bajo rasante. Se compone de 220 apartamentos, locales y zonas comunes.

PLANTA SÓTANO

39 locales almacenes que ocupan una superficie de 1.391,90 m², estando el resto destinado a zonas comunes.

PLANTA BAJA

118 apartamentos que ocupan 5.737,16 m² y el resto se dedican a piscinas, solárium, y zonas comunes.

PLANTA PRIMERA

102 apartamentos que ocupan 4.959,24 m², local recepción que ocupa 432,00 m² y el resto vuelos de la planta primera y zonas comunes.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS

SUPERFICIE EDIFICABLE CONFORME A PLANEAMIENTO: 8.833,00 m²

SUPERFICIE TOTAL CATASTRAL: 14.285,00 m²

- Bajo rasante 1.573,00 m²
- Sobre rasante 12.712,00 m²

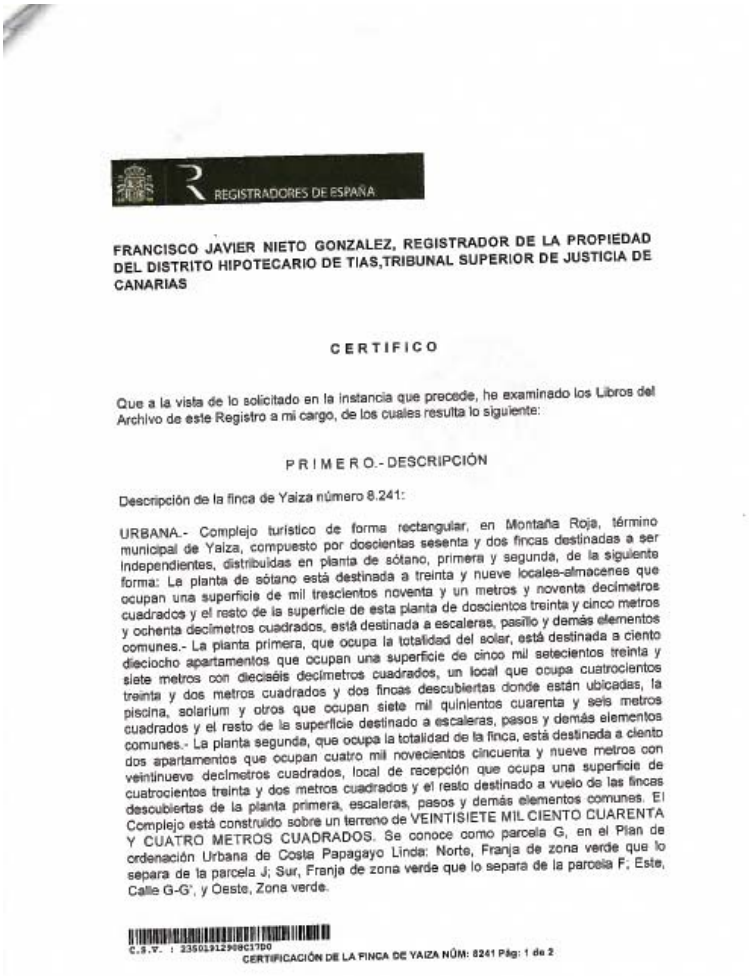
SUPERFICIE TOTAL REGISTRAL: 12.520,30 m²

- Bajo rasante 1.391,90 m²
- Sobre rasante 11.128,40 m²

1.3. Datos registrales

La parcela donde se emplaza el actual Complejo Turístico estaba inscrita a nº de Finca 8.241.

Actualmente el complejo se constituye en DIVISIÓN HORIZONTAL distribuido en 262 fincas registrales, que van de la 8.497 a la 8.758 inclusive.



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.: 235019129BC37D0
CERTIFICACIÓN DE LA FINCA DE YAIZA NÚM: 8241 Pág: 1 de 2

LINDEROS REGISTRALES DEL CONJUNTO

- 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´.
- Oeste: zona verde

SECCIÓN 2 – ANÁLISIS CRÍTICO DE LA FINALIDAD Y METODOLOGÍA APLICADAS EN EL INFORME REALIZADO POR ACTUA

2.1. Análisis crítico de la finalidad aplicada en el Informe realizado por ACTUA

La finalidad del informe realizado por ACTUA, era DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE del COMPLEJO TURÍSTICO APARTAMENTOS SUN PARK, pero para valorar este complejo a efectos de realizar una compra-venta, en este caso el Complejo Turístico de Apartamentos Sun Park, se ha de recurrir al "valor de mercado" del mismo, que en modo alguno se corresponde con el valor razonable o el valor hipotecario.

Definamos los diferentes conceptos de valor:

Valor de Mercado

Según la Orden ECO 805/2003

"Valor de mercado es el precio al que podría venderse un inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación, en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta."

Este criterio está recogido en la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Estos criterios se utilizan para tasaciones hipotecarias.

Cabe diferenciar que las valoraciones realizadas por una Sociedad de Tasación conforme a la Orden ECO 805/2003 se denominan "Tasaciones", mientras que el resto de valoraciones se denominan "Valoraciones".

Pero la definición más exacta, y preferible, es la señalada en las Normas Europeas de Valoración, coincidente con la establecida por la Comisión de Normas Internacionales de Valoración.

"Valor de mercado es la cuantía estimada por la cual, en la fecha de la valoración, se intercambiaría voluntariamente un activo entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado de forma experimentada, prudentemente y sin coacción".

Probablemente esta definición es la más adecuada, con la virtud añadida de que es la internacionalmente aceptada y exigible en la valoración de activos empresariales.

Todos hablamos de "Valor de Mercado" de un hotel, pero ¿compartimos la misma interpretación sobre este concepto? Cualquier persona que trabaje en el mercado inmobiliario se dará cuenta de que habitualmente se tienen ideas completamente diferentes de lo que el término "Valor de Mercado" engloba.

Esta confusión está alimentada tanto por las numerosas definiciones de valor, aparte de “Valor de Mercado”, existe el "Valor de Tasación", el "Valor de Inversión", el "Coste de Reposición" etc., como por la normativa aplicable en cada caso, su origen o la finalidad.

Atendiendo a la finalidad, es evidente que no es posible comprender la valoración de un activo en la economía actual sin tener en cuenta el propósito de la valoración. Por ejemplo, un mismo activo no tendrá la misma valoración si se realiza para la compra por parte de un inversor, o si se realiza para que una entidad financiera española estudie conceder un préstamo hipotecario sobre ese activo e incluso en este último caso la valoración será diferente si la entidad financiera es alemana, por ejemplo.

En unos casos, la valoración de un hotel vendrá determinada por la normativa internacional de valoración, en función de las normas de tasación nacionales o incluso normativas internacionales. A estos parámetros, comunes en la valoración de cualquier activo inmobiliario, hay que sumarle en el caso del sector hotelero la comprensión del negocio intrínseco.

Al contrario que con otros activos, en un hotel se une el valor del propio inmueble con la capacidad de un gestor para explotar un negocio turístico. Por ello, es fundamental que un valorador hotelero tenga un buen conocimiento de la industria específica, que sea capaz de interpretar los estados financieros y evaluar el potencial de cada hotel para mantener o mejorar sus resultados.

Valor razonable

El valor razonable, que es el calculado en el Informe de ACTUA, de los terrenos y edificios es un valor de mercado para el uso actual dado a los mismos, que presupone la utilización continuada del activo para igual o similar actividad. Este valor se determina por medio de la oportuna tasación llevada a cabo por un perito cualificado (Norma Internacional de Contabilidad).

Las Valoraciones Inmobiliarias reguladas (NIIF-NICS): Valoraciones inmobiliarias realizadas según las Normas Internacionales de Contabilidad (NICs) y de Información Financiera (NIIF), de aplicación a todo tipo de estados financieros con propósito de información general, elaborados y presentados según dichas normas.

Estas valoraciones se destinan a determinar los importes monetarios por los que contablemente se reconocen los elementos (inmuebles) en los estados financieros. Estos inmuebles serán los correspondientes a: inversiones inmobiliarias, inmovilizado de material o existencias. Se determinará el Valor Razonable y el Valor Neto realizable en su caso. Por lo que podemos decir que el Valor razonable se calcula a efectos contables.

Valor hipotecario

Es el valor determinado por la tasación prudente sobre la posibilidad futura de su comercialización, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo, las condiciones de los mercados, su uso tanto en el momento de la tasación como otros alternativos.

2.4. Análisis crítico de la metodología aplicada en el Informe realizado por ACTUA

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).

Para llegar a su opinión de Valor, ACTUA utiliza el Método de Coste y el Método de Actualización, sin embargo, certifica como valor de tasación el obtenido por el Método del Coste (Coste de Reposición Neto), por el que se obtiene el valor más alejado del valor de mercado de entre los dos valores obtenidos. Es evidente que existe una notable diferencia entre el coste de reponer un activo (suelo + construcción depreciada) y el valor actualizado de los flujos de caja generados por la explotación, aceptado ampliamente este último como método de valoración de mercado por los inversores en el sector.

Pero es que, además, la forma de aplicar el Metodo de Actulización por parte de ACTUA tampoco parece precisa y certera.

Para poder aplicar el método de actualización es necesario que el inmueble produzca o pueda producir ingresos ligados a una explotación económica, que existan datos contables de la explotación.

Pero además de estos datos es necesario conocer los ratios medios del sector, es decir, lo que ocurre en el sector de actividad en la que se integra dicha explotación.

Así, en el caso de hoteles, se referiría a la ocupación hotelera (alojamiento, desayunos, salones, …) precios de los diferentes servicios, descuentos practicados por los hoteles de la misma categoría y en la misma ciudad.

Dichas cuantías medias se corregirán en función de las características concretas del inmueble que se valora, que puedan influir claramente en la obtención de ingresos superiores o inferiores a la media, si el inmueble que se valora está muy bien situado, en el caso de un hotel, es muy probable que consiga una mayor ocupación o que pueda aplicar precios más altos que otros inmuebles, lo que redunda en el valor de mercado del hotel que no es el coste del in- mueble sino el resultado de valorar la actividad al completo.

Una vez obtenidos los datos de las cuentas de explotación, estudios de viabilidad y los ratios medios del sector, se procederá a contrastarlos.

Así, en el caso de un hotel se calcularán los ingresos por: alojamiento, desayunos, extras de habitación, comidas de trabajo, restaurante interno o abierto al público, alquiler de vitrinas o escaparates, salones, convenciones, plazas de aparcamiento…

Cálculo de los gastos: deberán analizarse los diversos gastos de explotación, referentes a personal, impuestos, conservación y mantenimiento, consumo o materias primas, servicios, publicidad, seguros, etc. Los gastos serán variables en función del tipo de explotación de que se trate.

El valor de reversión del inmueble es su valor en el momento en que finaliza la generación de flujos de caja. El valor de reversión será por tanto el valor previsible del inmueble en el momento de la venta o al final del horizonte temporal considerado para la actualización de los flujos de caja.

ACTUA calcula el valor de reversión según Orden ECO 805/2003 (inmuebles ligados a una actividad económica):

a) El valor que deberá calcularse para el inmueble libre de inquilinos, ajustando el valor del suelo y restando la depreciación física y funcional de la edificación estimada mediante el método del coste.

b) El inmueble ligado a una explotación económica dejará de producir rentas en el momento en que haya transcurrido la vida útil estimada para el mismo Vida útil, según la orden “es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que

se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación"

Esta vida útil depende del uso del inmueble, aunque la ECO 805/2003 establece de forma generalizada una vida útil máxima de 35 años para este tipo de inmuebles. Hay que analizar la actividad que se desarrolla en el mismo para adoptar el plazo convenientemente.

Es evidente que el valor de reversión así calculado no tiene porqué ajustarse al valor de mercado previsible del inmueble en el momento de la venta. De hecho, en los flujos de caja de la valoración de ACTUA ni siquiera se expresa cuál sería el valor de reversión en ese momento final, lo que nos permitiría contrastar claramente si se adecua con los valores previsibles en el sector.

SECCIÓN 3 – ANÁLISIS CRÍTICO DEL INFORME REALIZADO POR ACTUA

3.1. Objeto de la Tasación

El informe de la empresa ACTUA, realizado por la arquitecta Dª. Fayna Navarro García, señala que "*a requerimiento de la empresa ACOSTA MATOS S.L., se han personado en Complejo Sun Park, con el fin de DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE del COMPLEJO TURÍSTICO APARTAMENTOS SUN PARK"*. El informe se limita a valorar conforme a la Orden ECO 805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

3.2. Valor Razonable

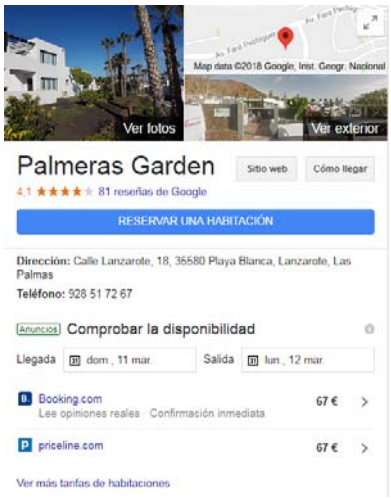
El informe de Dª. Fayna Navarro García ha determinado el "Valor razonable", que se utiliza para obtener el valor a efectos contables, tal como explico en el punto 2.1 de este Informe Pericial.

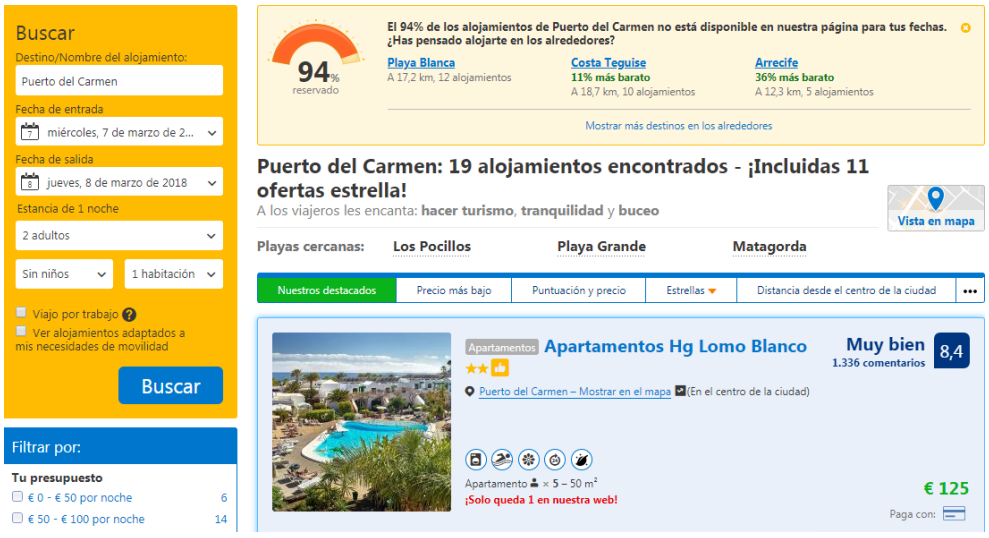
3.3. Precios hoteleros

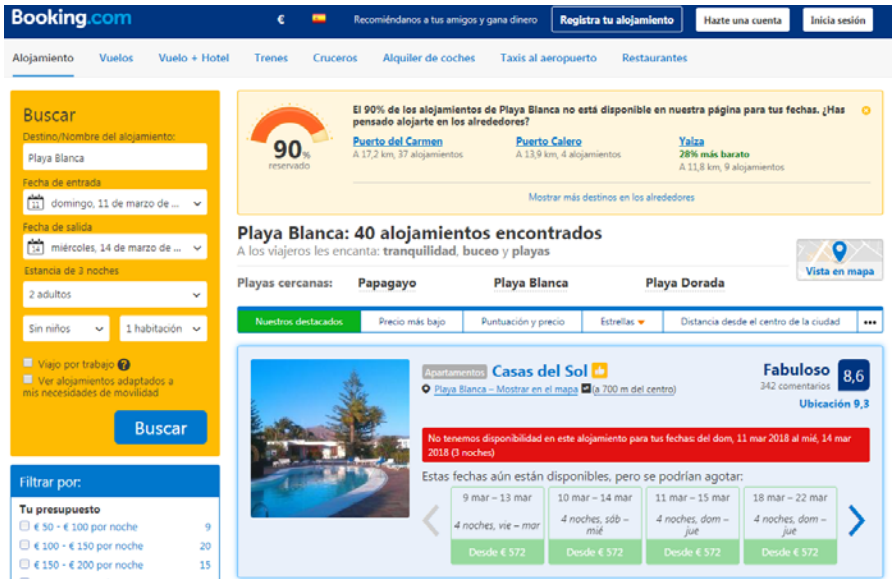
En la toma de datos de los precios hoteleros actuales, hemos apreciado diferencias con la realidad del mercado actual día de hoy. No coinciden los datos aportados con los que hemos comprobado. Este aspecto es de suma importancia a la hora de calcular los ingresos para el cálculo del valor de actualización. Al ser más altas las tarifas hoteleras el valor de tasación debe ser mayor.

El sondeo realizado por ACTUA, y que se recoge en su informe dan el resultado que se acompaña a continuación.

RELACIÓN DE COMPLEJOS TURÍSTICOS 1,2,3*			
Complejo	Dirección	Cod. postal	€/Habt./noche
Playa Limones 3*	Av.Canarias nº6	35.580	59,00
Palmeras Garden 3*	Lanzarote, nº18	35.580	50,00/ **(67,00 €)**
HG Lomo Blanco 2*	Guardafia nº1	35.510	63,00/**(125,00 €)**
Ereza Apartamentos Sara 2*	Correillo nº61	35.580	55,83
Casas del Sol 3*	Av.Canarias nºs/n	35.580	67,83/**(143,00 €)**
La Laguna 2*	Finlandia s/n	35.510	50,00
Maribel 2*	Frankfurt nº1	35.510	50,00/**(60,00 €)**
Club Los Pocillos 1*	Av. Las Playas nº77	35.510	50,49
Precio medio por habitación/noche			55,77 €/dia/**(76,29 /dia)**


Ver fotos
Map data ©2018 Google, Inst. Geogr. Nacional
Ver exterior
Palmeras Garden
Sitio web
Cómo llegar
4.1 ★★★★☆ 81 reseñas de Google
RESERVAR UNA HABITACIÓN
Dirección: Calle Lanzarote, 18, 35580 Playa Blanca, Lanzarote, Las Palmas
Teléfono: 928 51 72 67
Anuncios Comprobar la disponibilidad
Llegada dom., 11 mar.
Salida lun., 12 mar.
Booking.com 67 €
Lee opiniones reales · Confirmación inmediata
priceline.com 67 €
Ver más tarifas de habitaciones


Buscar
Destino/Nombre del alojamiento:
Puerto del Carmen
Fecha de entrada
miércoles, 7 de marzo de 2...
Fecha de salida
jueves, 8 de marzo de 2018
Estancia de 1 noche
2 adultos
Sin niños
1 habitación
Viajo por trabajo
Ver alojamientos adaptados a mis necesidades de movilidad
Buscar
Filtrar por:
Tu presupuesto
€ 0 - € 50 por noche 6
€ 50 - € 100 por noche 14
94% reservado
El 94% de los alojamientos de Puerto del Carmen no está disponible en nuestra página para tus fechas. ¿Has pensado alojarte en los alrededores?
Playa Blanca
A 17,2 km, 12 alojamientos
Costa Teguise
11% más barato
A 18,7 km, 10 alojamientos
Arrecife
36% más barato
A 12,3 km, 5 alojamientos
Mostrar más destinos en los alrededores
Puerto del Carmen: 19 alojamientos encontrados - ¡Incluidas 11 ofertas estrella!
A los viajeros les encanta: hacer turismo, tranquilidad y buceo
Vista en mapa
Playas cercanas: Los Pocillos Playa Grande Matagorda
Nuestros destacados
Precio más bajo
Puntuación y precio
Estrellas
Distancia desde el centro de la ciudad
Apartamentos Apartamentos Hg Lomo Blanco
Muy bien
1.336 comentarios
8,4
Puerto del Carmen – Mostrar en el mapa (En el centro de la ciudad)
Apartamento 5 – 50 m²
¡Solo queda 1 en nuestra web!
€ 125
Paga con:


Booking.com
Recomiéndanos a tus amigos y gana dinero
Regístra tu alojamiento
Hazte una cuenta
Inicia sesión
Alojamiento Vuelos Vuelo + Hotel Trenes Cruceros Alquiler de coches Taxis al aeropuerto Restaurantes
Buscar
Destino/Nombre del alojamiento:
Playa Blanca
Fecha de entrada
domingo, 11 de marzo de ...
Fecha de salida
miércoles, 14 de marzo de ...
Estancia de 3 noches
2 adultos
Sin niños
1 habitación
Viajo por trabajo
Ver alojamientos adaptados a mis necesidades de movilidad
Buscar
Filtrar por:
Tu presupuesto
€ 50 - € 100 por noche 9
€ 100 - € 150 por noche 20
€ 150 - € 200 por noche 15
90% reservado
El 90% de los alojamientos de Playa Blanca no está disponible en nuestra página para tus fechas. ¿Has pensado alojarte en los alrededores?
Puerto del Carmen
A 17,2 km, 37 alojamientos
Puerto Calero
A 13,9 km, 4 alojamientos
Yaiza
28% más barato
A 11,8 km, 9 alojamientos
Mostrar más destinos en los alrededores
Playa Blanca: 40 alojamientos encontrados
A los viajeros les encanta: tranquilidad, buceo y playas
Vista en mapa
Playas cercanas: Papagayo Playa Blanca Playa Dorada
Nuestros destacados
Precio más bajo
Puntuación y precio
Estrellas
Distancia desde el centro de la ciudad
Apartamentos Casas del Sol
Fabuloso
342 comentarios
8,6
Ubicación 9,3
Playa Blanca – Mostrar en el mapa (a 700 m del centro)
No tenemos disponibilidad en este alojamiento para tus fechas: del dom, 11 mar 2018 al mié, 14 mar 2018 (3 noches)
Estas fechas aún están disponibles, pero se podrían agotar:
9 mar – 13 mar
4 noches, vie – mar
Desde € 572
10 mar – 14 mar
4 noches, sáb – mié
Desde € 572
11 mar – 15 mar
4 noches, dom – jue
Desde € 572
18 mar – 22 mar
4 noches, dom – jue
Desde € 572



Se ha sondeado la oferta de hoteles y sus precios en las zonas próximas son el resultado expuesto. Los ingresos tendrán que adecuarse a las tarifas hoteleras a día de hoy, y tal como hemos visto hay una diferencia en cuatro de los testigos.

Esta variación dará como consecuencia el aumento de ingresos por pernoctación, en función de los precios reales de cada establecimiento.

También comprobamos los datos estadísticos del INSTITUTO CANARIO DE ESTADÍSTICA (ISTAC) en el periodo Enero de 2.018 donde se justifica la Tarifa media por habitación mensual (ADR) para alojamientos turísticos de 1*,2* y 3*:



Resultando el precio por habitación y día teniendo en cuenta los datos estadísticos: **66,77 €/habitación/noche** y no 52,83 €/habitación/noche, valor recogido en el informe de ACTUA como media de los valores desde 2015 hasta la actualidad. El valor lo hemos tomado lo más cercano a la fecha de este informe.

Tanto de una forma como de otra los precios obtenidos son más altos, y como consecuencia dará un valor de tasación más elevado que el obtenido por Dª. Fayna Navarro Garcia.

3.3. Antigüedad y depreciación

Según el informe el punto 6, Descripción del edificio y su epígrafe ANTIGÜEDAD, se dice que el complejo no está reformado, y tal como podemos apreciar existen apartamentos que si lo están.

A continuación, se adjuntan fotografías:






En el informe de ACTUA, se deprecia todos los apartamentos como si estuvieran en mal estado, al calcular el valor de reposición neto se le aplica a todo el complejo misma la depreciación

(57,14%), y tal como hemos visto no debería ser así. Tan solo existen aproximadamente 44 unidades que se encuentran en mal estado, estando el resto en condiciones de uso.

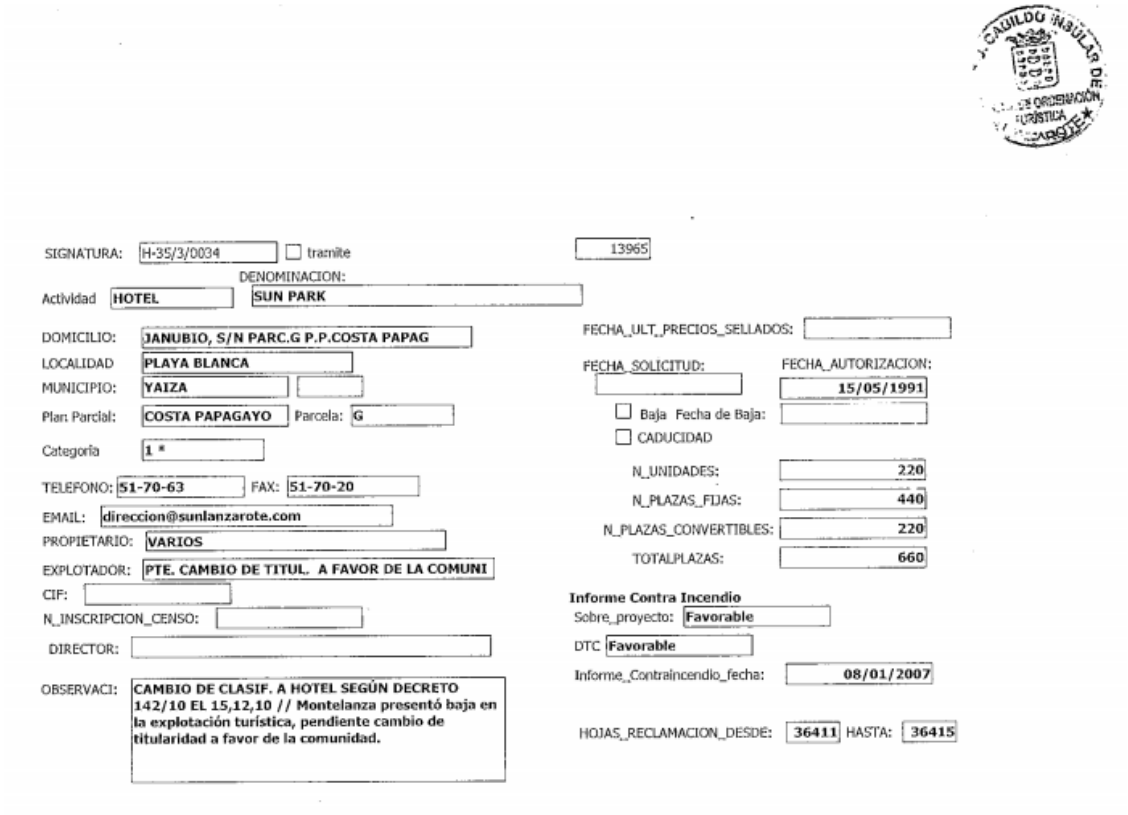
Debería corregirse este aspecto depreciando cada unidad en función de su antigüedad y estado.

Asimismo en cuanto al Estado actual, afirma la arquitecta que el inmueble se encuentra en mal estado de conservación y mantenimiento, conforme a su antigüedad, y que actualmente no reúne las condiciones que exige el DECRETO 142/2010, de 4 de octubre y deberán realizarse reformas generales para poder emprender la actividad correctamente.






Tal como podemos observar en esta fotografias no es cierto la dicho por dicha arquitecta. El complejo esta en condiciones de uso y tiene concedida licencia de apertura de la actividad:



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: FECHA_AUTORIZACION: 15/05/1991
☐ Baja Fecha de Baja:
☐ CADUCIDAD
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

Dice el informe de la empresa ACTUA que el complejo actualmente no reúne las condiciones que exige el DECRETO 142/2010, de 4 de octubre y deberán realizarse reformas generales para poder emprender la actividad correctamente, pero tal como vemos tiene licencia para realizar la actividad hotelera y se puede ver el estado de conservación del complejo.

Los valores de construcción se tendrían que calcular de nuevo, dando como resultado un valor de reposición mayor, al tener gran parte de las unidades una depreciación menor.

3.4. Valor del Suelo

Por definición el valor de reversión al finalizar la vida útil de la explotación coincide con el valor del suelo, ya que al finalizar la vida útil del inmueble este es obsoleto y como valor del mismo queda el del suelo exclusivamente.

De todas formas, la Orden ECO 805/2003, teniendo en cuenta que la vida útil estimada para este tipo de inmuebles es reducida (35 años), considera que una parte del inmueble (cimentación, estructura, tabiquería, …) puede tener una vida útil superior, de 50,75 e incluso 100 años. Por tanto para esta parte del inmueble puede adoptarse una vida útil más amplia y por tanto tendrá una vida útil remanente cuando finalice la vida de la explotación.

En el informe de ACTUA el Valor de reversión, tal como se recoge en el punto 12, es el siguiente:

12 RESUMEN DE VALORES

VALOR ACTUALIZACIÓN NETO
Total CFL Actualizado:=8.556.364,00 €
Valorreversión suelo actualizado=1.586.703,14 €

VALOR ACTUALIZACIÓN NETO	10.143.067,14€

Valor del suelo actualizado: 1.586.703,14 €

Vamos a tomar referencias del valor del suelo por m2:

- Valor m2 suelo parcela = 1.586.703,14 € / 25.878,00 m² = 61, 31 €/m2
- Valor de repercusión m2c S/R = 1.586.703,14 €/ 11.128,40 m² = 142,58 €/m2

Como podemos ver los valores del metro cuadrado de suelo y de repercusión están muy por debajo de los valores reales de mercado, el valor de la parcela está cercano al valor del suelo urbanizable, y el de repercusión es similar al de V.P.O.

Si tomamos este valor de venta calculado con el estudio mercado, nos da un valor de repercusión de suelo que estaría aproximadamente entre 350 €/m2c y 400 €/m2c, utilizando el método residual, cercanos a la realidad del mercado de suelo en la zona para el uso hotelero.

SITUACION	SUPERFICIE	VALOR €	VALOR €/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
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
VALOR €/M2			1.913 €/m2

En este aspecto hay que resaltar el escaso rigor técnico que se puede apreciar en el citado informe, pues no se pueden dar “valores de mercado”

Hemos realizado un estudio de mercado de venta de apartamentos en complejos similares al SUN PARK, y nos da un valor medio de venta de 1.913 €/m2.

SECCIÓN 4 – CONCLUSIONES

1. La valoración aportada por ACOSTA MATOS S.L. no sirve para calcular de forma adecuada el valor de mercado del Complejo Turístico Sun Park.

2. La valoración vulnera los principios básicos de valoración cómo, **principio de anticipación, principio de finalidad, principio de proporcionalidad, principio de sustitución, principio de temporalidad, principio de transparencia, y principio del valor residual**, sin valorar de forma adecuada su actividad económica, al tomar datos erróneos y no tener en cuenta la realidad física de la edificación.

3. No se ha realizado un estudio pormenorizado de todas las fincas para aplicarles a cada una el porcentaje de depreciación correcto. Tal como se recoge en el reportaje fotográfico existen apartamentos en muy buen estado y las zonas comunes también se encuentran en perfecto estado de uso.

4. Los ingresos por pernoctación deben ser conformes a los precios actuales, no debemos tomar datos del 2015 para realizar el cálculo del valor de actualización.

5. El valor de suelo resultante del valor de reversión, nos da unas cantidades que no son reales ni se aproximan a los datos de mercado de suelo para uso turístico. No se aporta estudio de mercado en la tasación de ACTUA para calcular el valor residual de suelo. Como se ha dicho anteriormente los valores que nos sale teniendo en cuenta dicho informe están cercanos a valores de suelo urbanizable y los de repercusión de suelo próximos a la repercusión de V.P.O., valores alejados de la realidad inmobiliaria.

6. Dice el informe, que no se ha realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras" y disposiciones posteriores, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la norma. Pero lo cierto es que se ha realizado con la metodología y criterios emanados de dicho documento, sabiendo que el Valor hipotecario no es el Valor de Mercado, aunque lo tiene como referente.

A los efectos establecidos en el art. 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prometo que he actuado con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conozco las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere mi deber como perito.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido el presente Informe Pericial en Las Palmas de Gran Canaria a siete de marzo de dos mil dieciocho.

Ángel Manuel Pedrero Fernández

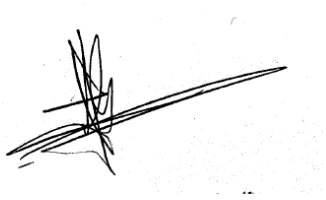
Arquitecto

Colegiado 1275 COAGC

Representante de GESVALT:

PEDRERO FERNANDEZ ANGEL MANUEL - 43264783N

Firmado digitalmente por PEDRERO FERNANDEZ ANGEL MANUEL - 43264783N
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=43264783N, sn=PEDRERO FERNANDEZ, givenName=ANGEL MANUEL, cn=PEDRERO FERNANDEZ ANGEL MANUEL - 43264783N
Fecha: 2018.03.09 10:01:36 Z



Sergio Espadero MRICS
Director de Advisory Services
Gesvalt Sociedad de Tasaciones S.A.