

**AYUNTAMIENTO DE
ANTIGUA**

**FUERTEVENTURA
LAS PALMAS**

**INVENTARIO Y VALORACION
DEL PATRIMONIO**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA
ANTIGUA - LAS PALMAS

A la atención de D. JUAN EVORA SUAREZ
ALCALDE PRESIDENTE

Las Arenas (Vizcaya), 30 de Junio de 1.990
SH/mj

Estimados Señores:

Siguiendo sus instrucciones, hemos realizado el estudio de Inventario, Codificación, Etiquetado y Valoración de ciertos bienes propiedad del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA, presentándoles en el presente Informe el resultado de nuestras investigaciones.

Se ha llevado a cabo una investigación y análisis de las propiedades que componen el Patrimonio del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA, para determinar el Coste de Reposición a Nuevo, el Valor Real de Mercado, así como, la Vida Remanente de las mismas, al 30 de Junio de 1.990.

El **COSTE DE REPOSICION A NUEVO (C.O.R.)** es el coste requerido para reemplazar una propiedad por otra nueva y moderna, que utilice la tecnología y materiales de construcción más actuales, reproduciendo la capacidad y utilidad de la propiedad existente. Este coste incluye tanto el valor de los elementos como el de los transportes, seguros de transporte, montaje y falta de rentabilidad durante la construcción.

El **VALOR REAL DE MERCADO (V.R.M.)** se define como el justo valor de transacción entre un libre comprador y un libre vendedor, teniendo ambos conocimiento de todos los actos pertinentes y sin actuar, en ningún caso, bajo presión indebida.

La **VIDA REMANENTE (V.R.)** es el número de años que el valorador estima que quedan de vida útil, desde la fecha de valoración hasta que la propiedad deja de ser económicamente productiva.

El proceso de valoración se basa en tres métodos fundamentales para la determinación del Valor Real de Mercado de los elementos que componen el Patrimonio, que relacionamos a continuación:

- * METODO DEL COSTO
- * METODO COMPARATIVO DE MERCADO
- * METODO DE LA RENTABILIDAD

METODO DEL COSTO

De acuerdo con este método de valoración, estimamos el Coste de Reposición a Nuevo. Una vez alcanzado este valor, calculamos la depreciación resultante por deterioro físico y obsolescencia.

El Deterioro Físico - Depreciación es la pérdida de valor causada por el deterioro físico resultante del uso y desgaste de un bien, estando sometido a un proceso de producción y expuesto a elementos externos.

La Obsolescencia Funcional da lugar a la pérdida de valor experimentada por falta de utilidad funcional en la distribución y planeamiento de los diversos espacios que componen la propiedad.

La Obsolescencia Funcional - Depreciación es la pérdida de valor causada por variaciones producidas dentro de la propiedad, tales como, cambio de diseño, materiales, proceso derivado de insuficiencia, exceso de capacidad o construcción, falta de utilidad o exceso de costes operativos.

La Obsolescencia Económica ocasiona pérdida de valor causada por influencias desfavorables que puedan tener lugar fuera de la propiedad. Por ejemplo: aprobación de nuevas leyes, cambios en la ordenación de la zona, escasez de medios de transporte, malos accesos, poca comercialidad en la zona, etc.

METODO COMPARATIVO DE MERCADO

De acuerdo con este método, comparamos la propiedad objeto de valoración con otras de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que puedan producir diferencias, tales como antigüedad, situación, condiciones, etc.

METODO DE LA RENTABILIDAD

El Método de la Rentabilidad se basa en el principio de anticipación reflejado en la definición de valor como el valor presente de los derechos y beneficios futuros, inherentes a la propiedad. En síntesis, este método implica un proceso de capitalización para trasladar el flujo proyectado a valor presente.

Nuestro Informe de Valoración consta de:

La presente carta que identifica las propiedades valoradas, describe la naturaleza y extensión de nuestras investigaciones, el proceso de valoración empleado, las premisas de valor adoptadas y presenta las conclusiones de valor alcanzadas.

Planos de situación de las propiedades (Inmuebles).

Fotografías de los edificios.

Informe descriptivo exponiendo el propósito y extensión de la valoración con detalle de las propiedades, presentación de las técnicas de valoración empleadas y conclusiones de valor.

Nuestra investigación incluye los epígrafes siguientes:

- * **Inmuebles**
 - Terrenos
 - Edificios
 - Mejoras en los Terrenos

- * **Derechos Reales**

- * **Muebles de carácter histórico - artístico o de considerable valor económico**

- * **Valores Mobiliarios, créditos y derechos, de carácter personal, de la Corporación**

- * **Vehículos**

- * **Semovientes**

- * **Muebles no comprendidos en los anteriores enunciados**

- * **Bienes y Derechos Revertibles**

Para llegar a la determinación del valor, hemos inspeccionado personalmente las propiedades, exterior e interiormente, investigando las condiciones de mercado y tomando en consideración los factores siguientes:

Extensión, carácter y utilidad de las propiedades

Situación, dimensiones y utilidad de las mismas

Dimensiones, estado y utilidad de los edificios en comparación con otros nuevos.

El Coste Estimado a Nuevo, en los casos que sea aplicable, menos un descuento en concepto de depreciación o pérdida de valor, derivada de la utilidad, antigüedad, uso y desgaste, estado y obsolescencia.

Valor de Mercado, analizando factores como situación, dimensiones, características físicas y transacciones semejantes.

Precios de maquinaria y equipos recibidos de proveedores, que reflejan el valor actual, más un incremento que se añade en concepto de envío y montaje.

No se ha llevado a cabo investigación alguna de los aspectos financieros relacionados con la capacidad que la propiedad pueda tener de generar beneficios actualmente o en el futuro. La opinión del Valor Real de Mercado supone que las ganancias previstas serán suficientes para generar el reembolso de la inversión y producir una justa rentabilidad de dicha inversión y del adecuado capital circulante neto.

El presente estudio se presenta en 6 tomos encuadernados según el detalle siguiente:

- | | | | |
|------|-----|---|---------------------------------------------------------------------------------|
| TOMO | I | - | Presentación - Carta
Certificado de Valoración
Resumen general de valores |
| TOMO | II | - | Inmuebles del 01 al 09 |
| TOMO | III | - | Inmuebles del 10 al 21 |
| TOMO | IV | - | Inmuebles del 22 al 37 |
| TOMO | V | - | Inmuebles del 38 al 54 |
| TOMO | VI | - | Vehículos y
Bienes Muebles |

De acuerdo con las premisas descritas, es nuestra opinión que, al 30 de Junio de 1.990, los valores siguientes, razonablemente, representan el Valor de las propiedades que componen el Patrimonio del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTIGUA.

**COSTE DE REPOSICION
A NUEVO (C.O.R.)**

1.162.932.000 Ptas.

**VALOR REAL DE
MERCADO (V.R.M.)**

975.575.000 Ptas.

Según el resumen general de valores siguiente:

RESUMEN GENERAL DE VALORES

<u>EPIGRAFE</u>	<u>COSTE DE REPOSICION A NUEVO (C.O.R.)</u>	<u>VALOR REAL DE MERCADO (V.R.M.)</u>
1- INMUEBLES:		
- TERRENOS	3.166.546'46 526.869.000	526.869.000 3.166.546'46
- EDIFICIOS	3.014.129'80 501.509.000	346.953.000 2.085.229'53
- MEJORAS EN LOS TERRENOS	582.512'95 96.922.000	78.790.000 473.537'44
	6.763.189'21 1.125.300.000	952.612.000 5.725.313'43
2- DERECHOS REALES	---	---
3- MUEBLES DE CARACTER HISTORICO - ARTISTICO O DE CONSIDERABLE VALOR ECONOMICO	---	---
4- VALORES MOBILIARIOS, CREDITOS Y DERECHOS, DE CARACTER PER- SONAL, DE LA CORPORACION	---	---
5- VEHICULOS	28.846.000 173.367'95	16.955.000 101.901'60
6- SEMOVIENTES	---	---
7- MUEBLES NO COMPENDIDOS EN LOS ANTERIORES ENUNCIADOS	8.786.000 52.804'92	6.008.000 36.108'81
8- BIENES Y DERECHOS REVERTIBLES	---	---
TOTAL	1.162.932.000	975.575.000
	6.989.362'08	5.863.323'84

EURO APPRAISAL, S.A., no asume responsabilidad alguna sobre el estado de dominio y cargas que pudieran afectar a las propiedades estudiadas.

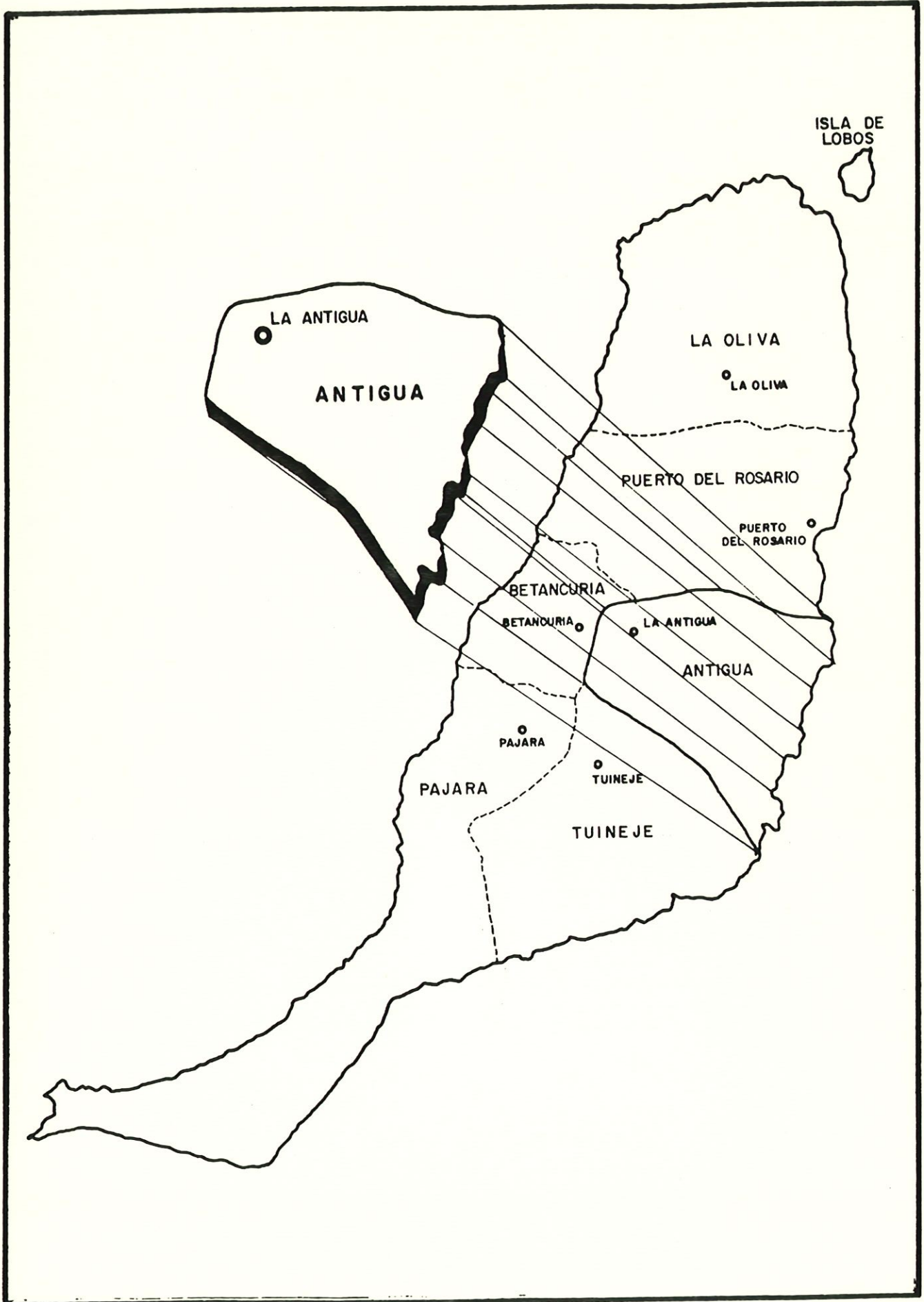
Atentamente,

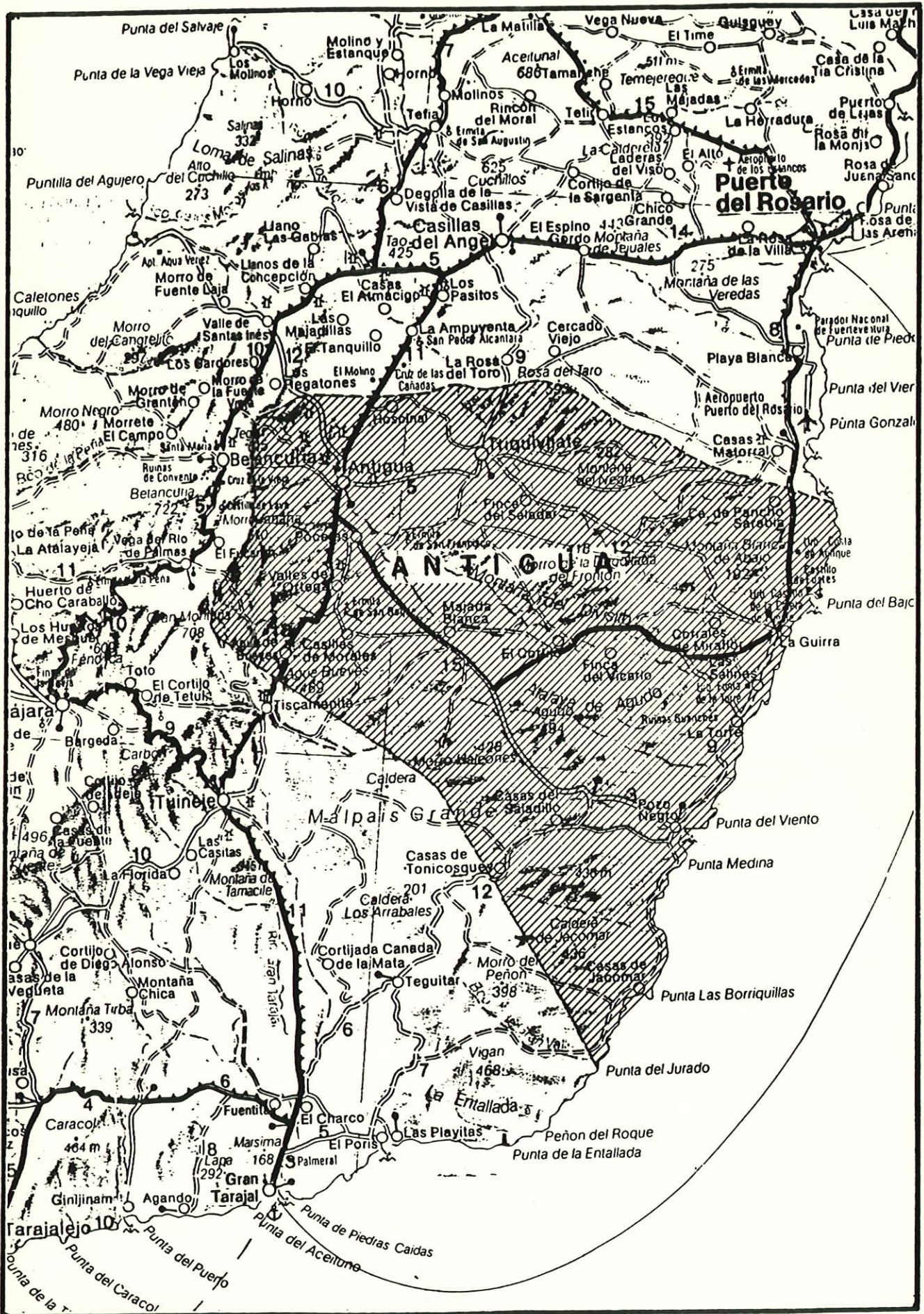
EURO APPRAISAL, S.A.





PLANOS





FOTOGRAFIAS



VISTA PANORAMICA DE ANTIGUA



VISTAS PANORAMICAS DE ANTIGUA





VISTAS PANORAMICAS DE ANTIGUA



DESCRIPCION DEL MUNICIPIO

DESCRIPCION DEL MUNICIPIO

Situado en la parte Centro-Este de la Isla de Fuerteventura.

El Término Municipal de Antigua comprende una extensión superficial de 251,65 Km², con una longitud de costa de 21 km desde la punta del Cangrejito hasta la punta de Cháfiro.

Sus linderos son: al Norte con el Término Municipal de Puerto del Rosario, al Sur con el Término Municipal de Tuineje, al Este con el Océano y al Oeste con el Término Municipal de Betancuria.

Discurre el Término Municipal desde el Macizo de Betancuria hasta el Océano, con una orografía ligeramente llana, pero con algunos macizos no muy altos, que discurren perpendiculares a la costa, formando los Valles de Monteagudo, Jacomar, Pozo Negro, etc.

La tierra es bastante árida y volcánica, por lo que las principales actividades de la población de Antigua son la cría de cabras, pequeñas plantaciones situadas en las vaguadas de los barrancos y sobre todo el sector turístico.

El principal núcleo urbano del Término Municipal de Antigua, es Antigua-Casco, destacando también los barrios de Valles de Ortega, Triquivijate, Agua de Bueyes, Casillas de Morales, La Corte y Pozo Negro. Además, son de destacar las urbanizaciones de apartamentos y bungalows que se están edificando en la costa, las cuales también constituyen importantes núcleos de población.

CODIFICACION Y DESCRIPCION

CODIFICACION Y DESCRIPCION DE LOS CAMPOS DE INFORMACION QUE INTEGRAN LAS FICHAS

El estudio efectuado por EURO APPRAISAL, S.A., se ha efectuado de acuerdo con el REAL DECRETO 1372/1986, de 13 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

De acuerdo con dicho Reglamento, se ha efectuado el inventario según su naturaleza, agrupándolo a tenor de los epígrafes siguientes:

- 1- Inmuebles
- 2- Derechos Reales
- 3- Muebles de carácter histórico-artístico o de considerable valor económico
- 4- Valores Mobiliarios, créditos y derechos, de carácter personal, de la Corporación
- 5- Vehículos
- 6- Semovientes
- 7- Muebles no comprendidos en los anteriores enunciados
- 8- Bienes y Derechos Revertibles

Las propiedades objeto de estudio han sido agrupadas de esta forma. Asimismo, se ha diseñado un formato de ficha para cada uno de los diferentes epígrafes.

Las informaciones recogidas para cada epígrafe han sido las siguientes:

1. INMUEBLES

Se incluye para cada inmueble una hoja resumen del mismo con los datos siguientes:

- Nº de orden. Numeración correlativa de las propiedades dentro de este epígrafe.
- Nombre del bien
- Situación (Municipio, Distrito, Sección, Calle)
- Naturaleza
- Tipo de bien. De acuerdo con la clasificación siguiente:
 - * 1 - Dominio Público - Uso Público
 - * 2 - Dominio Público - Servicio Público
 - * 3 - Patrimonial
- Resumen general de valores (del inmueble):
 - * Fecha de Valoración
 - * Coste de Reposición a Nuevo
 - * Valor Real de Mercado

Específicamente, dependiendo de la naturaleza del inmueble se han estudiado los conceptos siguientes:

- * TERRENOS
- * EDIFICIOS
- * MEJORAS EN LOS TERRENOS

TERRENOS

- Nº de orden. Numeración correspondiente con la del inmueble
- Codificación Contable. De acuerdo con la establecida por el Plan General Contable para la Administración Pública. Su estructura es la siguiente:

0000 . 00
Subcuenta . Familia

El desarrollo de esta codificación para "TERRENOS", es el siguiente:

2000 TERRENOS Y BIENES NATURALES SIN EDIFICAR

- 01 Urbanos
- 02 Industriales
- 03 Urbanizables
- 04 Rústicos
- 99 Otros

2020 TERRENOS Y BIENES NATURALES EDIFICADOS

- 01 Urbanos
- 02 Industriales
- 03 Urbanizables
- 04 Rústicos
- 99 Otros

2200 TERRENOS Y BIENES NATURALES DESTINADOS AL USO GENERAL

- 01 Urbanos
- 02 Urbanizables
- 03 Rústicos
- 99 Otros

- Nº de terreno. Numeración correlativa de los diferentes terrenos dentro de cada inmueble.
- Situación (Municipio, Distrito, Sección, Calle)
- Linderos
- Descripción
- Superficie total
- Superficie ocupada
- Superficie libre
- Observaciones en superficies
- Utilización del terreno
- Servicios
- Fecha de adquisición
- Forma de adquisición. De acuerdo con la codificación siguiente:
 - 1 - Por atribución de la Ley
 - 2 - A título oneroso con ejercicio o no de la facultad de expropiación
 - 3 - Por herencia, legado o donación
 - 4 - Por prescripción
 - 5 - Por ocupación
 - 6 - Por cualquier otro modo legítimo conforme al ordenamiento jurídico

- Título
- Datos registrales:
 - * Titular
 - * Registro de
 - * Tomo
 - * Libro
 - * Folio
 - * Finca
 - * N^o inscripción
 - * Fecha
 - * Observaciones
- Calificación urbanística
- Derechos Reales a favor
- Derechos Reales que gravan
- Derechos personales
- Rentas producidas
- Signatura del archivo
- Observaciones
- Fecha de Valoración
- Coste de Adquisición
- Valor Real de Mercado

EDIFICIOS

- Nº de orden. Numeración correspondiente con la del inmueble al que pertenece el edificio en cuestión.
- Codificación Contable. De acuerdo con la establecida por el Plan General Contable para la Administración Pública y según la codificación siguiente:

2021 EDIFICIOS

- 01 Técnico - Administrativos
- 02 Educativo - Culturales
- 03 Comerciales
- 04 Servicios
- 05 Viviendas y Residencias
- 06 Industriales
- 07 Deportivos
- 08 Almacenaje
- 09 Monumentos - Religiosos
- 10 Regulación y Abastecimiento de agua
- 99 Otros

2210 INFRAESTRUCTURA Y BIENES DESTINADOS AL USO GENERAL

- 01 Edificios
- 99 Otros

- Nº de edificio. Numeración correlativa de los diferentes edificios dentro de cada inmueble.
- Situación (Municipio, Distrito, Sección, Calle)
- Linderos
- Descripción

- Existencia y ubicación de planos
- Año de construcción
- Año de adquisición
- Año de última reforma
- Objeto de reformas
- Superficie cubierta
- Superficie construída
- Participación sobre el edificio (cuando sea ocupación parcial)
- Observaciones en superficies
- División y aprovechamiento de las superficies según la actividad que se desarrolle
- Utilización y superficie por plantas

07	-	Planta 7ª
06	-	Planta 6ª
05	-	Planta 5ª
04	-	Planta 4ª
03	-	Planta 3ª
02	-	Planta 2ª
01	-	Planta 1ª
00	-	Planta Baja
91	-	Sótano 1º
92	-	Sótano 2º
93	-	Sótano 3º
94	-	Sótano 4º

- Datos constructivos:

- * Cimentaciones y estructuras
- * Cubiertas
- * Cerramientos
- * Acabados
- * Otras partidas

- Instalaciones (Descripción y estado de conservación):

- * Fontanería
- * Saneamiento
- * Alumbrado
- * Fuerza
- * Grupo electrógeno
- * Calefacción
- * Aire acondicionado
- * Sistema contra incendios
- * Ascensores
- * Montacargas
- * Otras instalaciones

El estado de conservación de dichas instalaciones se refleja de acuerdo con la tabla siguiente:

- 0 - INEXISTENCIA
- 1 - MUY MALO
- 2 - MALO
- 3 - REGULAR
- 4 - BUENO
- 5 - NUEVO

- Estado de conservación general del edificio

- * Exterior
- * Interior

- Consideraciones histórico - artísticas
 - * Edificio histórico - artístico (SI / NO)
 - * Observaciones

- Fecha de adquisición

- Forma de adquisición. De acuerdo con la codificación ya mencionada

- Título

- Datos registrales:
 - * Titular
 - * Registro de
 - * Tomo
 - * Libro
 - * Folio
 - * Finca
 - * N° inscripción
 - * Fecha
 - * Observaciones

- Derechos Reales a favor

- Derechos Reales que gravan

- Derechos personales

- Rentas producidas

- Signatura del archivo

- Observaciones

- Datos de Valoración:

- * Fecha de Valoración
- * Coste de Adquisición
- * Coste de Reposición a Nuevo
- * Valor Real de Mercado
- * Vida Remanente (años)
- * Tasa de Amortización Técnica (%)

MEJORAS EN LOS TERRENOS

- Nº de orden: Numeración correspondiente con la del inmueble al que pertenecen las mejoras en cuestión.
- Codificación Contable. De acuerdo con la establecida por el Plan General Contable para la Administración Pública y según la codificación siguiente:

2023 MEJORAS EN EL TERRENO

- 01 Urbanización y Mejoras
- 02 Zonas deportivas
- 03 Captaciones y Abastecimientos de agua
- 99 Otras

**2210 INFRAESTRUCTURA Y BIENES DESTINADOS
AL USO GENERAL**

- 02 Mejoras en el Terreno y otras edificaciones
- 99 Otras

- Nº de terreno. Número del terreno al cual van adscritas las mejoras.
- Situación (Municipio, Distrito, Sección, Calle)
- Descripción
- Año de ejecución. (Año medio ponderado de ejecución)
- Estados de conservación. De las mejoras siguientes:
 - * Viales
 - * Aparcamientos
 - * Jardinería
 - * Saneamiento
 - * Contra incendios
 - * Cerramientos
 - * Zonas deportivas
 - * Alumbrado

De acuerdo con la tabla de códigos siguientes:

- 0 - INEXISTENCIA
- 1 - MUY MALO
- 2 - MALO
- 3 - REGULAR
- 4 - BUENO
- 5 - NUEVO

- Valoración
 - * Fecha de Valoración
 - * Coste de Adquisición
 - * Coste de Reposición a Nuevo
 - * Valor Real de Mercado
 - * Vida Remanente (años)
 - * Tasa de Amortización Técnica (%)

2. DERECHOS REALES

- Nº de orden. Numeración correlativa de los elementos que componen este epígrafe
- Naturaleza
- Inmueble sobre el que recae
- Contenido del derecho
- Fecha de adquisición
- Título de adquisición
- Inscripción registral
- Rentas producidas
- Signatura del archivo
- Observaciones
- Fecha de Valoración
- Coste de Adquisición
- Coste de Reposición a Nuevo
- Valor Real de Mercado

3. MUEBLES DE CARACTER HISTORICO - ARTISTICO O DE CONSIDERABLE VALOR ECONOMICO

- Nº de orden. Numeración correlativa de los elementos que componen este epígrafe.

- Descripción del bien

- Consideraciones histórico - artísticas

- Ubicación

- Responsable

- Fecha de adquisición

- Signatura del archivo

- Observaciones

- Fecha de Valoración

- Coste de Reposición a Nuevo

- Valor Real de Mercado

**4. VALORES MOBILIARIOS, CREDITOS Y DERECHOS,
DE CARACTER PERSONAL, DE LA CORPORACION**

- Nº de orden. Numeración correlativa de los elementos que componen este epígrafe.

- Nº de los títulos

- Descripción

- Ubicación

- Fecha de adquisición

- Signatura del archivo

- Observaciones

- Fecha de Valoración

- Coste de Adquisición

- Valor Nominal

- Valor Real de Mercado

5. VEHICULOS

- Nº de orden. Numeración correlativa de los elementos que componen este epígrafe.
- Codificación contable: De acuerdo con lo establecido por el Plan General Contable para la Administración Pública. Su estructura es la siguiente:

ØØØØ . ØØ
 Subcuenta . Familia

El desarrollo de esta codificación para el epígrafe "VEHICULOS" es el siguiente:

2040 VEHICULOS

01	Furgonetas y camiones
02	Turismos
03	Vehículos de Obras Públicas
04	Motocicletas
05	Todo Terrenos
99	Otros

- Descripción
- Destino y ubicación
- Fecha de adquisición
- Signatura del archivo
- Fecha de Valoración

- Coste de Adquisición
- Coste de Reposición a Nuevo
- Valor Real de Mercado
- Vida Remanente (años)
- Tasa de Amortización Técnica (%)

6. SEMOVIENTES

- Nº de orden. Numeración correlativa de los elementos que componen este epígrafe.
- Codificación contable. De acuerdo con lo establecido por el Plan General Contable para la Administración Pública. Su estructura es la siguiente:

ØØØØ . ØØ

2080 OTRO INMOVILIZADO MATERIAL
02 - Semovientes

- Especie
- Nº de cabezas
- Marca
- Responsable de la custodia
- Ubicación
- Signatura del archivo

- Fecha de Adquisición
- Fecha de Valoración
- Coste de Adquisición
- Valor Real de Mercado

7. MUEBLES NO COMPRENDIDOS EN LOS ANTERIORES ENUNCIADOS

- Nº de orden. Numeración correlativa de los elementos que componen este epígrafe.
- Codificación contable. De acuerdo con lo establecido por el Plan General Contable para la Administración Pública. Su estructura es la siguiente:

ØØØØ . ØØ

Subcuenta . Familia

2030 MAQUINARIA

- 01 Maquinaria y aparatos
- 02 Tanques y cisternas
- 99 Otra Maquinaria

2031 INSTALACIONES

- 01 Electricidad
- 02 Vapor
- 03 Aire comprimido
- 04 Vacío y gas
- 05 Tratamiento de aguas
- 06 Comunicaciones
- 07 Contra incendios
- 08 Combustibles
- 09 Musical - Sonido
- 10 Alarmas
- 99 Otras instalaciones

**2032 ELEMENTOS DE TRANSPORTE
INTERNO**

- 01 Carretillas
- 99 Otros

2033 UTILES Y HERRAMIENTAS

- 01 Utiles
- 02 Herramientas
- 99 Otros

2050 MOBILIARIO Y ENSERES

- 01 Mobiliario técnico - administrativo
- 02 Mobiliario docente - cultural
- 03 Mobiliario sanitario
- 04 Mobiliario viviendas - residencias
- 05 Mobiliario audiovisual
- 06 Mobiliario deportivo
- 07 Mobiliario hostelería
- 98 Enseres varios
- 99 Otros

2051 EQUIPOS DE OFICINA

- 01 Télex y telefax
- 02 Fotocopiadoras
- 03 Calculadoras
- 04 Máquinas de escribir
- 99 Otros equipos

2060 EQUIPOS PARA EL PROCESO DE LA INFORMACION

- 01 Unidades centrales
- 02 Periféricos
- 03 Microordenadores
- 04 Estabilizadores de tensión
- 99 Otros equipos

2080 OTRO INMOVILIZADO MATERIAL

- 01 Armamento
- 03 Equipos fotográficos
- 04 Equipos de control y seguridad
- 05 Equipamiento festivo
- 06 Equipos e instrumentos musicales
- 99 Otros

- Inmueble, edificio y planta en donde se encuentran los elementos
- Cantidad
- Descripción
- Ubicación
- Estado de conservación. De acuerdo con la tabla siguiente:
 - 1 - MUY MALO
 - 2 - MALO
 - 3 - REGULAR
 - 4 - BUENO
 - 5 - NUEVO
- Fecha de adquisición
- Fecha de Valoración
- Coste de Adquisición
- Coste de Reposición a Nuevo
- Valor Real de Mercado
- Vida Remanente (años)
- Tasa de Amortización Técnica (%)

8. BIENES Y DERECHOS REVERTIBLES

- Nº de orden. Numeración correlativa de los elementos que componen este epígrafe

- Descripción

- Causa de la reversión o consolidación

- Fecha de la reversión o consolidación

- Signatura del archivo

- Observaciones