



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Movilidad y Litoral

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DEL PUERTO DEPORTIVO DE LOS ALCÁZARES (T.M. LOS ALCÁZARES)

GARCIA GARCIA, JUAN FRANCISCO

08/09/2020 14:08:37

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-15187cc4-f1cc-277b-466c-0050569b34e7



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Movilidad y Litoral

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. DATOS BÁSICOS DEL PUERTO DEPORTIVO.	3
2.1. DÁRSENA DEPORTIVA	3
2.2. SUPERFICIES DE SERVICIOS	3
3. ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES.....	4
3.1. PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PROPIA DEL PROYECTO.....	4
3.2. PLAZO DE CONSTRUCCIÓN	4
3.3. GASTOS GENERALES DE LA INVERSIÓN.....	5
4. ANÁLISIS DE LOS INGRESOS.....	5
4.1. INGRESOS POR AMARRES.....	5
4.2. INGRESOS POR ZONA RESTAURACIÓN EN CLUB NÁUTICO.....	8
4.3. INGRESOS POR ÁREA TÉCNICA O VARADERO.	8
4.4. INGRESOS POR ZONA DESTINADA A VELA LIGERA.	8
4.5. INGRESOS POR CUOTA DE MANTENIMIENTO.	8
4.6. INGRESOS TOTALES.	8
5. ANÁLISIS DE GASTOS.....	9
5.1. GASTOS DE PERSONAL	9
5.2. GASTOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN.	10
5.3. GASTOS DE EXPLOTACIÓN.....	10
5.4. GASTOS DE SEGUROS.	10
5.5. CANON DE OCUPACIÓN.....	10
5.6. AMORTIZACIONES.....	10
5.7. GASTOS TOTALES.....	11
6. RESULTADOS.....	11
ANEJO Nº1	12

08/09/2020 14:08:37

GARCIA GARCIA, JUAN FRANCISCO

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-15187cc4-f1cc-277b-466c-0050569b34e7



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Movilidad y Litoral

1. INTRODUCCIÓN.

El presente estudio tiene como objetivo el análisis de la viabilidad de la futura concesión de servicios del Puerto Deportivo de Los Alcázares. Dicha concesión, en terrenos de Dominio Público Marítimo-Terrestre adscrito a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se tramita de conformidad a los preceptos de la Ley 3/1996, de 16 de mayo, de Puertos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (LPCARM) y de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

Teniendo en cuenta que el Puerto Deportivo de Los Alcázares es un puerto ya existente y dada la reducida cuantía de la inversión, en aplicación de lo dispuesto en el Art 247.6. y 285.2 de la LCSP, se realiza un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera en sustitución del Estudio de Viabilidad.

Como indicadores de la rentabilidad y, por lo tanto, de la viabilidad de la concesión se utiliza el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR). Como periodo de estudio o plazo de la concesión se ha adoptado el valor de 20 años.

2. DATOS BÁSICOS DEL PUERTO DEPORTIVO.

2.1. Dársena deportiva

Superficies de Amarres: 6.444,60 m²

Numero de amarres: 282 unidades

2.2. Superficies de Servicios

Restaurante Club Náutico 455,50 m2.

Vela Ligera 375 m2.

Marina de reparación (Varadero) 400 m2.





Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Movilidad y Litoral

3. ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES.

3.1. Presupuesto de Inversión Propia del Proyecto.

Las obras a realizar incluidas en el Proyecto Básico de Obras de Acondicionamiento y Mejora del Puerto Deportivo de Los Alcázares (T.M. Los Alcázares) de mayo de 2010, son las siguientes:

CAPÍTULO.	IMPORTE
Pantalán de acceso.	94.890,34 €
Dique Norte.	67.259,61 €
Dique Norte (Tramo Este).	72.078,52 €
Dique Sur.	51.105,62 €
Muelle Oeste	89.903,78€
Recuperación de calado	36.032,11€
Gestión de Residuos.	2.056,50 €
Coordinación de Seguridad y Salud.	12.399,00 €
Presupuesto de Ejecución Material	425.725,48 €
19% de Gastos Generales y Beneficio Industrial.	80.887,84 €
Presupuesto de Inversión Propia.	506.613,32 €.

Sumando al Presupuesto de Ejecución Material el 19% correspondiente a Gastos Generales y Beneficio Industrial de las obras se obtiene el Presupuesto de Inversión Propia del Proyecto (PIP) que asciende a 506.613,32 €.

3.2. Plazo de construcción

Dado el volumen de las obras se considera un plazo máximo de 10 meses.



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Movilidad y Litoral

3.3. Gastos generales de la inversión.

Comprenden los de proyectos, estudios previos, administración, promoción, licencias y varios, y se incluyen como porcentajes del Presupuesto de Ejecución Material de las obras:

- Estudios previos y proyectos (1,2%)
- Gastos de administración (2%)
- Gastos de promoción (2%)
- Permisos, licencias y varios (3%)

Estos gastos ascienden a la cantidad de 34.909,49 €.

Por lo tanto, la inversión total asciende a la cantidad de **541.522,81 €**.

4. ANÁLISIS DE LOS INGRESOS.

4.1. Ingresos por amarres.

La superficie de amarres asciende, de acuerdo con el Proyecto Básico de Obras de Acondicionamiento y Mejora del Puerto Deportivo de Los Alcázares, a 6.444,60 m². Se ha supuesto que esta superficie se destinará en un 50 % a cesión (3.222,30m²), mientras que el restante 50 % se destinará al alquiler de amarres (3.222,30 m²).

Para el cálculo de los ingresos por amarres se ha partido de las siguientes hipótesis:

- La superficie de amarres destinada a cesión se irá ocupando a lo largo de los primeros 4 años de la concesión, de manera que el primer año de concesión se ocupará el 30 % de la superficie total de cesión, el segundo año el 50 %, el tercer año el 70 % y a partir del cuarto año el 90 %. A efectos del cálculo, se ha establecido que los ingresos por los 20 años de concesión será de 640 €/m² (32€/m²/año), cantidad ésta que irá disminuyendo proporcionalmente en función del año en que se produzca



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Movilidad y Litoral

la cesión.

- La superficie de amarres destinada a alquiler se considera que incrementará a lo largo de los primeros 4 años de la concesión, de manera que el primer año de concesión se ocupará el 30 % de la superficie total de alquiler, el segundo año el 40 %, el tercer año el 50 % y a partir del cuarto año el 60 %. El precio de alquiler se ha establecido en 110 €/m2 y año

Los ingresos por cesión de amarres ascienden a la cantidad de 1.732.308,48 € y por alquiler de amarres a 4.040.764,20 €.

08/09/2020 14:08:37

GARCIA GARCIA, JUAN FRANCISCO

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-15187cc4-f1cc-277b-466c-0050569b34e7





Región de Murcia
Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Movilidad y Litoral

TARIFAS

COSTE DE AMARRES EN CESIÓN							CUOTA DE MANTENIMIENTO (ANUAL)
TIPO DE AMARRE	ESLORA	MANGA	m2/AMARRE	PRECIO DE CESIÓN (20 AÑOS)	PRECIO DE CESIÓN (ANUAL)		
6x2.4m	6	2,4	14,40	9.216,00 €	460,80 €	576,00 €	
8x3m	8	3	24,00	15.360,00 €	768,00 €	960,00 €	
10x3.5m	10	3,5	35,00	22.400,00 €	1.120,00 €	1.400,00 €	
12x4m	12	4	48,00	30.720,00 €	1.536,00 €	1.920,00 €	
COSTE DE AMARRES EN ALQUILER							
TIPO DE AMARRE	ESLORA	MANGA	m2/AMARRE	PRECIO DE ALQUILER (MENSUAL)	PRECIO DE ALQUILER (ANUAL)		
6x2.4m	6	2,4	14,40	132,00 €	1.584,00 €		
8x3m	8	3	24,00	220,00 €	2.640,00 €		
10x3.5m	10	3,5	35,00	320,83 €	3.850,00 €		
12x4m	12	4	48,00	440,00 €	5.280,00 €		



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Movilidad y Litoral

4.2. Ingresos por Zona Restauración en Club Náutico

Se considera una superficie de restauración en el Club Náutico de 455,50 m², con un alquiler anual de 50 €/m²/año. Los ingresos por alquiler de dicha superficie ascienden a 455.500 €.

4.3. Ingresos por Área Técnica o Varadero.

Se considera una superficie de Área Técnica destinada a varadero, incluida la grúa, de gestión directa por el concesionario. Se consideran unos ingresos anuales de 38.500 €, a excepción de los tres primeros años de concesión en los que se considera que la actividad del varadero estará al 50 por ciento. Los ingresos por gestión directa del varadero ascienden a 712.250 €.

4.4. Ingresos por Zona destinada a Vela Ligera.

Se considera una zona destinada a Vela Ligera (375 m²), con un alquiler anual de 3,50 €/m²/año. Los ingresos por alquiler de dicha superficie ascienden a 26.250 €.

4.5. Ingresos por cuota de mantenimiento.

La cuota de mantenimiento se repercute a las superficies de amarre de cesión. Esta cuota incluye los gastos por suministros y otros servicios. La tarifa media anual es de 40 €/m² de amarre ocupado. Los ingresos por cuota de mantenimiento ascienden a la cantidad de 2.165.385,60 €.

4.6. Ingresos totales.

El total de ingresos estimado durante todo el periodo concesional asciende a la cantidad de **9.132.458,28 €**.



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Movilidad y Litoral

5. ANÁLISIS DE GASTOS.

En el estudio de los gastos de la concesión durante el periodo de explotación se han considerado los epígrafes habituales: personal, mantenimiento, reparación y conservación, explotación y seguros. A ellos se ha añadido el canon que el concesionario debe abonar durante el plazo de la concesión y las amortizaciones de la inversión.

5.1. Gastos de Personal.

La plantilla necesaria para la explotación del puerto se ha estimado en 9 personas con independencia del personal eventual de refuerzo en temporada alta. La estructura de la plantilla y su coste de empresa son los siguientes:

	Nº	COSTE	IMPORTE
Gerente	1	35.000 €.	35.000 €.
Encargado mantenimiento	1	25.000 €.	25.000 €.
Contraamaestre.	1	30.000 €.	30.000 €.
Administrativo.	1	21.000 €.	21.000 €.
Marineros.	4	18.000 €.	72.000 €.
Vigilantes.	1	13.000 €.	13.000 €.
Personal eventual t. alta	1	10.000 €.	10.000 €.

Los gastos de personal representan un gasto anual de 206.000 €.



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Movilidad y Litoral

5.2. Gastos de mantenimiento, reparación y conservación.

Se ha considerado un gasto anual equivalente a un porcentaje del 5 % sobre el presupuesto de la inversión lo que supone 25.330,67 €.

5.3. Gastos de explotación.

En este epígrafe se han contabilizado los suministros de energía eléctrica, agua, comunicaciones, recogida de basuras y otros gastos varios. Se considera un gasto medio anual de 10 €/m2 de amarre ocupado.

5.4. Gastos de Seguros.

Este epígrafe se establece en un porcentaje del 4% sobre los Costes Directos de personal, mantenimiento y gastos de explotación.

5.5. Canon de ocupación.

El canon inicial de ocupación o aprovechamiento se ha calculado conforme al art. 16.4 de la Ley 3/1996, de 16 de mayo, de Puertos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, obteniendo un valor anual de 125.627,08 €. Por aplicación de las reducciones contempladas en el art. 16.10 de dicha Ley, el canon de ocupación o aprovechamiento final a satisfacer a la Administración regional asciende a la cantidad anual de 100.296,41 € (sin incluir el IVA correspondiente).

5.6. Amortizaciones.

La amortización de la inversión debe realizarse durante el periodo de 20 años de la concesión, teniendo en cuenta que una vez finalizada la misma, el concesionario debe entregar las obras a la administración, con lo que no tendrá valor residual.



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Movilidad y Litoral

Así pues, teniendo en cuenta que el valor de la inversión es de 506.613,32 € (IVA no incluido) distribuidos en 20 años, la amortización anual es de 25.330,67 €.

5.7. Gastos totales.

El total de gastos estimado durante todo el periodo concesional asciende a la cantidad de **7.762.642,20 €**.

6. RESULTADOS

Los resultados del estudio de rentabilidad se recogen en la TABLA DE RESULTADOS DEL ANEJO Nº1, donde se analizan con carácter anual la inversión, los ingresos y los gastos y, a partir de ellos, se obtienen el EBITDA (beneficios antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización), el EBIT (beneficios antes de intereses e impuestos), los impuestos (con un valor del 25%) y el EBIAT (beneficios antes de intereses y después de impuestos). Por último, partiendo del cash-flow operativo (EBIAT + Amortizaciones) y considerando que no se van a realizar inversiones en activos fijos ni en necesidades operativas de fondos (al estimarse éstos irrelevantes en el resultado final) se obtiene el Flujo de caja libre (FREE CASH FLOW).

Para determinar la rentabilidad del proyecto se calcula el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR). Para el cálculo del VAN se ha estimado una tasa de descuento (Coste Medio Ponderado de Capital «WACC») del 8,50 %, dando como resultado un Valor Actual Neto positivo de **326.962 €**. En cuanto a la tasa de actualización que hace nulo el VAN o tasa interna de retorno (TIR) el resultado obtenido es del **35,15 %**. Por lo tanto, se considera que la concesión es viable.

(Documento firmado electrónicamente)
El Jefe de Servicio de Infraestructura
Juan Francisco García García





Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Movilidad y Litoral

ANEJO Nº1

TABLA DE INVERSIONES

1 INVERSIONES

Presupuesto de ejecución material del Proyecto (PEM)	425.725,48 €	
Pantalán de acceso	94.890,34 €	
Dique Norte	67.259,61 €	
Dique Norte(tramo este)	72.078,52 €	
Dique Sur	51.105,62 €	
Muelle Oeste	89.903,78 €	
Recuperacion de calados	36.032,11 €	
Gestión de residuos	2.056,50 €	
Control de Calidad y seguridad y salud	12.399,00 €	
% Gastos Generales + Beneficio Industrial (19 %)	80.887,84 €	
1.1 Presupuesto de inversión propia del proyecto (PIP)	-506.613,32 €	
1.2 Gastos generales de la inversión GGI		IMPORTE
Proyectos y estudios previos	1,20%	5.108,71 €
Gastos de administración	2%	8.514,51 €
Gastos de promoción	2%	8.514,51 €
Licencias y varios	3%	12.771,76 €
Total	8,20%	-34.909,49 €
TOTAL INVERSIONES	-541.522,81 €	

08/09/2020 14:08:37

GARCIA GARCIA, JUAN FRANCISCO

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-15187cc4-f1cc-277b-466c-005059b34e7



TABLA DE INGRESOS

2. INGRESOS			AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
2.1 Ingresos por cesión de amarres (ICA)												
	Superficie Total de amarres	6.444,60										
	% de superficie de amarres en cesión	50%										
	Superficie total de amarres en cesión	3.222,30										
	Precio de la cesión de amarres por m2 (32€/año)	640,00 €										
	nº de años en que se distribuye la cesión de amarres	4										
	% AÑO 1	30%										
	superficie	966,69										
	% AÑO 2	50%										
	superficie	1.611,15										
	% AÑO 3	70%										
	superficie	2.255,61										
	% AÑO 4	90%										
	superficie	2.900,07										
	año de comienzo de la cesión de amarres	1º año										
	Distribución de ingresos por cesión de amarres		618.681,60 €	391.831,68 €	371.208,96 €	350.586,24 €						
	TOTAL (ICA)	1.732.308,48 €										
2.2 Ingresos por el alquiler de amarres (IAA)												
	% superficie de amarres en alquiler	50%										
	Superficie total de amarres en alquiler (m2)	3.222,30										
	Precio del alquiler de amarres por m2 y año	110,00 €										
	Duración del periodo 1, de ocupación de alquiler (años)	1										
	% ocupación amarres en alquiler, periodo 1	30%										
	Duración del periodo 2, de ocupación de alquiler (años)	1										
	% ocupación amarres en alquiler, periodo 2	40%										
	Duración del periodo 3, de ocupación de alquiler (años)	1										
	% ocupación amarres en alquiler, periodo 3	50%										
	Duración del periodo 4, de ocupación de alquiler (años)	17										
	% ocupación amarres en alquiler, periodo 4	60%										
	Distribución de ingresos por alquiler de amarres		106.335,90 €	141.781,20 €	177.226,50 €	212.671,80 €	212.671,80 €	212.671,80 €	212.671,80 €	212.671,80 €	212.671,80 €	212.671,80 €
	TOTAL (IAA)	4.040.764,20 €										
2.3 Ingresos por alquiler zona restauración de Club Náutico (IAR)												
	Superficie total hostelera en alquiler (m2)	455,50										
	Precio del alquiler hostelera por m2 y año	50,00 €										
	Año de comienzo del alquiler hostelera	Año 1										
	Distribución de ingresos por alquiler hostelera		22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €
	TOTAL (IAH)	455.500,00 €										
2.4 Ingreso por gestión directa de varadero (IGV)												
	Ingresos anuales varadero	38.500,00										
	Porcentaje ingresos 3 primeros años	50%										
	Porcentaje ingresos resto de la concesión	100%										
	Distribución de ingresos por gestión del Varadero		19.250,00 €	19.250,00 €	19.250,00 €	38.500,00 €	38.500,00 €	38.500,00 €	38.500,00 €	38.500,00 €	38.500,00 €	38.500,00 €
	TOTAL (ICS)	712.250,00 €										
2.5 Ingreso por alquiler superficie zona vela (IAZ)												
	Superficie total Vela (m2).	375,00										
	Precio alquiler Zona Vela/m2	3,50 €										
	Año de comienzo alquiler Vela.	Año 1										
	Distribución de ingresos por cesión de superficies.		1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €
	TOTAL (ICS)	26.250,00 €										
2.6 Ingreso por cuota de mantenimiento (ICM)												
	Ocupación de puntos de amarre cedidos (m2)		966,69	1.611,15	2.255,61	2.900,07	2.900,07	2.900,07	2.900,07	2.900,07	2.900,07	2.900,07
	Tarifa media (€/m2 superficie de cesión)	40,00 €	38.667,60 €	64.446,00 €	90.224,40 €	116.002,80 €	116.002,80 €	116.002,80 €	116.002,80 €	116.002,80 €	116.002,80 €	116.002,80 €
	TOTAL (ISS)	2.165.385,60 €										
	TOTAL INGRESOS	9.132.458,28 €										

TABLA DE INGRESOS

			AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
2. INGRESOS												
2.1 Ingreso por cesión de amarres (ICA)												
	Superficie Total de amarres	6.444,60										
	% de superficie de amarres en cesión	50%										
	Superficie total de amarres en cesión	3.222,30										
	Precio de la cesión de amarres por m2 (32€/año)	640,00 €										
	nº de años en que se distribuye la cesión de amarres	4										
	% AÑO 1	30%										
	superficie	966,69										
	% AÑO 2	50%										
	superficie	1.611,15										
	% AÑO 3	70%										
	superficie	2.255,61										
	% AÑO 4	90%										
	superficie	2.900,07										
	año de comienzo de la cesión de amarres	1º año										
	Distribución de ingresos por cesión de amarres											
	TOTAL (ICA)	1.732.308,48 €										
2.2 Ingresos por el alquiler de amarres (IAA)												
	% superficie de amarres en alquiler	50%										
	Superficie total de amarres en alquiler (m2)	3.222,30										
	Precio del alquiler de amarres por m2 y año	110,00 €										
	Duración del periodo 1, de ocupación de alquiler (años)	1										
	% ocupación amarres en alquiler, periodo 1	30%										
	Duración del periodo 2, de ocupación de alquiler (años)	1										
	% ocupación amarres en alquiler, periodo 2	40%										
	Duración del periodo 3, de ocupación de alquiler (años)	1										
	% ocupación amarres en alquiler, periodo 3	50%										
	Duración del periodo 4, de ocupación de alquiler (años)	17										
	% ocupación amarres en alquiler, periodo 4	60%										
	Distribución de ingresos por alquiler de amarres		212.671,80 €	212.671,80 €	212.671,80 €	212.671,80 €	212.671,80 €	212.671,80 €	212.671,80 €	212.671,80 €	212.671,80 €	212.671,80 €
	TOTAL (IAA)	4.040.764,20 €										
2.3 Ingresos por alquiler zona restauración de Club Náutico (IAR)												
	Superficie total hostelera en alquiler (m2)	455,50										
	Precio del alquiler hostelera por m2 y año	50,00 €										
	Año de comienzo del alquiler hostelera	Año 1										
	Distribución de ingresos por alquiler hostelera		22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €	22.775,00 €
	TOTAL (IAH)	455.500,00 €										
2.4 Ingreso por gestión directa de varadero (IGV)												
	Ingresos anuales varadero	38.500,00										
	Porcentaje ingresos 3 primeros años	50%										
	Porcentaje ingresos resto de la concesión	100%										
	Distribución de ingresos por gestión del Varadero		38.500,00 €	38.500,00 €	38.500,00 €	38.500,00 €	38.500,00 €	38.500,00 €	38.500,00 €	38.500,00 €	38.500,00 €	38.500,00 €
	TOTAL (ICS)	712.250,00 €										
2.5 Ingreso por alquiler superficie zona vela (IAZ)												
	Superficie total Vela (m2).	375,00										
	Precio alquiler Zona Vela/m2	3,50 €										
	Año de comienzo alquiler Vela.	Año 1										
	Distribución de ingresos por cesión de superficies.		1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €	1.312,50 €
	TOTAL (ICS)	26.250,00 €										
2.6 Ingreso por cuota de mantenimiento (ICM)												
	Ocupación de puntos de amarre cedidos (m2)	2.900,07	2.900,07	2.900,07	2.900,07	2.900,07	2.900,07	2.900,07	2.900,07	2.900,07	2.900,07	2.900,07
	Tarifa media (€/m2 superficie de cesión)	40,00 €	116.002,80 €	116.002,80 €	116.002,80 €	116.002,80 €	116.002,80 €	116.002,80 €	116.002,80 €	116.002,80 €	116.002,80 €	116.002,80 €
	TOTAL (ISS)	2.165.385,60 €										
	TOTAL INGRESOS	9.132.458,28 €										

TABLA DE GASTOS

3.GASTOS

3.1 Gastos de Personal		nº		coste empresa	importe		
	Gerente	1		35.000,00 €	35.000,00 €		
	Encargado mantenimiento	1		25.000,00 €	25.000,00 €		
	Contramaestre	1		30.000,00 €	30.000,00 €		
	Administrativo	1		21.000,00 €	21.000,00 €		
	Marineros	4		18.000,00 €	72.000,00 €		
	Vigilantes	1		13.000,00 €	13.000,00 €		
	Personal eventual temporada alta	1		10.000,00 €	10.000,00 €		
					206.000,00 €		
	TOTAL ANUAL		-206.000,00 €				
3.2 Gastos de mantenimiento, reparación y conservación							
	% sobre el presupuesto de inversión.	5,00%	-25.330,67 €				
	TOTAL ANUAL		-25.330,67 €				
3.3 Gastos de explotación				1AÑO	2 AÑO	3 AÑO	4 AÑO Y SS
	m2 de amarres			1.933,38	2.900,07	3.866,76	4.833,45
	Gasto €/m2 de amarre	10,00	19.333,80 €	29.000,70 €	38.667,60	48.334,50	
	TOTAL ANUAL		-19.333,80 €	-29.000,70 €	-38.667,60 €	-48.334,50 €	
3.4 Seguros							
	4% de Costes directos (personal, suministros y mantenimiento)	4,00%	-10.026,58 €	-10.413,25 €	-10.799,93 €	-11.186,61 €	
	TOTAL ANUAL		-10.026,58 €	-10.413,25 €	-10.799,93 €	-11.186,61 €	
3.5 Canon de Concesión							
	TOTAL ANUAL canon con reduccción art. 16.10 Ley 3/96		-100.296,41 €				
3.6 Amortizaciones							
	Inversión		-506.613,32 €				
	Plazo de amortización (años)	20					
	TOTAL ANUAL		-25.330,67 €				
	TOTAL GASTOS SIN AMORTIZACION DE LA CONCESIÓN		-7.762.642,20 €				

TABLA DE RESULTADOS

		AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INVERSIONES	PIP	-506.613 €										
	GGI	-34.909 €										
	TOTAL	-541.523 €										
INGRESOS	ICA		618.682 €	391.832 €	371.209 €	350.586 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	IAA		106.336 €	141.781 €	177.227 €	212.672 €	212.672 €	212.672 €	212.672 €	212.672 €	212.672 €	212.672 €
	IAR		22.775 €	22.775 €	22.775 €	22.775 €	22.775 €	22.775 €	22.775 €	22.775 €	22.775 €	22.775 €
	IGV		19.250 €	19.250 €	19.250 €	38.500 €	38.500 €	38.500 €	38.500 €	38.500 €	38.500 €	38.500 €
	IAZ		1.313 €	1.313 €	1.313 €	1.313 €	1.313 €	1.313 €	1.313 €	1.313 €	1.313 €	1.313 €
	ICM		38.668 €	64.446 €	90.224 €	116.003 €	116.003 €	116.003 €	116.003 €	116.003 €	116.003 €	116.003 €
	TOTAL		807.023 €	641.396 €	681.997 €	741.848 €	391.262 €	391.262 €	391.262 €	391.262 €	391.262 €	391.262 €
GASTOS	Personal		-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €
	Mantenimiento		-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €
	Explotación		-19.334 €	-29.001 €	-38.668 €	-48.335 €	-48.335 €	-48.335 €	-48.335 €	-48.335 €	-48.335 €	-48.335 €
	Seguros		-10.027 €	-10.413 €	-10.800 €	-11.187 €	-11.187 €	-11.187 €	-11.187 €	-11.187 €	-11.187 €	-11.187 €
	Canon		-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €
	TOTAL		-360.987 €	-371.041 €	-381.095 €	-391.148 €	-391.148 €	-391.148 €	-391.148 €	-391.148 €	-391.148 €	-391.148 €
EBITDA	Ingresos-Gastos		446.035 €	270.355 €	300.903 €	350.700 €	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €
	Amortización Inversión		-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €
EBIT	BAIL		420.704 €	245.025 €	275.572 €	325.369 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €
	Impuestos		-105.176 €	-61.256 €	-68.893 €	-81.342 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
EBIAT	BAIDI		315.528 €	183.769 €	206.679 €	244.027 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €
Se consideran irrelevantes las inversiones en activos fijos y en necesidades operativas de fondos												
FREE CASH FLOW	FLUJO CAJA LIBRE		340.859 €	209.099 €	232.010 €	269.358 €	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €
	TASA DE DESCUENTO			8,50%								
	VAN			326.962								
	TIR			35,15%								

TABLA DE RESULTADOS

		AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	TOTAL
INVERSIONES	PIP											-506.613 €
	GGI											-34.909 €
	TOTAL											-541.523 €
INGRESOS	ICA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.732.308 €
	IAA	212.672 €	212.672 €	212.672 €	212.672 €	212.672 €	212.672 €	212.672 €	212.672 €	212.672 €	212.672 €	4.040.764 €
	IAR	22.775 €	22.775 €	22.775 €	22.775 €	22.775 €	22.775 €	22.775 €	22.775 €	22.775 €	22.775 €	455.500 €
	IGV	38.500 €	38.500 €	38.500 €	38.500 €	38.500 €	38.500 €	38.500 €	38.500 €	38.500 €	38.500 €	712.250 €
	IAZ	1.313 €	1.313 €	1.313 €	1.313 €	1.313 €	1.313 €	1.313 €	1.313 €	1.313 €	1.313 €	26.250 €
	ICM	116.003 €	116.003 €	116.003 €	116.003 €	116.003 €	116.003 €	116.003 €	116.003 €	116.003 €	116.003 €	2.165.386 €
	TOTAL	391.262 €	391.262 €	391.262 €	391.262 €	391.262 €	391.262 €	391.262 €	391.262 €	391.262 €	391.262 €	9.132.458 €
GASTOS	Personal	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-206.000 €	-4.120.000 €
	Mantenimiento	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-506.613 €
	Explotación	-48.335 €	-48.335 €	-48.335 €	-48.335 €	-48.335 €	-48.335 €	-48.335 €	-48.335 €	-48.335 €	-48.335 €	-908.689 €
	Seguros	-11.187 €	-11.187 €	-11.187 €	-11.187 €	-11.187 €	-11.187 €	-11.187 €	-11.187 €	-11.187 €	-11.187 €	-221.412 €
	Canon	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-100.296 €	-2.005.928 €
	TOTAL	-391.148 €	-391.148 €	-391.148 €	-391.148 €	-391.148 €	-391.148 €	-391.148 €	-391.148 €	-391.148 €	-391.148 €	-7.762.642 €
EBITDA	Ingresos-Gastos	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €	1.369.816 €
	Amortización Inversión	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-25.331 €	-506.613 €
EBIT	BaII	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	863.203 €
	Impuestos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-316.668 €
EBIAT	BAIDI	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	-25.217 €	546.535 €
FREE CASH FLOW	FLUJO CAJA LIBRE	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €	114 €	1.053.148 €