



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 LA ISLETA (T.M. CARTAGENA)

GARCIA GARCIA, JUAN FRANCISCO

24/11/2020 14:16:52

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-54215f13-2657-03b3-7045-0050569b6280



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. SUPERFICIE PORTUARIA ADSCRITA	3
3. ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES.....	4
3.1. PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PROPIA DEL PROYECTO.....	4
3.2. GASTOS GENERALES DE LA INVERSIÓN.....	4
4. ANÁLISIS DE LOS INGRESOS.....	4
4.1. INGRESOS POR AMARRES.....	4
4.2. INGRESOS POR ALQUILER BAR-RESTAURANTE.....	7
4.3. INGRESOS POR CUOTA DE MANTENIMIENTO.	7
4.4. INGRESOS TOTALES.	7
5. ANÁLISIS DE GASTOS.....	7
5.1. GASTOS DE PERSONAL.....	7
5.2. GASTOS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN.	8
5.3. GASTOS DE EXPLOTACIÓN.....	8
5.4. GASTOS DE SEGUROS.	8
5.5. TRIBUTOS.	9
5.6. CANON DE OCUPACIÓN.....	9
5.7. AMORTIZACIONES.....	9
5.8. GASTOS TOTALES.....	9
6. RESULTADOS.....	9
ANEJO N°1	11



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 La Isleta. 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 La Isleta 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 indicador de la rentabilidad y, por lo tanto, de la viabilidad de la concesión se utiliza el Valor Actual Neto (VAN). 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

Superficie de Amarres: 5.718,40 m²

Numero de amarres: 161 unidades

2.2. Superficie Portuaria Adscrita

Superficie Zona Servicio del Puerto 46.464 m².

24/11/2020 14:16:52

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-50215f13-2657-03b3-7045-0050569b6280





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.

Dada la actual situación, no se contempla para la adjudicación de la concesión la realización de obras, considerándose que las actuales instalaciones del puerto se encuentran en condiciones de dar servicio.

Por otro lado, se considera factible, a lo largo de la concesión, la mejora y acondicionamiento de las instalaciones por parte del futuro concesionario, debiendo, en este caso, tramitar los correspondientes proyectos y documentos medioambientales para su autorización por los organismos correspondientes. En este supuesto, el futuro concesionario podrá acogerse, si procede, a lo estipulado en el art. 16.10 de la LPCARM.

3.2. Gastos generales de la inversión.

Con motivo de la nueva concesión se adopta en concepto de *gastos administrativos, de promoción y varios* la cantidad de 10.000 €.

4. ANÁLISIS DE LOS INGRESOS.

4.1. Ingresos por amarres.

La superficie de amarres asciende a 5.718,40 m². Se ha supuesto que esta superficie se destinará en un 50 % a cesión (2.859,20 m²), mientras que el restante 50 % a alquiler (2.859,20 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



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Movilidad y Litoral

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 serán de 640 €/m² (32€/m²/año), cantidad ésta que irá disminuyendo proporcionalmente en función del año en que se produzca 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 20 % de la superficie total de alquiler, el segundo año el 40 %, el tercer año el 60 % y a partir del cuarto año el 75 %. El precio de alquiler se ha establecido en 110 €/m² y año

Los ingresos por cesión de amarres ascienden a la cantidad de 1.537.105,92 € y por alquiler de amarres a 4.387.442,40 €.

24/11/2020 14:16:52

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-54215f13-2657-03b3-7045-0050569b6280





Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras
 Dirección General de Movilidad y Litoral

TARIFAS

COSTE DE AMARRES EN CESIÓN

TIPO DE AMARRE	ESLORA	MANGA	m2/AMARRE	PRECIO DE CESIÓN (20 AÑOS)	PRECIO DE CESIÓN (ANUAL)	CUOTA DE MANTENIMIENTO (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 €
15x4.5m	15	4,5	67,50	43.200,00 €	2.160,00 €	2.700,00 €
18x5m	18	5	90,00	57.600,00 €	2.880,00 €	3.600,00 €
21x5.5m	21	5,5	115,50	73.920,00 €	3.696,00 €	4.620,00 €

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 €
15x4.5m	15	4,5	67,50	618,75 €	7.425,00 €
18x5m	18	5	90,00	825,00 €	9.900,00 €
21x5.5m	21	5,5	115,50	1.058,75 €	12.705,00 €





Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Movilidad y Litoral

4.2. Ingresos por alquiler Bar-Restaurante

Se considera unos ingresos de 15.000 € anuales por el arrendamiento, dentro del espacio concesional, del bar restaurante. Los ingresos totales por alquiler de dichas instalaciones ascienden a 300.000 €.

4.3. 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 1.921.382,40 €.

4.4. Ingresos totales.

El total de ingresos estimado durante todo el periodo concesional asciende a la cantidad de 8.145.930,72 €.

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*, *seguros y tributos*. 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 6 personas con independencia del personal eventual de refuerzo en temporada alta. La estructura de la plantilla y su coste de empresa son los siguientes:



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Movilidad y Litoral

	Nº	COSTE	IMPORTE
Gerente	1	35.000 €.	35.000 €.
Encargado mantenimiento	1	25.000 €.	25.000 €.
Administrativo.	1	21.000 €.	21.000 €.
Marineros.	2	18.000 €.	36.000 €.
Vigilantes.	1	13.000 €.	13.000 €.
Personal eventual t. alta	1	17.000 €.	17.000 €.

Los gastos de personal representan un gasto anual de 147.000 €.

5.2. Gastos de mantenimiento, reparación y conservación.

Se ha considerado un gasto anual en mantenimiento, reparación y conservación de 25.000 €.

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.

Se estima un gasto anual en seguros del 3 % sobre los Costes Directos de personal, mantenimiento y gastos de explotación.



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Movilidad y Litoral

5.5. Tributos.

Se estima un gasto anual de 12.500 € en concepto de impuesto de bienes inmuebles.

5.6. Canon de ocupación.

El canon de ocupación, 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, asciende a la cantidad anual de 114.368 € (sin incluir el IVA correspondiente).

5.7. Amortizaciones.

No se consideran amortizaciones al no incluir la concesión una inversión o desembolso inicial en obras a realizar.

5.8. Gastos totales.

El total de gastos estimado durante todo el periodo concesional asciende a la cantidad de 6.986.140,12 €.

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

**Región de Murcia**

Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Movilidad y Litoral

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). 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 697.332 €. 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)	0,00 €
1.1 Presupuesto de inversión propia del proyecto (PIP)	0,00 €
1.2 Gastos generales de la inversión GGI	IMPORTE
Gastos administrativos, de promoción y varios	10.000,00 €
Total	-10.000,00 €
TOTAL INVERSIONES	-10.000,00 €



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	5.718,40										
% de superficie de amarres en cesión	50%										
Superficie total de amarres en cesión	2.859,20										
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	857,76										
% AÑO 2	50%										
superficie	1.429,60										
% AÑO 3	70%										
superficie	2.001,44										
% AÑO 4	90%										
superficie	2.573,28										
año de comienzo de la cesión de amarres 1º año											
Distribución de ingresos por cesión de amarres		548.966,40 €	347.678,72 €	329.379,84 €	311.080,96 €						
TOTAL (ICA)	1.537.105,92 €										
2.2 Ingresos por el alquiler de amarres (IAA)											
% superficie de amarres en alquiler	50%										
Superficie total de amarres en alquiler (m2)	2.859,20										
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	20%										
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	60%										
Duración del periodo 4, de ocupación de alquiler (años)	17										
% ocupación amarres en alquiler, periodo 4	75%										
Distribución de ingresos por alquiler de amarres		62.902,40 €	125.804,80 €	188.707,20 €	235.884,00 €	235.884,00 €	235.884,00 €	235.884,00 €	235.884,00 €	235.884,00 €	235.884,00 €
TOTAL (IAA)	4.387.442,40 €										
2.3 Ingresos por alquiler bar-restaurante (IAR)											
Precio del alquiler superficie total	15.000,00 €										
Año de comienzo del alquiler	Año 1										
Distribución de ingresos por alquiler instalaciones		15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
TOTAL (IAR)	300.000,00 €										
2.4 Ingresos por cuota de mantenimiento (ICM)											
Ocupación de puntos de amarre cedidos (m2)		857,76	1.429,60	2.001,44	2.573,28	2.573,28	2.573,28	2.573,28	2.573,28	2.573,28	2.573,28
Tarifa (€/m2 superficie de cesión)	40,00 €	34.310,40 €	57.184,00 €	80.057,60 €	102.931,20 €	102.931,20 €	102.931,20 €	102.931,20 €	102.931,20 €	102.931,20 €	102.931,20 €
TOTAL (ISS)	1.921.382,40 €										
TOTAL INGRESOS	8.145.930,72 €										



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 Ingresos por cesión de amarres (ICA)											
Superficie Total de amarres	5.718,40										
% de superficie de amarres en cesión	50%										
Superficie total de amarres en cesión	2.859,20										
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	857,76										
% AÑO 2	50%										
superficie	1.429,60										
% AÑO 3	70%										
superficie	2.001,44										
% AÑO 4	90%										
superficie	2.573,28										
año de comienzo de la cesión de amarres	1º año										
Distribución de ingresos por cesión de amarres											
TOTAL (ICA)	1.537.105,92 €										
2.2 Ingresos por el alquiler de amarres (IAA)											
% superficie de amarres en alquiler	50%										
Superficie total de amarres en alquiler (m2)	2.859,20										
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	20%										
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	60%										
Duración del periodo 4, de ocupación de alquiler (años)	17										
% ocupación amarres en alquiler, periodo 4	75%										
Distribución de ingresos por alquiler de amarres		235.884,00 €	235.884,00 €	235.884,00 €	235.884,00 €	235.884,00 €	235.884,00 €	235.884,00 €	235.884,00 €	235.884,00 €	235.884,00 €
TOTAL (IAA)	4.387.442,40 €										
2.3 Ingresos por alquiler bar-restaurante (IAR)											
Precio del alquiler superficie total	15.000,00 €										
Año de comienzo del alquiler	Año 1										
Distribución de ingresos por alquiler instalaciones		15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
TOTAL (IAR)	300.000,00 €										
2.4 Ingresos por cuota de mantenimiento (ICM)											
Ocupación de puntos de amarre cedidos (m2)		2.573,28	2.573,28	2.573,28	2.573,28	2.573,28	2.573,28	2.573,28	2.573,28	2.573,28	2.573,28
Tarifa (€/m2 superficie de cesión)	40,00 €	102.931,20 €	102.931,20 €	102.931,20 €	102.931,20 €	102.931,20 €	102.931,20 €	102.931,20 €	102.931,20 €	102.931,20 €	102.931,20 €
TOTAL (ISS)	1.921.382,40 €										
TOTAL INGRESOS	8.145.930,72 €										

TABLA DE GASTOS

3. GASTOS

3.1 Gastos de Personal

	nº	COSTE EMPRESA	IMPORTE
Gerente	1	35.000,00 €	35.000,00 €
Encargado de mantenimiento	1	25.000,00 €	25.000,00 €
Administrativo	1	21.000,00 €	21.000,00 €
Marineros	2	18.000,00 €	36.000,00 €
Vigilantes	1	13.000,00 €	13.000,00 €
Personal eventual temporada alta	1	17.000,00 €	17.000,00 €
			147.000,00 €

TOTAL ANUAL **-147.000,00 €**

3.2 Gastos de mantenimiento, reparación y conservación

TOTAL ANUAL **-25.000,00 €**

3.3 Gastos de explotación

		1 AÑO	2 AÑO	3 AÑO	4 AÑO Y SS
m2 de amarres		1.429,60	2.573,28	3.716,96	4.717,68
Gasto €/m2 de amarre	10,00	14.296,00 €	25.732,80 €	37.169,60 €	47.176,80 €
		-14.296,00 €	-25.732,80 €	-37.169,60 €	-47.176,80 €

3.4 Seguros

4% de Costes directos (personal, suministros y mantenimiento)	3,00%	-5.588,88 €	-5.931,98 €	-6.275,09 €	-6.575,30 €
		-5.588,88 €	-5.931,98 €	-6.275,09 €	-6.575,30 €

3.5 Tributos

IBI	12.500,00 €
TOTAL ANUAL	-12.500,00 €

3.6 Canon de Concesión

TOTAL ANUAL **-114.368,00 €**

3.7 Amortizaciones

Inversión	0,00 €
Plazo de amortización (años)	20
TOTAL ANUAL	0,00 €

TOTAL GASTOS SIN AMORTIZACION DE LA CONCESIÓN **-6.986.140,12 €**



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	0 €										
	GGI	-10.000 €										
	TOTAL	-10.000 €										
INGRESOS	ICA		548.966 €	347.679 €	329.380 €	311.081 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	IAA		62.902 €	125.805 €	188.707 €	235.884 €	235.884 €	235.884 €	235.884 €	235.884 €	235.884 €	235.884 €
	IAR		15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €
	ICM		34.310 €	57.184 €	80.058 €	102.931 €	102.931 €	102.931 €	102.931 €	102.931 €	102.931 €	102.931 €
	TOTAL		661.179 €	545.668 €	613.145 €	664.896 €	353.815 €	353.815 €	353.815 €	353.815 €	353.815 €	353.815 €
GASTOS	Personal		-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €
	Mantenimiento		-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €
	Explotación		-14.296 €	-25.733 €	-37.170 €	-47.177 €	-47.177 €	-47.177 €	-47.177 €	-47.177 €	-47.177 €	-47.177 €
	Seguros		-5.589 €	-5.932 €	-6.275 €	-6.575 €	-6.575 €	-6.575 €	-6.575 €	-6.575 €	-6.575 €	-6.575 €
	Canon		-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €
	Tributos		-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €
	TOTAL		-318.753 €	-330.533 €	-342.313 €	-352.620 €	-352.620 €	-352.620 €	-352.620 €	-352.620 €	-352.620 €	-352.620 €
EBITDA	Ingresos-Gastos		342.426 €	215.135 €	270.832 €	312.276 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €
	Amortización Inversión		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
EBIT	BAIL		342.426 €	215.135 €	270.832 €	312.276 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €
	Impuestos		-85.607 €	-53.784 €	-67.708 €	-78.069 €	-299 €	-299 €	-299 €	-299 €	-299 €	-299 €
EBIAT	BAIDI		256.820 €	161.351 €	203.124 €	234.207 €	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €
Se consideran irrelevantes las inversiones en activos fijos y en necesidades operativas de fondos												
FREE CASH FLOW	FLUJO CAJA LIBRE		256.820 €	161.351 €	203.124 €	234.207 €	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €
	TASA DE DESCUENTO			8,50%								
	VAN			697.332								



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											0 €
	GGI											-10.000 €
	TOTAL											-10.000 €
INGRESOS	ICA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.537.106 €
	IAA	235.884 €	235.884 €	235.884 €	235.884 €	235.884 €	235.884 €	235.884 €	235.884 €	235.884 €	235.884 €	4.387.442 €
	IAR	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	300.000 €
	ICM	102.931 €	102.931 €	102.931 €	102.931 €	102.931 €	102.931 €	102.931 €	102.931 €	102.931 €	102.931 €	1.921.382 €
	TOTAL	353.815 €	353.815 €	353.815 €	353.815 €	353.815 €	353.815 €	353.815 €	353.815 €	353.815 €	353.815 €	8.145.931 €
GASTOS	Personal	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-147.000 €	-2.940.000 €
	Mantenimiento	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-25.000 €	-500.000 €
	Explotación	-47.177 €	-47.177 €	-47.177 €	-47.177 €	-47.177 €	-47.177 €	-47.177 €	-47.177 €	-47.177 €	-47.177 €	-879.204 €
	Seguros	-6.575 €	-6.575 €	-6.575 €	-6.575 €	-6.575 €	-6.575 €	-6.575 €	-6.575 €	-6.575 €	-6.575 €	-129.576 €
	Canon	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-114.368 €	-2.287.360 €
	Tributos	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-12.500 €	-250.000 €
	TOTAL	-352.620 €	-352.620 €	-352.620 €	-352.620 €	-352.620 €	-352.620 €	-352.620 €	-352.620 €	-352.620 €	-352.620 €	-6.986.140 €
EBITDA	Ingresos-Gastos	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.159.791 €
	Amortización Inversión	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
EBIT	BaII	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.195 €	1.159.791 €
	Impuestos	-299 €	-299 €	-299 €	-299 €	-299 €	-299 €	-299 €	-299 €	-299 €	-299 €	-289.948 €
EBIAT	BAIDI	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €	869.843 €
FREE CASH FLOW	FLUJO CAJA LIBRE	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €	896 €	869.843 €

