



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 MAR DE CRISTAL (T.M. DE CARTAGENA)

GARCIA GARCIA, JUAN FRANCISCO

24/02/2021 13:24:12

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-58127fdeb-769b-f3c4-f1b6-00505696280



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	4
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 ARRENDAMIENTO DE SUPERFICIE DESTINADA A LOCAL BAR.	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, REPOSICIÓN, REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN.	8
5.3. GASTOS DE EXPLOTACIÓN.....	8
5.4. GASTOS DE SEGUROS.	8
5.5. TRIBUTOS.	8
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 Mar de Cristal. Dicha concesión, en terrenos de Dominio Público Marítimo-Terrestre adscrito a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se tramitará 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 Mar de Cristal 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

Superficies de Amarres:	4.636,50 m2
En lámina de agua:	3.743,70 m2
En marina seca:	892,80 m2
Número de amarres:	170 unidades
En lámina de agua:	108 unidades
En marina seca:	62 unidades

24/02/2021 13:24:12

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-5817fdeb-769b-33c4-f1b6-00505696280



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Movilidad y Litoral

2.2. Superficie Portuaria Adscrita

Superficie Portuaria Adscrita 25.596,25 m2.

3. ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES.

3.1. Presupuesto de Inversión Propia del Proyecto.

Se considera que las instalaciones del puerto se encuentran en adecuadas condiciones para el servicio, por lo que no se contempla para la adjudicación de la concesión la realización de obras.

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 4.636,50 m² (3.743,70 m2 en la lámina de agua y 892,80 m2 en marina seca). Se ha supuesto que la superficie de amarre en lámina de agua se destinará en un 50 % a cesión (1.871,85 m2), mientras que el restante 50 % se destinará al alquiler de amarres (1.871,85 m2). En cuanto a la superficie de amarre en marina seca se ha supuesto que el 100 % se destinará a alquiler (892,80 m2).

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

- La superficie de amarre en lámina de agua 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



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Movilidad y Litoral

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 la cesión.

- La superficie de amarre en lámina de agua 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 80 %. El precio de alquiler se ha establecido en 110 €/m² y año.
- La superficie de amarre en marina seca 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 80 %. El precio de alquiler se ha establecido en 100 €/m² y año

Los ingresos por cesión de amarres ascienden a la cantidad de 1.006.306,56 €, por alquiler de amarres en lámina de agua a 3.047.371,80 € y por alquiler de amarres en marina seca a 1.321.344 €.



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 €

COSTE DE AMARRES EN ALQUILER

- EN LAMINA DE AGUA:

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 €

- EN MARINA SECA:

TIPO DE AMARRE	ESLORA	MANGA	m2/AMARRE	PRECIO DE ALQUILER (MENSUAL)	PRECIO DE ALQUILER (ANUAL)
6x2.4m	6	2,4	14,40	120,00 €	1.440,00 €





Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Movilidad y Litoral

4.2. Ingresos por arrendamiento de superficie destinada a local bar.

Se considera unos ingresos de 4.500 € anuales por el arrendamiento, dentro del espacio concesional, de un local destinado a bar. Los ingresos totales por alquiler de dichas instalaciones ascienden a 90.000 €.

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 1.257.883,20 €.

4.4. Ingresos totales.

El total de ingresos estimado durante todo el periodo concesional asciende a la cantidad de 6.722.905,56 €.

5. ANÁLISIS DE GASTOS.

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

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 €.
Marineros.	3	22.000 €.	66.000 €.
Administrativo.	1	21.000 €.	21.000 €.
Vigilante	1	18.000 €.	18.000 €.
Personal eventual t. alta	1	10.000 €.	10.000 €.

Los gastos de personal representan un gasto anual de 150.000 €.

5.2. Gastos de mantenimiento, reposición, reparación y conservación.

Se ha considerado un gasto anual en mantenimiento, reposición, reparación y conservación de 12.000 €.

5.3. Gastos de explotación.

En este apartado se han contabilizado los suministros de energía eléctrica, agua, comunicaciones, recogida de basuras y otros gastos varios. Se considera un gasto medio anual de 12 €/m² de amarre ocupado.

5.4. Gastos de Seguros.

Se ha considerado un gasto anual en seguros de responsabilidad civil y de las instalaciones de 7.000 €.

5.5. Tributos.

Se estima un gasto anual de 5.000 € en concepto de impuesto de bienes inmuebles.



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Movilidad y Litoral

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 83.802 €.

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 6.024.406,80 €.

6. RESULTADOS

Los resultados del estudio de rentabilidad se recogen en la TABLA DE RESULTADOS DEL ANEJO N°1, 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). Para el cálculo del VAN se ha estimado una tasa de descuento (Coste Medio

**Región de Murcia**

Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Movilidad y Litoral

Ponderado de Capital «WACC») del 8,50 %, dando como resultado un Valor Actual Neto positivo de **397.484 €**. 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 en lámina de agua (ICA)											
Superficie Total de amarres	3.743,70										
% de superficie de amarres en cesión	50%										
Superficie total de amarres en cesión	1.871,85										
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	561,56										
% AÑO 2	50%										
superficie	935,93										
% AÑO 3	70%										
superficie	1.310,30										
% AÑO 4	90%										
superficie	1.684,67										
año de comienzo de la cesión de amarres	1º año										
Distribución de ingresos por cesión de amarres		359.395,20 €	227.616,96 €	215.637,12 €	203.657,28 €						
TOTAL (ICA)	1.006.306,56 €										
2.2 Ingresos por el alquiler de amarres en lamina de agua (IAA)											
% superficie de amarres en alquiler	50%										
Superficie total de amarres en alquiler (m2)	1.871,85										
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	80%										
Distribución de ingresos por alquiler de amarres		41.180,70 €	82.361,40 €	123.542,10 €	164.722,80 €	164.722,80 €	164.722,80 €	164.722,80 €	164.722,80 €	164.722,80 €	164.722,80 €
TOTAL (IAA)	3.047.371,80 €										
2.3 Ingresos por el alquiler de amarres en marina seca (IAM)											
Superficie total de amarres en alquiler (m2)	892,80										
Precio del alquiler de amarres por m2 y año	100,00 €										
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	80%										
Distribución de ingresos por alquiler de amarres		17.856,00 €	35.712,00 €	53.568,00 €	71.424,00 €	71.424,00 €	71.424,00 €	71.424,00 €	71.424,00 €	71.424,00 €	71.424,00 €
TOTAL (IAM)	1.321.344,00 €										
2.3 Ingresos por alquiler bar terraza (IAB)											
Precio del alquiler superficie total	4.500,00 €										
Año de comienzo del alquiler	Año 1										
Distribución de ingresos por alquiler instalaciones		4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €
TOTAL (IAC)	90.000,00 €										
2.8 Ingreso por cuota de mantenimiento (ICM)											
Ocupación de puntos de amarre cedidos (m2)		561,56	935,93	1.310,30	1.684,67	1.684,67	1.684,67	1.684,67	1.684,67	1.684,67	1.684,67
Tarifa media (€/m2 superficie de cesión)	40,00 €	22.462,20 €	37.437,00 €	52.411,80 €	67.386,60 €	67.386,60 €	67.386,60 €	67.386,60 €	67.386,60 €	67.386,60 €	67.386,60 €
TOTAL (ICM)	1.257.883,20 €										
TOTAL INGRESOS	6.722.905,56 €										

TABLA DE INGRESOS

2. INGRESOS

		AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
2.1 Ingresos por cesión de amarres en lámina de agua (ICA)											
Superficie Total de amarres	3.743,70										
% de superficie de amarres en cesión	50%										
Superficie total de amarres en cesión	1.871,85										
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	561,56										
% AÑO 2	50%										
superficie	935,93										
% AÑO 3	70%										
superficie	1.310,30										
% AÑO 4	90%										
superficie	1.684,67										
año de comienzo de la cesión de amarres	1º año										
Distribución de ingresos por cesión de amarres											
TOTAL (ICA)	1.006.306,56 €										
2.2 Ingresos por el alquiler de amarres en lamina de agua (IAA)											
% superficie de amarres en alquiler	50%										
Superficie total de amarres en alquiler (m2)	1.871,85										
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	80%										
Distribución de ingresos por alquiler de amarres		164.722,80 €	164.722,80 €	164.722,80 €	164.722,80 €	164.722,80 €	164.722,80 €	164.722,80 €	164.722,80 €	164.722,80 €	164.722,80 €
TOTAL (IAA)	3.047.371,80 €										
2.3 Ingresos por el alquiler de amarres en marina seca (IAM)											
Superficie total de amarres en alquiler (m2)	892,80										
Precio del alquiler de amarres por m2 y año	100,00 €										
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	80%										
Distribución de ingresos por alquiler de amarres		71.424,00 €	71.424,00 €	71.424,00 €	71.424,00 €	71.424,00 €	71.424,00 €	71.424,00 €	71.424,00 €	71.424,00 €	71.424,00 €
TOTAL (IAM)	1.321.344,00 €										
2.3 Ingresos por alquiler bar terraza (IAB)											
Precio del alquiler superficie total	4.500,00 €										
Año de comienzo del alquiler	Año 1										
Distribución de ingresos por alquiler instalaciones		4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €	4.500,00 €
TOTAL (IAC)	90.000,00 €										
2.8 Ingreso por cuota de mantenimiento (ICM)											
Ocupación de puntos de amarre cedidos (m2)		1.684,67	1.684,67	1.684,67	1.684,67	1.684,67	1.684,67	1.684,67	1.684,67	1.684,67	1.684,67
Tarifa media (€/m2 superficie de cesión)	40,00 €	67.386,60 €	67.386,60 €	67.386,60 €	67.386,60 €	67.386,60 €	67.386,60 €	67.386,60 €	67.386,60 €	67.386,60 €	67.386,60 €
TOTAL (ICM)	1.257.883,20 €										
TOTAL INGRESOS	6.722.905,56 €										

24/02/2021 13:24:12

GARCÍA GARCÍA, JUAN FRANCISCO

Este 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 los 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-58174d6b-769b-3a4-f1b6-00505694280



TABLA DE GASTOS

3. GASTOS

3.1 Gastos de Personal

	nº	coste empresa	importe
Gerente	1	35.000,00 €	35.000,00 €
Marineros	3	22.000,00 €	66.000,00 €
Administrativo	1	21.000,00 €	21.000,00 €
Vigilante	1	18.000,00 €	18.000,00 €
Personal eventual temporada alta	1	10.000,00 €	10.000,00 €
			150.000,00 €

TOTAL ANUAL **-150.000,00 €**

3.2 Gastos de mantenimiento, reposición, reparación y conservación

TOTAL ANUAL **-12.000,00 €**

3.3 Gastos de explotación

		1 AÑO	2 AÑO	3 AÑO	4 AÑO Y SS
m2 de amarres		1.114,49	2.041,79	2.969,09	3.896,39
Gasto €/m2 de amarre	12,00	13.373,82 €	24.501,42 €	35.629,02	46.756,62
TOTAL ANUAL		-13.373,82 €	-24.501,42 €	-35.629,02 €	-46.756,62 €

3.4 Seguros

TOTAL ANUAL **-7.000,00 €**

3.5 Tributos

IBI 5.000,00 €
 TOTAL ANUAL **-5.000,00 €**

3.6 Canon de Ocupación

TOTAL ANUAL canon con reduccción art. 16.10 Ley 3/96 **-83.802,00 €**

3.7 Amortizaciones

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

TOTAL GASTOS SIN AMORTIZACION DE LA CONCESIÓN **-6.024.406,80 €**



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		359.395 €	227.617 €	215.637 €	203.657 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	IAA		41.181 €	82.361 €	123.542 €	164.723 €	164.723 €	164.723 €	164.723 €	164.723 €	164.723 €	164.723 €
	IAM		17.856 €	35.712 €	53.568 €	71.424 €	71.424 €	71.424 €	71.424 €	71.424 €	71.424 €	71.424 €
	IAB		4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €
	ICM		22.462 €	37.437 €	52.412 €	67.387 €	67.387 €	67.387 €	67.387 €	67.387 €	67.387 €	67.387 €
	TOTAL		445.394 €	387.627 €	449.659 €	511.691 €	308.033 €	308.033 €	308.033 €	308.033 €	308.033 €	308.033 €
GASTOS	Personal		-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €
	Mantenimiento		-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €
	Explotación		-13.374 €	-24.501 €	-35.629 €	-46.757 €	-46.757 €	-46.757 €	-46.757 €	-46.757 €	-46.757 €	-46.757 €
	Seguros		-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €
	Tributos		-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €
	Canon Ocupación		-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €
TOTAL		-271.176 €	-282.303 €	-293.431 €	-304.559 €	-304.559 €	-304.559 €	-304.559 €	-304.559 €	-304.559 €	-304.559 €	
EBITDA	Ingresos-Gastos		174.218 €	105.324 €	156.228 €	207.132 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €
	Amortización Inversión		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
EBIT	BAIL		174.218 €	105.324 €	156.228 €	207.132 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €
	Impuestos		-43.555 €	-26.331 €	-39.057 €	-51.783 €	-869 €	-869 €	-869 €	-869 €	-869 €	-869 €
EBIAT	BAIDI		130.664 €	78.993 €	117.171 €	155.349 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €
Se consideran irrelevantes las inversiones en activos fijos y en necesidades operativas de fondos												
FREE CASH FLOW	FLUJO CAJA LIBRE		130.664 €	78.993 €	117.171 €	155.349 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €
	TASA DE DESCUENTO			8,50%								
	VAN			397.484								



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 €	1.006.307 €
	IAA	164.723 €	164.723 €	164.723 €	164.723 €	164.723 €	164.723 €	164.723 €	164.723 €	164.723 €	164.723 €	3.047.372 €
	IAM	71.424 €	71.424 €	71.424 €	71.424 €	71.424 €	71.424 €	71.424 €	71.424 €	71.424 €	71.424 €	1.321.344 €
	IAB	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	4.500 €	90.000 €
	ICM	67.387 €	67.387 €	67.387 €	67.387 €	67.387 €	67.387 €	67.387 €	67.387 €	67.387 €	67.387 €	1.257.883 €
	TOTAL	308.033 €	308.033 €	308.033 €	308.033 €	308.033 €	308.033 €	308.033 €	308.033 €	308.033 €	308.033 €	308.033 €
GASTOS	Personal	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-150.000 €	-3.000.000 €
	Mantenimiento	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-12.000 €	-240.000 €
	Explotación	-46.757 €	-46.757 €	-46.757 €	-46.757 €	-46.757 €	-46.757 €	-46.757 €	-46.757 €	-46.757 €	-46.757 €	-868.367 €
	Seguros	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-7.000 €	-140.000 €
	Tributos	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-5.000 €	-100.000 €
	Canon Ocupación	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €	-83.802 €
TOTAL	-304.559 €	-304.559 €	-304.559 €	-304.559 €	-304.559 €	-304.559 €	-304.559 €	-304.559 €	-304.559 €	-304.559 €	-304.559 €	-6.024.407 €
EBITDA	Ingresos-Gastos	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	698.499 €
	Amortización Inversión	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
EBIT	BAIL	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	3.475 €	698.499 €
	Impuestos	-869 €	-869 €	-869 €	-869 €	-869 €	-869 €	-869 €	-869 €	-869 €	-869 €	-174.625 €
EBIAT	BAIDI	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	523.874 €
												0 €
FREE CASH FLOW	FLUJO CAJA LIBRE	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	2.606 €	523.874 €

