



**Región de Murcia**  
Consejería de Fomento e Infraestructuras  
Dirección General de Litoral y Puertos

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

24/11/2023 10:16:13

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-26760044-8ana-f104-08f6-005056996280



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>2. DATOS BÁSICOS DEL PUERTO DEPORTIVO. ....</b>	<b>3</b>
2.1. DÁRSENA PESQUERO-DEPORTIVA.....	3
2.2. SUPERFICIE PORTUARIA ADSCRITA .....	3
<b>3. ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES.....</b>	<b>4</b>
3.1. ACONDICIONAMIENTO Y MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS (AMIP).....	4
<b>4. ANÁLISIS DE LOS INGRESOS.....</b>	<b>4</b>
4.1. INGRESOS POR AMARRES.....	4
4.2. INGRESOS POR ALQUILER BAR-RESTAURANTE.....	7
4.3. INGRESOS POR VARADERO. ....	7
4.4. INGRESOS POR ZONA DESTINADA A ACTIVIDAD NÁUTICA DEPORTIVA. ....	7
4.5. INGRESOS POR CUOTA DE MANTENIMIENTO. ....	7
4.6. INGRESOS TOTALES. ....	8
<b>5. ANÁLISIS DE GASTOS.....</b>	<b>8</b>
5.1. GASTOS DE PERSONAL.....	8
5.2. GASTOS DE MANTENIMIENTO, REPOSICIÓN, REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN. ....	9
5.3. GASTOS DE EXPLOTACIÓN.....	9
5.4. GASTOS DE SEGUROS. ....	9
5.5. CÁNONES.....	9
5.6. AMORTIZACIONES.....	10
5.7. GASTOS TOTALES.....	10
<b>6. RESULTADOS.....</b>	<b>11</b>
<b>ANEJO N°1 .....</b>	<b>12</b>



## Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Litoral y Puertos

# 1. INTRODUCCIÓN.

El presente estudio económico tiene como objetivo el análisis de la viabilidad de la futura concesión de servicios del Puerto deportivo de Los Nietos. 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.

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 30 años.

# 2. DATOS BÁSICOS DEL PUERTO DEPORTIVO.

## 2.1. Dársena pesquero-deportiva

- Embarcaciones deportivas: se destina al amarre de embarcaciones deportivas el muelle norte, el muelle este y los cuatro pantalanes del puerto.

Superficie de amarres deportivos: 8.487,80 m<sup>2</sup>

Numero de amarres deportivos: 360 unidades

- Embarcaciones pesqueras: se destina al amarre de embarcaciones pesqueras 75 metros del muelle oeste.

## 2.2. Superficie Portuaria Adscrita

Superficie Zona Servicio del Puerto 47.353 m<sup>2</sup>.

24/11/2023 10:16:13

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-26760044-Roma-f104-d8f6-0050569b6280



## Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Litoral y Puertos

### 3. ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES.

#### 3.1. Acondicionamiento y mejora de las infraestructuras portuarias (AMIP).

Uno de los objetivos de la nueva concesión será el acondicionamiento y mejora de las infraestructuras portuarias teniendo en cuenta, además del acondicionamiento del estado actual de las instalaciones, el fomento del factor medioambiental en la explotación portuaria, la modernización de las infraestructuras mediante la digitalización de las mismas y la eliminación de las barreras arquitectónicas de manera que se asegure la accesibilidad universal dentro del puerto.

Para alcanzar este objetivo será necesario que el futuro concesionario tramite la oportuna documentación técnica y ambiental para obtener las correspondientes autorizaciones de los organismos competentes. Por ello, se considera un desembolso inicial en estudios técnicos y ambientales de 40.000 €. Una vez preparada la documentación se estiman dos tipos de actuaciones, a corto y a largo plazo, en función del trámite ambiental a realizar. Se considera que las actuaciones a corto plazo se realizarán en los dos primeros años de la concesión y se valoran con un presupuesto de 357.000 €. Las actuaciones a largo plazo se considera se realizarán en los diez primeros años de la concesión y se valoran por un importe, también, de 357.000 €.

### 4. ANÁLISIS DE LOS INGRESOS.

#### 4.1. Ingresos por amarres.

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

- Se ha supuesto que del total de la superficie de amarres deportivos (8.487,80 m<sup>2</sup>) se destinará un 30 % a cesión (2.546,34 m<sup>2</sup>) y el restante 70 % a alquiler (5.941,46 m<sup>2</sup>).



## Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Litoral y Puertos

- La superficie de amarres destinada a cesión se irá ocupando a lo largo de los 4 primeros años de la concesión de manera que el primer año de concesión se ocupará el 40 % de la superficie total de cesión, el segundo año el 60 %, el tercer año el 80 % y el cuarto año el 100 %. A efectos del cálculo se ha establecido que los ingresos por los 30 años de concesión será de 960 €/m<sup>2</sup> (32€/m<sup>2</sup>/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 60 % de la superficie total de alquiler, el segundo año el 70 %, el tercer año el 80 % y a partir del cuarto año el 90 %. El precio de alquiler se ha establecido en 110 €/m<sup>2</sup> y año.

La ocupación del muelle pesquero del puerto por embarcaciones pesqueras no producirá ingresos por conceptos de cesión o alquiler.

Los ingresos por cesión de amarres ascienden a la cantidad de 2.297.817,22 € y por alquiler de amarres a 17.253.999,84 €.

24/11/2023 10:16:13

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 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-26760044-8ana-f104-d8f6-0050569b6280





## Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Litoral y Puertos

### TARIFAS

#### SECTOR DEPORTIVO

##### COSTE DE AMARRES EN CESIÓN

TIPO DE AMARRE	ESLORA	MANGA	m2/AMARRE	PRECIO DE CESIÓN (30 AÑOS)	PRECIO DE CESIÓN (ANUAL)	CUOTA MANTENIMIENTO DEPORTIVO (ANUAL)
6x2.4m	6	2,4	14,40	13.824,00 €	460,80 €	576,00 €
8x3m	8	3	24,00	23.040,00 €	768,00 €	960,00 €
10x3.5m	10	3,5	35,00	33.600,00 €	1.120,00 €	1.400,00 €

##### 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 €

#### SECTOR PESQUERO

##### COSTE DE AMARRES

TIPO DE AMARRE	ESLORA	MANGA	m2/AMARRE	CUOTA MANTENIMIENTO PESQUERO (ANUAL)
6x2.4m	6	2,4	14,40	864,00 €
8x3m	8	3	24,00	1.440,00 €
10x3.5m	10	3,5	35,00	2.100,00 €





## Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Litoral y Puertos

### 4.2. Ingresos por alquiler Bar-Restaurante

Se considera unos ingresos de 6.000 € anuales por el arrendamiento de un bar restaurante dentro del espacio concesional. Los ingresos totales por alquiler de dichas instalaciones ascienden a 180.000 €.

### 4.3. Ingresos por Varadero.

Se considera una superficie de Área Técnica destinada a varadero, incluida la grúa, de gestión directa por el concesionario. Se estiman unos ingresos anuales de 42.000 €, a excepción de los tres primeros años de la concesión en los que se considera que la actividad del varadero estará al 50 por ciento. Los ingresos por la gestión directa del varadero ascienden a 1.197.000 €.

### 4.4. Ingresos por Zona destinada a actividad náutica deportiva.

Se considera una superficie destinada a actividad náutica deportiva gestionada directamente por el concesionario. Se estiman unos ingresos anuales de 40.000 €, a excepción de los tres primeros años de la concesión en los que se considera que el rendimiento en dicha superficie estará al 50 por ciento. Los ingresos por la gestión directa de la zona destinada a actividad náutica deportiva ascienden a 1.140.000 €.

### 4.5. Ingresos por cuota de mantenimiento.

En este apartado hay que distinguir entre cuota de mantenimiento para embarcaciones deportivas y cuota de mantenimiento para embarcaciones pesqueras.

La cuota de mantenimiento para embarcaciones deportivas se repercute únicamente a las superficies de amarre de cesión. Esta cuota incluye los gastos por



## Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Litoral y Puertos

suministros y otros servicios. La tarifa media anual es de 40 €/m<sup>2</sup> de amarre ocupado. Los ingresos por cuota de mantenimiento para embarcaciones deportivas ascienden a la cantidad de 2.933.383,68 €.

La cuota de mantenimiento para embarcaciones pesqueras se repercute a todas las embarcaciones de este tipo que amarren en el muelle pesquero. Se considera que mediante dicha cuota el sector pesquero cubre todos los gastos que le sean atribuibles. La tarifa media anual es de 60 €/m<sup>2</sup> de amarre ocupado. Los ingresos por cuota de mantenimiento para embarcaciones pesqueras, estimando una superficie de amarre ocupada del muelle pesquero de 250 m<sup>2</sup>, ascienden a la cantidad de 450.000 €.

### 4.6. Ingresos totales.

El total de ingresos estimado durante todo el periodo concesional asciende a la cantidad de 25.452.200,74 €.

## 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, reposición y conservación, explotación y seguros. A ellos se ha añadido el canon de ocupación y explotación que el concesionario debe abonar durante el plazo de la concesión y las amortizaciones de la inversión.

### 5.1. Gastos de Personal.

Se ha considerado un gasto anual en la plantilla necesaria para la explotación del puerto de 485.000 €.



## Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras  
Dirección General de Litoral y Puertos

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

Se ha considerado un gasto anual en mantenimiento, reposición, reparación y conservación de 35.000 €.

### 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 €/m<sup>2</sup> de amarre ocupado. Además, en el primer año se considera unos gastos adicionales con motivo del inicio de la nueva concesión de 30.000 €.

### 5.4. Gastos de Seguros.

En este epígrafe se ha considerado un gasto anual de 15.600 €.

### 5.5. Cánones.

El canon inicial de ocupación o aprovechamiento se ha calculado conforme al art. 16.4 de la LPCARM obteniendo un valor anual de 169.756 €.

Tras la realización de las actuaciones de acondicionamiento y mejora de las infraestructuras portuarias previstas a corto plazo, y por aplicación de las reducciones contempladas en el art. 16.10 de la LPCARM, el canon de ocupación final a satisfacer a la Administración regional ascenderá a la cantidad anual de 157.006 € para el periodo de la concesión comprendido entre el tercer y décimo año. Tras la realización de las actuaciones de acondicionamiento y mejora previstas a largo plazo el canon ascenderá a la cantidad anual de 139.156 €, en este caso,



## Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras  
Dirección General de Litoral y Puertos

para el periodo comprendido entre el undécimo año de la concesión y el final de la misma.

Además, de conformidad con el art. 16.4 de la LPCARM, se devengará un canon anual de explotación por las actividades comerciales y lucrativas de la concesión distintas de las relacionadas directamente con los lugares de amarre. La base imponible del canon de explotación será el importe estimado de los beneficios netos anuales, antes de impuestos, que sea previsible obtener por la gestión directa o indirecta de dichas actividades. El tipo de gravamen de este canon será el 5 % sobre el valor de la base imponible. Teniendo en cuenta que se considera un beneficio en la gestión del varadero igual al 50 % de los ingresos y que tras la repercusión de los costes correspondientes no se prevé beneficio por la gestión de la zona destinada a actividad náutica deportiva, se estima que el canon de explotación ascenderá a 1.350 € anuales, excepto los tres primeros años de la concesión en los que se estima en 825 € anuales.

### 5.6. Amortizaciones.

La amortización de las actuaciones referentes al acondicionamiento y mejora de las infraestructuras portuarias debe realizarse durante el periodo concesional teniendo en cuenta que una vez finalizado el mismo el concesionario debe entregar las obras a la Administración, por lo que no tendrá valor residual.

Así pues, se considera que la amortización anual de las actuaciones a corto plazo asciende a 12.750 €, mientras que la correspondiente a las actuaciones a largo plazo asciende a 17.850 €.

### 5.7. Gastos totales.

El total de gastos estimado durante todo el periodo concesional asciende a la



## Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras  
Dirección General de Litoral y Puertos

cantidad de 22.817.496,36 €.

## 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 teniendo en cuenta las inversiones en activos fijos y no considerando inversiones en necesidades operativas de fondos, al estimarse éstas 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 **810.632 €**. Por lo tanto, se considera que la concesión es viable.

(Documento firmado electrónicamente)

El Jefe de Servicio de Puertos

Juan Francisco García García

24/11/2023 10:16:13

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-26760044-8ana-f104-d8f6-0050509b6280



**Región de Murcia**

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Litoral y Puertos

# ANEJO Nº1

## TABLA DE INVERSIONES

### 1. ACONDICIONAMIENTO Y MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS (AMIP)

#### FASE ESTUDIOS

Elaboración documentación técnica y ambiental	40.000 €
---	----------

#### ACONDICIONAMIENTO Y MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS

PEM actuación a corto plazo	300.000 €
Año de la actuación	2
% Gastos General + Beneficio Industrial (19 %)	57.000 €
Presupuesto actuación corto plazo	357.000 €

PEM actuación a largo plazo	300.000 €
Año de la actuación	10
% Gastos General + Beneficio Industrial (19 %)	57.000 €
Presupuesto actuación largo plazo	357.000 €

<b>TOTAL ACONDICIONAMIENTO Y MEJORA</b>	<b>714.000 €</b>
---	------------------



**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	AÑO 11	AÑO 12
<b>2.1 Ingresos por cesión de amarres deportivos (ICA)</b>													
Superficie Total de amarres deportivos (m2)	8.487,80												
% de superficie de amarres en cesión	30%												
Superficie total de amarres en cesión	2.546,34												
Precio de la cesión de amarres por m2 (32€/año)	960,00 €												
nº de años en que se distribuye la cesión de amarres	4												
% AÑO 1	40%												
superficie	1.018,54												
% AÑO 2	60%												
superficie	1.527,80												
% AÑO 3	80%												
superficie	2.037,07												
% AÑO 4	100%												
superficie	2.546,34												
año de comienzo de la cesión de amarres	1º año												
Distribución de ingresos por cesión de amarres		977.794,56 €	464.452,42 €	440.007,55 €	415.562,69 €								
<b>TOTAL (ICA)</b>	<b>2.297.817,22 €</b>												
<b>2.2 Ingresos por el alquiler de amarres deportivos (IAA)</b>													
% superficie de amarres en alquiler	70%												
Superficie total de amarres en alquiler (m2)	5.941,46												
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	60%												
Duración del periodo 2, de ocupación de alquiler (años)	1												
% ocupación amarres en alquiler, periodo 2	70%												
Duración del periodo 3, de ocupación de alquiler (años)	1												
% ocupación amarres en alquiler, periodo 3	80%												
Duración del periodo 4, de ocupación de alquiler (años)	27												
% ocupación amarres en alquiler, periodo 4	90%												
Distribución de ingresos por alquiler de amarres		392.136,36 €	457.492,42 €	522.848,48 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €
<b>TOTAL (IAA)</b>	<b>17.253.999,84 €</b>												
<b>2.3 Ingresos por alquiler bar-restaurante (IAR)</b>													
Precio del alquiler superficie total	6.000,00 €												
Año de comienzo del alquiler	Año 1												
Distribución de ingresos por alquiler bar-restaurante		6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
<b>TOTAL (IAR)</b>	<b>180.000,00 €</b>												
<b>2.4 Ingresos por gestión directa del varadero (IGV)</b>													
Ingresos anuales varadero	42.000,00												
Porcentaje ingresos 3 primeros años	50%												
Porcentaje ingresos resto de la concesión	100%												
Distribución de ingresos por gestión del varadero		21.000,00 €	21.000,00 €	21.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €
<b>TOTAL (IGV)</b>	<b>1.197.000,00 €</b>												
<b>2.5 Ingresos por gestión directa de la zona náutica deportiva (IGZ)</b>													
Ingresos anuales zona destinada a actividad náutica deportiva	40.000,00 €												
Porcentaje ingresos 3 primeros años	50%												
Porcentaje ingresos resto de la concesión	100%												
Distribución de ingresos por gestión de la zona náutica deportiva		20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
<b>TOTAL (IGZ)</b>	<b>1.140.000,00 €</b>												
<b>2.6 Ingreso por cuota de mantenimiento sector deportivo (IMD)</b>													
Ocupación de puntos de amarre cedidos (m2)		1.018,54	1.527,80	2.037,07	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34
Tarifa media (€/m2 superficie de cesión)	40,00 €	40.741,44 €	61.112,16 €	81.482,88 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €
<b>TOTAL (IMD)</b>	<b>2.933.383,68 €</b>												
<b>2.7 Ingreso por cuota de mantenimiento sector pesquero (IMP)</b>													
Superficie ocupada por embarcaciones pesqueras (m2)		250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
Tarifa media (€/m2 superficie)	60,00 €	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 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
<b>TOTAL (IMP)</b>	<b>450.000,00 €</b>												
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>25.452.200,74 €</b>												

24/11/2023 10:16:13

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 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-2674b044-8aaa-f104-4816-00505946780



**TABLA DE INGRESOS**

**2. INGRESOS**

		AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20	AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24
<b>2.1 Ingresos por cesión de amarres deportivos (ICA)</b>													
Superficie Total de amarres deportivos (m2)	8.487,80												
% de superficie de amarres en cesión	30%												
Superficie total de amarres en cesión	2.546,34												
Precio de la cesión de amarres por m2 (32€/año)	960,00 €												
nº de años en que se distribuye la cesión de amarres	4												
% AÑO 1	40%												
superficie	1.018,54												
% AÑO 2	60%												
superficie	1.527,80												
% AÑO 3	80%												
superficie	2.037,07												
% AÑO 4	100%												
superficie	2.546,34												
año de comienzo de la cesión de amarres	1º año												
Distribución de ingresos por cesión de amarres													
<b>TOTAL (ICA)</b>	<b>2.297.817,22 €</b>												
<b>2.2 Ingresos por el alquiler de amarres deportivos (IAA)</b>													
% superficie de amarres en alquiler	70%												
Superficie total de amarres en alquiler (m2)	5.941,46												
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	60%												
Duración del periodo 2, de ocupación de alquiler (años)	1												
% ocupación amarres en alquiler, periodo 2	70%												
Duración del periodo 3, de ocupación de alquiler (años)	1												
% ocupación amarres en alquiler, periodo 3	80%												
Duración del periodo 4, de ocupación de alquiler (años)	27												
% ocupación amarres en alquiler, periodo 4	90%												
Distribución de ingresos por alquiler de amarres		588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €
<b>TOTAL (IAA)</b>	<b>17.253.999,84 €</b>												
<b>2.3 Ingresos por alquiler bar-restaurante (IAR)</b>													
Precio del alquiler superficie total	6.000,00 €												
Año de comienzo del alquiler	Año 1												
Distribución de ingresos por alquiler bar-restaurante		6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
<b>TOTAL (IAR)</b>	<b>180.000,00 €</b>												
<b>2.4 Ingresos por gestión directa del varadero (IGV)</b>													
Ingresos anuales varadero	42.000,00												
Porcentaje ingresos 3 primeros años	50%												
Porcentaje ingresos resto de la concesión	100%												
Distribución de ingresos por gestión del varadero		42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €
<b>TOTAL (IGV)</b>	<b>1.197.000,00 €</b>												
<b>2.5 Ingresos por gestión directa de la zona náutica deportiva (IGZ)</b>													
Ingresos anuales zona destinada a actividad náutica deportiva	40.000,00 €												
Porcentaje ingresos 3 primeros años	50%												
Porcentaje ingresos resto de la concesión	100%												
Distribución de ingresos por gestión de la zona náutica deportiva		40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
<b>TOTAL (IGZ)</b>	<b>1.140.000,00 €</b>												
<b>2.6 Ingreso por cuota de mantenimiento sector deportivo (IMD)</b>													
Ocupación de puntos de amarre cedidos (m2)		2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34
Tarifa media (€/m2 superficie de cesión)	40,00 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €
<b>TOTAL (IMD)</b>	<b>2.933.383,68 €</b>												
<b>2.7 Ingreso por cuota de mantenimiento sector pesquero (IMP)</b>													
Superficie ocupada por embarcaciones pesqueras (m2)		250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
Tarifa media (€/m2 superficie)	60,00 €	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 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
<b>TOTAL (IMP)</b>	<b>450.000,00 €</b>												
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>25.452.200,74 €</b>												

24/11/2023 10:16:13

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 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-2674b044-8aaa-f104-4816-00505968780



**TABLA DE INGRESOS**

<b>2. INGRESOS</b>		<b>AÑO 25</b>	<b>AÑO 26</b>	<b>AÑO 27</b>	<b>AÑO 28</b>	<b>AÑO 29</b>	<b>AÑO 30</b>
<b>2.1 Ingresos por cesión de amarres deportivos (ICA)</b>							
Superficie Total de amarres deportivos (m2)	8.487,80						
% de superficie de amarres en cesión	30%						
Superficie total de amarres en cesión	2.546,34						
Precio de la cesión de amarres por m2 (32€/año)	960,00 €						
nº de años en que se distribuye la cesión de amarres	4						
% AÑO 1	40%						
superficie	1.018,54						
% AÑO 2	60%						
superficie	1.527,80						
% AÑO 3	80%						
superficie	2.037,07						
% AÑO 4	100%						
superficie	2.546,34						
año de comienzo de la cesión de amarres	1º año						
Distribución de ingresos por cesión de amarres							
<b>TOTAL (ICA)</b>	<b>2.297.817,22 €</b>						
<b>2.2 Ingresos por el alquiler de amarres deportivos (IAA)</b>							
% superficie de amarres en alquiler	70%						
Superficie total de amarres en alquiler (m2)	5.941,46						
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	60%						
Duración del periodo 2, de ocupación de alquiler (años)	1						
% ocupación amarres en alquiler, periodo 2	70%						
Duración del periodo 3, de ocupación de alquiler (años)	1						
% ocupación amarres en alquiler, periodo 3	80%						
Duración del periodo 4, de ocupación de alquiler (años)	27						
% ocupación amarres en alquiler, periodo 4	90%						
Distribución de ingresos por alquiler de amarres		588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €	588.204,54 €
<b>TOTAL (IAA)</b>	<b>17.253.999,84 €</b>						
<b>2.3 Ingresos por alquiler bar-restaurante (IAR)</b>							
Precio del alquiler superficie total	6.000,00 €						
Año de comienzo del alquiler	Año 1						
Distribución de ingresos por alquiler bar-restaurante		6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €	6.000,00 €
<b>TOTAL (IAR)</b>	<b>180.000,00 €</b>						
<b>2.4 Ingresos por gestión directa del varadero (IGV)</b>							
Ingresos anuales varadero	42.000,00						
Porcentaje ingresos 3 primeros años	50%						
Porcentaje ingresos resto de la concesión	100%						
Distribución de ingresos por gestión del varadero		42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €	42.000,00 €
<b>TOTAL (IGV)</b>	<b>1.197.000,00 €</b>						
<b>2.5 Ingresos por gestión directa de la zona náutica deportiva (IGZ)</b>							
Ingresos anuales zona destinada a actividad náutica deportiva	40.000,00 €						
Porcentaje ingresos 3 primeros años	50%						
Porcentaje ingresos resto de la concesión	100%						
Distribución de ingresos por gestión de la zona náutica deportiva		40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €
<b>TOTAL (IGZ)</b>	<b>1.140.000,00 €</b>						
<b>2.6 Ingreso por cuota de mantenimiento sector deportivo (IMD)</b>							
Ocupación de puntos de amarre cedidos (m2)	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34	2.546,34
Tarifa media (€/m2 superficie de cesión)	40,00 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €	101.853,60 €
<b>TOTAL (IMD)</b>	<b>2.933.383,68 €</b>						
<b>2.7 Ingreso por cuota de mantenimiento sector pesquero (IMP)</b>							
Superficie ocupada por embarcaciones pesqueras (m2)	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
Tarifa media (€/m2 superficie)	60,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €
<b>TOTAL (IMP)</b>	<b>450.000,00 €</b>						
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>25.452.200,74 €</b>						

24/11/2023 10:16:13

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 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-2674b044-8aaa-f104-4816-00505946780



## TABLA DE GASTOS

### 3. GASTOS

#### 3.1 Gastos de Personal

TOTAL ANUAL **-485.000,00 €**

#### 3.2 Gastos de mantenimiento, reposición, reparación y conservación

TOTAL ANUAL **-35.000,00 €**

#### 3.3 Gastos de explotación

		1 AÑO	2 AÑO	3 AÑO	4 AÑO Y SS
m2 de amarres		4.583,41	5.686,83	6.790,24	7.893,65
Gasto €/m2 de amarre	10,00	45.834,12 €	56.868,26 €	67.902,40	78.936,54
Gastos administrativos, inicio concesión y varios		30.000,00 €			
TOTAL ANUAL		<b>-75.834,12 €</b>	<b>-56.868,26 €</b>	<b>-67.902,40 €</b>	<b>-78.936,54 €</b>

#### 3.4 Seguros

TOTAL ANUAL **-15.600,00 €**

#### 3.5 Canon de ocupación

Canon inicial **-169.756,00 €**  
 Canon reducido actuación corto plazo (art.16.10 LPCARM) **-157.006,00 €**  
 Canon reducido actuación largo plazo (art.16.10 LPCARM) **-139.156,00 €**

#### 3.6 Canon de explotación

		1 AÑO	2 AÑO	3 AÑO	4 AÑO Y SS
Base imponible		16.500,00 €	16.500,00 €	16.500,00 €	27.000,00 €
Canon de explotación		<b>-825,00 €</b>	<b>-825,00 €</b>	<b>-825,00 €</b>	<b>-1.350,00 €</b>

PLAZO DE LA CONCESIÓN (AÑOS) 30

TOTAL GASTOS SIN AMORTIZACION DE LA CONCESIÓN **-22.817.496,36 €**

#### 3.7 Amortizaciones

Presupuesto actuación corto plazo **-357.000,00 €**  
 Plazo de amortización 28  
 Total amortización corto plazo **-12.750,00 €**  
 Amortización en periodo Año 3 a Año 10 **-12.750,00 €**

Presupuesto actuación largo plazo **-357.000,00 €**  
 Plazo de amortización 20  
 Total amortización largo plazo **-17.850,00 €**  
 Amortización en periodo Año 11 a Año 30 **-30.600,00 €**



## 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	AÑO 11
<b>FASE ESTUDIO</b>	AMIP	-40.000 €											
	<b>TOTAL</b>	-40.000 €											
<b>INGRESOS</b>	ICA		977.795 €	464.452 €	440.008 €	415.563 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	IAA		392.136 €	457.492 €	522.848 €	588.205 €	588.205 €	588.205 €	588.205 €	588.205 €	588.205 €	588.205 €	588.205 €
	IAR		6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €
	IGV		21.000 €	21.000 €	21.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €
	IGZ		20.000 €	20.000 €	20.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €
	IMD		40.741 €	61.112 €	81.483 €	101.854 €	101.854 €	101.854 €	101.854 €	101.854 €	101.854 €	101.854 €	101.854 €
	IMP		15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €
	<b>TOTAL</b>		1.472.672 €	1.045.057 €	1.106.339 €	1.208.621 €	793.058 €	793.058 €	793.058 €	793.058 €	793.058 €	793.058 €	793.058 €
<b>GASTOS</b>	Personal		-485.000 €	-485.000 €	-485.000 €	-485.000 €	-485.000 €	-485.000 €	-485.000 €	-485.000 €	-485.000 €	-485.000 €	-485.000 €
	Mantenimiento		-35.000 €	-35.000 €	-35.000 €	-35.000 €	-35.000 €	-35.000 €	-35.000 €	-35.000 €	-35.000 €	-35.000 €	-35.000 €
	Explotación		-75.834 €	-56.868 €	-67.902 €	-78.937 €	-78.937 €	-78.937 €	-78.937 €	-78.937 €	-78.937 €	-78.937 €	-78.937 €
	Seguros		-15.600 €	-15.600 €	-15.600 €	-15.600 €	-15.600 €	-15.600 €	-15.600 €	-15.600 €	-15.600 €	-15.600 €	-15.600 €
	Canon Ocupación		-169.756 €	-169.756 €	-157.006 €	-157.006 €	-157.006 €	-157.006 €	-157.006 €	-157.006 €	-157.006 €	-157.006 €	-139.156 €
	Canon Explotación		-825 €	-825 €	-825 €	-1.350 €	-1.350 €	-1.350 €	-1.350 €	-1.350 €	-1.350 €	-1.350 €	-1.350 €
	<b>TOTAL</b>		-782.015 €	-763.049 €	-761.333 €	-772.893 €	-772.893 €	-772.893 €	-772.893 €	-772.893 €	-772.893 €	-772.893 €	-755.043 €
<b>EBITDA</b>	Ingresos-Gastos		690.657 €	282.008 €	345.006 €	435.728 €	20.166 €	20.166 €	20.166 €	20.166 €	20.166 €	20.166 €	38.016 €
	Amortización		0 €	0 €	-12.750 €	-12.750 €	-12.750 €	-12.750 €	-12.750 €	-12.750 €	-12.750 €	-12.750 €	-30.600 €
<b>EBIT</b>	BAII		690.657 €	282.008 €	332.256 €	422.978 €	7.416 €	7.416 €	7.416 €	7.416 €	7.416 €	7.416 €	7.416 €
	Impuestos		-172.664 €	-70.502 €	-83.064 €	-105.745 €	-1.854 €	-1.854 €	-1.854 €	-1.854 €	-1.854 €	-1.854 €	-1.854 €
<b>EBIAT</b>	BAIDI		517.993 €	211.506 €	249.192 €	317.234 €	5.562 €	5.562 €	5.562 €	5.562 €	5.562 €	5.562 €	5.562 €
<b>CASH FLOW OPERATIVO</b>			517.993 €	211.506 €	261.942 €	329.984 €	18.312 €	18.312 €	18.312 €	18.312 €	18.312 €	18.312 €	36.162 €
<b>CAPEX</b>	AMIP			-357.000 €									-357.000 €
			Se consideran irrelevantes las inversiones en necesidades operativas de fondos										
<b>FREE CASH FLOW</b>	FLUJO CAJA LIBRE		517.993 €	-145.494 €	261.942 €	329.984 €	18.312 €	18.312 €	18.312 €	18.312 €	18.312 €	-338.688 €	36.162 €
	TASA DE DESCUENTO			8,50%									
	<b>VAN</b>			<b>810.632 €</b>									





### TABLA DE RESULTADOS

		AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30	TOTAL
<b>FASE ESTUDIO</b>	AMIP								
<b>DESEMBOLSO INICIAL</b>	<b>TOTAL</b>								-40.000 €
									<b>-40.000 €</b>
	ICA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.297.817 €
	IAA	588.205 €	588.205 €	588.205 €	588.205 €	588.205 €	588.205 €	588.205 €	17.254.000 €
	IAR	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	6.000 €	180.000 €
<b>INGRESOS</b>	IGV	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	42.000 €	1.197.000 €
	IGZ	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €	1.140.000 €
	IMD	101.854 €	101.854 €	101.854 €	101.854 €	101.854 €	101.854 €	101.854 €	2.933.384 €
	IMP	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	450.000 €
	<b>TOTAL</b>	<b>793.058 €</b>	<b>25.452.201 €</b>						
<b>GASTOS</b>	Personal	-485.000 €	-485.000 €	-485.000 €	-485.000 €	-485.000 €	-485.000 €	-485.000 €	-14.550.000 €
	Mantenimiento	-35.000 €	-35.000 €	-35.000 €	-35.000 €	-35.000 €	-35.000 €	-35.000 €	-1.050.000 €
	Explotación	-78.937 €	-78.937 €	-78.937 €	-78.937 €	-78.937 €	-78.937 €	-78.937 €	-2.331.891 €
	Seguros	-15.600 €	-15.600 €	-15.600 €	-15.600 €	-15.600 €	-15.600 €	-15.600 €	-468.000 €
	Canon Ocupación	-139.156 €	-139.156 €	-139.156 €	-139.156 €	-139.156 €	-139.156 €	-139.156 €	-4.378.680 €
	Canon Explotación	-1.350 €	-1.350 €	-1.350 €	-1.350 €	-1.350 €	-1.350 €	-1.350 €	-38.925 €
	<b>TOTAL</b>	<b>-755.043 €</b>	<b>-22.817.496 €</b>						
<b>EBITDA</b>	Ingresos-Gastos	38.016 €	38.016 €	38.016 €	38.016 €	38.016 €	38.016 €	38.016 €	<b>2.634.704 €</b>
	Amortización	-30.600 €	-30.600 €	-30.600 €	-30.600 €	-30.600 €	-30.600 €	-30.600 €	<b>-714.000 €</b>
<b>EBIT</b>	BAII	7.416 €	7.416 €	7.416 €	7.416 €	7.416 €	7.416 €	7.416 €	<b>1.920.704 €</b>
	Impuestos	-1.854 €	-1.854 €	-1.854 €	-1.854 €	-1.854 €	-1.854 €	-1.854 €	<b>-480.176 €</b>
<b>EBIAT</b>	BAIDI	5.562 €	5.562 €	5.562 €	5.562 €	5.562 €	5.562 €	5.562 €	<b>1.440.528 €</b>
<b>CASH FLOW OPERATIVO</b>		36.162 €	36.162 €	36.162 €	36.162 €	36.162 €	36.162 €	36.162 €	<b>2.154.528 €</b>
<b>CAPEX</b>	AMIP								<b>-714.000 €</b>
<b>FREE CASH FLOW</b>	FLUJO CAJA LIBRE	36.162 €	36.162 €	36.162 €	36.162 €	36.162 €	36.162 €	36.162 €	<b>1.440.528 €</b>

