



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 PUERTO MENOR (T.M. SAN JAVIER)

GARCIA GARCIA, JUAN FRANCISCO

2012/2023 12:16:30

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-50b41a03-9f29-5f17-6dfb-0050569b34e7



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. DATOS BÁSICOS DEL PUERTO DEPORTIVO.	3
3. ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES.....	3
4. ANÁLISIS DE LOS INGRESOS.....	4
4.1. INGRESOS POR AMARRES.....	4
4.2. INGRESOS POR ALQUILER DE LOCALES COMERCIALES Y ZONA VARADEROS.	7
4.3. INGRESOS POR SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE.	7
4.4. INGRESOS POR CUOTA DE MANTENIMIENTO.	7
4.5. INGRESOS TOTALES.	7
5. ANÁLISIS DE GASTOS.....	7
5.1. GASTOS DE PERSONAL.....	8
5.2. GASTOS DE MANTENIMIENTO, REPOSICIÓN, REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN.	8
5.3. GASTOS DE EXPLOTACIÓN.....	8
5.4. GASTOS DE SEGUROS.	8
5.5. GASTO DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE.....	8
5.6. CÁNONES.....	9
5.7. AMORTIZACIONES.....	9
5.8. GASTOS TOTALES.....	10
6. RESULTADOS.....	10
ANEJO N°1	11



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 P.D. Puerto Menor. 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.

Superficie de amarres de embarcaciones deportivas: 63.136 m²

Numero de amarres deportivos: 1.718 unidades distribuidas como sigue:

- 834 embarcaciones de 7 metros de eslora
- 60 embarcaciones de 8,5 metros de eslora
- 373 embarcaciones de 10 metros de eslora
- 214 embarcaciones de 12 metros de eslora
- 143 embarcaciones de 14 metros de eslora
- 20 embarcaciones de 16 metros de eslora
- 49 embarcaciones de 20 metros de eslora
- 25 embarcaciones de 30 metros de eslora

3. ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES.

Entre los objetivos de la nueva concesión se encuentra el de acondicionar y mejorar las infraestructuras portuarias existentes, así como mejorar las conexiones terrestre



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Litoral y Puertos

y marítima del canal del Estacio. Para alcanzar estos objetivos 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 250.000 €. Una vez preparada la documentación se estiman tres tipos de actuaciones en función del trámite ambiental a realizar:

- Actuaciones a corto plazo de acondicionamiento y mejora de las infraestructuras portuarias: 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 10.115.000 €.
- Actuaciones a largo plazo de acondicionamiento y mejora de las infraestructuras portuarias: se considera que se realizarán en los diez primeros años de la concesión y se valoran por un importe, también, de 10.115.000 €.
- Actuaciones de mejora de las conexiones terrestre y marítima del canal del Estacio: se considera se realizarán en los primeros quince años de la concesión con un importe de 23.800.000€.

4. ANÁLISIS DE LOS INGRESOS.

4.1. Ingresos por amarres.

La superficie de amarres asciende a 63.136 m². Se ha supuesto que esta superficie se destinará en un 50 % a cesión (31.568 m²), mientras que el restante 50 % a alquiler (31.568 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

20/12/2023 12:16:30

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-50b41a03-9f29-5f17-6dfb-0050569b34e7

**Región de Murcia**

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Litoral y Puertos

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 30 años de concesión serán de 960 €/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 30 % de la superficie total de alquiler, el segundo año el 50 %, el tercer año el 70 % y a partir del cuarto año el 90 %. El precio de alquiler se ha establecido en 110 €/m² y año

Los ingresos por cesión de amarres ascienden a la cantidad de 25.975.954,29 € y por alquiler de amarres a 89.589.984 €.



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Litoral y Puertos

TARIFAS

COSTE DE AMARRES EN CESIÓN

TIPO DE AMARRE	ESLORA	MANGA	m2/AMARRE	PRECIO DE CESIÓN (30 AÑOS)	PRECIO DE CESIÓN (ANUAL)	CUOTA DE MANTENIMIENTO (ANUAL)
7x2.5 m	7	2,5	17,50	16.800,00 €	560,00 €	700,00 €
7x2.6 m	7	2,6	18,20	17.472,00 €	582,40 €	728,00 €
8,5x3 m	8,5	3	25,50	24.480,00 €	816,00 €	1.020,00 €
10x3.5 m	10	3,5	35,00	33.600,00 €	1.120,00 €	1.400,00 €
12x4 m	12	4	48,00	46.080,00 €	1.536,00 €	1.920,00 €
14x5 m	14	5	70,00	67.200,00 €	2.240,00 €	2.800,00 €
16x5.3 m	16	5,3	84,80	81.408,00 €	2.713,60 €	3.392,00 €
20x6 m	20	6	120,00	115.200,00 €	3.840,00 €	4.800,00 €
30x8 m	30	8	240,00	230.400,00 €	7.680,00 €	9.600,00 €

COSTE DE AMARRES EN ALQUILER

TIPO DE AMARRE	ESLORA	MANGA	m2/AMARRE	PRECIO DE ALQUILER (MENSUAL)	PRECIO DE ALQUILER (ANUAL)
7x2.5 m	7	2,5	17,50	160,42 €	1.925,00 €
7x2.6 m	7	2,6	18,20	166,83 €	2.002,00 €
8,5x3 m	8,5	3	25,50	233,75 €	2.805,00 €
10x3.5 m	10	3,5	35,00	320,83 €	3.850,00 €
12x4 m	12	4	48,00	440,00 €	5.280,00 €
14x5 m	14	5	70,00	641,67 €	7.700,00 €
16x5.3 m	16	5,3	84,80	777,33 €	9.328,00 €
20x6 m	20	6	120,00	1.100,00 €	13.200,00 €
30x8 m	30	8	240,00	2.200,00 €	26.400,00 €





Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Litoral y Puertos

4.2. Ingresos por alquiler de locales comerciales y zona varaderos.

Se considera unos ingresos de 115.500 € anuales por el arrendamiento, dentro del espacio concesional, de los locales comerciales del puerto. Los ingresos totales por alquiler de dichas instalaciones ascienden a 3.465.000 €.

Por otro lado, por el arrendamiento de la zona de varaderos se considera unos ingresos anuales de 38.600 €, lo que hace unos ingresos totales de 1.158.000 €.

4.3. Ingresos por suministro de combustible.

Por la gestión de las instalaciones de suministro de combustible se considera unos ingresos del 5 % sobre el precio de compra. Los ingresos totales por la gestión directa de estas instalaciones ascienden a 5.131.062,72 €.

4.4. 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 32.578.176 €.

4.5. Ingresos totales.

El total de ingresos estimado durante todo el periodo concesional asciende a la cantidad de 157.898.177,01 €.

5. ANÁLISIS DE GASTOS.

En el estudio de los gastos de la concesión durante el periodo de explotación se han considerado los epígrafes: *personal, mantenimiento, reposición, reparación y*



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Litoral y Puertos

conservación, explotación, seguros y suministro de combustible. A ellos se ha añadido los *cánones* 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 1.350.000 €.

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

Se considera un gasto anual en mantenimiento, reposición, reparación y conservación de 270.000 €.

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 estima un gasto medio anual de 18 €/m² de amarre ocupado. Además, en el primer año se considera unos gastos adicionales con motivo del inicio de la nueva concesión de 200.000 €.

5.4. Gastos de Seguros.

En este epígrafe se ha considerado un gasto anual de 70.000 €.

5.5. Gasto de suministro de combustible.

En este apartado se han contabilizado los gastos por compra de combustible para el suministro a las embarcaciones en las instalaciones del puerto. Se adopta un gasto medio anual de 3 €/m² de amarre ocupado.



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras
Dirección General de Litoral y Puertos

5.6. Cánones.

El canon inicial de ocupación o aprovechamiento se ha calculado conforme al art. 16.4 de la LPCARM obteniendo un valor anual de 328.307,20 €.

Tras la realización de las inversiones contempladas en el apartado 3 del presente estudio, 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 213.399,68 €.

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.

5.7. Amortizaciones.

La amortización de las inversiones a ejecutar 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, respecto a las actuaciones de acondicionamiento y mejora de las infraestructuras portuarias se considera que la amortización anual de las actuaciones a corto plazo asciende a 361.250 €, mientras que la correspondiente a las actuaciones a largo plazo asciende a 505.750 €. Respecto a la mejora de las conexiones terrestre y marítima del canal del Estacio la amortización anual asciende a 1.586.666,67 €.



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Litoral y Puertos

5.8. Gastos totales.

El total de gastos estimado durante todo el periodo concesional asciende a la cantidad de 91.982.257,06 €.

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 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 **6.524.308 €**. Por lo tanto, se considera que la concesión es viable.

(Documento firmado electrónicamente)

El Jefe de Servicio de Puertos

Juan Francisco García García



Región de Murcia

Consejería de Fomento e Infraestructuras

Dirección General de Litoral y Puertos

ANEJO Nº1

TABLA DE INVERSIONES

1 INVERSIONES

1.1. FASE ESTUDIOS

Elaboración documentación técnica y ambiental	250.000 €
---	-----------

1.2. ACONDICIONAMIENTO Y MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS

PEM actuación a corto plazo	8.500.000 €
Año de la actuación	2
% Gastos General + Beneficio Industrial (19 %)	1.615.000 €
Presupuesto actuación corto plazo	10.115.000 €

PEM actuación a largo plazo	8.500.000 €
Año de la actuación	10
% Gastos General + Beneficio Industrial (19 %)	1.615.000 €
Presupuesto actuación largo plazo	10.115.000 €

TOTAL ACONDICIONAMIENTO Y MEJORA PUERTO DEPORTIVO 20.230.000 €

1.3. MEJORA CONEXIÓN TERRESTRE Y MARITIMA DEL CANAL DEL ESTACIO

PEM	20.000.000 €
Año de la actuación	15
% Gastos General + Beneficio Industrial (19 %)	3.800.000 €
Presupuesto mejora canal	23.800.000 €

TOTAL MEJORA CANAL DEL ESTACIO 23.800.000 €



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	63.136,00									
	% de superficie de amarres en cesión	50%									
	Superficie total de amarres en cesión	31.568,00									
	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	30%									
	superficie	9.470,40									
	% AÑO 2	50%									
	superficie	15.784,00									
	% AÑO 3	70%									
	superficie	22.097,60									
	% AÑO 4	90%									
	superficie	28.411,20									
	año de comienzo de la cesión de amarres 1º año										
	Distribución de ingresos por cesión de amarres	9.091.584,00 €	5.844.589,71 €	5.628.123,43 €	5.411.657,14 €						
	TOTAL (ICA)	25.975.954,29 €									
2.2 Ingresos por el alquiler de amarres (IAA)											
	% superficie de amarres en alquiler	50%									
	Superficie total de amarres en alquiler (m2)	31.568,00									
	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	50%									
	Duración del periodo 3, de ocupación de alquiler (años)	1									
	% ocupación amarres en alquiler, periodo 3	70%									
	Duración del periodo 4, de ocupación de alquiler (años)	27									
	% ocupación amarres en alquiler, periodo 4	90%									
	Distribución de ingresos por alquiler de amarres	1.041.744,00 €	1.736.240,00 €	2.430.736,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €
	TOTAL (IAA)	89.589.984,00 €									
2.3 Ingresos por alquiler locales comerciales (IAC)											
	Superficie total locales (m2)	3.300,00									
	Precio del alquiler por m2 y año	35,00 €									
	Año de comienzo del alquiler	Año 1									
	Distribución de ingresos por alquiler instalaciones	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €
	TOTAL (IAR)	3.465.000,00 €									
2.4 Ingresos por alquiler zona varaderos (IAV)											
	Superficie total (m2)	3.860,00									
	Precio del alquiler por m2 y año	10,00 €									
	Año de comienzo del alquiler	Año 1									
	Distribución de ingresos por alquiler instalaciones	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €
	TOTAL (IAR)	1.158.000,00 €									
2.6 Ingresos por suministro de combustible (ISC)											
	Porcentaje de ingreso sobre valor compra	5%									
	Distribución de ingresos por suministro de combustible	59.663,52 €	99.439,20 €	139.214,88 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €
	TOTAL (ISC)	5.131.062,72 €									
2.7 Ingresos por cuota de mantenimiento (ICM)											
	Ocupación de puntos de amarre cedidos (m2)	9.470,40	15.784,00	22.097,60	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20
	Tarifa (€/m2 superficie de cesión)	40,00 €	378.816,00 €	631.360,00 €	883.904,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €
	TOTAL (ISS)	32.578.176,00 €									
	TOTAL INGRESOS	157.898.177,01 €									

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	63.136,00										
% de superficie de amarres en cesión	50%										
Superficie total de amarres en cesión	31.568,00										
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	30%										
superficie	9.470,40										
% AÑO 2	50%										
superficie	15.784,00										
% AÑO 3	70%										
superficie	22.097,60										
% AÑO 4	90%										
superficie	28.411,20										
año de comienzo de la cesión de amarres	1º año										
Distribución de ingresos por cesión de amarres											
TOTAL (ICA)	25.975.954,29 €										
2.2 Ingresos por el alquiler de amarres (IAA)											
% superficie de amarres en alquiler	50%										
Superficie total de amarres en alquiler (m2)	31.568,00										
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	50%										
Duración del periodo 3, de ocupación de alquiler (años)	1										
% ocupación amarres en alquiler, periodo 3	70%										
Duración del periodo 4, de ocupación de alquiler (años)	27										
% ocupación amarres en alquiler, periodo 4	90%										
Distribución de ingresos por alquiler de amarres		3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €
TOTAL (IAA)	89.589.984,00 €										
2.3 Ingresos por alquiler locales comerciales (IAC)											
Superficie total locales (m2)	3.300,00										
Precio del alquiler por m2 y año	35,00 €										
Año de comienzo del alquiler	Año 1										
Distribución de ingresos por alquiler instalaciones		115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €
TOTAL (IAR)	3.465.000,00 €										
2.4 Ingresos por alquiler zona varaderos (IAV)											
Superficie total (m2)	3.860,00										
Precio del alquiler por m2 y año	10,00 €										
Año de comienzo del alquiler	Año 1										
Distribución de ingresos por alquiler instalaciones		38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €
TOTAL (IAR)	1.158.000,00 €										
2.6 Ingresos por suministro de combustible (ISC)											
Porcentaje de ingreso sobre valor compra	5%										
Distribución de ingresos por suministro de combustible		178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €
TOTAL (ISC)	5.131.062,72 €										
2.7 Ingresos por cuota de mantenimiento (ICM)											
Ocupación de puntos de amarre cedidos (m2)		28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20
Tarifa (€/m2 superficie de cesión)	40,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €
TOTAL (ISS)	32.578.176,00 €										
TOTAL INGRESOS	157.898.177,01 €										



TABLA DE INGRESOS

2. INGRESOS		AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30
2.1 Ingresos por cesión de amarres (ICA)											
Superficie Total de amarres	63.136,00										
% de superficie de amarres en cesión	50%										
Superficie total de amarres en cesión	31.568,00										
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	30%										
superficie	9.470,40										
% AÑO 2	50%										
superficie	15.784,00										
% AÑO 3	70%										
superficie	22.097,60										
% AÑO 4	90%										
superficie	28.411,20										
año de comienzo de la cesión de amarres	1º año										
Distribución de ingresos por cesión de amarres											
TOTAL (ICA)	25.975.954,29 €										
2.2 Ingresos por el alquiler de amarres (IAA)											
% superficie de amarres en alquiler	50%										
Superficie total de amarres en alquiler (m2)	31.568,00										
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	50%										
Duración del periodo 3, de ocupación de alquiler (años)	1										
% ocupación amarres en alquiler, periodo 3	70%										
Duración del periodo 4, de ocupación de alquiler (años)	27										
% ocupación amarres en alquiler, periodo 4	90%										
Distribución de ingresos por alquiler de amarres		3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €	3.125.232,00 €
TOTAL (IAA)	89.589.984,00 €										
2.3 Ingresos por alquiler locales comerciales (IAC)											
Superficie total locales (m2)	3.300,00										
Precio del alquiler por m2 y año	35,00 €										
Año de comienzo del alquiler	Año 1										
Distribución de ingresos por alquiler instalaciones		115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €	115.500,00 €
TOTAL (IAR)	3.465.000,00 €										
2.4 Ingresos por alquiler zona varaderos (IAV)											
Superficie total (m2)	3.860,00										
Precio del alquiler por m2 y año	10,00 €										
Año de comienzo del alquiler	Año 1										
Distribución de ingresos por alquiler instalaciones		38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €	38.600,00 €
TOTAL (IAR)	1.158.000,00 €										
2.6 Ingresos por suministro de combustible (ISC)											
Porcentaje de ingreso sobre valor compra	5%										
Distribución de ingresos por suministro de combustible		178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €	178.990,56 €
TOTAL (ISC)	5.131.062,72 €										
2.7 Ingresos por cuota de mantenimiento (ICM)											
Ocupación de puntos de amarre cedidos (m2)	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20	28.411,20
Tarifa (€/m2 superficie de cesión)	40,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €	1.136.448,00 €
TOTAL (ISS)	32.578.176,00 €										
TOTAL INGRESOS	157.898.177,01 €										

20/12/2023 12:16:30

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-50b41a03-9f29-3f17-4dfe-005059934e7



TABLA DE GASTOS

3. GASTOS

3.1 Gastos de Personal

TOTAL ANUAL **-1.350.000,00 €**

3.2 Gastos de mantenimiento, reposición, reparación y conservación

TOTAL ANUAL **-270.000,00 €**

3.3 Gastos de explotación

		1 AÑO	2 AÑO	3 AÑO	4 AÑO Y SS
m2 de amarres		18.940,80	31.568,00	44.195,20	56.822,40
Gasto €/m2 de amarre	18,00	340.934,40 €	568.224,00 €	795.513,60 €	1.022.803,20 €
Gastos administrativos, inicio concesión y varios		200.000,00 €			
TOTAL ANUAL		-540.934,40 €	-568.224,00 €	-795.513,60 €	-1.022.803,20 €

3.4 Seguros

TOTAL ANUAL **-70.000,00 €**

3.5 Gastos de suministro de combustible

Gasto €/m2 de amarre	3,00	56.822,40 €	94.704,00 €	132.585,60 €	170.467,20 €
TOTAL ANUAL		-56.822,40 €	-94.704,00 €	-132.585,60 €	-170.467,20 €

3.6 Canon de Concesión

Canon inicial	-328.307,20 €
Canon reducido (art.16.10 LPCARM)	-213.399,68 €

3.7. Canon de Explotación

TOTAL ANUAL **-7.847,06 € -7.941,76 € -8.036,46 € -8.131,17 €**

PLAZO DE LA CONCESIÓN (AÑOS) **30**

TOTAL GASTOS SIN AMORTIZACION DE LA CONCESIÓN **-91.982.257,06 €**

3.8 Amortizaciones

ACONDICIONAMIENTO Y MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS

Presupuesto actuación corto plazo	-10.115.000,00 €
Plazo de amortización	28
Total amortización corto plazo	-361.250,00 €
Amortización en periodo Año 3 a Año 10	-361.250,00 €
Presupuesto actuación largo plazo	-10.115.000,00 €
Plazo de amortización	20
Total amortización largo plazo	-505.750,00 €
Amortización en periodo Año 11 a Año 15	-867.000,00 €

MEJORA CONEXIÓN TERRESTRE Y MARITIMA DEL CANAL DEL ESTACIO

Presupuesto actuación largo plazo	-23.800.000,00 €
Plazo de amortización	15
Total amortización largo plazo	-1.586.666,67 €
Amortización en periodo Año 16 a Año 30	-2.453.666,67 €



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
FASE ESTUDIO												
DESEMBOLSO INICIAL		-250.000 €										
	TOTAL	-250.000 €										
	ICA	9.091.584 €	5.844.590 €	5.628.123 €	5.411.657 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	IAA	1.041.744 €	1.736.240 €	2.430.736 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €
INGRESOS	IAC	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €
	IAV	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €
	ISC	59.664 €	99.439 €	139.215 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €
	ICM	378.816 €	631.360 €	883.904 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €
	TOTAL	10.725.908 €	8.465.729 €	9.236.078 €	10.006.428 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €
	Personal	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €
GASTOS	Mantenimiento	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €
	Explotación	-540.934 €	-568.224 €	-795.514 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €
	Seguros	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €
	Combustible	-56.822 €	-94.704 €	-132.586 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €
	Canon Ocupación	-328.307 €	-328.307 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €
	Canon Explotación	-7.847 €	-7.942 €	-8.036 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €
	TOTAL	-2.623.911 €	-2.689.177 €	-2.839.535 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €
EBITDA	Ingresos-Gastos	8.101.996 €	5.776.552 €	6.396.543 €	6.901.626 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €
	Amortización	0 €	0 €	-361.250 €	-361.250 €	-361.250 €	-361.250 €	-361.250 €	-361.250 €	-361.250 €	-361.250 €	-361.250 €
EBIT	BaII	8.101.996 €	5.776.552 €	6.035.293 €	6.540.376 €	1.128.719 €	1.128.719 €	1.128.719 €	1.128.719 €	1.128.719 €	1.128.719 €	1.128.719 €
	Impuestos	-2.025.499 €	-1.444.138 €	-1.508.823 €	-1.635.094 €	-282.180 €	-282.180 €	-282.180 €	-282.180 €	-282.180 €	-282.180 €	-282.180 €
EBIAT	BAIDI	6.076.497 €	4.332.414 €	4.526.470 €	4.905.282 €	846.539 €	846.539 €	846.539 €	846.539 €	846.539 €	846.539 €	846.539 €
CASH FLOW OPERATIVO		6.076.497 €	4.332.414 €	4.887.720 €	5.266.532 €	1.207.789 €	1.207.789 €	1.207.789 €	1.207.789 €	1.207.789 €	1.207.789 €	1.207.789 €
CAPEX			-10.115.000 €									-10.115.000 €
		Se consideran irrelevantes las inversiones en necesidades operativas de fondos										
FREE CASH FLOW	FLUJO CAJA LIBRE	6.076.497 €	-5.782.586 €	4.887.720 €	5.266.532 €	1.207.789 €	1.207.789 €	1.207.789 €	1.207.789 €	1.207.789 €	1.207.789 €	-8.907.211 €
	TASA DE DESCUENTO		8,50%									
	VAN		6.524.308									

20/12/2023 12:16:30

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-50b41a03-9f29-3f17-4dffb-005059b34e7



TABLA DE RESULTADOS

		AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
FASE ESTUDIO											
DESEMBOLSO INICIAL											
	TOTAL										
	ICA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	IAA	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €
INGRESOS	IAC	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €
	IAV	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €
	ISC	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €
	ICM	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €
	TOTAL	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €
GASTOS	Personal	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €
	Mantenimiento	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €
	Explotación	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €
	Seguros	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €
	Combustible	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €
	Canon Ocupación	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €
	Canon Explotación	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €
	TOTAL	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €
EBITDA	Ingresos-Gastos	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €
	Amortización	-867.000 €	-867.000 €	-867.000 €	-867.000 €	-867.000 €	-2.453.667 €	-2.453.667 €	-2.453.667 €	-2.453.667 €	-2.453.667 €
EBIT	BaII	622.969 €	622.969 €	622.969 €	622.969 €	622.969 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €
	Impuestos	-155.742 €	-155.742 €	-155.742 €	-155.742 €	-155.742 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
EBIAT	BAIDI	467.227 €	467.227 €	467.227 €	467.227 €	467.227 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €
CASH FLOW OPERATIVO		1.334.227 €	1.334.227 €	1.334.227 €	1.334.227 €	1.334.227 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €
CAPEX						-23.800.000 €					
FREE CASH FLOW	FLUJO CAJA LIBRE	1.334.227 €	1.334.227 €	1.334.227 €	1.334.227 €	-22.465.773 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €



TABLA DE RESULTADOS

		AÑO 21	AÑO 22	AÑO 23	AÑO 24	AÑO 25	AÑO 26	AÑO 27	AÑO 28	AÑO 29	AÑO 30	TOTAL
FASE ESTUDIO												
DESEMBOLSO INICIAL												-250.000 €
	TOTAL											-250.000 €
	ICA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	25.975.954 €
	IAA	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	3.125.232 €	89.589.984 €
INGRESOS	IAC	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	115.500 €	3.465.000 €
	IAV	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	38.600 €	1.158.000 €
	ISC	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	178.991 €	5.131.063 €
	ICM	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	1.136.448 €	32.578.176 €
	TOTAL	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	4.594.771 €	157.898.177 €
GASTOS	Personal	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-1.350.000 €	-40.500.000 €
	Mantenimiento	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-270.000 €	-8.100.000 €
	Explotación	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-1.022.803 €	-29.520.358 €
	Seguros	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-70.000 €	-2.100.000 €
	Combustible	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-170.467 €	-4.886.726 €
	Canon Ocupación	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-213.400 €	-6.631.805 €
	Canon Explotación	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-8.131 €	-243.367 €
	TOTAL	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-3.104.801 €	-91.982.257 €
EBITDA	Ingresos-Gastos	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	65.915.920 €
	Amortización	-2.453.667 €	-2.453.667 €	-2.453.667 €	-2.453.667 €	-2.453.667 €	-2.453.667 €	-2.453.667 €	-2.453.667 €	-2.453.667 €	-2.453.667 €	-44.030.000 €
EBIT	BaII	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	21.885.920 €
	Impuestos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-9.085.345 €
EBIAT	BAIDI	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	-963.697 €	12.800.575 €
CASH FLOW OPERATIVO		1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	56.830.575 €
CAPEX												-44.030.000 €
FREE CASH FLOW	FLUJO CAJA LIBRE	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	1.489.969 €	12.800.575 €

