

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL NUEVO PUERTO DEPORTIVO DE ALMUÑÉCAR PARA EL PROCEDIMIENTO DE INICIATIVA PRIVADA

ESTUDIO DE VIABILIDAD

PARTE II

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



AGENCIA PÚBLICA
DE PUERTOS DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento, Infraestructuras
y Ordenación del Territorio

Promotor:



PUERTO DE **ALMUÑÉCAR**

SOCIEDAD GESTIÓN PUERTO DE ALMUÑÉCAR, S.L.

Consultora:



Consultores de Ingeniería S.L.

Arquitectura:



ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ
Arquitectura



ÍNDICE

1	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	1
1.1	HIPÓTESIS DE LA CONCESIÓN.....	1
1.2	HIPÓTESIS MACROECONÓMICAS Y FINANCIERAS.....	1
1.3	HIPÓTESIS DE INVERSIÓN.....	1
1.3.1	Inversión de la obra.....	1
1.3.2	Costes generales de inversión	1
1.3.3	Inversión total.....	2
1.4	HIPÓTESIS DE INGRESOS	2
1.4.1	Servicio a embarcaciones deportivas y de recreo (atraque)	2
1.4.2	Uso de equipo e instalaciones	3
1.4.3	Ocupación de superficie	4
1.4.4	Suministro de agua.....	4
1.4.5	Suministro de electricidad.....	5
1.4.6	Tarifas máximas	6
1.4.7	Gestión comercial de servicios acordados	6
1.5	HIPÓTESIS DEVOLUCIÓN DE LA DEUDA	6
1.6	HIPÓTESIS DE GASTOS	6
1.6.1	Gastos de explotación	6
1.6.2	Retribución a la Administración.....	7
1.6.3	Canon por ocupación del DPMT	7
1.7	ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN: TIR	7
1.8	JUSTIFICACIÓN PLAZO CONCESIONAL	8

APÉNDICE I. TABLAS DE CÁLCULO

1 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

En el presente apartado se recogen los supuestos y resultados de la evaluación financiera del “Proyecto del Nuevo Puerto Deportivo de Almuñécar (Granada)”, apoyado en unas hipótesis estimativas siempre bajo una perspectiva conservadora y en base a la información recopilada, diferenciando entre hipótesis de la concesión; macroeconómicas y financieras, de ingresos, de gastos, inversión y fiscales.

1.1 HIPÓTESIS DE LA CONCESIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29, punto 6 de la *Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público*, los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios tendrán un plazo de duración limitado. En cualquier caso, la duración de los contratos no podrá exceder, incluyendo las posibles prórrogas, de **cuarenta años (40 años)** para los contratos de concesión de obras, y de concesión de servicios que comprendan la ejecución de obras y la explotación de servicio, enmarcándose en este ámbito el proyecto objeto de estudio.

Por tanto, el proyecto se estructura bajo un plazo concesional igual a 40 años, comenzando la concesión en el año 2023 y finalizando en el 2062, considerando 2 años para el plazo de ejecución de las obras contados desde 2023. El presente estudio económico justificará la duración de contrato en función de los beneficios netos obtenidos y el rendimiento razonable esperado de la inversión (ver apartado 1.8. JUSTIFICACIÓN PLAZO CONCESIONAL).

1.2 HIPÓTESIS MACROECONÓMICAS Y FINANCIERAS

La principal hipótesis macroeconómica realizada es que el valor medio del Índice de Precios al Consumidor (IPC) será de un 3%, teniendo en cuenta que la tasa de variación anual del IPC en Andalucía en marzo de 2022 ha sido del 9,9%, y la variación mensual del 3,1%, de forma que la inflación acumulada en 2022 es del 3,4 %.

En función de las condiciones del mercado, se establece una tasa de descuento igual al 6,0 %.

1.3 HIPÓTESIS DE INVERSIÓN

1.3.1 Inversión de la obra

El coste de inversión recae principalmente por los costes de construcción. Se recoge a continuación la tabla resumen del presupuesto estimado del proyecto:

Cap.	Descripción	Inversión
1	1ª Alineación Dique + futura ampliación	2.292.318,47 €
2	2ª y 3ª Alineación Dique	12.790.143,86 €
3	Morro	1.172.306,39 €
4	Berma de pie	784.098,00 €
5	Explanada línea ribera	1.878.634,98 €
6	Explanada varadero-marina seca	5.638.290,58 €
7	Explanada contradique	1.209.323,27 €
8	Atraques flotantes	2.089.659,38 €
9	Balizamiento marino	10.000,00 €
10	Suministro de combustible	200.000,00 €
11	Recogida aguas residuales	150.000,00 €
12	Marina seca y maquinaria varadero	2.479.570,00 €
13	Medidas correctoras de impacto ambiental	56.539,00 €
14	Edificación	5.509.776,50 €
15	Urbanización	5.402.636,40 €
16	Gestión de residuos	50.000,00 €
17	Seguridad y salud	80.000,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		41.793.296,84 €
13% GASTOS GENERALES		5.433.128,59 €
6% BENEFICIO INDUSTRIAL		2.507.597,81 €
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA SIN IVA		49.734.023,24 €

Tabla 1. Presupuesto de ejecución por contrata

1.3.2 Costes generales de inversión

Los gastos generales que conlleva la inversión comprende los siguientes conceptos:

- Proyectos y estudios previos
- Licencias de obras y varios
- Gastos de administración
- Gastos de promoción
- Coste de las obras
- Control y vigilancia de las obras

Su importe se estima como un porcentaje del Presupuesto Base de Licitación sin IVA, adoptando los siguientes valores:

COSTES GENERALES INVERSIÓN		
CONCEPTO	%PBL	INVERSIÓN
Proyectos y estudios previos	1,50%	746.010,35 €
Licencias de obras y varios	1,00%	497.340,23 €
Gastos de administración	0,50%	248.670,12 €
Gastos de promoción	0,50%	248.670,12 €
Control y vigilancia de las obr	1,50%	746.010,35 €
TOTAL COSTES GENERALES INVERSIÓN		2.486.701,17 €

Tabla 2. Costes generales de inversión

Para los proyectos y estudios previos que será necesario realizar se ha estimado el 1,50%, para los gastos de administración y promoción se ha considerado el 0,50%, para el concepto de licencia y varios el 1,00% y para el concepto de Control y vigilancia de las obras un 1,50%. Adicionalmente se han incluido un 0,50% de gastos de promoción.

Se considera además una partida del 10% de la inversión para reposiciones o renovaciones extraordinarias. Éstas se harán en los años 15 y 30 de la inversión.

1.3.3 Inversión total

Finalmente, la inversión total para el Puerto Deportivo de Almuñécar resulta de **57.194.126,73 €**

INVERSIÓN TOTAL	
	INVERSIÓN TOTAL
COSTE INVERSIÓN OBRA	49.734.023,24 €
COSTE GENRAL INVERSIÓN	2.486.701,17 €
RENOVACIONES	4.973.402,32 €
COSTE TOTAL	57.194.126,73 €

Tabla 3. Inversión total

Considerando un plazo de ejecución de las obras igual a 2 años, y un plazo de explotación de 38 años, el Plan de Inversión se establece a lo largo de los dos primeros años del plazo concesional correspondientes a la ejecución de las obras. Los aportes de capital para saldar la inversión corresponden a los siguientes conceptos:

- **Equity:** 14.036.649,26 € correspondiente al 20% del coste total de la inversión más los gastos de explotación de los dos primeros años.
- **Deuda bancaria explotación:** 32.550.000,00 € sujeto a intereses, que se aportarán en los años 0, 1, 4, 5 Y 6 para asegurar el cash flow neto acumulado durante los primeros años de la explotación, hasta que el puerto alcance su madurez y los ingresos procedentes de la explotación se estabilicen.
- **Deuda bancaria cesión:** 23.596.597,04 € sujeto a intereses, importe igualado a los ingresos procedentes de la cesión de amarres, que se aportará en el primer año de la concesión y el cual podrá devolverse en 5 años.

1.4 HIPÓTESIS DE INGRESOS

Los ingresos recibidos durante la concesión del Puerto Deportivo provendrán de:

- **La gestión de servicios públicos portuarios**, los cuales están regulados según el “CAPÍTULO II. Tasas por la prestación de los servicios públicos portuarios” de la “Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía”, y cuyas tarifas deberán ser aprobadas por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía.

Entre estos servicios, y que serán de aplicación para el Puerto Deportivo de Almuñécar, se encuentran:

- o **T5. Tasa a embarcaciones deportivas y de recreo.** Constituye el hecho imponible la entrada de embarcaciones deportivas y de recreo en las instalaciones portuarias que dé lugar a estancia de las mismas con derecho a utilización de accesos, balizamiento marino, obras de abrigo o zonas de fondeo, así como de todo tipo de instalaciones. Asimismo, constituye el hecho imponible el atraque de embarcaciones de cualquier tipo.
- o **T6. Tasa de uso de equipo e instalaciones.** Constituye el hecho imposible el utillaje portuario destinado a la operación, reparación, conservación y mantenimiento de todo tipo de embarcaciones y utillaje auxiliar.
- o **T7. Tasa por ocupación de superficie.** Constituye el hecho imponible la utilización de superficies de agua o tierra ubicadas en la zona de servicio portuaria (explanadas, almacenes, depósitos, varadero y marina seca) y la utilización de superficies para estacionamiento de vehículos.
- o **T8. Tasa de suministros.** Constituye el hecho imponible la puesta a disposición del sujeto pasivo de productos o servicios de terceros a través de las instalaciones del puerto, y la utilización de éstas.
- **La gestión comercial de servicios portuarios acordados**, tales como el alquiler de las edificaciones destinadas a locales comerciales, restauración, suministro de carburante...

1.4.1 Servicio a embarcaciones deportivas y de recreo (atraque)

Un parámetro esencial a tener en cuenta para evaluar la gestión comercial es la categoría de los usuarios portuarios, distinguiendo los siguientes:

- **Base:** usuarios que utilizan el puerto como estancia habitual de sus embarcaciones. Realizan un tipo de navegación de salida y vuelta al puerto; suele estar asociada a una segunda residencia. Dentro de estos usuarios, se distinguen tres tipos de Contratos regulados según la Ley 21/2007:
 - **Contratos de base ordinarios:** de duración anual.
 - **Contratos de base de larga duración** (o “de cesión”): con duración superior al año.
 - **Contratos de base especial:** Los que se suscriban por plazo de dos años, prorrogables bienalmente, para la prestación de servicios portuarios adicionales al servicio de atraque.
- **Tránsito:** usuarios en estancias de duración variable, son los turistas náuticos por excelencia. Igualmente, estos contratos se regulan según la Ley 21/2007, y son aquellos que se celebren con duración inferior al año.

Para la gestión comercial de amarres del Puerto Deportivo de Almuñécar se plantean contratos de base ordinarios y de base de larga duración, y contratos de tránsito. En cualquier caso, según se establece en la Ley 21/2007, el porcentaje de atraque afectos al servicio de tránsito, en ningún caso será inferior al 10 %.

Las variables clave sobre las que se fundamentan los ingresos de la gestión comercial de amarres será el porcentaje destinados a tránsito o base, los porcentajes de ocupación de dichos amarres y las tarifas aplicables.

ALQUILERES DESTINADOS A TRÁNSITO Y BASE

Tomando como precedentes el tipo de usuario y ocupaciones de otros puertos cercanos como son el de Marina del Este o Motril, y cumpliendo el mínimo porcentaje del 10% destinado a tránsito, **el número de amarres supuestos a la finalidad de tránsito se supone aproximadamente del 25% del total y para los usuarios base el 75% del total** (correspondiendo aproximadamente el 50% a las plazas de atraque con contrato de base de larga duración y el otro 25% a contratos de base ordinarios).

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN DE AMARRES

Se han supuesto las siguientes hipótesis sobre la potencial capacitación de la demanda:

- **Máxima ocupación:** Las tasas máximas de ocupación para el Puerto Deportivo de Almuñécar se han estimado en un 100 % para los amarres base (75% del total del puerto) y de un 60 % para los amarres de tránsito (15 % del total del puerto). Por tanto, la hipótesis de ocupación máxima del puerto resulta de un 90% del total.
- **Contratos de base de larga duración:** En cuanto a la cesión de amarres, se supone que durante los 5 primeros años de la explotación se ceden aproximadamente un 50% de las plazas totales del puerto (251 de 511 plazas, 49,12%). Como hipótesis de cesión, se distribuye según año y eslora de la siguiente forma:

AÑO	CONTRATOS DE BASE DE LARGA DURACIÓN. ACUMULADA (Nº AMARRES)						Suma
	Eslora 8 m	Eslora 10 m	Eslora 12 m	Eslora 15 m	Eslora 20 m	Eslora 25 m	
Año 1 (obra)							
Año 2 (obra)							
Año 3	60	20	5	2	1	0	88
Año 4	90	30	10	4	2	0	136
Año 5	120	40	15	6	3	1	185
Año 6	150	50	20	8	4	1	233
Año 7	150	60	25	10	5	1	251

Tabla 4. Hipótesis cesión de amarres

- **Contratos de base ordinarios:** Al igual que la cesión, la ocupación por los usuarios base ordinarios se calcula según esloras, pues según la experiencia, la demanda insatisfecha en la zona (entendida como demanda “insatisfecha” aquel tráfico existente para el cual no existe actualmente oferta disponible) es mayor para esloras menores. Del 75% de los atraques totales para este tipo de usuarios, descontando los atraques destinados a la cesión, se estiman las siguientes ocupaciones en los 15 primeros años de explotación por eslora:

AÑO	CONTRATOS DE BASE ORDINARIOS (Nº AMARRES)													
	Eslora 8 m		Eslora 10 m		Eslora 12 m		Eslora 15 m		Eslora 20 m		Eslora 25 m		Suma	
	% ocp. esl.	Nº amarres	% ocp. esl.	Nº amarres	% ocp. esl.	Nº amarres	% ocp. esl.	Nº amarres	% ocp. esl.	Nº amarres	% ocp. esl.	Nº amarres	% ocp. total	Nº amarres
Año 1 (obra)														
Año 2 (obra)														
Año 3	70%	67	70%	52	50%	25	15%	7	15%	2	15%	1	30,14%	154
Año 4	80%	52	80%	51	60%	27	20%	9	20%	3	15%	1	27,98%	143
Año 5	90%	32	90%	49	70%	28	25%	10	25%	4	30%	1	24,27%	124
Año 6	100%	6	100%	44	80%	28	30%	12	30%	4	30%	1	18,59%	95
Año 7	100%	6	100%	34	80%	24	40%	15	40%	6	30%	1	16,83%	86
Año 8	100%	6	100%	34	80%	24	50%	19	50%	7	40%	2	18,00%	92
Año 9	100%	6	100%	34	90%	27	60%	23	60%	9	40%	2	19,77%	101
Año 10	100%	6	100%	34	90%	27	70%	27	70%	10	50%	3	20,94%	107
Año 11	100%	6	100%	34	100%	30	80%	31	80%	12	60%	3	22,70%	116
Año 12	100%	6	100%	34	100%	30	90%	35	90%	13	70%	4	23,87%	122
Año 13	100%	6	100%	34	100%	30	100%	39	100%	15	80%	5	25,24%	129
Año 14	100%	6	100%	34	100%	30	100%	39	100%	15	90%	5	25,24%	129
Año 15	100%	6	100%	34	100%	30	100%	39	100%	15	100%	6	25,44%	130

Tabla 5. Hipótesis de ocupación usuarios base ordinarios

Como puede observarse, para el mismo año, a medida que aumentan los metros de eslora, los porcentajes de ocupación son menores. Para las esloras de 8, 10 y 12 metros, aunque el porcentaje de ocupación en los últimos años es mayor, debido a que se ceden mayor cantidad de plazas de estas dimensiones, la oferta disponible para los contratos base ordinarios se ve disminuida respecto al primer año.

Atendiendo a la ocupación total, en el año 7 de la concesión se alcanza el 16,63% de ocupación respecto a las plazas totales del puerto destinada a usuarios base ordinarios.

Para los atraques de 8 y 10 metros de eslora, la ocupación máxima se alcanza al año 6 de la Concesión, para los de 12 metros al año 11, para los de 15 y 20 metros al año 13, consiguiendo finalmente **la ocupación máxima total de este tipo de usuarios en el año 15**, cuando el puerto se encuentra en su plena maduración y las plazas base de todas las esloras están ocupadas. **La ocupación máxima estimada para los usuarios base en el año 15 resulta del 74,56% respecto a las plazas totales del puerto (49,12 % cesión + 25,44% base ordinario).**

- **Usuarios de tránsito:** La ocupación de los usuarios de tránsito se estima que arrancará en el año 2 de la Concesión al 5% de las plazas totales del puerto, alcanzando **la máxima ocupación del 15% tras 5 años**, en el año 7 de la Concesión. En este caso, la ocupación se estima repartida proporcionalmente según las esloras disponibles en el puerto. En la siguiente tabla pueden observarse las ocupaciones de los usuarios de tránsito hasta alcanzar su máximo en el año 7 de la Concesión:

AÑO	USUARIOS TRÁNSITO (Nº AMARRES)							
	Ocupación %	Eslora 8 m	Eslora 10 m	Eslora 12 m	Eslora 15 m	Eslora 20 m	Eslora 25 m	Suma
Año 1 (obra)								
Año 2 (obra)								
Año 3	5	10	6	4	3	1	1	25
Año 4	10	21	13	7	7	3	1	52
Año 5	12	25	15	9	8	3	1	61
Año 6	14	29	18	10	9	4	1	71
Año 7	15	31	19	11	10	4	2	77

Tabla 6. Hipótesis de ocupación usuarios tránsito

TARIFAS APLICABLES

Las tarifas aplicadas para la gestión comercial a las embarcaciones deportivas y de recreo se han establecido de tal manera que el resultado económico del proyecto resulte viable, teniendo además en cuenta el carácter público de la obra y sin exceder, por ello, los beneficios obtenidos de su gestión.

Tarifa ud	
Tarifa a embarcaciones deportivas y de recreo (estancia y atraque)	
Contrato base larga duración (cesión)	0,5274275 €/m2/día
Contrato base ordinaria	0,5274275 €/m2/día
Tránsito	0,5274275 €/m2/día

Tabla 7. Tarifas aplicables servicio a embarcaciones (atraque)

Para los contratos base de larga duración (cesión) se ofrecerá además a los usuarios un descuento comercial del 17%.

CÁLCULO DE INGRESOS

En función de las tasas de ocupación anuales establecidas, así como las tarifas estimadas, se calculan los ingresos totales procedentes de la gestión comercial de amarres durante los 40 años de la concesión.

Desde una perspectiva conservadora, para la ocupación por usuarios de tránsito se aplicará a la tarifa media diaria a un total de 182,5 días (la mitad del año).

Según los años donde se alcanzan las máximas ocupaciones para los diferentes tipos de usuarios, se concluye:

- Los ingresos por cesión de amarres para usuarios base se dividen en dos: por una parte, se ingresará el 70% del valor de la cesión al inicio del contrato, y por otra parte se ingresará el 30% de la cesión en diferido, mediante cuotas anuales hasta el final del contrato, a las cuales se aplicará el correspondiente porcentaje del IPC. Según las tarifas aplicadas, la repercusión del IPC y la forma de abono establecida (70% inicio – 30% diferido) y el descuento comercial aplicado, el precio calculado de atraques cedidos en el año 1 de la explotación será el siguiente:

CÁLCULO PRECIO ATRAQUES CEDIDOS EN EL AÑO 3 CONCESIÓN (37 AÑOS)					
Eslora	Valor neto presente	Valor neto presente (17% des. comercial)	70% al inicio	30% diferido (aplicado IPC)	TOTAL
Eslora 8 m	115.018,76 €	95.465,57 €	66.825,90 €	52.758,49 €	119.584,40 €
Eslora 10 m	167.735,70 €	139.220,63 €	97.454,44 €	76.939,47 €	174.393,91 €
Eslora 12 m	230.037,53 €	190.931,15 €	133.651,80 €	105.516,99 €	239.168,79 €
Eslora 15 m	323.490,27 €	268.496,93 €	187.947,85 €	148.383,26 €	336.331,11 €
Eslora 20 m	527.169,33 €	437.550,55 €	306.285,38 €	241.809,76 €	548.095,15 €
Eslora 25 m	778.772,88 €	646.381,49 €	452.467,04 €	357.218,97 €	809.686,01 €

Tabla 8. Precio atraques cedidos en el año 3 de la concesión

- Los contratos de base de larga duración se firmarán a lo largo de los 5 primeros años de la explotación, estimando una duración de los mismos hasta el final de la concesión.
- Los ingresos por usuarios base ordinarios se estabilizan en el año 15, a partir del cual se mantendrán constantes, incrementándose únicamente por la repercusión del IPC.
- Los ingresos por usuarios de tránsito se estabilizan en el año 7, a partir del cual se mantendrán constantes, incrementándose únicamente por la repercusión del IPC.

A estos ingresos anuales se aplica para el estudio de negocio en los 40 años de Concesión, el valor del Índice de Precios del Consumidor, establecido en una media del 3%.

1.4.2 Uso de equipo e instalaciones

Dentro de esta tarifa, se identifica para el Puerto Deportivo de Almuñécar la puesta a disposición de los usuarios de **la grúa pórtico tipo travelift de 64 Tn** para la elevación y botadura de las embarcaciones, ubicada en la zona de explanada del varadero.

HIPÓTESIS DE USO

Como hipótesis de uso de la grúa pórtico se estima que el **80% de las embarcaciones** que ocupan anualmente el puerto harán uso de la misma **dos veces al año**.

TARIFAS APLICABLES

Las tarifas correspondientes a este servicio se han establecido de tal manera que el resultado económico del proyecto resulte viable, teniendo además en cuenta el carácter público de la obra y sin exceder, por ello, los beneficios obtenidos de su gestión.

Tarifa uso de equipo e instalaciones (varada o botadura mediante Travelift)		
Eslora hasta 8 m	114,400000	€/servicio
Eslora hasta 10 m	143,000000	€/servicio
Eslora hasta 12 m	171,600000	€/servicio
Eslora hasta 15 m	214,500000	€/servicio
Eslora hasta 20 m (2 metro adicional 18m)	286,000000	€/servicio
Eslora hasta 25 m (7 metro adicional 18m)	357,500000	€/servicio

Tabla 9. Tarifas aplicables uso de equipo e instalaciones

CÁLCULO DE INGRESOS

Los ingresos procedentes del uso de Travelift son función del porcentaje de ocupación del puerto, por lo que los ingresos anuales aumentarán según el puerto vaya alcanzando su fase de maduración.

A estos ingresos anuales se aplica para el estudio de negocio en los 40 años de Concesión, el valor del Índice de Precios del Consumidor, establecido en una media del 3%.

1.4.3 Ocupación de superficie

Para el Puerto Deportivo de Almuñécar, se imputará dentro de esta tarifa la ocupación de embarcaciones en el varadero y marina seca, así como la ocupación de las plazas de estacionamiento para turismos proyectadas.

HIPÓTESIS DE OCUPACIÓN DE SUPERFICIE

Como hipótesis de ocupación del varadero, se considera que el 80% de embarcaciones que ocupan anualmente el puerto, tendrán una estancia media en varadero de 5 días por año.

Respecto a la marina seca, se estima que, a partir del año 7 de la concesión, comenzará a explotarse la instalación de marina seca proyectada, ocupándose el 100% de las 180 plazas disponibles.

Para la ocupación de las plazas de estacionamiento, se considera que durante la temporada baja (de octubre a mayo) la ocupación media diaria será del 10%, para los meses de junio y septiembre del 50%, para julio del 70% y para agosto del 100%. Según estas tasas de ocupación, se obtiene la siguiente ocupación anual de plazas de estacionamiento para turismos:

Mes	Días	Ocupación	Plazas ocupadas
Enero	31	10%	1.349
Febrero	28	10%	1.218
Marzo	31	10%	1.349
Abril	30	10%	1.305
Mayo	31	10%	1.349
Junio	30	50%	6.525
Julio	31	70%	9.440
Agosto	31	100%	13.485
Septiembre	30	50%	6.525
Octubre	31	10%	1.349
Noviembre	30	10%	1.305
Diciembre	31	10%	1.349
OCUPACIÓN ANUAL			46.548

Tabla 10. Estimación ocupación anual plazas de estacionamiento de turismos

TARIFAS APLICABLES

Las tarifas correspondientes aplicadas en el presente estudio se han establecido de tal manera que el resultado económico del proyecto resulte viable, teniendo además en cuenta el carácter público de la obra y sin exceder, por ello, los beneficios obtenidos de su gestión.

Tarifa por ocupación de superficie		
Varadero	0,210973	€/m2/día
Marina Seca	0,269575	€/m2/día

Tarifa de estacionamiento de vehículos		
Aparcamiento turismos o similares	1,17206	€/hora
	9,376478	€/día
	196,906033	€/mes
	472,34007	€/trimestre
	1699,486602	€/año

Tabla 11. Tarifas aplicables ocupación superficie

CÁLCULO DE INGRESOS

Los ingresos anuales por la ocupación de varadero serán el resultado de multiplicar la tarifa establecida por la superficie que computa cada embarcación y por la ocupación anual de éstas.

Para la marina seca, el ingreso anual será el resultado de multiplicar la tarifa por la superficie de la nave destinada a marina seca y por las 4 alturas que dispone.

En cuanto al aparcamiento, se aplica al número de plazas ocupadas en días anuales la tarifa diaria, obteniendo así un ingreso más conservador que respecto a la aplicación de la tarifa horaria.

A estos ingresos anuales se aplica para el estudio de negocio en los 40 años de Concesión, el valor del Índice de Precios del Consumidor, establecido en una media del 3%.

1.4.4 Suministro de agua

Se imputan dentro de esta tarifa, los ingresos procedentes del suministro de agua que se ponen al servicio de los usuarios del puerto, tanto en los amarres, como en varadero y marina seca.

HIPÓTESIS DE SUMINISTRO DE AGUA

De forma generalizada, en el suministro de agua de los puertos deportivos existe un tremendo factor de consumo punta estacional que alcanza coeficientes de hasta 4 veces al consumo medio, asociado principalmente a las operaciones de baldeo, en las que los propietarios lavan frecuentemente sus embarcaciones. Este hábito supone el principal consumo de agua en los atraques, estimándose que, cada operación de lavado para una embarcación de eslora en torno a 8 metros supone un consumo de aproximadamente 350 l.

Como hipótesis de consumo se estima que, durante la temporada alta, las embarcaciones se baldean diariamente, mientras que para el resto del año se supone un consumo mínimo, sin operaciones de lavado, de unos de 10 l/día para una embarcación de eslora en torno a 8 metros, asociado principalmente al llenado de los tanques de almacenamiento de las embarcaciones. Según esta hipótesis, se estiman los siguientes consumos medios:

ESTIMACIÓN CONSUMO DE AGUA					
Eslora (m)	Manga (m)	Sup. (m2)	Consumo medio (m3/día). T. ordinaria	Consumo medio (m3/día). T. baja	Consumo medio anual (m3/año)
8	3	24,00	0,350	0,10	67,00
10	3,5	35,00	0,510	0,15	97,71
12	4	48,00	0,700	0,20	134,00
15	4,5	67,50	0,984	0,28	188,44
20	5,5	110,00	1,604	0,46	307,08
25	6,5	162,50	2,370	0,68	453,65

Tabla 12. Estimación consumo de agua

La tasa de ocupación de embarcaciones empleadas para el cálculo del consumo será la definida anteriormente.

Tanto para la marina seca como para varadero, se considera que solo el 30% de las embarcaciones que ocupan estas zonas requerirán el suministro de agua.

TARIFAS APLICABLES

Se instalarán contadores individuales para cada amarre, de tal forma que se tendrá una lectura del consumo real de agua por parte de los usuarios, cobrando la cuantía correspondiente. En función de los consumos estimados, se calculan las siguientes tarifas por €/ml día:

Tarifa de suministro de agua en marina seca y varadero		
Eslora hasta 8 m	0,02811	€/ml día
Eslora hasta 10 m	0,02811	€/ml día
Eslora hasta 12 m	0,02811	€/ml día
Eslora hasta 15 m	0,02811	€/ml día
Eslora hasta 20 m	0,02811	€/ml día
Eslora hasta 25 m	0,02811	€/ml día

Tarifa de suministro de agua en atraques		
Eslora hasta 8 m	0,00548	€/ml día
Eslora hasta 10 m	0,00548	€/ml día
Eslora hasta 12 m	0,00548	€/ml día
Eslora hasta 15 m	0,00548	€/ml día
Eslora hasta 20 m	0,00548	€/ml día
Eslora hasta 25 m	0,00548	€/ml día

Tabla 13. Tarifas aplicables suministro de agua

CÁLCULO DE INGRESOS

Los ingresos anuales por el suministro de agua serán el resultado de multiplicar la tarifa establecida por la ocupación de las embarcaciones, considerando que, en las zonas de marina seca y varadero, solo el 30% de embarcaciones requerirán de suministro de agua.

A estos ingresos anuales se aplica para el estudio de negocio en los 40 años de Concesión, el valor del Índice de Precios del Consumidor, establecido en una media del 3%.

1.4.5 Suministro de electricidad

Se imputan dentro de esta tasa, los ingresos procedentes del suministro de electricidad que se ponen al servicio de los usuarios del puerto, tanto en los amarres, como en varadero y marina seca.

HIPÓTESIS DE SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD

Al igual que para el suministro de agua, existe una gran diferencia de consumo por factores estacionales. El suministro directo a las embarcaciones en las tomas de los atraques se destina a la alimentación de las baterías, iluminación de la embarcación, neveras, aire acondicionado, calefacción y cualquier otro dispositivo que requiera alimentación eléctrica. Las tasas de consumo se incrementan más que exponencialmente con el tamaño de la embarcación, así los barcos de eslora mayor de 15 m pueden absorber más de 15 kW, mientras que las embarcaciones más pequeñas normalmente utilizan menos de 3 kW.

La tasa de ocupación de embarcaciones empleadas para el cálculo del consumo será la definida anteriormente.

Tanto para la marina seca como para varadero, se considera que solo el 30% de las embarcaciones que ocupan estas zonas requerirán el suministro de electricidad.

Tarifa suministro de electricidad marina seca y varadero		
Eslora hasta 8 m	0,00000	€/ml día
Eslora hasta 10 m	0,08433	€/ml día
Eslora hasta 12 m	0,08433	€/ml día
Eslora hasta 15 m	0,08433	€/ml día
Eslora hasta 20 m	0,08433	€/ml día
Eslora hasta 25 m	0,08433	€/ml día

Tarifa de suministro de electricidad en atraques		
Eslora hasta 8 m	0,00000	€/ml día
Eslora hasta 10 m	0,01644	€/ml día
Eslora hasta 12 m	0,01644	€/ml día
Eslora hasta 15 m	0,01644	€/ml día
Eslora hasta 20 m	0,01644	€/ml día
Eslora hasta 25 m	0,01644	€/ml día

Tabla 14. Tarifas aplicables suministro de electricidad

CÁLCULO DE INGRESOS

Los ingresos anuales por el suministro de electricidad serán el resultado de multiplicar la tarifa establecida por la ocupación de las embarcaciones, considerando que, en las zonas de marina seca y varadero, solo el 30% de embarcaciones requerirán de suministro de agua.

A estos ingresos anuales se aplica para el estudio de negocio en los 40 años de Concesión, el valor del Índice de Precios del Consumidor, establecido en una media del 3%.

1.4.6 Tarifas máximas

A modo resumen, se recogen en la siguiente tabla las tarifas máximas establecidas en el estudio:

Servicio	Importe	Ud medida
Servicio a embarcaciones deportivas y de recreo	0,52743	€/m2/día
Servicio de varada o botadura de embarcación	14,30000	€/ml/servicio
Ocupación de superficie en varadero	0,21097	€/m2/día
Ocupación de superficie en marina seca	0,26958	€/m2/día
Suministros de agua en atraques	0,08433	€/ml día
Suministros de electricidad en atraques	0,01644	€/ml día
Suministros de agua en varadero/marina seca	0,02811	€/ml día
Suministros de electricidad en varadero/marina seca	0,08433	€/ml día
Tarifa de estacionamiento de vehículos (turismos)	1,17206	€/hora

Tabla 15. Tarifas máximas aplicables a los servicios públicos portuarios

1.4.7 Gestión comercial de servicios acordados

La gestión comercial de servicios acordados es la referida al alquiler de las edificaciones destinadas a locales comerciales, restauración, suministro de carburante, los cuales no prestan un servicio público portuario.

Para la estimación de los ingresos procedentes de la gestión comercial de estos servicios se han considerado las siguientes hipótesis:

- Se establecen una serie de tasas económicas de rendimiento asociadas a los diferentes servicios terciarios del puerto y por superficie de explotación. Los importes de estas tasas se calculan en función de los ingresos normales anuales que genera este tipo de locales en enclaves similares.
- Si bien es cierto que los usuarios de este tipo de instalaciones no tienen por qué ser usuarios específicos de la infraestructura portuaria, la mayor ocupación de las plazas de atraque llevará asociada una mayor demanda de los servicios comerciales. Es por ello que los servicios tipo, comercios o restauración seguirán una tasa de crecimiento en función de la ocupación de los amarres.

Edificación	Unidad	Tasa de rendimiento	Rendimiento (€/año)	Maduración del servicio
Edificio II (comercial + actividades portuarias esenciales)	619,67 m ²	20,00 €/m ² /año	12.393,40	Arranca desde el inicio al 100%
Escuela de Vela	315,50 m ²	25,00 €/m ² /año	7.887,50	
Edificio I (comercial)	4.406,80 m ²	216,00 €/m ² /año	951.868,80	Los cinco primeros años de la explotación, hasta la maduración del puerto, estos servicios arrancan
Terrazas restauración	2.000,00 m ²	100,00 €/m ² /año	200.000,00	
Caseta suministro de carburante	1,00 ud	36.000,00 €/ud/año	36.000,00	Arranca desde el inicio al 100%
TOTAL			1.208.149,70	

Tabla 16. Tasas de rendimiento de los servicios comerciales

1.5 HIPÓTESIS DEVOLUCIÓN DE LA DEUDA

De los aportes de capital indicados en el apartado "1.3.3. Inversión total", estarán sujetos a intereses la deuda bancaria de explotación (32.550.000,00 €) y cesión (23.596.597,04 €). Se contempla la solicitud de dos préstamos bancarios con tipo de interés fijo al 5%. En las siguientes tablas se resumen los valores de ambos préstamos bancarios:

Valores del préstamo Deuda explotación	
Importe del préstamo	32.550.000,00 €
Tasa de interés anual	5,00%
Periodo del préstamo en años	20
Fecha de inicio del préstamo	2024

Resumen del préstamo Deuda explotación	
Pago mensual	214.815,59 €
Número de pagos	240
Importe total de los intereses	19.005.742,35 €
Coste total del préstamo	51.555.742,35 €

Valores del préstamo deuda cesión	
Importe del préstamo	23.596.597,04 €
Tasa de interés anual	5,00%
Periodo del préstamo en años	5
Fecha de inicio del préstamo	2024

Tabla 17. Valores del préstamo bancario

Resumen del préstamo deuda cesión	
Pago mensual	445.296,90 €
Número de pagos	60
Importe total de los intereses	3.121.216,72 €
Coste total del préstamo	26.717.813,76 €

1.6 HIPÓTESIS DE GASTOS

1.6.1 Gastos de explotación

Mantenimiento

Se considera una cuantía anual del 0,5% del coste real de las obras sin incluir el capítulo de Seguridad y Salud, para afrontar los gastos derivados de la conservación de las instalaciones.

Gastos anuales de mantenimiento	
PBL	49.734.023,24 €
SYS	95.200,00 €
Tasa	0,50%
TOTAL	248.194,12 €

Tabla 18. Gastos de mantenimiento

Personal

Para el funcionamiento del Puerto Deportivo se estima necesaria la contratación del siguiente personal:

- **Director:** Que llevará a cabo la Dirección del Puerto.
- **Gerente:** Cuyas funciones irán encaminadas a la planeación, organización y control de las actividades que se desarrollen en el Puerto.
- **Personal administrativo:** Dentro de este grupo se diferencia entre el personal de oficina con turnos fijos diarios en jornadas diurnas de 8 horas, y el personal recepcionista que dará servicio durante 12 horas diarias. Se dotará al Puerto de Almuñécar con 2 administrativos de oficina y 2 recepcionistas para cubrir los turnos establecidos.
- **Marineros:** Prestarán servicio las 24 horas del día (3 turnos diarios), con una dotación de 5 marineros para los turnos diurnos y de tarde (ratio 1 marino por 100 atraques totales), y 2 marineros para los turnos nocturnos (ratio de 1 marino por 250 atraques totales).

Se resume en la siguiente tabla el importe anual que supone la contratación del personal descrito:

Gastos anuales personal			
Agente	Nº	€/año	total €/año
Director	1	52.650,00 €	52.650,00 €
Gerente	1	46.800,00 €	46.800,00 €
Administrativo	4	23.400,00 €	93.600,00 €
Marinero	12	20.475,00 €	245.700,00 €
TOTAL			438.750,00 €

Tabla 19. Gastos de personal

Durante los dos primeros años, coincidente con la etapa de construcción, se ha tenido en cuenta un 25% de este personal.

Otros gastos de explotación

- **IBI:** Impuesto sobre Bienes Inmuebles, estimando una cuota anual de 15.000 € a falta de conocer el valor catastral de los terrenos.
- **Otros impuestos municipales:** Tales como recogida y gestión de residuos sólidos, licencias, etc.
- **Agua, electricidad y telecomunicaciones:** se estiman unos gastos anuales de 60.000 €, 90.000 € y 120.000 € respectivamente.
- **Servicio de vigilancia:** Se contratará una empresa de vigilancia externa. El puerto dispondrá de cámaras de vigilancia en los lugares más vulnerables. Además, se dotará de vigilancia nocturna, a razón de dos vigilantes por turno.
- **Servicio jurídico:** Se contratará una empresa de asesoramiento y servicio jurídico, la cual se encargará de velar por los derechos del puerto, salvaguardando su ordenamiento jurídico.
- **Servicio de jardinería:** Se contratará una empresa de jardinería externa para el cuidado y mantenimiento de las zonas verdes el puerto.
- **Servicio de limpieza y mantenimiento:** Se contratará una empresa de limpieza externa para la limpieza y mantenimiento de la instalación portuaria (oficinas, aseos, baños, pavimentos, recogida de basuras...).
- **Material de oficina:** Se incluyen los consumibles de oficina, así como el suministro y mantenimiento de los equipos que se pondrán a disposición (ordenadores, impresoras, material de salubridad e higiene, entre otros.)
- **Otros gastos generales:** Asociados a otros gastos tales como imprevistos puntuales, marketing, anuncio licitación, etc.

Otros gastos anuales de explotación	
IBI	15.000,00 €
Otros impuestos municipales	5.000,00 €
Seguros	20.000,00 €
Agua	60.000,00 €
Electricidad	100.000,00 €
Telecomunicaciones	90.000,00 €
Servicio de vigilancia	120.000,00 €
Servicios jurídicos	90.000,00 €
Servicio de jardinería	80.000,00 €
Servicio de limpieza y mantenimiento	80.000,00 €
Material de oficina	10.000,00 €
Otros gastos generales	5.000,00 €
TOTAL	675.000,00 €

Tabla 20. Otros gastos de explotación

1.6.2 Retribución a la Administración

Dado que se trata de un contrato de Concesión de Obras regulado por la ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, no siendo una explotación portuaria de ámbito privado, no será de aplicación las tasas de ocupación ni ocupación, sino una retribución anual a la Administración Pública, estimada con un importe de **150.000,00 €**.

1.6.3 Canon por ocupación del DPMT

De acuerdo con el artículo 84 de la ley 22/1988 de 28 de julio de Costas, y su modificación según la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley de Costas, *toda ocupación o aprovechamiento del DPMT en virtud de una concesión o autorización, cualquiera que fuere la Administración otorgante, devengará el correspondiente canon en favor de la Administración del Estado, sin perjuicio de los que sean exigibles por aquella.*

El canon de ocupación a favor de la Administración General del Estado que devengarán las concesiones que las Comunidades Autónomas otorguen en dominio público marítimo-terrestre adscrito para la construcción de puertos deportivos o pesqueros, se calculará según lo previsto en esta Ley y en su normativa de desarrollo. La estimación del beneficio que se utilice para obtener la base imponible del canon, en ningún caso podrá ser inferior al 3,33 por 100 del importe de la inversión.

El devengo del canon tendrá carácter anual y se producirá con el otorgamiento inicial de la concesión o autorización. Será exigible en la cuantía que corresponda y en los plazos que se señalen en las condiciones de dicha concesión o autorización.

Para los datos de ocupación y valores estimados del presente proyecto, se calcula dicho canon:

Datos:

- Sup. Ocupación: 150.872,02 m²
- Estimación valor terrenos: 10 €/m²
- 3,33 % de la inversión= 1.656.142,97

Valor terrenos	1.508.720,20 €
Rendimiento neto	1.656.142,97 €
Tipo de gravamen	8%
CANON DE OCUPACIÓN DPMT	253.189,05 €

El canon por ocupación y adscripción del Puerto de Almuñécar al DPMT que se devengará en favor de la Administración del Estado asciende a **253.189,05 €**. A dicho importe anual se aplica para el estudio de negocio en los 40 años de Concesión, el valor del Índice de Precios del Consumidor, establecido en una media del 3%.

1.7 ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN: TIR

Para el cálculo de la TIR, se han tenido en cuenta las hipótesis de capital siguientes: El concesionario aportará un 20% de Capital correspondiente al “equity” y el resto de la inversión será financiada con una tasa de interés del 5%, mediante un préstamo llamado “para la explotación” de 32.550.000,00 € a 20 años y otro llamado “para la cesión” de 23.596.597,04 € a 5 años cuyo importe es igual que el ingreso procedente de la cesión de atraques por lo que podrá recuperarse en este mismo periodo. Estos aportes de capital son necesarios para obtener el circulante durante los primeros años.

En primer lugar, se calcula el Cash Flow Operativo (CFO) de la inversión, es decir, los ingresos operativos menos los gastos operativos de la misma.

Una vez evaluado el CFO, se incluyen las inversiones necesarias, lo que denominaremos como “Cash Flow después de inversiones” que en este caso se efectuarán durante los dos primeros años de vida de la concesión (construcción y permisos y varios), y de manera extraordinaria en el año 15 y en el año 30 mediante inversiones para renovaciones puntuales. Ha de aclararse que estas inversiones extraordinarias, que ascienden a un 10% de la inversión global, serán complementarias a las del mantenimiento, y no necesariamente han de hacerse en esos ejercicios. Su influencia sobre el TIR será mínima, dado que se producirán en la fase de madurez del negocio.

A continuación, se han incorporado los recursos provenientes de terceros (“equity” y financiación externa), lo que nos dará un resultado que denominaremos “Cash Flow para la deuda” y que representa el flujo de caja resultante que tendremos para hacer frente a la explotación, con la carga financiera correspondiente y las inversiones necesarias.

Finalmente, aplicando la amortización de principal, así como los intereses generados, y aplicando los pagos de impuesto de sociedades tendremos el “Cash Flow Neto” del proyecto. Asimismo, se calcula el “Cash Flow Neto Acumulado”, el cual refleja el estado de la caja y del cash disponible a lo largo de los años de la Concesión.

Sevilla, julio de 2022

Dado que se considera una cesión del 50% de los amarres totales, en la parte más compleja del negocio se incluye con esto un balón de oxígeno para el mismo, lo que permite recuperar la inversión y hacer frente a la deuda bancaria en estos primeros años. Esta decisión depende exclusivamente del accionista, y será motivada por la afinidad de los datos reales a los contemplados en el presente estudio.

Con los datos anteriormente dispuestos, se procede a realizar el análisis de rentabilidad del proyecto vía TIR, tanto la del proyecto, antes y después de impuestos, como la del Cash Flow Libre del accionista, arrojando los siguientes resultados:

RESULTS	
TIR Proyecto antes de impuestos	9,04%
TIR Proyecto después de impuestos	7,50%
TIR CF Libre Accionista	8,71%

Tabla 21. Resultados del análisis TIR (elaboración propia)



Fdo: Manuel González Moles

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Fdo: Guillermo Sánchez Galdó

Arquitecto

1.8 JUSTIFICACIÓN PLAZO CONCESIONAL

Atendiendo a los resultados del estudio económico, se comprueba que, en el año 30 de la concesión, el importe del Cash Flow Neto Acumulado es igual a 58.199.770,32 €, por lo que será este mismo año cuando se habrá recuperado el importe de 57.194.126,73 € correspondiente a la inversión total realizada, o lo que es lo mismo, **el periodo de “Payback” del presente proyecto es de 30 años.**

Asimismo, a lo largo del plazo concesional de 40 años se obtienen unos rendimientos de la inversión realizada razonables, obteniendo una **TIR del 8,71%**, los cuales estarían por debajo de los rendimientos económicos mínimos esperables de una inversión para un plazo de explotación menor.

Por tanto, se justifica de esta forma que la duración del contrato se prolongue hasta el máximo plazo concesional permitido por la ley de Contratos del Sector Público, correspondiente a los cuarenta años.

APÉNDICE I. TABLAS DE CÁLCULO

Valores del préstamo Deuda explotación	
Importe del préstamo	32.550.000,00 €
Tasa de interés anual	5,00%
Periodo del préstamo en años	20
Fecha de inicio del préstamo	2024

Resumen del préstamo Deuda explotación	
Pago mensual	214.815,59 €
Número de pagos	240
Importe total de los intereses	19.005.742,35 €
Coste total del préstamo	51.555.742,35 €

Valores del préstamo deuda cesión	
Importe del préstamo	23.596.597,04 €
Tasa de interés anual	5,00%
Periodo del préstamo en años	5
Fecha de inicio del préstamo	2024

Resumen del préstamo deuda cesión	
Pago mensual	445.296,90 €
Número de pagos	60
Importe total de los intereses	3.121.216,72 €
Coste total del préstamo	26.717.813,76 €

Año	Pago anual	Capital anual	Intereses anuales
1	2.577.787,12 €	972.369,85 €	1.605.417,27 €
2	2.577.787,12 €	1.022.118,14 €	1.555.668,98 €
3	2.577.787,12 €	1.074.411,64 €	1.503.375,48 €
4	2.577.787,12 €	1.129.380,58 €	1.448.406,54 €
5	2.577.787,12 €	1.187.161,83 €	1.390.625,29 €
6	2.577.787,12 €	1.247.899,28 €	1.329.887,83 €
7	2.577.787,12 €	1.311.744,18 €	1.266.042,94 €
8	2.577.787,12 €	1.378.855,50 €	1.198.931,62 €
9	2.577.787,12 €	1.449.400,37 €	1.128.386,75 €
10	2.792.602,71 €	1.653.982,10 €	1.138.620,61 €
11	2.577.787,12 €	1.608.175,30 €	969.611,81 €
12	2.577.787,12 €	1.690.452,60 €	887.334,51 €
13	2.577.787,12 €	1.776.939,37 €	800.847,75 €
14	2.577.787,12 €	1.867.850,96 €	709.936,16 €
15	2.577.787,12 €	1.963.413,76 €	614.373,36 €
16	2.577.787,12 €	2.063.865,73 €	513.921,39 €
17	2.577.787,12 €	2.169.457,02 €	408.330,10 €
18	2.577.787,12 €	2.280.450,56 €	297.336,56 €
19	2.577.787,12 €	2.397.122,74 €	180.664,38 €
20	2.362.971,52 €	2.304.948,49 €	58.023,03 €

Año	Pago anual	Capital anual	Intereses anuales
1	5.343.562,75 €	4.260.489,55 €	1.083.073,20 €
2	5.343.562,75 €	4.478.464,28 €	865.098,47 €
3	5.343.562,75 €	4.707.591,01 €	635.971,74 €
4	5.343.562,75 €	4.948.440,30 €	395.122,45 €
5	5.343.562,75 €	5.201.611,90 €	141.950,85 €

PUERTO DEPORTIVO ALMUÑÉCAR

INVERSION	57.194.126,73
EJECUCION OBRAS	2
PERIODO CONCESIÓN	40
IPC %	3,00%

AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO PUERTO ALMUÑÉCAR					
1º AÑO AMORT.	ÚLTIMO AÑO AMORT	PERIODO AMORT.	COEF. AMORT. ANUAL	INMOVILIZADO MATERIAL	AMORT. ANUAL
1	40	40	2,50%	49.734.023,24	1.243.350,58

ENTRADAS DE CAJA

CONCEPTO	TOTAL	INGRESO AÑO 1	INGRESO AÑO 2	INGRESO AÑO 3	INGRESO AÑO 4	INGRESO AÑO 5	INGRESO AÑO 6	INGRESO AÑO 7	INGRESO AÑO 8	INGRESO AÑO 9	INGRESO AÑO 10	INGRESO AÑO 11	INGRESO AÑO 12	INGRESO AÑO 13	INGRESO AÑO 14	INGRESO AÑO 15	INGRESO AÑO 16	INGRESO AÑO 17	INGRESO AÑO 18	INGRESO AÑO 19	INGRESO AÑO 20
SERVICIO A EMBARCACIONES DEPORTIVAS Y DE RECREO	173.449.720,13 €	0,00 €	0,00 €	8.542.968,51 €	5.860.924,56 €	6.452.054,01 €	6.053.636,20 €	4.112.139,48 €	1.881.754,85 €	2.092.819,32 €	2.291.870,81 €	2.524.654,61 €	2.744.959,81 €	3.006.403,35 €	3.096.595,45 €	3.236.811,72 €	3.333.916,08 €	3.433.933,56 €	3.536.951,57 €	3.643.060,11 €	3.752.351,92 €
Base larga duración (cesión) 70% el inicio contrato	23.596.597,04 €	0,00 €	0,00 €	7.309.083,00 €	4.393.959,12 €	4.921.814,79 €	4.516.009,92 €	2.455.730,22 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Base larga duración (cesión) 30% diferido	18.917.854,47 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	87.201,03 €	143.695,37 €	210.081,36 €	275.016,03 €	330.475,20 €	340.389,46 €	350.601,14 €	361.119,18 €	371.952,75 €	383.111,33 €	394.604,67 €	406.442,81 €	418.636,10 €	431.195,18 €	444.131,04 €	457.454,97 €	
Base ordinario (alquiler)	107.559.452,46 €	0,00 €	0,00 €	1.119.820,28 €	1.142.055,34 €	1.106.006,66 €	990.999,95 €	993.260,69 €	1.151.503,14 €	1.340.660,06 €	1.517.146,77 €	1.726.688,85 €	1.923.055,07 €	2.159.841,47 €	2.224.636,72 €	2.338.694,23 €	2.408.855,06 €	2.481.120,71 €	2.555.554,33 €	2.632.220,96 €	
Tránsito	23.375.816,16 €	0,00 €	0,00 €	114.065,22 €	237.709,07 €	280.537,20 €	336.544,97 €	388.132,53 €	399.776,51 €	411.769,81 €	424.122,90 €	436.846,59 €	449.951,98 €	463.450,54 €	477.354,06 €	491.674,68 €	506.424,92 €	521.617,67 €	537.266,20 €	553.384,19 €	
SERVICIO USO DE EQUIPOS E INSTALACIONES	8.285.028,30 €	0,00 €	0,00 €	64.506,54 €	83.442,82 €	97.051,50 €	108.848,65 €	117.680,54 €	124.024,91 €	132.129,44 €	139.451,81 €	147.056,17 €	155.030,87 €	164.778,89 €	169.722,26 €	175.895,43 €	181.172,29 €	186.607,46 €	192.205,68 €	197.971,85 €	203.911,01 €
Servicio de travelift	8.285.028,30 €	0,00 €	0,00 €	64.506,54 €	83.442,82 €	97.051,50 €	108.848,65 €	117.680,54 €	124.024,91 €	132.129,44 €	139.451,81 €	147.056,17 €	155.030,87 €	164.778,89 €	169.722,26 €	175.895,43 €	181.172,29 €	186.607,46 €	192.205,68 €	197.971,85 €	
OCCUPACIÓN DE SUPERFICIE	94.738.786,40 €	0,00 €	0,00 €	470.093,57 €	486.044,70 €	502.022,26 €	518.100,36 €	1.604.009,26 €	1.652.534,96 €	1.702.566,67 €	1.754.073,79 €	1.807.179,42 €	1.862.088,39 €	1.918.665,43 €	1.976.225,39 €	2.035.771,44 €	2.096.844,58 €	2.159.749,92 €	2.224.542,41 €	2.291.278,69 €	2.360.017,05 €
Varadero	973.345,17 €	0,00 €	0,00 €	7.057,08 €	9.117,12 €	10.786,85 €	12.127,89 €	13.363,34 €	14.169,67 €	15.050,43 €	15.932,05 €	16.893,43 €	18.093,82 €	19.351,03 €	20.788,79 €	21.412,45 €	22.054,82 €	22.716,47 €	23.397,96 €	24.099,90 €	
Marina seca	61.742.092,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.069.494,27 €	1.101.579,10 €	1.134.626,47 €	1.168.665,26 €	1.203.725,22 €	1.239.836,98 €	1.277.032,09 €	1.315.343,05 €	1.354.803,34 €	1.395.447,44 €	1.437.310,86 €	1.480.430,19 €	1.524.843,09 €	
Estacionamiento turismo	32.023.348,40 €	0,00 €	0,00 €	463.036,49 €	476.927,58 €	491.235,41 €	505.972,47 €	521.151,64 €	536.786,19 €	552.889,78 €	569.476,47 €	586.560,77 €	604.157,59 €	622.282,32 €	640.950,79 €	660.179,31 €	679.984,69 €	700.384,23 €	721.395,76 €	743.037,63 €	
SUMINISTROS	2.344.270,10 €	0,00 €	0,00 €	18.438,83 €	21.880,24 €	24.790,06 €	32.575,32 €	34.608,49 €	37.043,33 €	39.261,10 €	41.915,28 €	44.346,58 €	47.114,16 €	48.527,58 €	50.306,13 €	51.815,31 €	53.369,77 €	54.970,86 €	56.619,99 €	58.318,59 €	
Electricidad y agua	2.344.270,10 €	0,00 €	0,00 €	14.314,91 €	18.438,83 €	21.880,24 €	24.790,06 €	32.575,32 €	34.608,49 €	37.043,33 €	39.261,10 €	41.915,28 €	44.346,58 €	47.114,16 €	48.527,58 €	50.306,13 €	51.815,31 €	53.369,77 €	54.970,86 €	56.619,99 €	
ALQUILER EDIFICACIONES	86.439.810,58 €	0,00 €	0,00 €	426.313,69 €	469.371,77 €	506.029,66 €	1.166.893,59 €	1.442.593,92 €	1.485.871,74 €	1.530.447,89 €	1.576.361,33 €	1.623.652,17 €	1.672.361,74 €	1.722.532,59 €	1.774.208,57 €	1.827.434,82 €	1.882.257,87 €	1.938.725,60 €	1.996.887,37 €	2.056.793,99 €	2.118.497,81 €
Actividades esenciales portuarias	909.319,37 €	0,00 €	0,00 €	13.148,16 €	13.542,60 €	13.948,88 €	14.367,35 €	14.798,37 €	15.242,32 €	15.699,59 €	16.170,58 €	16.655,69 €	17.155,36 €	17.670,02 €	18.200,13 €	18.746,13 €	19.308,51 €	19.887,77 €	20.484,40 €	21.098,93 €	
Escuela de Vela	578.715,81 €	0,00 €	0,00 €	8.367,85 €	8.618,88 €	8.877,45 €	9.143,77 €	9.418,09 €	9.700,63 €	9.991,65 €	10.291,40 €	10.600,14 €	10.918,14 €	11.245,69 €	11.583,06 €	11.930,55 €	12.288,47 €	12.657,12 €	13.036,84 €	13.430,78 €	
Locales Comerciales	68.018.780,65 €	0,00 €	0,00 €	302.951,28 €	494.063,05 €	696.368,87 €	910.368,38 €	1.136.581,13 €	1.170.678,56 €	1.205.798,92 €	1.241.972,88 €	1.279.232,07 €	1.317.609,03 €	1.357.137,30 €	1.397.851,42 €	1.439.786,97 €	1.482.980,58 €	1.527.469,99 €	1.573.294,09 €	1.620.492,92 €	
Terrazas restauración	14.291.629,40 €	0,00 €	0,00 €	63.654,00 €	103.809,07 €	146.316,15 €	191.280,22 €	238.810,46 €	245.974,77 €	253.354,02 €	260.954,64 €	276.846,77 €	286.783,28 €	299.706,74 €	302.517,94 €	311.593,48 €	320.941,29 €	330.569,53 €	340.486,61 €	350.701,21 €	
Caseta suministro de carburante	2.641.365,35 €	0,00 €	0,00 €	38.192,40 €	39.338,17 €	40.518,32 €	41.733,87 €	42.985,88 €	44.275,46 €	45.603,72 €	46.971,83 €	48.380,99 €	49.832,42 €	51.327,39 €	52.867,21 €	54.453,23 €	56.086,83 €	57.769,43 €	59.502,51 €	61.287,59 €	
TOTAL	365.257.615,51 €	0,00 €	0,00 €	9.518.197,22 €	7.108.222,68 €	7.979.037,67 €	7.872.268,85 €	7.308.998,52 €	5.178.794,95 €	5.495.006,66 €	5.801.018,83 €	6.144.457,64 €	6.478.787,38 €	6.859.494,42 €	7.065.279,25 €	7.326.219,54 €	7.546.006,13 €	7.772.386,31 €	8.005.557,90 €	8.245.724,64 €	8.493.096,37 €

GASTOS PUERTO ALMUÑÉCAR

COSTE DE INVERSIÓN	
CONSTRUCCIÓN	49.734.023,24 €
PERMISOS Y VARIOS	2.486.701,17 €

GASTOS DE EXPLOTACIÓN

GASTO ANUAL	
GASTOS DE MANTENIMIENTO	248.194,12
PERSONAL	438.750,00
OTROS GASTOS EXPLOTACIÓN	675.000,00
TOTAL	1.361.944,12

PAGOS A LA ADMINISTRACIÓN

RETRIBUCIÓN A LA APPA	150.000,00 €
CANON OCUPACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	253.189,05 €

SALIDAS DE CAJA

CONCEPTO	TOTAL	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
FASE DE EXPLOTACIÓN																					
GASTOS DE MANTENIMIENTO	18.210.314,96 €	0,00 €	0,00 €	263.309,14 €	271.208,41 €	279.344,66 €	287.725,00 €	296.356,75 €	305.247,46 €	314.404,88 €	323.837,03 €	333.552,14 €	343.558,70 €	353.865,46 €	364.481,43 €	375.415,87 €	386.678,35 €	398.278,70 €	410.227,06 €	422.533,87 €	435.209,89 €
PERSONAL	32.527.283,96 €	109.687,50 €	225.956,25 €	465.469,88 €	479.433,97 €	493.816,99 €	508.631,50 €	523.890,45 €	539.607,16 €	555.795,37 €	572.469,23 €	589.643,31 €	607.332,61 €	625.552,59 €	644.319,17 €	663.648,74 €	683.558,20 €	704.064,95 €	725.186,90 €	746.942,51 €	769.350,78 €
OTROS GASTOS EXPLOTACIÓN	49.525.600,32 €	0,00 €	0,00 €	716.107,50 €	737.590,73 €	759.718,45 €	782.510,00 €	805.985,30 €	830.164,86 €	855.069,80 €	880.721,90 €	907.143,56 €	934.357,86 €	962.388,60 €	991.260,26 €	1.020.998,06 €	1.051.628,01 €	1.083.176,85 €	1.115.672,15 €	1.149.142,32 €	1.183.616,59 €
RETRIBUCIÓN A LA APPA	11.005.688,96 €	0,00 €	0,00 €	159.135,00 €	163.909,05 €	168.826,32 €	173.891,11 €	179.107,84 €	184.481,08 €	190.015,51 €	195.715,98 €	201.587,46 €	207.635,08 €	213.864,13 €	220.280,06 €	226.888,46 €	233.695,11 €	240.705,97 €	247.927,14 €	255.364,96 €	263.025,91 €
CANON OCUPACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	19.090.773,62 €	253.189,05 €	260.784,73 €	268.608,27 €	276.665,52 €	284.966,51 €	293.515,51 €	302.320,97 €	311.390,60 €	320.732,32 €	330.354,29 €	340.264,92 €	350.472,86 €	360.987,05 €	371.816,66 €	382.971,16 €	394.460,30 €	406.294,11 €	418.482,93 €	431.037,42 €	443.968,54 €
TOTAL	130.359.661,82 €	362,875,55 €	486.740,98 €	1.872.629,78 €	1.928.808,67 €	1.986.672,93 €	2.046.273,12 €	2.107.661,32 €	2.170.891,15 €	2.236.017,89 €	2.303.098,43 €	2.372.191,38 €	2.443.357,12 €	2.516.657,83 €	2.592.157,57 €	2.669.922,30 €	2.750.019,96 €	2.832.520,56 €	2.917.496,18 €	3.005.021,07 €	3.095.171,70 €

CASH FLOW OPERACIONAL	234.897.953,69 €	-362.876,55 €	-486.740,98 €	7.645.567,44 €	5.179.414,01 €	5.992.364,73 €	5.825.995,73 €	5.201.337,20 €	3.007.903,80 €	3.258.988,77 €	3.497.920,40 €	3.772.266,26 €	4.035.430,26 €	4.342.836,59 €	4.473.121,68 €	4.656.297,24 €	4.795.986,16 €	4.939.865,74 €	5.088.061,72 €	5.240.703,57 €	5.397.924,68 €
------------------------------	-------------------------	----------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

FASE DE CONSTRUCCIÓN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							</
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

PUERTO DEPORTIVO ALMUÑÉCAR

INVERSION	57.194.126,73
EJECUCION OBRAS	2
PERIODO CONCESIÓN	40
IPC %	3,00%

AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO PUERTO ALMUÑÉCAR

1º AÑO AMORT.	ÚLTIMO AÑO AMORT	PERIODO AMORT.	COEF. AMORT. ANUAL	INMOVILIZADO MATERIAL	AMORT. ANUAL
1	40	40	2.50%	49.734.023,24	1.243.350,58

ENTRADAS DE CAJA

CONCEPTO	TOTAL	INGRESO ANO 21	INGRESO ANO 22	INGRESO ANO 23	INGRESO ANO 24	INGRESO ANO 25	INGRESO ANO 26	INGRESO ANO 27	INGRESO ANO 28	INGRESO ANO 29	INGRESO ANO 30	INGRESO ANO 31	INGRESO ANO 32	INGRESO ANO 33	INGRESO ANO 34	INGRESO ANO 35	INGRESO ANO 36	INGRESO ANO 37	INGRESO ANO 38	INGRESO ANO 39	INGRESO ANO 40
SERVICIO A EMBARCACIONES DEPORTIVAS Y DE RECREO	173.449.720,13 €	3.864.922,47 €	3.980.870,15 €	4.100.296,25 €	4.223.305,14 €	4.350.204,25 €	4.480.504,42 €	4.614.915,56 €	4.753.367,14 €	4.895.968,16 €	5.042.847,20 €	5.194.132,62 €	5.349.956,60 €	5.510.455,29 €	5.675.768,95 €	5.846.042,02 €	6.021.423,28 €	6.202.065,98 €	6.388.127,96 €	6.579.771,80 €	6.777.164,95 €
Base larga duración (cesión) 70% el inicio contrato	23.596.597,04 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Base larga duración (cesión) 30% diferido	18.917.854,47 €	485.313,97 €	499.873,39 €	514.869,60 €	530.315,68 €	546.225,15 €	562.611,91 €	579.490,27 €	596.874,78 €	614.781,22 €	633.224,66 €	652.221,40 €	671.788,04 €	691.941,68 €	712.699,93 €	734.080,93 €	756.103,36 €	778.786,46 €	802.150,05 €	826.214,55 €	
Base ordinario (alquiler)	107.559.452,46 €	2.792.522,32 €	2.876.298,91 €	2.962.587,88 €	3.051.465,52 €	3.143.409,08 €	3.237.299,77 €	3.334.410,75 €	3.434.341,32 €	3.537.484,86 €	3.643.609,41 €	3.752.917,69 €	3.865.505,22 €	3.981.470,38 €	4.104.914,49 €	4.232.941,92 €	4.350.660,18 €	4.481.179,99 €	4.615.615,39 €	4.754.083,85 €	
Tránsito	23.375.816,16 €	587.085,28 €	602.838,78 €	614.523,94 €	641.523,94 €	660.769,66 €	680.592,75 €	703.410,53 €	727.040,85 €	743.702,07 €	766.013,33 €	788.993,53 €	812.663,33 €	837.043,28 €	862.154,35 €	888.019,17 €	914.659,74 €	942.099,53 €	969.473,40 €	1.029.457,60 €	
SERVICIO USO DE EQUIPOS E INSTALACIONES	8.285.028,30 €	210.028,34 €	216.239,19 €	222.819,07 €	229.503,64 €	236.388,75 €	243.480,41 €	250.784,82 €	258.308,37 €	266.057,62 €	274.039,35 €	282.260,53 €	290.728,34 €	299.450,19 €	308.433,70 €	317.686,71 €	327.217,31 €	337.033,83 €	347.144,85 €	357.559,19 €	
Servicio de travellift	8.285.028,30 €	210.028,34 €	216.239,19 €	222.819,07 €	229.503,64 €	236.388,75 €	243.480,41 €	250.784,82 €	258.308,37 €	266.057,62 €	274.039,35 €	282.260,53 €	290.728,34 €	299.450,19 €	308.433,70 €	317.686,71 €	327.217,31 €	337.033,83 €	347.144,85 €	357.559,19 €	
OCCUPACIÓN DE SUPERFICIE	94.738.786,40 €	2.430.817,56 €	2.503.742,09 €	2.578.854,35 €	2.656.219,98 €	2.735.906,58 €	2.817.983,78 €	2.902.523,29 €	2.989.598,99 €	3.079.286,96 €	3.171.665,57 €	3.266.815,53 €	3.364.820,00 €	3.465.764,60 €	3.569.737,54 €	3.676.829,66 €	3.787.134,55 €	3.900.748,59 €	4.017.771,05 €	4.138.304,18 €	
Varadero	973.345,17 €	24.822,90 €	25.627,58 €	27.124,65 €	28.338,95 €	29.738,25 €	31.374,56 €	33.249,84 €	35.369,93 €	37.738,22 €	40.369,93 €	43.270,93 €	46.473,26 €	50.000,00 €	53.951,52 €	58.343,66 €	63.209,33 €	68.617,47 €	74.642,22 €	81.357,10 €	
Marina seca	61.742.092,82 €	1.617.706,04 €	1.666.327,22 €	1.761.771,07 €	1.820.742,40 €	1.875.364,67 €	1.931.625,84 €	1.989.574,38 €	2.049.261,61 €	2.114.061,64 €	2.174.061,64 €	2.299.283,81 €	2.395.943,30 €	2.476.655,86 €	2.556.925,53 €	2.629.333,23 €	2.673.821,60 €	2.754.036,24 €	2.836.657,36 €	2.920.687,87 €	
Estacionamiento turismo	8.138.288,62 €	861.384,26 €	881.937,28 €	916.295,40 €	961.384,26 €	987.225,79 €	1.013.842,55 €	1.041.257,84 €	1.069.459,58 €	1.098.580,44 €	1.028.537,42 €	1.059.339,99 €	1.091.175,81 €	1.123.911,99 €	1.157.628,42 €	1.192.357,28 €	1.228.127,99 €	1.264.971,83 €	1.302.920,98 €	1.342.068,87 €	
SUMINISTROS	2.344.270,10 €	60.068,15 €	61.870,19 €	63.726,30 €	65.638,08 €	67.607,23 €	69.635,44 €	71.724,51 €	73.876,24 €	76.092,53 €	78.375,31 €	80.726,56 €	83.148,36 €	85.642,81 €	88.212,10 €	90.858,46 €	93.584,21 €	96.391,74 €	99.283,49 €	102.262,00 €	
Electricidad y agua	2.344.270,10 €	60.068,15 €	61.870,19 €	63.726,30 €	65.638,08 €	67.607,23 €	69.635,44 €	71.724,51 €	73.876,24 €	76.092,53 €	78.375,31 €	80.726,56 €	83.148,36 €	85.642,81 €	88.212,10 €	90.858,46 €	93.584,21 €	96.391,74 €	99.283,49 €	102.262,00 €	
Alquiler de espacios portuarios	86.439.810,58 €	2.182.057,75 €	2.247.514,33 €	2.314.939,76 €	2.384.387,95 €	2.455.919,59 €	2.529.597,18 €	2.605.485,09 €	2.683.649,65 €	2.764.159,14 €	2.847.083,91 €	2.932.495,48 €	3.020.471,32 €	3.111.085,46 €	3.204.418,02 €	3.300.590,72 €	3.399.556,70 €	3.501.554,09 €	3.606.600,72 €	3.714.798,74 €	
Escuela de Vela	578.715,81 €	22.383,37 €	22.963,77 €	23.458,27 €	23.976,45 €	24.518,25 €	25.084,97 €	25.684,97 €	26.317,47 €	26.981,47 €	27.684,97 €	28.427,47 €	29.209,97 €	30.032,47 €	30.894,97 €	31.797,47 €	32.740,97 €	33.735,47 €	34.779,97 €	35.874,47 €	
Locales Comerciales	68.018.780,65 €	1.719.180,59 €	1.770.756,36 €	1.823.870,59 €	1.878.595,29 €	1.934.955,29 €	1.993.001,59 €	2.052.791,24 €	2.114.375,80 €	2.177.806,97 €	2.243.141,10 €	2.310.435,42 €	2.379.748,08 €	2.451.140,93 €	2.524.675,05 €	2.600.451,42 €	2.678.427,88 €	2.759.780,71 €	2.841.544,14 €	2.926.790,46 €	
Terrazas comerciales	14.291.629,40 €	361.222,25 €	372.058,91 €	383.220,68 €	394.737,10 €	406.588,82 €	418.755,99 €	431.219,94 €	444.257,80 €	457.585,54 €	471.313,10 €	485.452,49 €	500.016,07 €	515.016,55 €	530.467,05 €	546.381,06 €	562.772,49 €	579.657,59 €	597.045,34 €	613.405,70 €	
Caseta suministro de carburante	2.641.365,35 €	65.020,00 €	66.970,60 €	68.979,72 €	71.049,11 €	73.180,59 €	75.376,01 €	77.637,29 €	79.966,40 €	82.365,50 €	84.836,36 €	87.381,45 €	90.002,89 €	92.702,98 €	95.484,07 €	98.347,59 €	101.299,05 €	104.338,02 €	107.468,16 €	110.692,21 €	
TOTAL	365.257.615,51 €	8.747.889,27 €	9.090.325,94 €	9.280.635,72 €	9.559.054,79 €	9.845.824,44 €	10.141.201,23 €	10.445.437,27 €	10.758.880,39 €	11.081.564,40 €	11.414.011,33 €	11.756.431,67 €	12.099.124,62 €	12.472.398,36 €	12.846.570,31 €	13.231.968,59 €	13.628.926,44 €	14.037.794,23 €	14.458.928,06 €	14.892.695,90 €	15.339.476,78 €

GASTOS PUERTO ALMUÑÉCAR

COSTE DE INVERSIÓN	
CONSTRUCCIÓN	49.734.023,24 €
PERMISOS Y VARIOS	2.486.701,17 €

GASTOS DE EXPLOTACIÓN

	GASTO ANUAL
GASTOS DE MANTENIMIENTO	248.194,12
PERSONAL	438.750,00
OTROS GASTOS EXPLOTACIÓN	675.000,00
TOTAL	1.361.944,12

PAGOS A LA ADMINISTRACIÓN

RETRIBUCIÓN A LA APPA	150.000,00 €
CANON OCUPACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	253.189,05 €

SALIDAS DE CAJA

CONCEPTO	20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38		39																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	TOTAL	GASTO AÑO 21	GASTO AÑO 22	GASTO AÑO 23	GASTO AÑO 24	GASTO AÑO 25	GASTO AÑO 26	GASTO AÑO 27	GASTO AÑO 28	GASTO AÑO 29	GASTO AÑO 30	GASTO AÑO 31	GASTO AÑO 32	GASTO AÑO 33	GASTO AÑO 34	GASTO AÑO 35	GASTO AÑO 36	GASTO AÑO 37	GASTO AÑO 38	GASTO AÑO 39																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
FASE DE EXPLOTACIÓN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																</

CASH FLOW OPERACIONAL	234.897.953,69 €	5.559.862,42 €	5.726.658,29 €	5.898.458,04 €	6.075.411,78 €	6.257.674,13 €	6.445.404,36 €	6.638.766,49 €	6.837.929,48 €	7.043.067,37 €	7.254.359,39 €	7.471.990,17 €	7.696.149,87 €	7.927.034,37 €	8.164.845,40 €	8.409.790,76 €	8.662.084,49 €	8.921.947,02 €	9.189.605,43 €	9.465.293,59 €	9.749.252,40 €
-----------------------	------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

[illegible]

CASH FLOW DESPUÉS DE INVERSIONES	177.703.826,96 €	5.559.862,42 €	5.726.658,29 €	5.898.458,04 €	6.075.411,78 €	6.257.674,13 €	6.445.404,36 €	6.638.766,49 €	6.837.929,48 €	7.043.067,37 €	7.267.658,22 €	7.471.990,17 €	7.696.149,87 €	7.927.034,37 €	8.164.845,40 €	8.409.790,76 €	8.662.084,49 €	8.921.947,02 €	9.189.605,43 €	9.465.293,59 €	9.749.252,40 €
----------------------------------	------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

[illegible]

CASH FLOW PARA LA DEUDA	247.887.073,25 €	5.559.862,42 €	5.726.658,29 €	5.898.458,04 €	6.075.411,78 €	6.257.674,13 €	6.445.404,36 €	6.638.766,49 €	6.837.929,48 €	7.043.067,37 €	7.267.658,22 €	7.471.990,17 €	7.696.149,87 €	7.927.034,37 €	8.164.845,40 €	8.409.790,76 €	8.662.084,49 €	8.921.947,02 €	9.189.605,43 €	9.465.293,59 €	9.749.252,40 €
-------------------------	------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

[illegible][illegible][illegible]

CASH FLOW NET	1.827.336,31 €	1.407.064,94 €	2.422.324,77 €	4.551.192,36 €	4.678.776,03 €	4.810.187,16 €	4.945.540,68 €	5.084.594,72 €	5.328.551,50 €	2.889.754,55 €	5.528.797,26 €	6.685.709,05 €	5.847.320,56 €	6.013.795,92 €	6.185.257,67 €	6.361.863,28 €	6.543.767,05 €	5.731.127,94 €	6.324.109,69 €	7.132.880,82 €
CASH FLOW NET ACUMULADO	11.747.626,45 €	16.904.691,39 €	24.282.016,76 €	25.033.208,54 €	29.711.984,57 €	34.521.177,76 €	39.467.712,44 €	44.556.762,28 €	49.781.218,51 €	52.670.933,50 €	58.799.770,32 €	63.885.497,32 €	69.732.807,52 €	75.746.603,48 €	81.933.861,49 €	88.298.724,44 €	94.833.791,42 €	101.568.127,94 €	108.492.625,84 €	115.605.609,90 €

RESULTS

TIR Proyecto antes de impuestos	9,04%	5.559.862,42 €	5.726.658,29 €	5.898.458,04 €	6.075.411,78 €	6.257.674,13 €	6.445.404,36 €	6.638.766,49 €	6.837.929,48 €	7.043.067,37 €	7.261.658,22 €	7.471.990,17 €	7.696.149,87 €	7.927.034,37 €	8.164.845,40 €	8.409.790,76 €	8.662.084,49 €	8.921.947,02 €	9.189.605,43 €	9.465.293,59 €	9.749.252,40 €
TIR Proyecto después de impuestos	7,50%	4.190.307,83 €	4.307.064,94 €	4.427.324,77 €	4.551.192,38 €	4.678.776,03 €	4.810.187,19 €	4.945.540,68 €	5.084.954,78 €	5.228.551,30 €	5.378.797,26 €	5.528.797,26 €	5.685.709,05 €	5.847.328,20 €	6.013.795,92 €	6.185.257,67 €	6.361.863,28 €	6.543.767,05 €	6.731.127,94 €	6.924.109,65 €	7.122.880,82 €
TIR CF Libre Accionista	8,71%	1.827.336,31 €	4.307.064,94 €	4.427.324,77 €	4.551.192,38 €	4.678.776,03 €	4.810.187,19 €	4.945.540,68 €	5.084.954,78 €	5.228.551,30 €	5.378.797,26 €	5.528.797,26 €	5.685.709,05 €	5.847.328,20 €	6.013.795,92 €	6.185.257,67 €	6.361.863,28 €	6.543.767,05 €	6.731.127,94 €	6.924.109,65 €	7.122.880,82 €