

**ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO PARA LA GESTIÓN DE UN  
CAMPO DE BOYAS DE FONDEO ECOLÓGICO EN LA BAHÍA  
DE TALAMANCA MEDIANTE CONCESIÓN.  
TTMM EIVISSA Y SANTA EULÀRIA DES RIU.**

**Abril 2016**



C/Isidoro Macabich, 25 – Of. 4  
07800 Ibiza – Baleares  
971 39 35 88  
info@sertiic.es  
www.sertiic.es

## ÍNDICE

1	ANTECEDENTES .....	2
2	ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN. VALORACIÓN .....	2
3	ESTUDIO DE RENTABILIDAD .....	2
3.1	Plazo .....	2
3.2	Ingresos .....	2
3.3	Gastos de gestión anual .....	3
3.4	Amortizaciones .....	4
3.5	Obtención de los Flujos Netos de Caja .....	4

## **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO PARA LA GESTIÓN DE UN CAMPO DE BOYAS DE FONDEO ECOLÓGICO EN LA BAHÍA DE TALAMANCA MEDIANTE CONCESIÓN. TT.MM. EIVISSA Y SANTA EULÀRIA DES RIU.**

### **1 ANTECEDENTES**

Según establece la Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, se realiza el presente Estudio económico-financiero para la GESTIÓN DE UN CAMPO DE BOYAS DE FONDEO ECOLÓGICO EN BAHÍA DE TALAMANCA. TT.MM. EIVISSA Y FORMENTERA.

La actuación consiste en la limpieza de fondos, instalación de 98 puntos de fondeo con sistemas de fondeo ecológico distribuidos en 7 polígonos, y servicio de fondeo de embarcaciones, barqueo y recogida de residuos en la Bahía de Talamanca en la que actualmente ya se desarrolla una actividad náutica sin amparo de ninguna figura administrativa.

El organismo público promotor (Ajuntament d'Eivissa), ha solicitado una concesión sobre el DPMT por un plazo de 50 años.

### **2 ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN. VALORACIÓN**

Tal como se justifica en el PROYECTO BÁSICO DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL Y REGULACIÓN DE FONDEOS EN LA BAHÍA DE TALAMANCA. T.M. EIVISSA el presupuesto de la inversión para la instalación del campo de boyas de fondeo asciende a 562.193,68 € (IVA no incl.).

### **3 ESTUDIO DE RENTABILIDAD**

#### **3.1 Plazo**

Se solicita la concesión sobre el DPMT para la instalación y gestión del campo de boyas de fondeo por un plazo de 50 años. No obstante, en cumplimiento del artículo 181 del Reglamento General de Costas (RD 876/2014), el plazo de amortización considerado será de 10 años.

#### **3.2 Ingresos**

El Ajuntament d'Eivissa, como entidad promotora del proyecto, tiene previsto gestionar el campo de boyas, bien directa o indirectamente, con el objetivo de mejorar la regulación de fondeos de la bahía de Talamanca y proteger el entorno marino de la actual presión ejercida por una actividad excesiva y mal gestionada.

Como Organismo Público competente en la gestión de playas del T.M. de Eivissa no es objetivo de esta actividad la obtención de un beneficio económico más allá que el necesario para la correcta gestión del campo de boyas y conservación del entorno de la Bahía de Talamanca.

Los ingresos provendrán de las tarifas de uso de los puntos de fondeo.

Se prevé que los fondeos de temporada del polígono 1 se ocupen al 100 % toda la temporada estival puesto que responden a la demanda previa de la población local de la bahía con una demanda mayor a la oferta definida en el polígono 1.

Se prevé una temporada baja del uso de los fondeos transeúntes (polígonos 2 a 7) del 1 de mayo al 30 de junio y del 1 de septiembre al 30 de octubre en el que la ocupación media de los fondeos sea del 50 %.

Se prevé una temporada alta del uso de los fondeos transeúntes del 1 de julio al 31 de agosto en el que la ocupación media de los fondeos sea del 75 %.

En las condiciones anteriores las tarifas, niveles de ocupación e ingresos previstos por el uso de los fondeos son:

Temporada baja 120 días

Eslora	Sup (m2)	Nº emb.	% ocupación	Cuota embarcación por temporada	Cuota embarcación por día	Ingresos totales por temporada
30	225,00	2	50	27000,00	225,00	27.000,00 €
25	162,50	5	50	17550,00	146,25	43.875,00 €
20	114,00	10	50	10944,00	91,20	54.720,00 €
15	75,00	11	50	6300,00	52,50	34.650,00 €
10	35,00	40	50	2520,00	21,00	50.400,00 €
7	18,90	30	100	907,20	7,56	27.216,00 €
<b>TOTAL</b>						<b>237.861,00 €</b>

Temporada alta 60 días

Eslora	Sup (m2)	Nº emb.	% ocupación	Cuota embarcación por temporada	Cuota embarcación por día	Ingresos totales por temporada
30	225,00	2	75	13500,00	225,00	20.250,00 €
25	162,50	5	75	8775,00	146,25	32.906,25 €
20	114,00	10	75	5472,00	91,20	41.040,00 €
15	75,00	11	75	3150,00	52,50	25.987,50 €
10	35,00	40	75	1260,00	21,00	37.800,00 €
7	18,90	30	100	453,60	7,56	13.608,00 €
<b>TOTAL</b>						<b>171.591,75 €</b>

**TOTAL INGRESOS 409.452,75 €**

Por lo tanto el ingreso bruto por temporada será de 409.452,75 € (IVA no incl.)

Se estimará que los ingresos se vean incrementados anualmente en el valor del IPC que se tomará como 2%.

### 3.3 Gastos de gestión anual

1. Montaje y desmontaje de los fondeos cada temporada: Se excluye el montaje del primer año y se realiza el cálculo considerando dos semanas de un equipo de submarinistas. **30.000 €**
2. Mantenimiento y reposición de material cada temporada: Se excluye la primera temporada y se realiza el cálculo considerando el 10% coste material. **44.036,6 €.**
3. Personal: Se contempla la necesidad de un patrón/marinero (4.000 €/mes) y un administrativo (2.500 €/mes). Para toda la temporada es un gasto de **51.000 €.**
4. Otros gastos: se contemplan otros gastos como combustible, seguros, telefonía, etc. que suman **15.000 €.**

5. Canon del Dominio Público Marítimo Terrestre: A falta del cálculo exacto efectuado por la administración competente, la valoración del bien ocupado es de 2.065 € obtenido considerando el coste por unidad de superficie de la lámina de agua (0,006 €/m<sup>2</sup>), la superficie de DPMT ocupada (344.100 m<sup>2</sup>) y un 20% del Presupuesto de Ejecución Material (92.741 €). El cálculo del canon se ha obtenido aplicando el tipo de gravamen anual del 8% a la valoración del bien ocupado y su valor es **7.419 €**.

Por tanto, los gastos de gestión anual por temporada serán de 100.419 €.

Se estimará que los gastos se vean incrementados anualmente en el valor del IPC que se tomará como 2%.

### 3.4 Amortizaciones

El presupuesto de inversión necesario asciende a la cantidad de 562.193,68 €.

Todo el material adquirido para el desarrollo de la actividad deberá ser 'amortizado' en el plazo de la autorización que se espera sea de 10 años.

Dicha cuota queda reflejada en el anexo 1: Tabla de rentabilidad como c. amortización.

### 3.5 Obtención de los Flujos Netos de Caja

Para determinar los Flujos Netos de Caja es necesario determinar en primer lugar el Beneficio de la Explotación. Éste se obtiene como diferencia entre los Ingresos y los Gastos.

Los ingresos, tal como se estimó serán de 409.452,75 €.

Los gastos de gestión de la actividad de 100.419 € la primera temporada y de 161.163,98 € la segunda e incrementando un 2% en las siguientes hasta la décima.

Con objeto de obtener el beneficio líquido gravado por los impuestos hay que restar al Beneficio de Explotación las Cuotas de Amortización Técnica de la inversión. Obtenemos de este modo el Beneficio Antes de Impuestos. Si el resultado anterior es positivo se aplica el 35% de Impuesto de Sociedades.

Finalmente, para obtener los Flujos Netos de Caja, se restan al Beneficio Antes de Impuestos el correspondiente Impuesto y se le suman las Cuotas de Amortización Técnica descontadas previamente. Para obtener los flujos netos de caja actualizados necesarios para el cálculo del VAN se estima una tasa de actualización del 3%.

Resulta un VAN de 1.161.244,28 € al término de los 10 años.

La TIR es de 33,85 %.

La recuperación de la inversión se prevé en la tercera temporada.

Eivissa, abril de 2.016

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Daniel Tomé Borrella  
Colegiado n° 33.123

AÑO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>INVERSION</b>											
Presupuesto de Inversión	562.193,68										
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>562.193,68</b>										
<b>INGRESOS</b>											
INGRESO ESTIMADO		409.452,75	417.641,81	425.994,64	434.514,53	443.204,82	452.068,92	461.110,30	470.332,51	479.739,16	489.333,94
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>409.452,75</b>	<b>417.641,81</b>	<b>425.994,64</b>	<b>434.514,53</b>	<b>443.204,82</b>	<b>452.068,92</b>	<b>461.110,30</b>	<b>470.332,51</b>	<b>479.739,16</b>	<b>489.333,94</b>
<b>GASTOS</b>											
MONTAJE Y DESMONTAJE ANUAL		15.000,00	30.000,00	30.600,00	31.212,00	31.836,24	32.472,96	33.122,42	33.784,87	34.460,57	35.149,78
CONSERVACIÓN Y REPOSICIÓN MATERIAL		0,00	44.036,60	44.917,33	45.815,68	46.731,99	47.666,63	48.619,96	49.592,36	50.584,21	51.595,90
PERSONAL		63.000,00	64.260,00	65.545,20	66.856,10	68.193,23	69.557,09	70.948,23	72.367,20	73.814,54	75.290,83
OTROS GASTOS		15.000,00	15.300,00	15.606,00	15.918,12	16.236,48	16.561,21	16.892,44	17.230,29	17.574,89	17.926,39
CANON DPMT		7.419,00	7.567,38	7.718,73	7.873,10	8.030,56	8.191,18	8.355,00	8.522,10	8.692,54	8.866,39
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>100.419,00</b>	<b>161.163,98</b>	<b>164.387,26</b>	<b>167.675,00</b>	<b>171.028,50</b>	<b>174.449,07</b>	<b>177.938,06</b>	<b>181.496,82</b>	<b>185.126,75</b>	<b>188.829,29</b>
<b>BENEFICIO EXPLOTACIÓN</b>	<b>-562.193,68</b>	<b>309.033,75</b>	<b>256.477,83</b>	<b>261.607,38</b>	<b>266.839,53</b>	<b>272.176,32</b>	<b>277.619,85</b>	<b>283.172,24</b>	<b>288.835,69</b>	<b>294.612,40</b>	<b>300.504,65</b>
<b>C. AMORTIZACIÓN INSTALACIONES</b>		<b>-56.219,37</b>	<b>-56.219,37</b>	<b>-56.219,37</b>	<b>-56.219,37</b>	<b>-56.219,37</b>	<b>-56.219,37</b>	<b>-56.219,37</b>	<b>-56.219,37</b>	<b>-56.219,37</b>	<b>-56.219,37</b>
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>252.814,38</b>	<b>200.258,46</b>	<b>205.388,01</b>	<b>210.620,16</b>	<b>215.956,95</b>	<b>221.400,48</b>	<b>226.952,88</b>	<b>232.616,32</b>	<b>238.393,03</b>	<b>244.285,28</b>
<b>IMPUESTOS</b>		<b>88.485,03</b>	<b>70.090,46</b>	<b>71.885,80</b>	<b>73.717,06</b>	<b>75.584,93</b>	<b>77.490,17</b>	<b>79.433,51</b>	<b>81.415,71</b>	<b>83.437,56</b>	<b>85.499,85</b>
<b>FLUJOS NETOS DE CAJA</b>	<b>-562.193,68</b>	<b>220.548,72</b>	<b>186.387,37</b>	<b>189.721,58</b>	<b>193.122,47</b>	<b>196.591,39</b>	<b>200.129,68</b>	<b>203.738,74</b>	<b>207.419,98</b>	<b>211.174,84</b>	<b>215.004,80</b>
<b>FLUJOS NETOS DE CAJA ACUMULADOS</b>	<b>-562.193,68</b>	<b>-341.644,96</b>	<b>-155.257,60</b>	<b>34.463,98</b>	<b>227.586,45</b>	<b>424.177,84</b>	<b>624.307,52</b>	<b>828.046,25</b>	<b>1.035.466,23</b>	<b>1.246.641,07</b>	<b>1.461.645,87</b>
<b>FLUJOS NETOS DE CAJA ACTUALIZADOS</b>	<b>-562.193,68</b>	<b>214.124,97</b>	<b>175.687,97</b>	<b>173.622,12</b>	<b>171.586,82</b>	<b>169.581,46</b>	<b>167.605,46</b>	<b>165.658,24</b>	<b>163.739,24</b>	<b>161.847,93</b>	<b>159.983,76</b>
	VAN	<b>1.161.244,28</b>									
	TIR	<b>33,85%</b>									
	PRI	<b>AÑO 3</b>									

Eivissa, ABRIL de 2.016  
El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.



Daniel Tomé Borrella  
Colegiado n ° 33.123