



PROYECTO BÁSICO PARA LA SOLICITUD DE OCUPACIÓN TEMPORAL PARA LA INSTALACIÓN DE PANTALANES FLOTANTES Y
FONDEOS ECOLÓGICOS EN S'ESTANY DES PEIX PARA LA REGULACIÓN DEL FONDEO.

DOCUMENTO 2 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Anejo nº 3
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



DOCUMENTO 2 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

ÍNDICE

1	OBJETO DE LA AUTORIZACIÓN	3
2	INVERSIONES.....	3
3	DURACIÓN Y ESTACIONALIDAD.....	4
3.1	DURACIÓN.....	4
3.2	ESTACIONALIDAD.....	4
3.3	TIPOLOGÍA DE PUESTOS DE AMARRE	4
4	INGRESOS OBTENIDOS.....	6
5	GASTOS ANUALES	8
5.1	AMORTIZACIÓN	8
5.2	PERSONAL	8
5.3	TASAS.....	9
6	RESULTADOS DE LA OPERACIÓN	10
7	VARIABLES FINANCIERAS.....	10

DOCUMENTO 2 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1 Objeto de la autorización

La autorización tiene por objeto definir las instalaciones para la regulación del fondeo incontrolado en el interior del Estany des Peix.

La regulación del fondeo es necesaria para compaginar el uso y disfrute que desde antaño se viene realizando en el Estany des Peix como punto de recalada y fondeo de pequeñas embarcaciones con la conservación medio ambiental de la zona.

La Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca del Govern de les Illes Balears en su intención por regular los Fondeos descontrolados de la zona de s'estany des Peix, propone la creación de una zona de pantalanes (con una ocupación de 1.230,40 m2) que de servicio de amarre a 78 embarcaciones fundamentalmente locales.

Se ha primado la ubicación de embarcaciones de muy pequeña eslora, las habituales en la zona y dadas las dimensiones de la superficie solicitada, se ha podido albergar un número reducido de las mismas.

Así mismo y ara completar la oferta, se han considerado una serie de fondeos ecológicos en zonas permitida para la ubicación de 207 embarcaciones de entre 4 y 10 metros de eslora, ocupando un espejo de agua de 138.647,94 m2.

Para poder satisfacer la demanda estival, se ha considerado un 15% del número de amarres por cada tipo de eslora, en régimen de tránsito, es decir con estancias inferiores a 6 meses.

La distribución de atraques es la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DE LA FLOTA EN PANTALANES				SUPERFICIE			
Eslora (m)	Manga (m)	Àrea Unit. (m²)	TOTAL	TRANSITO	BASE	TRANSITO	BASE
4,00	2,00	8,00	20	3	17	24,00	136,00
6,00	2,60	15,60	40	6	34	93,60	530,40
8,00	3,10	24,80	18	3	15	66,96	379,44
TOTAL			78	12	66	184,56	1.045,84
					SUPERFICIE OCUPADA	1.230,40	

DISTRIBUCIÓN DE LA FLOTA EN FONDEOS				SUPERFICIE			
Eslora (m)	Manga (m)	Àrea Unit. (m²)	TOTAL	TRANSITO	BASE	TRANSITO	BASE
4,00	10,11	321,11	95	67	29	21.353,73	9.151,60
6,00	15,19	724,88	70	49	21	35.519,06	15.222,46
8,00	19,26	1165,37	26	18	8	21.209,67	9.089,86
10,00	23,22	1693,85	16	11	5	18.971,09	8.130,47
TOTAL			207	145	62	97054	41594
					SUPERFICIE OCUPADA	138.647,94	
					SUPERFICIE TOTAL	139.878,34	

2 Inversiones

El presupuesto de las obras del presente proyecto básico para la solicitud de ocupación temporal para la instalación de pantalanes flotantes y fondeos ecológicos en s'Estany des Peix para la regulación del fondeo es:

PRESUPUESTO AUXILIAR DE CONSTRUCCIÓN

INVERSIÓN

538.970

Concepto	IMPORTE	% s/P.EM.
TRABAJOS PREVIOS	62.487,92	
PANTALANES FLOTANTES	148.944,00	
TRENES DE FONDEO	155.196,00	
ELEMENTOS AMARRE	61.688,00	
BASES DE APOYO	9.871,00	
Total PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	438.186,92	
Gastos generales y Beneficio Industrial (19% P.E.M.)	83.255,51	
SEGURIDAD Y SALUD (2% P.E.M.)	8.763,74	
Control de Cantidad y Calidad (2% P.E.M.)	8.763,74	

PRESUPUESTO DE INVERSIÓN	538.970
---------------------------------	----------------

I.V.A.	113.184
---------------	----------------

EP04 **PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA** **652.154**

Asciende el presupuesto general a la expresada cantidad de SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO EUROS.

3 Duración y estacionalidad

3.1 Duración

Se considera una solicitud de autorización por 4 años.

3.2 Estacionalidad

Se establecen los siguientes periodos de explotación:

- 1) Temporada Alta.- De 01 de julio a 30 de septiembre.
- 2) Temporada Baja.- De 01 de octubre a 31 de junio.

Se ha considerado un análisis de ocupaciones para establecer una media ponderada de las mismas, tanto en amarres de base como de tránsito.

3.3 Tipología de puestos de amarre

Se han considerado puestos de amarre en pantalanes y puestos de fondeo.

En ambos casos, se consideran embracaciones de base como aquellas que utilizan el puesto de amarre un periodo superior a 6 meses al año. Eso indica que se trata fundamentalmente de usuarios locales, en caso de utilización de puestos de amarre por periodos inferiores, la consideración es de embarcaciones en tránsito.

La consideración de una tipología u otra, afecta a la hora de establecer las tarifas de uso de las mismas.

Se entiende que las embarcaciones de base tienen una ocupación total de los puestos de amarre ya que la demanda en esta instalación es del 100%. En caso de las embarcaciones de tránsito se atiende a las temporadas Baja/Alta a efectos de considerar hipótesis de ocupación. En el cuadro adjunto se observan las ocupaciones consideradas.



DOCUMENTO 2 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

CUADRO DE OCUPACIÓN

mes	duracion	PANTALANES									FONDEOS		
		BASE			TRANSITO						BASE	TRANSITO	
		4,00	6,00	8,00	BAJA			ALTA				T. BAJA	T. ALTA
		4,00	6,00	8,00	4,00	6,00	8,00	4,00	6,00	8,00	10 (motor)	10 (motor)	10 (motor)
ENERO	31	100%	100%	100%	30%	30%	30%	0%	0%	0%	100%	30%	0%
FEBRERO	28	100%	100%	100%	30%	30%	30%	0%	0%	0%	100%	30%	0%
MARZO	31	100%	100%	100%	30%	30%	30%	0%	0%	0%	100%	30%	0%
ABRIL	30	100%	100%	100%	30%	30%	30%	0%	0%	0%	100%	30%	0%
MAYO	31	100%	100%	100%	30%	30%	30%	0%	0%	0%	100%	30%	0%
JUNIO	30	100%	100%	100%	0%	0%	0%	80%	80%	80%	100%	0%	80%
JULIO	31	100%	100%	100%	0%	0%	0%	95%	95%	95%	100%	0%	95%
AGOSTO	31	100%	100%	100%	0%	0%	0%	95%	95%	95%	100%	0%	95%
SEPTIEMBRE	30	100%	100%	100%	0%	0%	0%	80%	80%	80%	100%	0%	80%
OCTUBRE	31	100%	100%	100%	30%	30%	30%	0%	0%	0%	100%	30%	0%
NOVIEMBRE	30	100%	100%	100%	30%	30%	30%	0%	0%	0%	100%	30%	0%
DICIEMBRE	31	100%	100%	100%	30%	30%	30%	0%	0%	0%	100%	30%	0%
PONDERADA	365	100%	100%	100%	20%	20%	20%	29%	29%	29%	100%	20%	29%

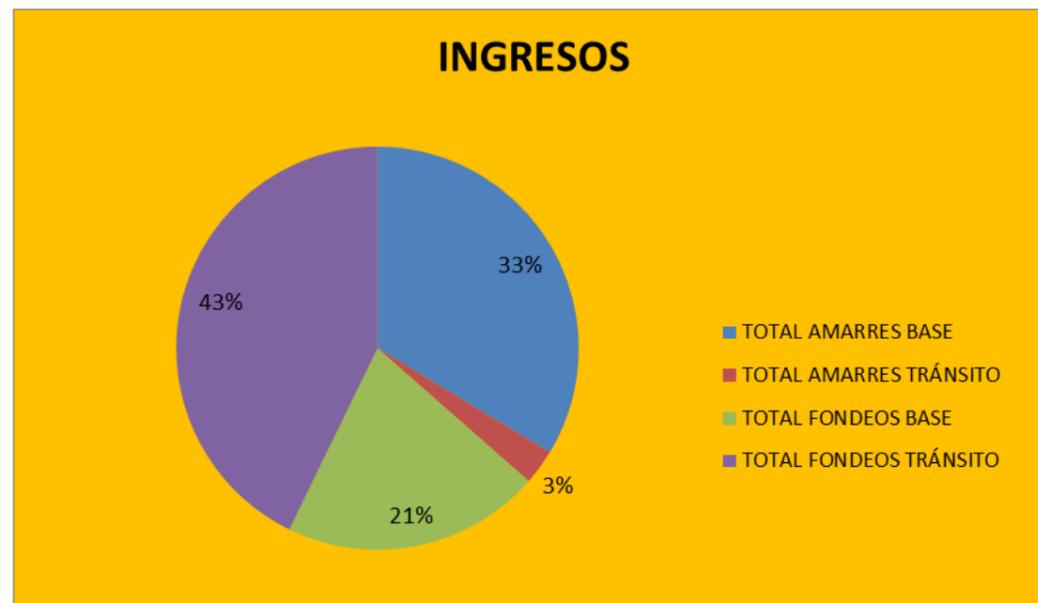
4 Ingresos obtenidos

Se ha considerado una explotación que no genere beneficios, es decir sin lucro puesto que se considera un servicio público. Para ellos, se han aplicado unas tarifas reducidas en las estancias de base (locales) y se han aumentado en los tránsitos.

TARIFAS FONDEOS			
TARIFAS	BASE	TEMP ALTA	TEMP BAJA
DIURNA	0,12	1,2	0,6 €/ m2 eslora-manga
NOCTURNA	0,12	1,2	0,6 €/ m2 eslora-manga
DIARIA	0,12	1,2	0,6 €/ m2 eslora-manga

TARIFAS AMARRES			
TARIFAS	BASE	TRANSITO	
		TEMP ALTA	TEMP BAJA
DIURNA	0,22	1,3	0,35 €/ m2 eslora-manga

Considerando esas tarifas, con la ocupación propuesta y las esloras consideradas, los ingresos anuales que se obtienen, ascienden a 293.676,06 €, distribuidos como sigue:





PROYECTO BÁSICO PARA LA SOLICITUD DE OCUPACIÓN TEMPORAL PARA LA INSTALACIÓN DE PANTALANES FLOTANTES Y FONDEOS ECOLÓGICOS EN S'ESTANY DES PEIX PARA LA REGULACIÓN DEL FONDEO.

DOCUMENTO 2 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

		AMARRES EN BASE			AMARRES EN TRANSITO						
Eslora (m)	Manga (m)	PRECIO UNITARIO	OCUPACIÓN PONDERADA	INGRESO	NÚMERO	PRECIO UNITARIO		OCUPACIÓN PONDERADA		INGRESOS	
		BASE	T. ANUAL	T. ANUAL		T.ALTA	T.BAJA	T.ALTA	T.BAJA	T.ALTA	T.BAJA
4,00	2,00	1,76	100%	12.848,00	3	10,40	2,80	29%	20,0%	566,54	508,34
6,00	2,60	3,43	100%	50.107,20	6	20,28	5,46	29%	20,0%	2.209,51	1.982,54
8,00	3,10	5,46	100%	35.845,92	3	32,24	8,68	29%	20,0%	1.580,65	1.418,28
TOTAL AMARRES BASE				98.801,12	TOTAL AMARRES TRÁNSITO					8.265,85	

FONDEOS EN BASE						FONDEOS EN TRANSITO								
Eslora (m)	MANGA	NÚMERO	PRECIO UNITARIO	OCUPACIÓN PONDERADA	INGRESO	Eslora (m)	MANGA	NÚMERO	PRECIO UNITARIO		OCUPACIÓN PONDERADA		INGRESOS	
			BASE	T. ANUAL	T. ANUAL				T.ALTA	T.BAJA	T.ALTA	T.BAJA	T.ALTA	T.BAJA
4,00	2,00	29	0,96	100%	9.986,40	4,00	2,00	67	9,60	4,80	29%	20,0%	11.592,29	19.317,02
6,00	2,60	21	3,12	100%	23.914,80	6,00	2,60	49	18,72	9,36	29%	20,0%	16.656,30	27.755,51
8,00	3,10	8	4,96	100%	14.121,12	8,00	3,10	18	29,76	14,88	29%	20,0%	9.835,15	16.388,97
10,00	3,70	5	7,40	100%	12.964,80	10,00	3,70	11	44,40	22,20	29%	20,0%	9.029,79	15.046,94
TOTAL FONDEOS BASE					60.987,12	TOTAL FONDEOS TRÁNSITO					125.621,97			

5 Gastos anuales

Los gastos considerados son los siguientes

- 1) Amortización lineal de las inversiones.- considerando los 4 años de explotación
- 2) Gastos de personal.- Considerando las dos temporadas del negocio
- 3) Tasas.- Considerando la tasa de Aprovechamiento especial y la tasa de ocupación de Domino Público.

5.1 Amortización

La inversión realizada se amortizará en los 4 años de duración de la concesión, a razón de 148.000 € anuales.

AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO

REGULACIÓN FONDEOS ESTANY DES PEIX

VALORACIÓN EN MILES DE EUROS

INVERSIONES	TOTAL	1	2	3	4
Gastos de constitución y presentación de oferta	3	3			
Gastos de Estructura	0	0			
Estudios, Proyectos y Dirección Obra	42	42			
Inversión Construcción	539	539			
Inversión Urbanización	0	0			
Reposiciones extraordinarias	0	0			
Permisos y licencias	0	0			
Otro inmovilizado	0	0			
Gastos Financieros Intercalares	0	0			
TOTAL	584	584	0	0	0
ACUMULADO (valor neto del inmovilizado)		584	584	584	584
AMORTIZACIÓN	292	146	146	146	146

AMORTIZACIONES	TOTAL	1	2	3	4
Gastos de constitución y presentación de oferta	3	0,75	0,75	0,75	0,75
Gastos de Estructura	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Estudios, Proyectos y Dirección Obra	42	10,60	10,60	10,60	10,60
Inversión Construcción	539	134,74	134,74	134,74	134,74
Inversión Urbanización	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Reposiciones extraordinarias	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Permisos y licencias	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro inmovilizado	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos financieros intercalares	0	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	584	146	146	146	146

5.2 Personal

Se requiere la presencia de un Gerente a tiempo parcial, así como un administrativo.

Se considera un contraamaestre (o marinero) en época estival) y dos marineros durante todo el año. Se destinará un marinero asignado al fondeo mediante boyas que dará soporte al marinero destinado al servicio de embarcaciones en pantalanés.

DOCUMENTO 2 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



	TASA
TASA OCUPACIÓN	6.714,16
TASA DE ACTIVIDAD	8.623,52
SUMA	15.337,68

El gasto anual de personal asciende a 112.264 € distribuidos según temporada, repercusión de personal y duración como sigue:

BASE SALARIAL						
Nº	PUESTO DE TRABAJO	Meses	Salario bruto mensual	Salario bruto anual	Seg. Soc. Empresa	Coste anual total
1	Director / Capitán de puerto	3	3.260,52	11.411,82	12.880,40	14.631,92
2	Administrativo / Recepcionista	6	1.627,81	11.394,67	5.909,24	14.349,29
4	Contramaestre / buzo	6	2.345,00	16.415,00	14.070,24	23.450,12
5	Marinero 1ª	12	1.643,77	23.012,78	6.903,83	29.916,61
5	Marinero 2ª	12	1.643,77	23.012,78	6.903,83	29.916,61
		TOTAL		89.017,05	67.761,09	112.264,56

5.3 Tasas

Atendiendo a la Ley de Costas en su articulado correspondiente a la percepción de tasas, considerando la tasa por ocupación de terreno de Dominio público Marítimo Terrestre y la tasa de Aprovechamiento especial considerando el 8% del valor máximo entre el 20% de la inversión y el beneficio de explotación, se estima una tasa a satisfacer de 8.623 €

TASAS	20% INVERSIONES o B.A.I.	SUPERFICIE	VALOR CATASTRAL	%	IMPORTE
TASA POR OCUPACION PRIVATIVA DE DOMINIO PÚBLICO		139.878	0,60	8%	6.714
TASA POR APROVECHAMIENTO ESPECIAL DE DOMINIO PÚBLICO	107.794			8%	8.624

DOCUMENTO 2 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

6 Resultados de la operación

Considerando los gastos y los ingresos citados, el resumen del resultado del negocio es el siguiente:

REGULACIÓN FONDEOS ESTANY DES PEIX

EXPLOTACIÓN (INGRESOS Y GASTOS)

VALORACIÓN EN MILES DE EUROS

INGRESOS	TOTAL	1	2	3	4
Explotación Marina	1.219	294	301	309	316
Ingresos explotación	1.219	294	301	309	316
GASTOS	TOTAL	1	2	3	4
Explotación Marina	566	140	143	143	140
Gastos de funcionamiento	566	140	143	143	140
TASAS	TOTAL	1	2	3	4
TASA OCUPACIÓN	28	7	7	7	7
TASA DE ACTIVIDAD	36	9	9	9	9
Total TASA	64	15	16	16	17
Resultado operativo	590	139	142	149	160

7 Variables financieras

Considerando las inversiones, se obtienen las variables financieras del negocio, en las que se observa su baja rentabilidad debido a la naturaleza del mismo:

TIR DEL PROYECTO

REGULACIÓN FONDEOS ESTANY DES PEIX

VALORACIÓN EN MILES DE EUROS

DESCRIPCIÓN	TOTAL	1	2	3	4
INVERSIÓN					
Presentación oferta	3	3			
Gastos de estructura	0	0			
Estudios, Proyectos y Dirección de Obra	42	42			
Inversión en construcción	539	539	0	0	0
TOTAL INVERSIÓN (sin IVA)	584	584	0	0	0
GASTOS					
Gastos de funcionamiento	566	140	143	143	140
Tasa	64	15	16	16	17
TOTAL GASTOS NO FINANCIEROS	630	155	159	159	157
TOTAL INVERSIÓN+TOTAL GASTOS NO FINANCIEROS	1.214	739	159	159	157
INGRESOS					
Explotación Marina	1.219	294	301	309	316
Explotación Servicios	0	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS NO FINANCIEROS	1.219	294	301	309	316
FLUJO OPERAC. NETO (a/imp)	5	-446	142	149	160
FLUJO OPERAC. NETO ACUMULADO(a/imp)	5	-446	-304	-155	5
VAN PROYECTO A/IMP. =	-35				
TIR PROYECTO A/IMP =	0,57%				
VAN PROYECTO D/IMP. =	-37				
TIR PROYECTO D/IMP =	0,36%				
INFLACIÓN		2,50%	2,50%	2,50%	
COEFICIENTE		1,03	1,03	1,03	
TASA ACTUALIZACIÓN	5,00%				

