Agencia Pública de Puertos de Andalucía
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL PROYECTO DE REORDENACIÓN DEL PUERTO DE CARBONERAS

Julio 2018

I.- INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente documento es el análisis sobre las previsiones del proyecto que permiten identificar sus riesgos y analizar la posible viabilidad de la inversión prevista, partiendo para ello de la identificación y cuantificación de las diferentes partidas de ingresos y de gastos, así como de las inversiones necesarias para la ejecución del proyecto, y realizando finalmente el análisis de viabilidad.

La alternativa estudiada es la construcción y explotación por una entidad privada mediante concesión de obra pública por un plazo de 40 años.

II.- INVERSIONES

De acuerdo con el Proyecto Básico, el presupuesto estimado de las obras es el siguiente:

- Obras de uso náutico recreativo y auxiliar: Se considera un importe de Presupuesto de ejecución por contrata de 5.145.982,58 euros sin IVA. A efectos del Estudio de viabilidad se considera una baja del 16% y se incluye una previsión por Dirección de obras. La partida de Edificaciones zona auxiliar, (área técnica), no se incluye como inversión, entendiendo que puede ser una inversión opcional.
- Obras de uso compatible, y Edificaciones en pastilla de uso comercial, por un total de 3.398.873,12 euros, a los que se le incluye redacción de proyecto y dirección de obra.
- Se incluyen en el año 4º y en el 20º, las inversiones impuestas en la Autorización Ambiental Unificada, para la ampliación del puerto de Carboneras.

La ejecución de las obras previstas en el presente Proyecto se desarrolla la mayor parte durante los primeros cuatro años, aunque las pastillas de edificaciones de uso complementario se hacen por fases finalizando en el año 13º.

III.- INGRESOS

Los ingresos considerados son los siguientes:

- Por actividades comerciales:

  De la superficie de tierra susceptible de utilización para actividades comerciales, se ha considerado que se construyen todas las edificaciones, en tres pastillas distintas de locales. La primera se construye en los ejercicios tercero al quinto, cediéndose su uso durante todo el plazo de la concesión, a un precio de 1.500 €/m².

  La segunda se construye en los ejercicios séptimo al noveno, y la tercera pastilla de locales entre el onceavo y treceavo año, gestionándose ambas en régimen de alquiler a un precio de 110 €/m² anual.

- Varadero:

  En este estudio de viabilidad se ha considerado que el concesionario otorga a un tercero su gestión, con una contraprestación para el concesionario de 89.000 euros anuales, a razón de 10 euros anuales por metro cuadrado.

- Aparcamiento sobre muelles:

  Se estiman 125 plazas de aparcamientos a un precio de 1 euro/plaza/hora con una ocupación media anual del 20%.

- Terrazas:

  Se consideran 1000 metros cuadrados de terrazas en alquiler a un precio de 50€/m² anual.

- Estación de combustible:

  Se estima un ingreso anual por cesión de la gestión de la estación de combustibles de 30.000 euros anuales.

- Por amarres:

  A efectos de evaluar el conjunto de los ingresos procedentes de las tarifas de los amarres se ha estimado que el 90% de los metros cuadrados del conjunto de los amarres serán de cesión durante todo el periodo concesional y el 10% restante de tránsito.

  Para el cálculo del precio de cesión de los atraques se parte de la tarifa media diaria de 0,24€/m²/día, y se considera que se paga de forma anticipada un 50% de dicha tarifa, dejándose el otro 50% como pago anual. El valor actualizado del precio anticipado del periodo de 40 años, considerándose un IPC del 2% y una Tasa de descuento del 6%, es de 912 €/m²

  El precio medio de alquiler para tránsito asciende a 0,24 €/m^2/día.

El ritmo de evolución de la demanda de cada uno de los ingresos viene recogido en la tabla "Previsión de Ingresos", considerándose que se mantienen los mismos porcentajes del último ejercicio reflejado, para el resto de los años.

IV.- GASTOS

Los gastos considerados y sus valores anuales se han obtenido a partir de la experiencia de otros Proyectos y en proporción de los gastos actuales en el mismo Puerto:

- De Mantenimiento:

  Se ha determinado en el 0,50% de la inversión en construcción.

- Retribución a la Administración:

  La retribución a la Administración se ha considerado de 100.000 euros anuales. A partir del año sexto se incluye también una repercusión de los gastos de Dragados y Balizamiento por importe de 50.000 euros anuales.

- De personal:

  Se ha estimado en 6 el número total de trabajadores necesarios para la explotación del negocio concesional, fijando los salarios según las categorías del personal.

- Otros gastos de explotación:

  En este apartado se incluyen los gastos de consumo y suministros, servicios exteriores, IBI, medidas medioambientales y otros gastos. Todos ellos, calculados en correspondencia a la dimensión de la concesión administrativa. Con respecto a las medidas medioambientales, se incluye un gasto de 35.000 euros correspondiente al titulado en Biología Marina, impuesto en la AAU, las funciones del guardacostas y del Técnico especializado se consideran asumidas por el personal del puerto.

- Gastos financieros:

  Se ha fijado en el 15 % del flujo de caja negativo teniendo en cuenta una aportación de recursos propios del 25% de la inversión.

- Amortización del inmovilizado:

  Se ha seguido el método de amortización lineal.

El total de las inversiones se amortizarán dentro del plazo de la concesión, esto es, en un periodo máximo de amortización de 40 años.

- Impuesto de Sociedades:

  El tipo de gravamen es del 25%, y se ha realizado la compensación de la base imponible negativa.

La evolución de los Gastos aparece en la tabla "Previsión de Gastos".

V.- HIPÓTESIS

Se han contemplado las siguientes hipótesis:

- Se ha supuesto que el Índice de Precios al Consumo (IPC) será del 2% durante los años de la explotación, que afecta por igual a las inversiones, ingresos y gastos.
- El período de la concesión es de 40 años.
- La tasa de actualización se ha establecido en el 6%.

VI.- ANÁLISIS DE RENTABILIDAD

Se analizarán tres tipos de indicadores:

- Valor Actualizado Neto (VAN)
- Tasa Interna de Rentabilidad (TIR)
- Beneficio acumulado

VII.- CONCLUSIÓN

Para un periodo de concesión de 40 años, y con una aportación del 100% de la inversión mediante recursos propios, el Proyecto obtendría un flujo de caja acumulado sin actualizar positivo de 9.366.102 €, un VAN de 2.046.940 € y un valor del TIR del 15,79% (superior al 6% de la tasa de actualización), valor de rentabilidad adecuado dado el nivel de riesgo asumido por el concesionario, resultando el Proyecto de inversión interesante ya que produciría ganancias y sería rentable con un apreciable margen.

En la hipótesis de necesitar financiar el 75% de la inversión, el Proyecto obtendría un flujo de caja acumulado sin actualizar positivo de 8.892.875 €, un VAN de 1.569.304 € y un valor del TIR del 11,59%.

El Flujo de caja acumulado, el VAN y la TIR del accionista, calculados en función de las aportaciones de recursos propios que éstos deben hacer, ascienden a 8.892.875 €, 1.790.403 € y 16,10 % respectivamente.

El proyecto generaría beneficio contable en todos los ejercicios salvo en los cuatro primeros años, siendo el total de beneficio acumulado sin actualizar de 8.617.648 euros, y actualizado de 1.849.353 euros.

INVERSIONES A REALIZAR POR EL CONCESIONARIO

USO NÁUTICO RECREATIVO Y AUXILIAR

	CONCEPTO	TOTAL INVERSIÓN PROYECTO	TOTAL INVERSIÓN CON BAJA PREVISTA Y SIN NAVES VARADERO
1	**FASE OBRA**		
	RETIRADA PANTALANES EXISTENTES	22.015,00 €	18.492,60 €
	NUEVA DÁRSENA DEPORTIVA	403.889,42 €	339.267,11 €
	FOSO TRAVEL LIFT	257.337,02 €	216.163,10 €
	RAMPA DE VARADA	64.795,50 €	54.428,22 €
	PANTALANES FIJOS DE HORMIGÓN	464.100,00 €	389.844,00 €
	PANTALANES FLOTANTES DE ALUMINIO	1.081.257,80 €	908.256,55 €
	PROLONGACIÓN MUELLE ADOSADO A DIQUE DE ABRIGO	192.185,00 €	161.435,40 €
	URBANIZACIÓN	479.445,35 €	402.734,09 €
	INSTALACIONES	140.527,10 €	118.042,76 €
	EDIFICACIONES ZONA AUXILIAR ÁREA TÉCNICA	999.600,00 €	0,00 €
	ADEC. C.PERTRECHOS PARA USO NÁUTICO -RECREATIVO	53.550,00 €	44.982,00 €
	ESTACIÓN DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE	119.000,00 €	99.960,00 €
	ADEC EDIFICIO COMERCIAL PARA OFICINAS DEL PUERTO	53.550,00 €	44.982,00 €
	BOLARDOS, DEFENSAS, BALIZAMIENTO, ETC	29.750,00 €	24.990,00 €
	SEGURIDAD Y SALUD	109.025,05 €	91.581,04 €
	CONTROL CALIDAD Y MEDIDAS AMBIENTALES EN OBRA	109.025,05 €	91.581,04 €
	VARIOS E IMPREVISTOS	218.050,11 €	183.162,10 €
	COSTES INDIRECTOS	348.880,18 €	293.059,35 €
	SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	***5.145.982,58 €***	***3.482.961,37 €***
	CONTROL DE CALIDAD Y MEDIDAS AMBIENTALES TRAS OBRA		
	DIRECCIÓN OBRAS + SEG.SALUD (4% CONSTRUCCIÓN SIN GG)		172.974,20 €
	SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	***0,00 €***	***172.974,20 €***
	TOTAL DESARROLLO de las OBRAS	**5.145.982,58 €**	**3.655.935,57 €**

Total inversión con IVA	**6.226.638,92 €**	**4.423.682,04 €**

USO COMPATIBLE SIN LOCALES

	CONCEPTO	TOTAL INVERSIÓN	TOTAL INVERSIÓN
1	**FASE PREVIA**		
	REDACCIÓN PROYECTOS	20.792	20.792
	TRABAJOS PREPARATORIOS	15.000	15.000
	LICENCIAS	20.792	20.792
	SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	***56.583,67 €***	***56.583,67 €***
2	**FASE OBRA**		
	AMPLIACIÓN PASEO MARÍTIMO- INTEGRACIÓN PUERTO CIUDAD	242.153,10 €	203.408,60 €
	URBANIZACIÓN PASTILLA ACTIV COMERCIALES	282.047,85 €	236.920,19 €
	COSTES INDIRECTOS 8%	41.936,08 €	35.226,30 €
	VARIOS E IMPREVISTOS 5%	26.210,05 €	22.016,44 €
	SEGURIDAD Y SALUD 2,5%	13.105,02 €	11.008,22 €
	CONTROL DE CALIDAD Y MEDIDAS AMBIENTALES OBRA 2,5%	13.105,02 €	11.008,22 €
	SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	***618.557,12 €***	***519.587,98 €***
	CONTROL DE CALIDAD Y MEDIDAS AMBIENTALES TRA OBRA		
	DIRECCIÓN OBRAS + SEG.SALUD	15.594	15.594
	SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	***15.593,88 €***	***15.593,88 €***
	TOTAL DESARROLLO de las OBRAS	**690.734,67 €**	**591.765,53 €**

Total inversión con IVA	**835.788,95 €**	**716.036,29 €**

LOCALES USO COMPATIBLE

	CONCEPTO	TOTAL INVERSIÓN	TOTAL INVERSIÓN
1	**FASE PREVIA**		
	REDACCIÓN PROYECTOS	93.456	93.456
	LICENCIAS	93.456	93.456
	SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	***186.912,00 €***	***186.912,00 €***
2	**FASE OBRA**		
	EDFICACIONES EN PASTILLA ACTIV COMERCIALES	2.356.200,00 €	1.979.208,00 €
	COSTES INDIRECTOS 8%	188.496,00 €	158.336,64 €
	VARIOS E IMPREVISTOS 5%	117.810,00 €	98.960,40 €
	SEGURIDAD Y SALUD 2,5%	58.905,00 €	49.480,20 €
	CONTROL DE CALIDAD Y MEDIDAS AMBIENTALES OBRA 2,5%	58.905,00 €	49.480,20 €
	SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	***2.780.316,00 €***	***2.335.465,44 €***
	DIRECCIÓN OBRAS + SEG.SALUD	70.092,00 €	70.092,00 €
	CONTROL DE CALIDAD Y MEDIDAS AMBIENTALES TRAS OBRA 2,5%		
	SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	***70.092,00 €***	***70.092,00 €***
	TOTAL DESARROLLO de las OBRAS	**3.037.320,00 €**	**2.592.469,44 €**

Total inversión con IVA	**3.675.157,20 €**	**3.136.888,02 €**
Suma Total inversión sin IVA	**8.874.037,25 €**	**6.840.170,54 €**
Suma Total inversión con IVA	**10.737.585,07 €**	**8.276.606,36 €**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años)		**415.500,00 €**

PLAN DE INVERSIONES

Inflación estimada en el periodo de estudio: 2,0% En amarillo datos a rellenar

ERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 añ	TOTAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 20
Reparto anual (%)	**100,0%**	0,00 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %
Inmovilizado anual sin actualizar	**415.500,00**	0,00	0,00	0,00	415.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	415.500,00
Inmovilizado actualizado	**415.500,00**	0,00	0,00	0,00	440.931,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	605.305,04
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 20**
Reparto anual (%)	**100,0%**	10,00 %	58,00 %	15,00 %	0,00 %	10,00 %	0,00 %	0,00 %	7,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Inmovilizado anual sin actualizar	**3.482.961,37**	348.296,14	2.020.117,59	522.444,21	0,00	348.296,14	0,00	0,00	243.807,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado actualizado	**3.482.961,37**	348.296,14	2.060.519,95	543.550,95	0,00	377.006,94	0,00	0,00	280.057,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 20**
Reparto anual (%)	**100,0%**	0,00 %	60,00 %	30,00 %	10,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Inmovilizado anual sin actualizar	**172.974,20**	0,00	103.784,52	51.892,26	17.297,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado actualizado	**172.974,20**	0,00	105.860,21	53.988,71	18.356,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INVERSIÓN uso NÁUTICO RECREATIVO Y AUXILIAR	**4.071.435,57**	**348.296,14**	**2.166.380,16**	**597.539,66**	**459.288,08**	**377.006,94**	**0,00**	**0,00**	**280.057,95**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**605.305,04**

SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	TOTAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 20
Reparto anual (%)	**100,0%**	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Inmovilizado anual sin actualizar	**56.583,67**	0,00	0,00	56.583,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado actualizado	**56.583,67**	0,00	0,00	58.869,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 20**
Reparto anual (%)	**100,0%**	0,00 %	0,00 %	10,00 %	75,00 %	15,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Inmovilizado anual sin actualizar	**519.587,98**	0,00	0,00	51.958,80	389.690,99	77.938,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado actualizado	**519.587,98**	0,00	0,00	54.057,93	413.543,19	84.362,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 20**
Reparto anual (%)	**100,0%**	0,00 %	0,00 %	0,00 %	60,00 %	30,00 %	10,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Inmovilizado anual sin actualizar	**15.593,88**	0,00	0,00	0,00	9.356,33	4.678,16	1.559,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado actualizado	**15.593,88**	0,00	0,00	0,00	9.929,01	5.063,79	1.721,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	TOTAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 20
Reparto anual (%)	**100,0%**	0,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Inmovilizado anual sin actualizar	**56.583,67**	0,00	0,00	56.583,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado actualizado	**56.583,67**	0,00	0,00	58.869,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 20**
Reparto anual (%)	**100,0%**	0,00 %	0,00 %	10,00 %	75,00 %	15,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Inmovilizado anual sin actualizar	**519.587,98**	0,00	0,00	51.958,80	389.690,99	77.938,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado actualizado	**519.587,98**	0,00	0,00	54.057,93	413.543,19	84.362,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 20**
Reparto anual (%)	**100,0%**	0,00 %	0,00 %	0,00 %	60,00 %	30,00 %	10,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Inmovilizado anual sin actualizar	**15.593,88**	0,00	0,00	0,00	9.356,33	4.678,16	1.559,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado actualizado	**15.593,88**	0,00	0,00	0,00	9.929,01	5.063,79	1.721,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RSIÓN uso COMPLEMENTARIO ACTIVIDADES COMERCIALES	**591.765,53**	**0,00**	**0,00**	**112.927,59**	**423.472,20**	**89.426,61**	**1.721,69**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	TOTAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 1
Reparto anual (%)	**100,0%**	0,00 %	0,00 %	33,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	33,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	34,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Inmovilizado anual sin actualizar	**186.912,00**	0,00	0,00	61.680,96	0,00	0,00	0,00	61.680,96	0,00	0,00	0,00	63.550,08	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado actualizado	**186.912,00**	0,00	0,00	64.172,87	0,00	0,00	0,00	69.462,78	0,00	0,00	0,00	77.467,19	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 1**
Reparto anual (%)	**100,0%**	0,00 %	0,00 %	3,30 %	25,00 %	4,70 %	0,00 %	3,30 %	25,00 %	4,70 %	0,00 %	3,30 %	25,00 %	5,70 %	0,00 %
Inmovilizado anual sin actualizar	**2.335.465,44**	0,00	0,00	77.070,36	583.866,36	109.766,88	0,00	77.070,36	583.866,36	109.766,88	0,00	77.070,36	583.866,36	133.121,53	0,00
Inmovilizado actualizado	**2.335.465,44**	0,00	0,00	80.184,00	619.603,65	118.815,20	0,00	86.793,74	670.678,92	128.609,39	0,00	93.948,34	725.964,43	168.830,29	0,00
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 1**
Reparto anual (%)	**100,0%**	0,00 %	0,00 %	0,00 %	3,30 %	25,00 %	4,70 %	0,00 %	3,30 %	25,00 %	4,70 %	3,30 %	25,00 %	5,70 %	0,00 %
Inmovilizado anual sin actualizar	**70.092,00**	0,00	0,00	0,00	2.313,04	17.523,00	3.294,32	0,00	2.313,04	17.523,00	3.294,32	2.313,04	17.523,00	3.995,24	0,00
Inmovilizado actualizado	**70.092,00**	0,00	0,00	0,00	2.454,61	18.967,46	3.637,20	0,00	2.656,95	20.530,99	3.937,02	2.819,58	21.787,65	5.066,94	0,00
RSIÓN uso LOCALES COMPLEMENTARIO ACTIVIDADES CO	**2.592.469,44**	**0,00**	**0,00**	**144.356,87**	**622.058,26**	**137.782,66**	**3.637,20**	**156.256,52**	**673.335,87**	**149.140,38**	**3.937,02**	**174.235,11**	**747.752,08**	**173.897,22**	**0,00**

TOTAL INVERSIÓN	**7.255.670,54**	**348.296,14**	**2.166.380,16**	**854.824,12**	**1.504.818,55**	**604.216,20**	**5.358,89**	**156.256,52**	**953.393,82**	**149.140,38**	**3.937,02**	**174.235,11**	**747.752,08**	**173.897,22**	**605.305,04**

AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO

TOTAL INVERSIÓN uso NÁUTICO RECREATIVO Y AUXILIAR	1er AÑO DE AMORT.	ÚLTIMO AÑO DE AMORT.	PERIODO AMORT.	COEF. AMORT ANUAL	INMOV. MATERIAL	AMORT. ANUAL (€)
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20	5	20	16	6,25 %	440.931,92	27.558,25
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20	21	40	20	5,00 %	605.305,04	30.265,25
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	5	40	36	2,78 %	3.609.431,92	100.262,00
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	5	40	36	2,78 %	178.205,08	4.950,14
				SUBTOTAL	**4.833.873,97**	**163.035,64**

TOTAL INVERSIÓN uso COMPLEMENTARIO ACTIVIDADES COMERCIALES S/LOCALES	1er AÑO DE AMORT.	ÚLTIMO AÑO DE AMORT.	PERIODO AMORT.	COEF. AMORT ANUAL	INMOV. MATERIAL	AMORT. ANUAL (€)
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	7	40	34	2,94 %	58.869,65	1.731,46
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	7	40	34	2,94 %	551.963,94	16.234,23
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	7	40	34	2,94 %	16.714,49	491,60
				SUBTOTAL	**627.548,08**	**18.457,30**

TOTAL INVERSIÓN uso LOCALES COMPLEMENTARIO ACTIVIDADES COMERCIALES	1er AÑO DE AMORT.	ÚLTIMO AÑO DE AMORT.	PERIODO AMORT.	COEF. AMORT ANUAL	INMOV. MATERIAL	AMORT. ANUAL (€)
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	14	40	27	3,70 %	211.102,84	7.818,62
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	14	40	27	3,70 %	2.693.427,96	99.756,59
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	14	40	27	3,70 %	81.858,39	3.031,79
				SUBTOTAL	**2.986.389,20**	**110.607,01**

TOTAL	**8.447.811,25**	**292.099,94**

En amarillo datos a rellenar

NOTA: Se ha considerado valor residual cero para todas las partidas del inmovilizado material.

INGRESOS

En amarillo datos a rellenar

TIERRA

	TIPO DE SUELO	% en cesión	% en alquiler	SUELO en cesión	TECHO en alquiler
	Edificios Varadero Extremo Sur	100 %	0 %	1.500 m2	0 m2
	Edificios Varadero contacto directo ciudad	100 %	0 %	450 m2	0 m2
	Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 1	100 %	0 %	733 m2	0 m2
	Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 2	0 %	100 %	0 m2	733 m2
	Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 3	0 %	100 %	0 m2	733 m2
			totales	**2.683**	**1.466**

	Superficie en cesión, SUELO	SUPERFICIE	PRECIO CESIÓN (€/m²)	TOTAL INGRESO POR CESIÓN COMPLETA
	Edificios Varadero Extremo Sur	1.500 m2	0,00	0,00 €
	Edificios Varadero contacto directo ciudad	450 m2	0,00	0,00 €
	Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 1	733 m2	1.500,00	1.100.000,00 €
	Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 2	0 m2	0,00	0,00 €
	Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 3	0 m2	0,00	0,00 €
			TOTAL (a periodificar):	**1.100.000,00 €**

	Superficie en alquiler,TECHO	SUPERFICIE	PRECIO ALQUILER ANUAL (€/m2)	TOTAL INGRESO ANUAL POR ALQUILER COMPLETO
	Edificios Varadero Extremo Sur	0 m2		0,00 €
	Edificios Varadero contacto directo ciudad	0 m2		0,00 €
	Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 1	0 m2		0,00 €
	Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 2	733 m2	110,00	80.630,00 €
	Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 3	733 m2	110,00	80.630,00 €
			TOTAL:	**161.260,00 €**

	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE SUELO	Plazas	PRECIO (€/plaza/HORA)	TOTAL HORAS PLAZAS AÑO	OCUPACIÓN MEDIA	TOTAL INGRESO ANUAL POR APARCAM.
	APARCAMIENTOS SOBRE MUELLES		125 plazas	1,00 €	**365.000**	20 %	73.000,00 €
		Total plazas:	125 plazas			**Total Aparcamientos**	**73.000,00 €**

	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE talleres/naves	SUPERFICIE explanada	TOTAL INGRESO ANUAL POR VARADERO		
	VARADERO AMPLIADO + RAMPA	8.900 m2			**89.000,00 €**	**Total Varadero**	10 euros anuales

	TIPO DE SUELO	Superficie en alquiler	PRECIO ALQUILER ANUAL (€/m2)	TOTAL INGRESO ANUAL POR ALQUILER COMPLETO	
	TERRAZAS (sólo en alquiler)	1.000 m2	50,00	**50.000,00 €**	**Total Terrazas en alquiler**

AGUA

	AGUA	SUPERFICIE	% en cesión	% en alquiler	SUP. AGUA en cesión	SUP. AGUA en alquiler
1	ATRAQUES DEPORTIVOS	7.014 m2	90 %	10 %	6.313 m2	701 m2

	Capitalización Superficie AGUA en cesión	SUP. PARA CESIÓN	PRECIO CAPITALIZACIÓN CESIÓN (€/m²)	TOTAL INGRESO POR CESIÓN COMPLETA
1	ATRAQUES DEPORTIVOS	6.313 m2	912	5.754.136,98 €
			TOTAL (a periodificar):	**5.754.136,98 €**

			INGRESO ANUAL	TOTAL INGRESO ANUAL
	ESTACIÓN DE COMBUSTIBLES	1	**30.000**	**30.000,00 €**

	Superficie AGUA en alquiler	SUPERFICIE PARA ALQUILER ANUAL	PRECIO MEDIO ALQUILER (€/m²/día)	TOTAL INGRESO ANUAL POR ALQUILER COMPLETO
	ATRAQUES CEDIDOS IMPORTE ANUAL	6.313 m2	0,12000	276.491,88 €
1	ATRAQUES DEPORTIVOS	701 m2	0,24000	61.442,64 €
			TOTAL:	**337.934,52 €**

OTROS INGRESOS	**0**

PREVISIÓN DE INGRESOS

Inflación estimada en el periodo de estudio: 2,0% En amarillo datos a rellenar

Superficie en cesión, SUELO	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**	**AÑO 16**
Reparto anual (%)	**100,0%**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	25,0%	25,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ingreso anual sin actualizar	**1.100.000**	0	0	0	0	550.000	275.000	275.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso actualizado	**1.100.000**	0	0	0	0	595.338	303.622	309.695	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie en alquiler,TECHO	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**	**AÑO 16**
Reparto anual (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	25,0%	37,5%	50,0%	50,0%	75,0%	87,5%	**100,0%**
Ingreso anual sin actualizar	**161.260**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40.315	60.473	80.630	80.630	120.945	141.103	161.260
Ingreso actualizado		0	0	0	0	0	0	0	0	0	48.180	73.716	100.253	102.258	156.455	186.182	217.035
Total Aparcamientos	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**	**AÑO 16**
Reparto anual (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Ingreso anual sin actualizar	**73.000**	0	0	0	0	36.500	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Ingreso actualizado		0	0	0	0	39.509	80.598	82.210	83.854	85.531	87.242	88.987	90.766	92.582	94.433	96.322	98.248
Total Varadero	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**	**AÑO 16**
Reparto anual (%)		0,0%	0,0%	0,0%	20,0%	40,0%	60,0%	80,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Ingreso anual sin actualizar	**89.000**	0	0	0	17.800	35.600	53.400	71.200	89.000	89.000	89.000	89.000	89.000	89.000	89.000	89.000	89.000
Ingreso actualizado		0	0	0	18.890	38.535	58.958	80.183	102.233	104.278	106.363	108.491	110.660	112.874	115.131	117.434	119.782
Total Terrazas en alquiler	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**	**AÑO 16**
Reparto anual (%)		0,0%	0,0%	0,0%	3,0%	5,0%	6,0%	15,0%	20,0%	30,0%	40,0%	50,0%	60,0%	60,0%	70,0%	80,0%	**85,0%**
Ingreso anual sin actualizar	**50.000**	0	0	0	1.500	2.500	3.000	7.500	10.000	15.000	20.000	25.000	30.000	30.000	35.000	40.000	42.500
Ingreso actualizado		0	0	0	1.592	2.706	3.312	8.446	11.487	17.575	23.902	30.475	37.301	38.047	45.276	52.779	57.199
apitalización Superficie AGUA en cesió	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**	**AÑO 16**
Reparto anual (%)	**100,0%**	0,00 %	0,00 %	50,00 %	20,00 %	15,00 %	15,00 %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ingreso anual sin actualizar	**5.754.137**	0	0	2.877.068	1.150.827	863.121	863.121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso actualizado	**5.754.137**	0	0	2.993.302	1.221.267	934.269	952.955	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ESTACIÓN DE COMBUSTIBLES	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**	**AÑO 16**
Reparto anual (%)		0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Ingreso anual sin actualizar	**30.000**	0	0	0	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Ingreso actualizado		0	0	0	31.836	32.473	33.122	33.785	34.461	35.150	35.853	36.570	37.301	38.047	38.808	39.584	40.376
Superficie AGUA en alquiler	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**	**AÑO 16**
Reparto anual (%)		0,0%	0,0%	40,0%	60,0%	80,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%	90,0%
Ingreso anual sin actualizar	**337.935**	0	0	135.174	202.761	270.348	304.141	304.141	304.141	304.141	304.141	304.141	304.141	304.141	304.141	304.141	304.141
Ingreso actualizado		0	0	140.635	215.171	292.633	335.796	342.512	349.362	356.350	363.477	370.746	378.161	385.724	393.439	401.308	409.334
OTROS INGRESOS	**TOTAL**	**ANO 1**	**ANO 2**	**ANO 3**	**ANO 4**	**ANO 5**	**ANO 6**	**ANO 7**	**ANO 8**	**ANO 9**	**ANO 10**	**ANO 11**	**ANO 12**	**ANO 13**	**ANO 14**	**ANO 15**	**ANO 16**
Reparto anual (%)																	
Ingreso anual sin actualizar	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso actualizado		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS		**0**	**0**	**3.133.937**	**1.488.756**	**1.935.462**	**1.768.364**	**856.831**	**581.397**	**598.883**	**665.017**	**708.984**	**754.444**	**769.532**	**843.543**	**893.609**	**941.975**

GASTOS

En amarillo datos a rellenar

Gastos de Mantenimiento

(0,5% de la Inversión en construcción)

Porcentaje	Invers. Construcción	Total
0,50 %	6.840.170,54 €	**34.200,85 €**

Retribución a la Administración

1º tramo	Gastos dragados y balizamiento	Total
100.000,00 €	50.000,00 €	**150.000,00 €**

Gastos de Personal

Nº trabajadores	Categoría	Sueldo	Seg.Social (30%)	Total
0	Capitán	36.000,00 €	10.800,00 €	- €
1	Técnico	30.000,00 €	9.000,00 €	39.000,00 €
0	Contramaestre	24.000,00 €	7.200,00 €	- €
3	Marinero	15.000,00 €	4.500,00 €	58.500,00 €
2	Administrativo	15.000,00 €	4.500,00 €	39.000,00 €
			Total:	**136.500,00 €**

Otros Gastos de Explotación

Conceptos	Importe anual
Consumo y suministros	20.000,00 €
Servicios Exteriores	10.000,00 €
Otros gastos	6.000,00 €
Medidas medioambientales	35.000,00 €
IBI	35.000,00 €
Total:	**106.000,00 €**

Gastos Financieros -> 15,00 %

Amortización del inmovilizado -> Método lineal

Impuesto de sociedades -> Tipo gravamen = 25%

PREVISIÓN DE GASTOS

n estimada en el periodo de estudio: 2,0% En amarillo datos a rellenar

Gastos de Mantenimiento	TOTAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16
Reparto anual (%)		0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	10,0%	15,0%	20,0%	25,0%	30,0%	40,0%	50,0%	60,0%	70,0%	80,0%	90,0%	100,0%
Gasto anual sin actualizar	**34.201**	0	0	0	1.710	3.420	5.130	6.840	8.550	10.260	13.680	17.100	20.521	23.941	27.361	30.781	34.201
Gasto actualizado		0	0	0	1.815	3.702	5.664	7.703	9.822	12.022	16.349	20.845	25.515	30.362	35.394	40.615	46.030
tribución a la Administraci	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**	**AÑO 16**
Reparto anual (%)																	
Gasto anual sin actualizar	**150.000**	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Gasto actualizado		100.000	102.000	104.040	106.121	108.243	165.612	168.924	172.303	175.749	179.264	182.849	186.506	190.236	194.041	197.922	201.880
Gastos de Personal	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**	**AÑO 16**
Reparto anual (%)		0,0%	10,0%	40,0%	80,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Gasto anual sin actualizar	**136.500**	0	13.650	54.600	109.200	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500	136.500
Gasto actualizado		0	13.923	56.806	115.884	147.752	150.707	153.721	156.796	159.932	163.130	166.393	169.721	173.115	176.577	180.109	183.711
tros Gastos de Explotació	**TOTAL**	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**	**AÑO 16**
Reparto anual (%)		70,0%	70,0%	80,0%	60,0%	80,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Gasto anual sin actualizar	**106.000**	74.200	74.200	84.800	63.600	84.800	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000
Gasto actualizado		74.200	75.684	88.226	67.493	91.790	117.033	119.373	121.761	124.196	126.680	129.213	131.798	134.434	137.122	139.865	142.662

Gastos Financieros -> **15,00 %**

Amortización del inmovilizado -> Método lineal

Impuesto de sociedades -> Tipo gravamen = 25%

TOTAL GASTOS		**174.200**	**191.607**	**249.072**	**291.312**	**351.487**	**439.016**	**449.722**	**460.681**	**471.898**	**485.423**	**499.301**	**513.539**	**528.147**	**543.135**	**558.510**	**574.283**

INVERSIÓN					
CONCEPTO	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años	0	0	0	440.932	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	348.296	2.060.520	543.551	0	377.007
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	0	105.860	53.989	18.356	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	0	0	58.870	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	0	0	54.058	413.543	84.363
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	0	4.830	0	9.929	5.064
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	0	0	64.173	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	0	0	80.184	619.604	118.815
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	0	0	0	2.455	18.967
TOTAL INVERSIONES	**348.296**	**2.171.211**	**854.824**	**1.504.819**	**604.216**
INGRESOS					
CONCEPTO	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
Superficie en cesión, SUELO	0	0	0	0	595.338
Superficie en alquiler,TECHO	0	0	0	0	0
Total Aparcamientos	0	0	0	0	39.509
Total Varadero	0	0	0	18.890	38.535
Total Terrazas en alquiler	0	0	0	1.592	2.706
Capitalización Superficie AGUA en cesión	0	0	2.993.302	1.221.267	934.269
Estación de combustibles	0	0	0	31.836	32.473
Otros ingresos	0	0	0	0	0
Superficie AGUA en alquiler	0	0	140.635	215.171	292.633
TOTAL INGRESOS	**0**	**0**	**3.133.937**	**1.488.756**	**1.935.462**
Ingresos en cesión Periodificados	**0**	**0**	**78.771**	**111.778**	**154.267**
TOTAL INGRESOS (Periodificados)	**0**	**0**	**219.406**	**379.267**	**560.123**
GASTOS		**100.000**			
CONCEPTO	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
Gastos de Mantenimiento	0	0	0	1.815	3.702
Retribución a la Administración	100.000	102.000	104.040	106.121	108.243
Gastos de Personal	0	13.923	56.806	115.884	147.752
Otros Gastos de Explotación	74.200	75.684	88.226	67.493	91.790
TOTAL GASTOS	**174.200**	**191.607**	**249.072**	**291.312**	**351.487**
INGRESOS - GASTOS	**-174.200**	**-191.607**	**2.884.865**	**1.197.444**	**1.583.975**
INGRESOS (Periodif.) - GASTOS	**-174.200**	**-191.607**	**-29.666**	**87.955**	**208.635**
	DIRECCIÓN OBRAS Y SEG.SALUD (4% CON	6.441			
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO	**AÑO 1**	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años	0	0	0	0	27.558
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	0	0	0	0	100.262
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	0	0	0	0	4.950
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	0	0	0	0	0
TOTAL AMORTIZACIONES	**0**	**0**	**0**	**0**	**132.770**
Base Imponible	**-174.200**	**-191.607**	**-29.666**	**87.955**	**75.865**
Compensación base imponible negativa	-174.200	-365.807	-395.473	-307.518	-231.653
Impuestos (25%)	0	0	0	0	0
FLUJO NETO DE CAJA	**-522.496**	**-2.362.818**	**2.030.041**	**-307.375**	**979.759**
FLUJO DE CAJA	-522.496	-2.885.314	-855.273	-1.162.647	-182.889
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	**-522.496**	**-2.751.569**	**-944.840**	**-1.202.918**	**-426.857**

SITUACIÓN PREVISTA CON UN PRÉSTAMO

	AÑO 1	**AÑO 2**	**AÑO 3**	**AÑO 4**	**AÑO 5**
Gastos financieros	58.781	324.598	96.218	130.798	20.575
Base Imponible	**-232.981**	**-516.205**	**-125.884**	**-42.843**	**55.290**
Compensación base imponible negativa	-232.981	-749.186	-875.070	-917.913	-862.623
Impuestos (25%)	0	0	0	0	0
		60.513			
FLUJO NETO DE CAJA con GF	**-581.277**	**-2.687.415**	**1.933.823**	**-438.173**	**959.184**
FLUJO DE CAJA	-581.277	-3.268.692	-1.334.870	-1.773.042	-813.858
VAN	**-581.277**	**-3.116.574**	**-1.395.479**	**-1.763.377**	**-1.003.614**
DESEMBOLSOS O DEVOLUCIONES PRÉSTAMO	-391.872	-2.163.985	2.030.041	-230.531	756.347
IMPORTES ACUMULADOS PRÉSTAMOS	-391.872	-2.555.857	-525.816	-756.347	0
FLUJO NETO DE CAJA PARA EL ACCIONISTA	**-189.405**	**-523.430**	**-96.218**	**-207.642**	**202.836**
FLUJO DE CAJA	-189.405	-712.835	-809.053	-1.016.695	-813.858
VAN	**-189.405**	**-683.207**	**-768.841**	**-943.180**	**-782.515**

Beneficio	-232.981	-516.205	-125.884	-42.843	55.290
Beneficio actualizado	**-232.981**	**-719.966**	**-832.003**	**-867.975**	**-824.180**

INVERSIÓN					
CONCEPTO	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 año	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	0	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	1.722	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	0	69.463	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	0	86.794	670.679	128.609	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	3.637	0	2.657	20.531	3.937
TOTAL INVERSIONES	**5.359**	**156.257**	**673.336**	**149.140**	**3.937**
INGRESOS					
CONCEPTO	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**
Superficie en cesión, SUELO	303.622	309.695	0	0	0
Superficie en alquiler,TECHO	0	0	0	0	48.180
Total Aparcamientos	80.598	82.210	83.854	85.531	87.242
Total Varadero	58.958	80.183	102.233	104.278	106.363
Total Terrazas en alquiler	3.312	8.446	11.487	17.575	23.902
Capitalización Superficie AGUA en cesión	952.955	0	0	0	0
Estación de combustibles	33.122	33.785	34.461	35.150	35.853
Otros ingresos	0	0	0	0	0
Superficie AGUA en alquiler	335.796	342.512	349.362	356.350	363.477
TOTAL INGRESOS	**1.768.364**	**856.831**	**581.397**	**598.883**	**665.017**
Ingresos en cesión Periodificados	**190.170**	**199.278**	**199.278**	**199.278**	**199.278**
TOTAL INGRESOS (Periodificados)	**701.956**	**746.414**	**780.675**	**798.162**	**864.295**
GASTOS					
CONCEPTO	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**
Gastos de Mantenimiento	5.664	7.703	9.822	12.022	16.349
Retribución a la Administración	165.612	168.924	172.303	175.749	179.264
Gastos de Personal	150.707	153.721	156.796	159.932	163.130
Otros Gastos de Explotación	117.033	119.373	121.761	124.196	126.680
TOTAL GASTOS	**439.016**	**449.722**	**460.681**	**471.898**	**485.423**
INGRESOS - GASTOS	**1.329.348**	**407.109**	**120.716**	**126.985**	**179.593**
INGRESOS (Periodif.) - GASTOS	**262.941**	**296.692**	**319.995**	**326.264**	**378.872**
DIRECCIÓN OBRAS					
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO	**AÑO 6**	**AÑO 7**	**AÑO 8**	**AÑO 9**	**AÑO 10**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 año	27.558	27.558	27.558	27.558	27.558
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	100.262	100.262	100.262	100.262	100.262
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	4.950	4.950	4.950	4.950	4.950
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	0	1.731	1.731	1.731	1.731
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	0	16.234	16.234	16.234	16.234
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	0	492	492	492	492
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	0	0	0	0	0
TOTAL AMORTIZACIONES	**132.770**	**151.228**	**151.228**	**151.228**	**151.228**
Base Imponible	**130.170**	**145.465**	**168.767**	**175.036**	**227.644**
Compensación base imponible negativa	-101.483	0	0	0	0
Impuestos (25%)	0	10.995	42.192	43.759	56.911
FLUJO NETO DE CAJA	**1.323.989**	**239.857**	**-594.811**	**-65.914**	**118.745**
FLUJO DE CAJA	1.141.101	1.380.957	786.146	720.232	838.977
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	**562.505**	**731.594**	**336.011**	**294.655**	**364.941**

SITUACIÓN PREVISTA CON UN PRÉSTAMO

	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
Gastos financieros	0	0	0	0	0
Base Imponible	**130.170**	**145.465**	**168.767**	**175.036**	**227.644**
Compensación base imponible negativa	-732.452	-586.988	-418.221	-243.185	-15.541
Impuestos (25%)	0	0	0	0	0
FLUJO NETO DE CAJA con GF	**1.323.989**	**250.852**	**-552.620**	**-22.155**	**175.656**
FLUJO DE CAJA	510.131	760.983	208.364	186.209	361.865
VAN	**-14.252**	**162.589**	**-204.935**	**-218.835**	**-114.864**
DESEMBOLSOS O DEVOLUCIONES PRÉSTAMO	0	0	0	0	0
IMPORTES ACUMULADOS PRÉSTAMOS	0	0	0	0	0
FLUJO NETO DE CAJA PARA EL ACCIONISTA	**1.323.989**	**250.852**	**-552.620**	**-22.155**	**175.656**
FLUJO DE CAJA	510.131	760.983	208.364	186.209	361.865
VAN	**206.847**	**383.688**	**16.164**	**2.264**	**106.234**

Beneficio	130.170	145.465	168.767	175.036	227.644
Beneficio actualizado	**-726.909**	**-624.362**	**-512.122**	**-402.303**	**-267.561**

INVERSIÓN					
CONCEPTO	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	0	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	77.467	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	93.948	725.964	168.830	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	2.820	21.788	5.067	0	0
TOTAL INVERSIONES	**174.235**	**747.752**	**173.897**	**0**	**0**
INGRESOS					
CONCEPTO	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**
Superficie en cesión, SUELO	0	0	0	0	0
Superficie en alquiler,TECHO	73.716	100.253	102.258	156.455	186.182
Total Aparcamientos	88.987	90.766	92.582	94.433	96.322
Total Varadero	108.491	110.660	112.874	115.131	117.434
Total Terrazas en alquiler	30.475	37.301	38.047	45.276	52.779
Capitalización Superficie AGUA en cesión	0	0	0	0	0
Estación de combustibles	36.570	37.301	38.047	38.808	39.584
Otros ingresos	0	0	0	0	0
Superficie AGUA en alquiler	370.746	378.161	385.724	393.439	401.308
TOTAL INGRESOS	**708.984**	**754.444**	**769.532**	**843.543**	**893.609**
Ingresos en cesión Periodificados	**199.278**	**199.278**	**199.278**	**199.278**	**199.278**
TOTAL INGRESOS (Periodificados)	**908.262**	**953.722**	**968.811**	**1.042.821**	**1.092.887**
GASTOS					
CONCEPTO	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**
Gastos de Mantenimiento	20.845	25.515	30.362	35.394	40.615
Retribución a la Administración	182.849	186.506	190.236	194.041	197.922
Gastos de Personal	166.393	169.721	173.115	176.577	180.109
Otros Gastos de Explotación	129.213	131.798	134.434	137.122	139.865
TOTAL GASTOS	**499.301**	**513.539**	**528.147**	**543.135**	**558.510**
INGRESOS - GASTOS	**209.683**	**240.904**	**241.385**	**300.408**	**335.099**
INGRESOS (Periodif.) - GASTOS	**408.961**	**440.183**	**440.663**	**499.687**	**534.377**
DIRECCIÓN OBRAS					
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO	**AÑO 11**	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años	27.558	27.558	27.558	27.558	27.558
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	100.262	100.262	100.262	100.262	100.262
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	4.950	4.950	4.950	4.950	4.950
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	1.731	1.731	1.731	1.731	1.731
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	16.234	16.234	16.234	16.234	16.234
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	492	492	492	492	492
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	0	0	0	7.819	7.819
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	0	0	0	99.757	99.757
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	0	0	0	3.032	3.032
TOTAL AMORTIZACIONES	**151.228**	**151.228**	**151.228**	**261.835**	**261.835**
Base Imponible	**257.734**	**288.955**	**289.436**	**237.852**	**272.542**
Compensación base imponible negativa	0	0	0	0	0
Impuestos (25%)	64.433	72.239	72.359	59.463	68.136
FLUJO NETO DE CAJA	**-28.985**	**-579.086**	**-4.871**	**240.945**	**266.963**
FLUJO DE CAJA	809.992	230.906	226.034	466.980	733.943
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	**348.755**	**43.700**	**41.279**	**154.244**	**272.322**

SITUACIÓN PREVISTA CON UN PRÉSTAMO

	AÑO 11	**AÑO 12**	**AÑO 13**	**AÑO 14**	**AÑO 15**
Gastos financieros	0	0	0	0	0
Base Imponible	**257.734**	**288.955**	**289.436**	**237.852**	**272.542**
Compensación base imponible negativa	0	0	0	0	0
Impuestos (25%)	60.548	72.239	72.359	59.463	68.136
FLUJO NETO DE CAJA con GF	**-25.100**	**-579.086**	**-4.871**	**240.945**	**266.963**
FLUJO DE CAJA	336.765	-242.322	-247.193	-6.247	260.716
VAN	**-128.880**	**-433.936**	**-436.356**	**-323.392**	**-205.314**
DESEMBOLSOS O DEVOLUCIONES PRÉSTAMO	0	0	0	0	0
IMPORTES ACUMULADOS PRÉSTAMOS	0	0	0	0	0
FLUJO NETO DE CAJA PARA EL ACCIONISTA	**-25.100**	**-579.086**	**-4.871**	**240.945**	**266.963**
FLUJO DE CAJA	336.765	-242.322	-247.193	-6.247	260.716
VAN	**92.219**	**-212.837**	**-215.258**	**-102.293**	**15.785**

Beneficio	197.185	216.716	217.077	178.389	204.407
Beneficio actualizado	**-157.453**	**-43.290**	**64.591**	**148.226**	**238.636**

INVERSIÓN					
CONCEPTO	**AÑO 16**	**AÑO 17**	**AÑO 18**	**AÑO 19**	**AÑO 20**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años	0	0	0	0	605.305
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	0	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	0	0	0	0	0
TOTAL INVERSIONES	**0**	**0**	**0**	**0**	**605.305**
INGRESOS					
CONCEPTO	**AÑO 16**	**AÑO 17**	**AÑO 18**	**AÑO 19**	**AÑO 20**
Superficie en cesión, SUELO	0	0	0	0	0
Superficie en alquiler,TECHO	217.035	221.375	225.803	230.319	234.925
Total Aparcamientos	98.248	100.213	102.218	104.262	106.347
Total Varadero	119.782	122.178	124.621	127.114	129.656
Total Terrazas en alquiler	57.199	58.343	59.510	60.700	61.914
Capitalización Superficie AGUA en cesión	0	0	0	0	0
Estación de combustibles	40.376	41.184	42.007	42.847	43.704
Otros ingresos	0	0	0	0	0
Superficie AGUA en alquiler	409.334	417.521	425.871	434.388	443.076
TOTAL INGRESOS	**941.975**	**960.814**	**980.030**	**999.631**	**1.019.624**
Ingresos en cesión Periodificados	**199.278**	**199.278**	**199.278**	**199.278**	**199.278**
TOTAL INGRESOS (Periodificados)	**1.141.253**	**1.160.092**	**1.179.309**	**1.198.909**	**1.218.902**
GASTOS					
CONCEPTO	**AÑO 16**	**AÑO 17**	**AÑO 18**	**AÑO 19**	**AÑO 20**
Gastos de Mantenimiento	46.030	46.950	47.889	48.847	49.824
Retribución a la Administración	201.880	205.918	210.036	214.237	218.522
Gastos de Personal	183.711	187.385	191.133	194.956	198.855
Otros Gastos de Explotación	142.662	145.515	148.426	151.394	154.422
TOTAL GASTOS	**574.283**	**585.769**	**597.484**	**609.434**	**621.623**
INGRESOS - GASTOS	**367.692**	**375.045**	**382.546**	**390.197**	**398.001**
INGRESOS (Periodif.) - GASTOS	**566.970**	**574.324**	**581.825**	**589.475**	**597.279**
DIRECCIÓN OBRAS					
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO	**AÑO 16**	**AÑO 17**	**AÑO 18**	**AÑO 19**	**AÑO 20**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años	27.558	27.558	27.558	27.558	27.558
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	100.262	100.262	100.262	100.262	100.262
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	4.950	4.950	4.950	4.950	4.950
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	1.731	1.731	1.731	1.731	1.731
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	16.234	16.234	16.234	16.234	16.234
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	492	492	492	492	492
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	7.819	7.819	7.819	7.819	7.819
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	99.757	99.757	99.757	99.757	99.757
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	3.032	3.032	3.032	3.032	3.032
TOTAL AMORTIZACIONES	**261.835**	**261.835**	**261.835**	**261.835**	**261.835**
Base Imponible	**305.135**	**312.489**	**319.990**	**327.641**	**335.445**
Compensación base imponible negativa	0	0	0	0	0
Impuestos (25%)	76.284	78.122	79.997	81.910	83.861
FLUJO NETO DE CAJA	**291.408**	**296.923**	**302.549**	**308.287**	**-291.165**
FLUJO DE CAJA	1.025.351	1.322.274	1.624.822	1.933.109	1.641.944
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	**393.916**	**510.799**	**623.154**	**731.161**	**634.927**

SITUACIÓN PREVISTA CON UN PRÉSTAMO

	AÑO 16	**AÑO 17**	**AÑO 18**	**AÑO 19**	**AÑO 20**
Gastos financieros	0	0	0	0	0
Base Imponible	**305.135**	**312.489**	**319.990**	**327.641**	**335.445**
Compensación base imponible negativa	0	0	0	0	0
Impuestos (25%)	76.284	78.122	79.997	81.910	83.861
FLUJO NETO DE CAJA con GF	**291.408**	**296.923**	**302.549**	**308.287**	**-291.165**
FLUJO DE CAJA	552.123	849.046	1.151.595	1.459.882	1.168.717
VAN	**-83.720**	**33.163**	**145.519**	**253.525**	**157.292**
DESEMBOLSOS O DEVOLUCIONES PRÉSTAMO	0	0	0	0	0
IMPORTES ACUMULADOS PRÉSTAMOS	0	0	0	0	0
FLUJO NETO DE CAJA PARA EL ACCIONISTA	**291.408**	**296.923**	**302.549**	**308.287**	**-291.165**
FLUJO DE CAJA	552.123	849.046	1.151.595	1.459.882	1.168.717
VAN	**137.379**	**254.262**	**366.618**	**474.624**	**378.390**

Beneficio	228.851	234.367	239.992	245.731	251.584
Beneficio actualizado	**334.127**	**426.385**	**515.510**	**601.600**	**684.751**

INVERSIÓN					
CONCEPTO	**AÑO 21**	**AÑO 22**	**AÑO 23**	**AÑO 24**	**AÑO 25**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	0	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	0	0	0	0	0
TOTAL INVERSIONES	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
INGRESOS					
CONCEPTO	**AÑO 21**	**AÑO 22**	**AÑO 23**	**AÑO 24**	**AÑO 25**
Superficie en cesión, SUELO	0	0	0	0	0
Superficie en alquiler,TECHO	239.624	244.416	249.305	254.291	259.377
Total Aparcamientos	108.474	110.644	112.857	115.114	117.416
Total Varadero	132.249	134.894	137.592	140.344	143.151
Total Terrazas en alquiler	63.153	64.416	65.704	67.018	68.359
Capitalización Superficie AGUA en cesión	0	0	0	0	0
Estación de combustibles	44.578	45.470	46.379	47.307	48.253
Otros ingresos	0	0	0	0	0
Superficie AGUA en alquiler	451.938	460.976	470.196	479.600	489.192
TOTAL INGRESOS	**1.040.016**	**1.060.816**	**1.082.033**	**1.103.673**	**1.125.747**
Ingresos en cesión Periodificados	**199.278**	**199.278**	**199.278**	**199.278**	**199.278**
TOTAL INGRESOS (Periodificados)	**1.239.294**	**1.260.095**	**1.281.311**	**1.302.952**	**1.325.025**
GASTOS					
CONCEPTO	**AÑO 21**	**AÑO 22**	**AÑO 23**	**AÑO 24**	**AÑO 25**
Gastos de Mantenimiento	50.821	51.837	52.874	53.931	55.010
Retribución a la Administración	222.892	227.350	231.897	236.535	241.266
Gastos de Personal	202.832	206.888	211.026	215.247	219.552
Otros Gastos de Explotación	157.510	160.661	163.874	167.151	170.494
TOTAL GASTOS	**634.055**	**646.736**	**659.671**	**672.864**	**686.322**
INGRESOS - GASTOS	**405.961**	**414.080**	**422.362**	**430.809**	**439.425**
INGRESOS (Periodif.) - GASTOS	**605.239**	**613.359**	**621.640**	**630.088**	**638.704**
DIRECCIÓN OBRAS					
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO	**AÑO 21**	**AÑO 22**	**AÑO 23**	**AÑO 24**	**AÑO 25**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años	30.265	30.265	30.265	30.265	30.265
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	100.262	100.262	100.262	100.262	100.262
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	4.950	4.950	4.950	4.950	4.950
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	1.731	1.731	1.731	1.731	1.731
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	16.234	16.234	16.234	16.234	16.234
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	492	492	492	492	492
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	7.819	7.819	7.819	7.819	7.819
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	99.757	99.757	99.757	99.757	99.757
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	3.032	3.032	3.032	3.032	3.032
TOTAL AMORTIZACIONES	**264.542**	**264.542**	**264.542**	**264.542**	**264.542**
Base Imponible	**340.698**	**348.817**	**357.099**	**365.546**	**374.162**
Compensación base imponible negativa	0	0	0	0	0
Impuestos (25%)	85.174	87.204	89.275	91.386	93.540
FLUJO NETO DE CAJA	**320.787**	**326.876**	**333.087**	**339.423**	**345.885**
FLUJO DE CAJA	1.962.731	2.289.607	2.622.695	2.962.117	3.308.002
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	**734.950**	**831.102**	**923.536**	**1.012.396**	**1.097.822**

SITUACIÓN PREVISTA CON UN PRÉSTAMO

	AÑO 21	**AÑO 22**	**AÑO 23**	**AÑO 24**	**AÑO 25**
Gastos financieros	0	0	0	0	0
Base Imponible	**340.698**	**348.817**	**357.099**	**365.546**	**374.162**
Compensación base imponible negativa	0	0	0	0	0
Impuestos (25%)	85.174	87.204	89.275	91.386	93.540
FLUJO NETO DE CAJA con GF	**320.787**	**326.876**	**333.087**	**339.423**	**345.885**
FLUJO DE CAJA	1.489.504	1.816.380	2.149.467	2.488.890	2.834.775
VAN	**257.314**	**353.467**	**445.900**	**534.760**	**620.186**
DESEMBOLSOS O DEVOLUCIONES PRÉSTAMO	0	0	0	0	0
IMPORTES ACUMULADOS PRÉSTAMOS	0	0	0	0	0
FLUJO NETO DE CAJA PARA EL ACCIONISTA	**320.787**	**326.876**	**333.087**	**339.423**	**345.885**
FLUJO DE CAJA	1.489.504	1.816.380	2.149.467	2.488.890	2.834.775
VAN	**478.413**	**574.565**	**666.999**	**755.859**	**841.285**

Beneficio	255.523	261.613	267.824	274.159	280.621
Beneficio actualizado	**764.425**	**841.380**	**915.702**	**987.476**	**1.056.784**

INVERSIÓN					
CONCEPTO	**AÑO 26**	**AÑO 27**	**AÑO 28**	**AÑO 29**	**AÑO 30**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	0	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	0	0	0	0	0
TOTAL INVERSIONES	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
INGRESOS					
CONCEPTO	**AÑO 26**	**AÑO 27**	**AÑO 28**	**AÑO 29**	**AÑO 30**
Superficie en cesión, SUELO	0	0	0	0	0
Superficie en alquiler,TECHO	264.564	269.855	275.253	280.758	286.373
Total Aparcamientos	119.764	122.160	124.603	127.095	129.637
Total Varadero	146.014	148.934	151.913	154.951	158.050
Total Terrazas en alquiler	69.726	71.120	72.543	73.994	75.473
Capitalización Superficie AGUA en cesión	0	0	0	0	0
Estación de combustibles	49.218	50.203	51.207	52.231	53.275
Otros ingresos	0	0	0	0	0
Superficie AGUA en alquiler	498.976	508.955	519.134	529.517	540.107
TOTAL INGRESOS	**1.148.262**	**1.171.227**	**1.194.652**	**1.218.545**	**1.242.916**
Ingresos en cesión Periodificados	**199.278**	**199.278**	**199.278**	**199.278**	**199.278**
TOTAL INGRESOS (Periodificados)	**1.347.540**	**1.370.505**	**1.393.930**	**1.417.823**	**1.442.194**
GASTOS					
CONCEPTO	**AÑO 26**	**AÑO 27**	**AÑO 28**	**AÑO 29**	**AÑO 30**
Gastos de Mantenimiento	56.110	57.232	58.377	59.545	60.735
Retribución a la Administración	246.091	251.013	256.033	261.154	266.377
Gastos de Personal	223.943	228.422	232.990	237.650	242.403
Otros Gastos de Explotación	173.904	177.382	180.930	184.549	188.240
TOTAL GASTOS	**700.048**	**714.049**	**728.330**	**742.897**	**757.754**
INGRESOS - GASTOS	**448.214**	**457.178**	**466.322**	**475.648**	**485.161**
INGRESOS (Periodif.) - GASTOS	**647.492**	**656.456**	**665.600**	**674.926**	**684.439**
DIRECCIÓN OBRAS					
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO	**AÑO 26**	**AÑO 27**	**AÑO 28**	**AÑO 29**	**AÑO 30**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años	30.265	30.265	30.265	30.265	30.265
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	100.262	100.262	100.262	100.262	100.262
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	4.950	4.950	4.950	4.950	4.950
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	1.731	1.731	1.731	1.731	1.731
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	16.234	16.234	16.234	16.234	16.234
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	492	492	492	492	492
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	7.819	7.819	7.819	7.819	7.819
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	99.757	99.757	99.757	99.757	99.757
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	3.032	3.032	3.032	3.032	3.032
TOTAL AMORTIZACIONES	**264.542**	**264.542**	**264.542**	**264.542**	**264.542**
Base Imponible	**382.951**	**391.915**	**401.058**	**410.385**	**419.898**
Compensación base imponible negativa	0	0	0	0	0
Impuestos (25%)	95.738	97.979	100.265	102.596	104.974
FLUJO NETO DE CAJA	**352.476**	**359.199**	**366.057**	**373.052**	**380.187**
FLUJO DE CAJA	3.660.478	4.019.678	4.385.735	4.758.787	5.138.974
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	**1.179.948**	**1.258.904**	**1.334.812**	**1.407.793**	**1.477.959**

SITUACIÓN PREVISTA CON UN PRÉSTAMO

	AÑO 26	**AÑO 27**	**AÑO 28**	**AÑO 29**	**AÑO 30**
Gastos financieros	0	0	0	0	0
Base Imponible	**382.951**	**391.915**	**401.058**	**410.385**	**419.898**
Compensación base imponible negativa	0	0	0	0	0
Impuestos (25%)	95.738	97.979	100.265	102.596	104.974
FLUJO NETO DE CAJA con GF	**352.476**	**359.199**	**366.057**	**373.052**	**380.187**
FLUJO DE CAJA	3.187.251	3.546.451	3.912.508	4.285.560	4.665.747
VAN	**702.313**	**781.268**	**857.177**	**930.157**	**1.000.323**
DESEMBOLSOS O DEVOLUCIONES PRÉSTAMO	0	0	0	0	0
IMPORTES ACUMULADOS PRÉSTAMOS	0	0	0	0	0
FLUJO NETO DE CAJA PARA EL ACCIONISTA	**352.476**	**359.199**	**366.057**	**373.052**	**380.187**
FLUJO DE CAJA	3.187.251	3.546.451	3.912.508	4.285.560	4.665.747
VAN	**923.412**	**1.002.367**	**1.078.276**	**1.151.256**	**1.221.422**

Beneficio	287.213	293.936	300.794	307.789	314.923
Beneficio actualizado	**1.123.704**	**1.188.314**	**1.250.689**	**1.310.902**	**1.369.023**

INVERSIÓN					
CONCEPTO	**AÑO 31**	**AÑO 32**	**AÑO 33**	**AÑO 34**	**AÑO 35**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	0	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	0	0	0	0	0
TOTAL INVERSIONES	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
INGRESOS					
CONCEPTO	**AÑO 31**	**AÑO 32**	**AÑO 33**	**AÑO 34**	**AÑO 35**
Superficie en cesión, SUELO	0	0	0	0	0
Superficie en alquiler,TECHO	292.100	297.942	303.901	309.979	316.179
Total Aparcamientos	132.229	134.874	137.571	140.323	143.129
Total Varadero	161.211	164.435	167.724	171.079	174.500
Total Terrazas en alquiler	76.983	78.523	80.093	81.695	83.329
Capitalización Superficie AGUA en cesión	0	0	0	0	0
Estación de combustibles	54.341	55.428	56.536	57.667	58.820
Otros ingresos	0	0	0	0	0
Superficie AGUA en alquiler	550.909	561.928	573.166	584.630	596.322
TOTAL INGRESOS	**1.267.774**	**1.293.129**	**1.318.992**	**1.345.372**	**1.372.279**
Ingresos en cesión Periodificados	**199.278**	**199.278**	**199.278**	**199.278**	**199.278**
TOTAL INGRESOS (Periodificados)	**1.467.052**	**1.492.408**	**1.518.270**	**1.544.650**	**1.571.558**
GASTOS					
CONCEPTO	**AÑO 31**	**AÑO 32**	**AÑO 33**	**AÑO 34**	**AÑO 35**
Gastos de Mantenimiento	61.950	63.189	64.453	65.742	67.057
Retribución a la Administración	271.704	277.138	282.681	288.335	294.101
Gastos de Personal	247.251	252.196	257.240	262.385	267.632
Otros Gastos de Explotación	192.004	195.844	199.761	203.757	207.832
TOTAL GASTOS	**772.910**	**788.368**	**804.135**	**820.218**	**836.622**
INGRESOS - GASTOS	**494.864**	**504.762**	**514.857**	**525.154**	**535.657**
INGRESOS (Periodif.) - GASTOS	**694.143**	**704.040**	**714.135**	**724.432**	**734.935**
DIRECCIÓN OBRAS					
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO	**AÑO 31**	**AÑO 32**	**AÑO 33**	**AÑO 34**	**AÑO 35**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años	30.265	30.265	30.265	30.265	30.265
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	100.262	100.262	100.262	100.262	100.262
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	4.950	4.950	4.950	4.950	4.950
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	1.731	1.731	1.731	1.731	1.731
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	16.234	16.234	16.234	16.234	16.234
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	492	492	492	492	492
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	7.819	7.819	7.819	7.819	7.819
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	99.757	99.757	99.757	99.757	99.757
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	3.032	3.032	3.032	3.032	3.032
TOTAL AMORTIZACIONES	**264.542**	**264.542**	**264.542**	**264.542**	**264.542**
Base Imponible	**429.601**	**439.498**	**449.593**	**459.891**	**470.394**
Compensación base imponible negativa	0	0	0	0	0
Impuestos (25%)	107.400	109.875	112.398	114.973	117.598
FLUJO NETO DE CAJA	**387.464**	**394.887**	**402.459**	**410.181**	**418.059**
FLUJO DE CAJA	5.526.438	5.921.325	6.323.784	6.733.965	7.152.024
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	**1.545.420**	**1.610.282**	**1.672.646**	**1.732.609**	**1.790.264**

SITUACIÓN PREVISTA CON UN PRÉSTAMO

	AÑO 31	**AÑO 32**	**AÑO 33**	**AÑO 34**	**AÑO 35**
Gastos financieros	0	0	0	0	0
Base Imponible	**429.601**	**439.498**	**449.593**	**459.891**	**470.394**
Compensación base imponible negativa	0	0	0	0	0
Impuestos (25%)	107.400	109.875	112.398	114.973	117.598
FLUJO NETO DE CAJA con GF	**387.464**	**394.887**	**402.459**	**410.181**	**418.059**
FLUJO DE CAJA	5.053.211	5.448.098	5.850.556	6.260.738	6.678.796
VAN	**1.067.785**	**1.132.647**	**1.195.011**	**1.254.974**	**1.312.629**
DESEMBOLSOS O DEVOLUCIONES PRÉSTAMO	0	0	0	0	0
IMPORTES ACUMULADOS PRÉSTAMOS	0	0	0	0	0
FLUJO NETO DE CAJA PARA EL ACCIONISTA	**387.464**	**394.887**	**402.459**	**410.181**	**418.059**
FLUJO DE CAJA	5.053.211	5.448.098	5.850.556	6.260.738	6.678.796
VAN	**1.288.883**	**1.353.745**	**1.416.109**	**1.476.072**	**1.533.727**

Beneficio	322.201	329.624	337.195	344.918	352.795
Beneficio actualizado	**1.425.121**	**1.479.264**	**1.531.514**	**1.581.937**	**1.630.591**

INVERSIÓN					
CONCEPTO	**AÑO 36**	**AÑO 37**	**AÑO 38**	**AÑO 39**	**AÑO 40**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	0	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	0	0	0	0	0
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	0	0	0	0	0
TOTAL INVERSIONES	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
INGRESOS					
CONCEPTO	**AÑO 36**	**AÑO 37**	**AÑO 38**	**AÑO 39**	**AÑO 40**
Superficie en cesión, SUELO	0	0	0	0	0
Superficie en alquiler,TECHO	322.502	328.952	335.531	342.242	349.087
Total Aparcamientos	145.992	148.912	151.890	154.928	158.026
Total Varadero	177.990	181.550	185.181	188.885	192.662
Total Terrazas en alquiler	84.995	86.695	88.429	90.198	92.002
Capitalización Superficie AGUA en cesión	0	0	0	0	0
Estación de combustibles	59.997	61.197	62.421	63.669	64.942
Otros ingresos	0	0	0	0	0
Superficie AGUA en alquiler	608.249	620.414	632.822	645.478	658.388
TOTAL INGRESOS	**1.399.725**	**1.427.719**	**1.456.274**	**1.485.399**	**1.515.107**
Ingresos en cesión Periodificados	**199.278**	**199.278**	**199.278**	**199.278**	**199.278**
TOTAL INGRESOS (Periodificados)	**1.599.003**	**1.626.998**	**1.655.552**	**1.684.677**	**1.714.385**
GASTOS					
CONCEPTO	**AÑO 36**	**AÑO 37**	**AÑO 38**	**AÑO 39**	**AÑO 40**
Gastos de Mantenimiento	68.398	69.766	71.161	72.584	74.036
Retribución a la Administración	299.983	305.983	312.103	318.345	324.712
Gastos de Personal	272.985	278.445	284.014	289.694	295.488
Otros Gastos de Explotación	211.988	216.228	220.553	224.964	229.463
TOTAL GASTOS	**853.355**	**870.422**	**887.830**	**905.587**	**923.698**
INGRESOS - GASTOS	**546.370**	**557.298**	**568.444**	**579.812**	**591.409**
INGRESOS (Periodif.) - GASTOS	**745.649**	**756.576**	**767.722**	**779.091**	**790.687**
DIRECCIÓN OBRAS					
AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO	**AÑO 36**	**AÑO 37**	**AÑO 38**	**AÑO 39**	**AÑO 40**
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años	30.265	30.265	30.265	30.265	30.265
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	100.262	100.262	100.262	100.262	100.262
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	4.950	4.950	4.950	4.950	4.950
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC s/LOC	1.731	1.731	1.731	1.731	1.731
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC s/LOC	16.234	16.234	16.234	16.234	16.234
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC s/LOC	492	492	492	492	492
SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	7.819	7.819	7.819	7.819	7.819
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	99.757	99.757	99.757	99.757	99.757
SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	3.032	3.032	3.032	3.032	3.032
TOTAL AMORTIZACIONES	**264.542**	**264.542**	**264.542**	**264.542**	**264.542**
Base Imponible	**481.107**	**492.034**	**503.180**	**514.549**	**526.145**
Compensación base imponible negativa	0	0	0	0	0
Impuestos (25%)	120.277	123.009	125.795	128.637	131.536
FLUJO NETO DE CAJA	**426.094**	**434.289**	**442.649**	**451.175**	**459.872**
FLUJO DE CAJA	7.578.117	8.012.406	8.455.055	8.906.230	9.366.103

VALOR ACTUAL NETO (VAN)	**1.845.701**	**1.899.006**	**1.950.262**	**1.999.548**	**2.046.940**

SITUACIÓN PREVISTA CON UN PRÉSTAMO

	AÑO 36	**AÑO 37**	**AÑO 38**	**AÑO 39**	**AÑO 40**
Gastos financieros	0	0	0	0	0
Base Imponible	**481.107**	**492.034**	**503.180**	**514.549**	**526.145**
Compensación base imponible negativa	0	0	0	0	0
Impuestos (25%)	120.277	123.009	125.795	128.637	131.536

FLUJO NETO DE CAJA con GF	**426.094**	**434.289**	**442.649**	**451.175**	**459.872**
FLUJO DE CAJA	7.104.890	7.539.179	7.981.828	8.433.003	8.892.875
VAN	**1.368.066**	**1.421.371**	**1.472.626**	**1.521.912**	**1.569.305**

DESEMBOLSOS O DEVOLUCIONES PRÉSTAMO	0	0	0	0	0
IMPORTES ACUMULADOS PRÉSTAMOS	0	0	0	0	0

FLUJO NETO DE CAJA PARA EL ACCIONISTA	**426.094**	**434.289**	**442.649**	**451.175**	**459.872**
FLUJO DE CAJA	7.104.890	7.539.179	7.981.828	8.433.003	8.892.875
VAN	**1.589.164**	**1.642.469**	**1.693.725**	**1.743.011**	**1.790.403**

Beneficio	360.830	369.026	377.385	385.912	394.609
Beneficio actualizado	**1.677.537**	**1.722.832**	**1.766.530**	**1.808.687**	**1.849.353**

RESUMEN DE DATOS DE LA CONCESIÓN

INVERSIÓN:	
Inversión total	**6.840.171 €**
Obra Civil y otros	3.655.936 €
Edificación Activ. Comerciales	3.184.235 €

INGRESOS:

	Superficie	% en cesión	% en alquiler	Superficie en cesión	Superficie en alquiler	Precio cesión (€/m2)	Total Ingreso por cesión completa	Precio alquiler anual (€/m2)	Total Ingreso anual por alquiler completo
Edificios Varadero Extremo Sur	1.500 m2	100 %	0 %	1.500 m2	0 m2	0 m2	0,00 €	0,00	0,00 €
Edificios Varadero contacto directo ciudad	450 m2	100 %	0 %	450 m2	0 m2	0 m2	0,00 €	0,00	0,00 €
Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 1	733 m2	100 %	0 %	733 m2	0 m2	1.500 m2	1.100.000,00 €	0,00	0,00 €
Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 2	733 m2	0 %	100 %	0 m2	733 m2	0 m2	0,00 €	110,00	80.630,00 €
Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 3	733 m2	0 %	100 %	0 m2	733 m2	0 m2	0,00 €	110,00	80.630,00 €
							1.100.000,00 €		**161.260,00 €**

	Unidad	Ingreso anual
Total Aparcamientos	125 plazas	**73.000,00 €**
Total Terrazas	1.000 m2	**50.000,00 €**
ESTACIÓN DE COMBUSTIBLES	1 unidad	**30.000,00 €**
Total Varadero	8.900 m2	**89.000,00 €**

	Superficie	% en cesión	% en alquiler	Superficie en cesión	Superficie en alquiler	Precio cesión (€/m2)	Total Ingreso por cesión completa	Precio alquiler media anual diaria (€/m2)	Total Ingreso anual por alquiler completo	Precio cesión ingreso anual diaria (€/m2)	Total Ingreso anual por cesiones completo
ATRAQUES DEPORTIVOS	7.014 m2	90 %	10 %	6.313 m2	701 m2	911,53	5.754.136,98 €	0,24000	61.442,64 €	0,12000	276.491,88 €
							5.754.136,98 €		**61.442,64 €**		**276.491,88 €**

GASTOS:	
Gastos de Mantenimiento	34.200,85 €
Retribución más repercusión de Dragados y Balizamiento	150.000,00 €
Gastos de Personal	136.500,00 €
Otros Gastos de Explotación	106.000,00 €
Gastos Financieros -> 4% del Flujo de caja financiero negativo	
Amortización del inmovilizado -> Método lineal	
Impuesto de sociedades -> Tipo gravamen = 25%	

RESUMEN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1.- DATOS DE ENTRADA

INDICE o EVOLUCION DE LOS PRECIOS estimado en el periodo de estudio	2,0%
PORCENTAJE FONDOS PROPIOS	25,0%
TIPO INTERES GASTOS FINANCIEROS	15,0%
PLAZO DE LA CONCESION	40
TASA DE ACTUALIZACION PARA EL CALCULO DEL VAN	6,00 %

- RESULTADOS

100% FONDOS PROPIOS - 0% CRÉDITO TIR DEL PROYECTO

RESUMEN							40 años
FLUJO DE CAJA ACUMULADO SIN ACTUALIZAR							9.366.102,51 €
VALOR ACTUAL NETO (VAN)							2.046.940,05 €
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)							**15,79 %**

2.2.- 25% FONDOS PROPIOS - 75% CRÉDITO TIR PROYECTO CON GTOS FINANCIEROS

RESUMEN							40 años
FLUJO DE CAJA ACUMULADO SIN ACTUALIZAR							8.892.875,31 €
VALOR ACTUAL NETO (VAN)							1.569.304,61 €
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)							**11,59 %**

2.3.- 25% FONDOS PROPIOS - 75% CRÉDITO TIR DEL ACCIONISTA

RESUMEN							40 años
FLUJO DE CAJA ACUMULADO SIN ACTUALIZAR							8.892.875,31 €
VALOR ACTUAL NETO (VAN)							1.790.403,30 €
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)							**16,10 %**