

INFORME DE LA OFICINA ANDALUZA DE EVALUACIÓN FINANCIERA EN RELACIÓN CON EL RESTABLECIMIENTO DEL EQUILIBRIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA EJECUCIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL PROYECTO BÁSICO DE REORDENACIÓN DEL PUERTO DE CARBONERAS (ALMERÍA).

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente OAEF: 0002/2024

Tipo de contrato: Concesión de obras

Objeto del informe: Reestablecimiento económico-financiero del contrato.

Órgano solicitante: Agencia Pública de Puertos de Andalucía (APPA)

Fecha solicitud inicial: 27/02/2024

Fecha recepción información complementaria: 17/06/2024 y 21/06/24.

ÍNDICE DEL INFORME

I. Introducción.

II. Objeto del Informe de la OAEF.

III. Metodología de análisis y evaluación de la rentabilidad del proyecto.

IV. Principales aspectos del contrato de concesión de obra pública para la ejecución y explotación del Proyecto Básico de Reordenación del Puerto de Carboneras. Estudio de Viabilidad de 2018.

A. Objeto del contrato.

B. Previsiones de demanda.

C. Datos y análisis de rentabilidad.

V. Fundamentación normativa, técnica y financiera de la modificación del contrato propuesta.

VI. Análisis de la propuesta de Modificación del contrato de concesión de obras del Proyecto de Reordenación del Puerto de Carboneras. Estudio de Viabilidad 2024.

VII. Período de recuperación de la inversión.

VIII. Análisis de la transferencia del riesgo operacional.

IX. Conclusiones.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	1/26	



I. Introducción.-

Mediante el Decreto 168/2017, de 24 de octubre, se crea la Oficina Andaluza de Evaluación Financiera (OAEF, en adelante), como órgano colegiado adscrito a la Viceconsejería competente en materia de Hacienda, que tiene como finalidad analizar la sostenibilidad financiera de los contratos de concesión de obras y contratos de concesión de servicios públicos, así como los proyectos de inversión que vayan a ejecutarse a través de fórmulas de colaboración público-privada no incluidas en los contratos anteriores.

Con fecha de 27 de febrero de 2024 se recibe en la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos oficio de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (APPA, en adelante), dirigido a la OAEF, solicitando informe sobre la Modificación del Contrato de concesión de obras "Proyecto Básico de Reordenación del Puerto de Carboneras".

El referido contrato se licitó en 2018 y se formalizó con fecha de 12 de noviembre de 2019, fijándose entre otros aspectos la fecha de inicio de la ejecución del contrato para el 1 de enero de 2020 y un plazo de 39 años y nueve meses. Igualmente se determina como importe de la retribución a la Administración la cantidad de 100.500,00 euros anuales incrementados en 50.000 euros anuales a partir del sexto año de la concesión.

Este proyecto fue informado por la OAEF con fecha de 4 de octubre de 2018, sobre Solicitud de informe y Estudio de Viabilidad presentados en ese mismo ejercicio.

La modificación actual de 2024, motivada por circunstancias sobrevenidas, supone el restablecimiento del equilibrio económico de la concesión, el cual se altera fundamentalmente por el incremento del coste de la inversión, así como por el retraso en la explotación de la obra, dado que la misma todavía no se ha iniciado.

La solicitud se acompaña de la siguiente documentación:

- ✓ Propuesta de inicio de expediente de modificación de contrato de concesión de 19 de noviembre de 2020.
- ✓ Informe sobre situación de ocupación de muelles pesqueros en el Puerto de Carboneras de 28 de abril de 2021.
- ✓ Informe de 20 de julio de 2021 del Departamento de contratación de APPA.
- ✓ Resolución de 20 de julio de 2021 del Director General de APPA por el que se acuerda la iniciación de expediente de modificación del contrato.
- ✓ Nuevo Estudio de viabilidad del proyecto de reordenación del Puerto de Carboneras de junio de 2023 realizado por la empresa concesionaria que es la propuesta de restablecimiento de equilibrio planteado por esta entidad.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	2/26	



- ✓ Informe de APPA de 27 de febrero de 2024 de Revisión del Estudio Económico Financiero presentado para la modificación del contrato.

Con fecha de 19 de marzo de 2024 por parte de la OAEF se solicita a la APPA la siguiente información complementaria:

- ✓ Estudio de viabilidad (EV) incorporado al expediente de conformidad con los artículos 247 y 285 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.
- ✓ Contrato objeto de modificación, pliego de cláusulas administrativas y prescripciones técnicas e informe del servicio jurídico.
- ✓ Plan económico-financiero (PEF) de la concesión y oferta de la empresa adjudicataria
- ✓ Propuesta de modificación del contrato, acompañada de una memoria explicativa actualizada de las causas que la motivan de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre y el informe del servicio jurídico correspondiente.
- ✓ Propuesta de restablecimiento del equilibrio económico, en la que se analicen las repercusiones en el contrato en vigor en lo que respecta a la distribución de riesgos, su viabilidad comercial y financiera, y su impacto fiscal.
- ✓ Documento pdf del PEF o Estudio de Viabilidad resultante de la propuesta de restablecimiento de febrero de 2024.
- ✓ Finalmente se señala que la solicitud de informe debe formularse por el Órgano o Entidad competente.

Por parte de la APPA se da respuesta a este requerimiento el 17 de junio de 2024 y, asimismo, el 21 de junio de 2024.

Conforme al artículo 2 y la disposición transitoria tercera del Decreto 168/2017, de 24 de octubre, por el que se crea la Oficina Andaluza de Evaluación Financiera, corresponde a la Oficina emitir informe preceptivo y vinculante en los siguientes supuestos:

a) Con carácter previo a la licitación de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios a celebrar por los poderes adjudicadores y entidades adjudicadoras, así como por el resto de entidades del sector público andaluz, en los siguientes casos:

1º Cuando se realicen aportaciones públicas a la construcción o a la explotación de la concesión, así como cualquier medida de apoyo a la financiación de la persona o entidad concesionaria.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	3/26	



2º Las concesiones de obras y concesiones de servicios en las que la tarifa sea asumida total o parcialmente por el poder adjudicador concedente, cuando el importe de las obras o los gastos de primer establecimiento superen un millón de euros.

b) Con anterioridad a la adopción de los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, en los casos previstos en los artículos 270.2 y 290.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, respecto de las concesiones de obras y concesiones de servicios que hayan sido informadas previamente conforme a lo dispuesto en los párrafos 1º y 2º del apartado a) anterior o que, sin haber sido informadas, supongan la incorporación en el contrato de alguno de los elementos previstos en los citados párrafos.

Asimismo, (artículo 2.2 del Decreto 168/2017) *“la Oficina Andaluza de Evaluación Financiera deberá informar preceptivamente y con carácter vinculante, los proyectos de inversión distintos de los previstos en el apartado anterior que vayan a ejecutarse a través de fórmulas de colaboración público-privada”.*

Este contrato de concesión de obras se retribuye mediante tarifas que pagan los usuarios y no existen aportaciones por parte de la Administración Pública, ya que, al contrario, se fija una retribución del concesionario a esta, conllevando una inversión superior a un millón de euros. La modificación del contrato propuesta implica un aumento de la inversión así como una reducción de la retribución a la Admón. que, no obstante, sigue siendo positiva.

En consecuencia, el restablecimiento del equilibrio del contrato que conlleva la modificación propuesta, estaría dentro del ámbito objetivo del informe de la OAEF.

II. Objeto del Informe de la OAEF.-

El artículo 3 del Decreto 168/2017, de 24 de octubre, respecto de los Informes de la OAEF señala lo siguiente:

“1. Los informes preceptivos a que se refiere el artículo anterior tendrán por objeto evaluar:

a) Si la rentabilidad del proyecto obtenida en función del valor de la inversión, las ayudas otorgadas, los flujos de caja esperados y la tasa de descuento establecida es razonable en atención al riesgo de demanda que asuma la persona o entidad concesionaria u operador económico. En dicha evaluación se tendrá en cuenta la mitigación que las ayudas otorgadas puedan suponer sobre otros riesgos distintos del de demanda, que habitualmente deban ser soportados por los operadores económicos.

b) La transferencia del riesgo de demanda a la persona o entidad concesionaria en los contratos de concesión de obra en los que el abono de la tarifa concesional se realice por el poder adjudicador. Si la persona o entidad

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	4/26	



concesionaria no asume completamente dicho riesgo, los informes evaluarán la razonabilidad de la rentabilidad en los términos previstos en el párrafo anterior.

c) Si, en los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, las compensaciones financieras establecidas mantienen una rentabilidad razonable según lo dispuesto en el párrafo a) de este apartado.

d) Aquellos otros aspectos financieros distintos de los previstos en los párrafos anteriores que se determinen mediante Orden de la Consejería competente en materia de Hacienda”.

En todo caso, los informes se realizarán conforme a los criterios de evaluación objetivos y homogéneos que establezca la OAEF”.

En consecuencia, el Informe de la OAEF debe centrarse en evaluar si las compensaciones financieras establecidas para el restablecimiento del equilibrio económico del contrato mantienen una rentabilidad razonable en función del valor de la inversión, las ayudas otorgadas, los flujos de caja esperados y la tasa de descuento establecida así como en atención al riesgo de demanda que asuma la persona o entidad concesionaria, en base a la documentación aportada, aplicando las normas establecidas y las reglas de uso habitual para este tipo de análisis, pudiendo tomar como referencia los informes de ONE para casos similares.

III. Metodología de análisis y evaluación de la rentabilidad del proyecto.-

Como se ha expuesto, el objeto del Informe se centra fundamentalmente en evaluar si la rentabilidad financiera del proyecto es razonable en atención al riesgo de demanda transferido.

Se trata de una modificación de un contrato de concesión de obras, que implica una inversión superior a un millón de euros, que no conlleva ninguna aportación pública ni ayuda financiera y cuya financiación no se efectúa con pago alguno de la Admón. sino que se percibe de los usuarios por la utilización de la infraestructura y por los servicios prestados por la concesionaria a los mismos.

El plazo del contrato es de 39 años y 9 meses y no se modifica.

Por lo tanto, se analizará la rentabilidad de la concesión derivada de las modificaciones propuestas en 2024 en relación a la rentabilidad del proyecto inicial de 2018, para ver si se mantiene en niveles razonables, teniendo en cuenta el importe de la inversión, las compensaciones establecidas y la transferencia de riesgos.

Asimismo, se estudiará la nueva estructura financiera de la concesión, que supone, por un lado, el aumento de los gastos de inversión y, por otro, la modificación de las tarifas de atraques deportivos tanto por la cesión de superficie de agua como por el alquiler de la misma, y también una reducción de la retribución concesional a la APPA.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	5/26	



Para ello, en primer lugar se describen y analizan los aspectos principales del contrato original cuyo EV (y PEF) están referidos a 2018.

En segundo término, se exponen las principales alteraciones que implican la modificación y la justificación para el restablecimiento del equilibrio.

Seguidamente, se analiza el Estudio de Viabilidad de 2024 propuesto con la modificación. Para ello se calculan y presentan los ingresos y los gastos de capital y operativos previstos en el EV con los nuevos parámetros, se analizará el riesgo de demanda y de construcción, así como la rentabilidad del proyecto en distintos escenarios de riesgos.

Finalmente, al encontramos con un contrato con un plazo que supera los cinco años se calculará el periodo de recuperación de la inversión del proyecto modificado en comparación con el plazo concesional.

También se revisa o calcula la transferencia del riesgo operacional cuya efectividad es necesaria para poder considerar que el contrato modificado sigue siendo una concesión de obras.

IV. Principales aspectos del contrato de concesión de obra pública para la ejecución y explotación del Proyecto Básico de Reordenación del Puerto de Carboneras. Estudio de Viabilidad de 2018.-

A. Objeto del contrato.

El contrato tiene por objeto la concesión de obra para la ejecución de las obras contempladas en el documento técnico de Revisión y adaptación del proyecto Básico de reordenación del Puerto de Carboneras, así como la gestión y explotación de los usos náuticos recreativos, auxiliares y complementarios al mismo que se determinan en los PCAP, junto a la conservación, mantenimiento y limpieza de la infraestructura portuaria (a excepción de la pesquera).

Este contrato supone que la financiación de la inversión se efectúa por una entidad privada que también realizará la explotación de la misma durante el periodo de la concesión (40 años), obteniendo sus ingresos de las tarifas que paguen los usuarios de la obra y por la explotación de la zona comercial y complementaria.

De conformidad con lo previsto en el artículo 254 de la LCSP en el contrato de concesión de obras, como el presente, las obras se ejecutarán a riesgo y ventura del concesionario, quien, además, asumirá el riesgo operacional de la concesión, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 14, 197 y 239 de dicha norma.

Finalmente, el concesionario queda obligado al abono a la Administración Portuaria de la retribución concesional (fijada en un mínimo de 100.000 euros anuales) y de 50.000 euros adicionales anuales, IVA excluido, en concepto de aportación para los costes de dragado de la bocana del puerto y de mantenimiento de la infraestructura portuaria.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	6/26	



Como resultado de la adjudicación la retribución se fija en 100.500 € más 50.000 a partir del sexto año. Y el plazo se establece en 39 años y 9 meses.

B. Previsiones de demanda.

La demanda prevista en el EV de 2018 es bastante elevada, siendo destacable que el proyecto que se saca a licitación cuenta con 260 atraques, y que en el PCPT se establece un derecho preferente de los 205 actuales ocupantes a contratar un atraque con la nueva entidad concesionaria, lo que supondría una ocupación de atraques de base del 78%.

No obstante, en ese momento existe incertidumbre respecto de la evolución real de la demanda de cesiones y atraques dada la baja ocupación media de los puertos deportivos (gestionados directamente por la APPA) que se encuentra al 53%.

En el Estudio de Viabilidad al efectuar la previsión de ingresos desagregada, se recogen las hipótesis de ocupación y/o comercialización de los servicios proporcionados. Para el supuesto de la cesión de atraques, principal partida de ingresos, se lograría el 100% de ocupación en el sexto año de la concesión.

C. Datos y análisis de rentabilidad.

Inversiones y gastos

De acuerdo con el Proyecto Básico, el presupuesto estimado de las obras es el que figura en el cuadro, una vez aplicada una baja del 16% y excluido el IVA.

La ejecución de las obras previstas en el Proyecto se desarrollaría 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.

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

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 €

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	7/26	



En la tabla de gastos se recoge el importe anual, teniendo en cuenta que su incidencia en el plan económico financiero depende de la periodificación de las actuaciones efectuada.

En el EV se recogen las hipótesis de cálculo de ingresos y gastos y la evolución resultante.

Ingresos

Los conceptos de ingresos considerados son los siguientes:

- ✓ Por actividades comerciales.
- ✓ Varadero.
- ✓ Aparcamiento sobre muelles.
- ✓ Terrazas.
- ✓ Estación de combustible.
- ✓ Por atraques deportivos tanto en régimen de cesión como en alquiler.

INGRESOS:									
	Superficie	% en cesión	% en alquiler	Superficie en cesión	Superficie en alquiler	Precio cesión (€/m ²)	Total ingreso por cesión completa	Precio alquiler anual (€/m ²)	Total ingreso anual por alquiler completo
Edificios Varadero Extremo Sur	1.500 m ²	100 %	0 %	1.500 m ²	0 m ²	0 m ²	0,00 €	0,00	0,00 €
Edificios Varadero contacto directo ciudad	450 m ²	100 %	0 %	450 m ²	0 m ²	0 m ²	0,00 €	0,00	0,00 €
Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 1	733 m ²	100 %	0 %	733 m ²	0 m ²	1.500 m ²	1.100.000,00 €	0,00	0,00 €
Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 2	733 m ²	0 %	100 %	0 m ²	733 m ²	0 m ²	0,00 €	110,00	80.630,00 €
Edificios Usos Complementarios Activ. Comerciales 3	733 m ²	0 %	100 %	0 m ²	733 m ²	0 m ²	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 m ²	50.000,00 €
Estación de combustibles	1 unidad	30.000,00 €
Total Varadero	8.900 m ²	89.000,00 €

	Superficie	% en cesión	% en alquiler	Superficie en cesión	Superficie en alquiler	Precio cesión (€/m ²)	Total ingreso por cesión	Precio alquiler media anual	Total ingreso anual por alquiler	Precio cesión ingreso anual	Total ingreso anual por
Atraques deportivos	7.014 m ²	90 %	10 %	6.313 m ²	701 m ²	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 €

En la tabla se recoge el importe de los ingresos cuando se alcanza el 100% de la previsión, que se corresponde excepto para el parking, con en el 100% de la superficie ofertada.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	8/26	



Otras hipótesis del EV.

- ✓ Índice de Precios al Consumo (IPC) se estima en el 2% durante los años de la explotación, que afecta por igual a las inversiones, ingresos y gastos. Por lo tanto, los datos de ingresos y gastos del EV están indexados al 2%.
- ✓ El período de la concesión es de 40 años.
- ✓ La tasa de descuento o actualización se ha establecido en el 6%.

Análisis de la Rentabilidad.

En el EV se obtienen tres tipos de indicadores: Flujo de caja acumulado sin actualizar con tasa de descuento, Valor Actualizado Neto (VAN) y Tasa Interna de Rentabilidad (TIR).

A efectos del presente informe, la rentabilidad analizada se circunscribe a la del proyecto, no entrando en la rentabilidad del capital ni del accionista, que incorporan operaciones financieras.

EV. RESULTADOS ANALISIS RENTABILIDAD FINANCIERA	
TIR DEL PROYECTO	
	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 %

Variaciones de la Rentabilidad ante reducciones de la demanda y el riesgo de construcción.

En el EV se ha considerado que existe una demanda importante y significativa, de forma que, por ejemplo, las cesiones de atraques (90% del agua) se efectúan en un periodo relativamente corto de seis años, y el resto del agua (10%) se cedería en régimen de tránsito con una ocupación media de 90%.

Si la ocupación tanto de cesiones a largo plazo como de atraques, sin embargo, se hacen coincidir con las que existían en 2018 en los puertos que gestiona de forma directa la Agencia, (53%), las variables de rentabilidad no harían posible el proyecto, poniéndose de manifiesto la sensibilidad a la demanda, y por qué se precisaría mayor rentabilidad.

En el cuadro siguiente, se recogen los datos de rentabilidad obtenidos con diferentes reducciones de la demanda, dado que se parte de un escenario de ocupación del 100%, considerando porcentajes de ocupación medios.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	9/26	



También se ha incluido la variación en la rentabilidad del plazo de comercialización de las cesiones a largo, y de la consolidación de la ocupación del 90%, observándose que una disminución del ritmo de comercialización que pasara de 6 a 10 años, haría que la rentabilidad del proyecto disminuyera a la mitad, pasando de un 15,79%, a un 8,46%.

RESULTADOS ANALISIS RENTABILIDAD (SENSIBILIDAD A LA EVOLUCION DE LA DEMANDA)

TIR DEL PROYECTO (Y TIR DEL CAPITAL 100% FONDOS PROPIOS- 0% CREDITO)

RESUMEN	50%	60%	70%	80%	90% (en 10 años)	90% (en 6 años)
FLUJO DE CAJA ACUMULADO SIN ACTUALIZAR	1.885.886,30€	3.146.648,24 €	5.006.668,95€	6.834.261,62€	8.658.014,80 €	9.366.102,51 €
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	-1.910.342,72€	-1.294.391,58€	-479.385,87 €	267.210,21 €	594.382,10€	2.046.940,05 €
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)		2,97 %	4,88 %	6,88 %	8,46 %	15,79 %

En cuanto al riesgo de construcción, se consideró que también era significativo. Todo proyecto de inversión tiene riesgo de desviaciones en los costes de la construcción. Pero además, en este caso el riesgo es superior.

A efectos del Estudio de Viabilidad, y por tanto de los resultados de rentabilidad financiera de la operación, el coste de la inversión según el proyecto (PEC) se ha reducido, estimando una baja del 16% en las obras. Por tanto, el importe de la inversión contemplado en el EV está bastante ajustado. Y las posibilidades de desviación son mayores que en operaciones donde la inversión de partida es la calculada en el proyecto de la obra.

En el cuadro siguiente, se recogen los efectos sobre la TIR de incrementos de un 5%, un 10% y un 16% (este último porcentaje representa que el proyecto se ejecuta según las previsiones del proyecto) en el gasto de inversión. Como se aprecia, la TIR se reduciría sensiblemente.

RESULTADOS ANALISIS RENTABILIDAD (SENSIBILIDAD AL RIESGO CONSTRUCCION) EV 2018

TIR DEL PROYECTO

RESUMEN	16%	10%	5%	0%
FLUJO DE CAJA ACUMULADO SIN ACTUALIZAR	8.058.489,11€	8.548.844,14€	8.957.473,32 €	9.366.102,51 €
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	1.033.337,02 €	1.413.438,16€	1.730.189,11 €	2.046.940,05 €
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)	9,28 %	11,15 %	13,18 %	15,79 %

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ		FECHA	
VERIFICACIÓN			PÁGINA	



Finalmente, el efecto combinado de estos dos riesgos configura un escenario con una rentabilidad muy volátil, teniendo en cuenta además que las previsiones de ocupación de las superficies y servicios ofertados son muy elevadas: el 100%, excepto en el parking, las terrazas y el alquiler de agua para amarres (90% en este último caso) como se ha comentado.

RESULTADOS ANALISIS RENTABILIDAD (SENSIBILIDAD AL RIESGO CONJUNTO DE DEMANDA Y CONSTRUCCION) EV 2018
RIESGO DE CONSTRUCCION: DESVIACION 16%
TIR DEL PROYECTO

PORCENTAJE DEMANDA	70%	80%	90%	100%
FLUJO DE CAJA ACUMULADO SIN ACTUALIZAR	-556.751,16 €	2.946.308,82 €	6.214.029,90 €	9.366.102,51 €
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	-2.601.404,92 €	-1.146.794,61 €	131.388,77 €	2.046.940,05 €
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)	-0,61 %	3,04 %	6,36 %	15,79 %

Se observa en este escenario de inversiones según proyecto, que una reducción de la demanda de sólo un 10%, supone una TIR del 6,36%, casi igual a la tasa de descuento y que descensos superiores supondrían un VAN negativo y tires inferiores al 6%.

V. Fundamentación normativa, técnica y financiera de la modificación del contrato propuesta.-

El contrato inició su vigencia el 1 de enero de 2020, no obstante desde su inicio, y debido al aumento de demanda de atraques de buques pesqueros, según informa APPA, el sector se opuso a su ejecución argumentando la falta de espacio de la flota pesquera, planteando la necesidad de acometer algunos cambios en el proyecto que consisten fundamentalmente en que se reduzca el espacio propuesto para las embarcaciones deportivas con el consiguiente aumento del espacio previsto para el sector pesquero.

Con fecha 20 de julio de 2021, constatado el aumento de la flota pesquera del Puerto de Carboneras se acuerda por la Dirección General de la Agencia, el inicio del expediente de modificación del referido contrato.

Situación que se habría confirmado y acentuado según informe de 2024. Desde 2015 a 2021 las embarcaciones pesqueras habían aumentado en un número de 7 que suponían un demanda de 117 ML, y entre 2021 y 2024 el incremento neto ha sido de 5 barcos con una necesidad adicional de 99 ML.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	11/26	



Tras varias propuestas de ordenación analizadas, se llega a un consenso de ordenación aceptándose la propuesta final el 18 de julio de 2022.

Requerida la aportación del Proyecto Constructivo que desarrolle el documento técnico "revisión y adaptación del Proyecto Básico de Reordenación del Puerto de Carboneras (Almería) con los cambios introducidos en el plano de ordenación propuesto, así como el Estudio de Viabilidad adaptado a las nuevas inversiones y parámetros, con fecha 30 de junio de 2023 se presenta por el concesionario el Proyecto Modificado del Proyecto de Ejecución de Reordenación del Puerto de Carboneras y Estudio Económico adaptado.

La modificación del contrato se fundamenta en la existencia de causas sobrevenidas e imprevistas las cuales se regulan fundamentalmente en el artículo 205 de la LCSP. Asimismo serían aplicables los artículos 262 y 270 de la misma norma.

"Artículo 205 de la LCSP "Modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares: prestaciones adicionales, circunstancias imprevistas y modificaciones no sustanciales.

1. Las modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares o que, habiendo sido previstas, no se ajusten a lo establecido en el artículo anterior, solo podrán realizarse cuando la modificación en cuestión cumpla los siguientes requisitos:

a) Que encuentre su justificación en alguno de los supuestos que se relacionan en el apartado segundo de este artículo.

b) Que se limite a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

2. Los supuestos que eventualmente podrían justificar una modificación no prevista, siempre y cuando esta cumpla todos los requisitos recogidos en el apartado primero de este artículo, son los siguientes:

a) Cuando deviniera necesario añadir obras, suministros o servicios adicionales a los inicialmente contratados, siempre y cuando se den los dos requisitos siguientes: (.....)

b) Cuando la necesidad de modificar un contrato vigente se derive de circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevistas en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, siempre y cuando se cumplan las tres condiciones siguientes:

1.º Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever.

2.º Que la modificación no altere la naturaleza global del contrato.

3.º Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme a este artículo, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido.

(....)

Artículo 262. Modificación de las obras.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	12/26	



1. El órgano de contratación podrá acordar, cuando el interés público lo exija y si concurren las circunstancias previstas en esta Ley, la modificación de las obras, así como su ampliación, procediéndose, en su caso, a la revisión del plan económico-financiero al objeto de acomodarlo a las nuevas circunstancias.
2. Toda modificación que afecte el equilibrio económico de la concesión se regirá por las normas generales de modificación y por lo dispuesto en el artículo 270 de la presente Ley.

Artículo 270. Mantenimiento del equilibrio económico del contrato.

1. El contrato de concesión de obras deberá mantener su equilibrio económico en los términos que fueron considerados para su adjudicación, teniendo en cuenta el interés general y el interés del concesionario, de conformidad con lo dispuesto en el apartado siguiente.
2. Se deberá restablecer el equilibrio económico del contrato, en beneficio de la parte que corresponda, en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando la Administración realice una modificación de las señaladas en el artículo 262.
 - b) Cuando actuaciones de la Administración Pública concedente, por su carácter obligatorio para el concesionario determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía del contrato.(...)

3. En los supuestos previstos en el apartado anterior, el restablecimiento del equilibrio económico del contrato se realizará mediante la adopción de las medidas que en cada caso procedan. Estas medidas podrán consistir en la modificación de las tarifas establecidas por la utilización de las obras, la modificación en la retribución a abonar por la Administración concedente, la reducción del plazo concesional, y, en general, en cualquier modificación de las cláusulas de contenido económico incluidas en el contrato. Asimismo, en los casos previstos en la letra b) y en el último párrafo del apartado 2 anterior, y siempre que la retribución del concesionario proviniere en más de un 50 por ciento de tarifas abonadas por los usuarios, podrá prorrogarse el plazo de la concesión por un período que no exceda de un 15 por ciento de su duración inicial."

La modificación supone un aumento de la inversión de 2.947.350 euros y un acortamiento del período de explotación, lo que provoca un VAN negativo y una reducción sustancial de la TIR con los parámetros y criterios del EV de 2018, por lo que aprecia una alteración del equilibrio económico de la concesión y la necesidad de su restablecimiento.

La justificación de imprevisibilidad solicitada, obra en el expediente de la APPA mediante la propuesta de inicio de expediente de modificación de fecha 19 de noviembre de 2020, trasladada por el Director de Puertos Autonómicos, informe del Jefe de Zona de Almería Levante de fecha 28 de abril de 2021, Acuerdo de la Dirección General de la Agencia de inicio de expediente de modificación del contrato de fecha 20 de julio de 2021 y así como ratificación del Jefe de Zona de Puertos Almería Levante de fecha 19 de abril de 2024, según APPA.

En relación a la justificación sobre la no alteración de la naturaleza del contrato, obra en el expediente de la APPA, aceptación expresa de la entidad contratista de aquellos aspectos sobre los que se propone la modifi-

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	13/26	



cación del mismo. Ninguno de ellos afecta al objeto del contrato establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares del mismo.

Igualmente, obra en el expediente Informe y Estudio de Viabilidad ajustado a la modificación del contrato elaborados por el Área Financiera de la APPA, de fecha 27 de febrero de 2024, del cual puede desprenderse (página 22 del EV), que el valor estimado del contrato de concesión de obra modificado asciende a la cantidad de 18.483.481,12 Euros. Mientras que el valor estimado del contrato de concesión de obra suscrito con fecha 12 de noviembre de 2019, según consta en el Anexo III del Pliego de Prescripciones Técnicas asciende a la cantidad de 17.054.557,70 Euros. Puede afirmarse, por tanto, que el incremento del valor estimado del contrato que asciende a la cantidad de 1.428.923,12 Euros lo que supone un 8,37% del valor estimado del contrato suscrito, es inferior al 50% enunciado.

Tras algunas subsanaciones al mismo, finalmente, con fecha 31 de octubre de 2023, se recibió del titular del contrato que nos ocupa, Marina San Andrés, S.A., el proyecto de Construcción: PROYECTO MODIFICADO DE EJECUCIÓN DE REORDENACIÓN DEL PUERTO DE CARBONERAS. ALMERÍA.

Constan en el expediente Informe de Supervisión favorable del proyecto presentado así como aprobación del Director General de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía del Proyecto modificado y del Estudio de viabilidad financiera de fecha 16 de mayo de 2024.

Con fecha 17 de mayo de 2024, se dicta por el Área de Dominio Público Portuario propuesta de aprobación de la modificación del contrato de concesión de obras, notificada a la entidad contratista MARINA DE SAN ANDRÉS, S.A. con fecha 29 de mayo de 2024.

En la referida notificación, se requiere la aceptación expresa de la propuesta y presentación del Proyecto Modificado Visado por el colegio profesional correspondiente.

Con fecha 5 de junio de 2024, se presenta por la entidad contratista MARINA DE SAN ANDRÉS, S.A. escrito de aceptación de la propuesta en los siguientes términos:

- ✓ La empresa contratista se compromete a la ejecución de las modificaciones del contrato contenidas en el proyecto aprobado con fecha 16 de mayo de 2024 y en los restantes documentos que integran el expediente tramitado al efecto, que el contratista conoce y acepta en todos sus términos.
- ✓ De conformidad con el estudio de viabilidad aprobado con fecha 16 de mayo de 2024 la retribución concesional queda fijada en 25.000,00 euros anuales, IVA excluido, durante cada uno de los años de la concesión, comenzando en el primer año del contrato. (01 de enero de 2020).
- ✓ Asimismo, el contratista se obliga a partir del décimo año de ejecución del contrato al abono de 25.000,00 euros anuales, IVA excluido, en concepto de aportación para los costes de dragado de la bocana del puerto y de mantenimiento de la infraestructura portuaria.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	14/26	



- ✓ Ambas cuantías se actualizarán en proporción a la variación experimentada en el año natural anterior por el Índice Nacional General del Sistema General de Índices de Precios al Consumo de ámbito nacional o parámetro que lo sustituya. (las cantidades anteriormente expuestas se refieren al ejercicio 2020).
- ✓ En el plazo máximo de seis meses desde la firma del contrato modificado, el contratista deberá iniciar la ejecución de las obras con estricta sujeción al proyecto aprobado.
- ✓ El plazo de ejecución del contrato queda inalterado.

Todo lo cual se recoge en el borrador de modificación del contrato de concesión de obras elaborado en los términos relacionados en la propuesta dictada con fecha 17 de mayo de 2024, y aceptados por la entidad contratista con fecha 5 de junio de 2024

En relación a la valoración técnica del proyecto modificado presentado, sobre las variaciones que se introducen en el mismo se informa por APPA que principalmente el proyecto contempla una disminución del área destinada a actividades náutico recreativas, aumentando consecuentemente el área destinada a la actividad pesquera. Dado que la Zona de Servicio del Puerto de Carboneras es finita, y la necesidad imprevista que debe cubrirse es la prestación del Servicio Público Portuario a un sector pesquero creciente, se modifica el área de zona de servicio originalmente destinada para el sector náutico recreativo al objeto de ofrecer más cabida al sector pesquero, y todas las intervenciones que se plantean se enfocan a este objetivo, procurando no disminuir la oferta global que debe ofrecerse al sector náutico recreativo.

VI. Análisis de la propuesta de Modificación del contrato de concesión de obras del Proyecto de Reordenación del Puerto de Carboneras. Estudio de Viabilidad 2024.-

El concesionario presentó en junio de 2023 un Estudio de Viabilidad conteniendo una propuesta de restablecimiento de equilibrio del contrato, que fue aceptada por APPA excepto en determinados extremos del EV, por lo que fue corregido en febrero de 2024 y posteriormente aceptado por el concesionario.

Incidencia en inversiones, gastos e ingresos.

Las principales modificaciones del EV de 2024 sobre el Estudio de Viabilidad realizado por la Agencia en 2018 y que acompañaba al Pliego del Contrato son las siguientes:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	15/26	



INVERSIONES A REALIZAR POR EL CONCESIONARIO		2024	2018	DIFERENCIA 2024-2018
USO NAUTICO RECREATIVO Y AUXILIAR				
CONCEPTO		TOTAL INVERSIÓN CON BAJA PREVISTA Y SIN NAVES VARADERO	TOTAL INVERSIÓN CON BAJA PREVISTA Y SIN NAVES VARADERO	
FASE PREVIA				
	SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso NRA	0	0	0
FASE OBRA				
	SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso NRA	5.968.165	3.482.961	2.485.204
	SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso NRA	236.822	172.974	63.848
TOTAL DESARROLLO de las OBRAS		6.205.987	3.655.936	2.551.052
USO COMPATIBLE SIN LOCALES				
CONCEPTO		TOTAL INVERSIÓN	TOTAL INVERSIÓN	TOTAL INVERSIÓN
FASE PREVIA				
	SUBTOTAL TAREAS PREVIAS uso CAC y LOC	45.450	56.584	-11.134
FASE OBRA				
	SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN uso CAC y LOC	380.473	519.588	-139.115
	SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA uso CAC y LOC	11.419	15.594	-4.175
TOTAL DESARROLLO de las OBRAS		437.342	591.766	-154.424
LOCALES USO COMPATIBLE				
CONCEPTO		TOTAL INVERSIÓN	TOTAL INVERSIÓN	TOTAL INVERSIÓN
FASE PREVIA				
	SUBTOTAL TAREAS PREVIAS LOC uso CAC	228.618	186.912	39.706
FASE OBRA				
	SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN LOC uso CAC	2.831.592	2.335.465	496.127
	SUBTOTAL DIRECCIÓN y VIGILANCIA LOC uso CAC	84.982	70.092	14.890
TOTAL DESARROLLO de las OBRAS		3.145.192	2.592.469	550.722
TOTAL INVERSION CON IVA		9.787.521	6.840.171	2.947.350
TOTAL INVERSION CON IVA		11.842.900	8.276.606	3.566.294
INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES (con reposición a los 20 años)		415.500	415.500	

- ✓ El importe de la inversión, sin IVA y aplicada igualmente una baja del 16%, pasa de un total de 6.840.170,54 a euros a 9.787.520,57 euros. Este incremento de 2.947.350,03 euros ha sido valorado por los técnicos de APPA en función de las nuevas inversiones que la modificación del contrato exige.
- ✓ La superficie destinada a Atraques deportivos ha disminuido de 6.313 m² a 5.503 m². El precio medio euros m² día ha pasado de 0,24 euros del estudio propuesto por la Agencia a 0,44 euros, precio que se encuentra dentro de la horquilla permitida por el pliego de condiciones y por su oferta, y es acorde con la disminución del número de atraques.
- ✓ Los gastos de personal propuestos más elevados que en estudio de la licitación, se corrigen igualmente para mantener los gastos del estudio inicial.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	16/26	



- ✓ Disminuyen la retribución a la Administración, bajando de 100.500 euros más 50.000 euros de dragados a partir del año 6º, a 25.000 euros durante los primeros nueve años más 25.000 euros por dragados a partir del año 10º.
- ✓ Los años 1 al 4 recogen los ingresos y gastos en los que se han incurrido.

Se observa en las tablas las variaciones resultantes, que no alteran ni los conceptos de ingresos y gastos ni sustancialmente las proporciones de los mismos.

INGRESOS					
CONCEPTO	EV 2024. TOTAL 40 AÑOS	EV 2018. TOTAL 40 AÑOS	2024-2018	%	%
Superficie en cesión, SUELO	1.308.287	1.208.655	99.632	2,47%	2,68%
Superficie en alquiler, TECHO	6.811.085	7.618.732	-807.647	12,86%	16,87%
Total Aparcamientos	3.740.022	4.068.959	-328.936	7,06%	9,01%
Total Varadero	4.676.542	4.910.690	-234.148	8,83%	10,87%
Total Terrazas en alquiler	1.891.755	2.105.013	-213.258	3,57%	4,66%
Capitalización Superficie AGUA en cesión	9.067.440	6.101.794	2.965.646	17,12%	13,51%
Estación de combustibles	1.712.231	1.720.247	-8.017	3,23%	3,81%
Superficie AGUA en alquiler	23.759.035	17.436.400	6.322.635	44,86%	38,60%
TOTAL INGRESOS	52.966.396	45.170.489	7.795.907	100,00%	100,00%

GASTOS					
CONCEPTO	EV 2024. TOTAL 40 AÑOS	EV 2018. TOTAL 40 AÑOS	2024-2018	%	%
Gastos de Mantenimiento	2.363.905	1.684.157	679.748	12,57%	6,85%
Retribución a la Administración	2.781.436	8.800.095	-6.018.659	14,79%	35,77%
Gastos de Personal	7.610.823	7.868.884	-258.061	40,48%	31,99%
Otros Gastos de Explotación	6.047.246	6.248.375	-201.129	32,16%	25,40%
TOTAL GASTOS	18.803.410	24.601.511	-5.798.102	100,00%	100,00%

En conclusión, la modificación del contrato de concesión de obra supone:

- Un mayor importe de la inversión a ejecutar por el concesionario, que según la APPA no implica un mayor retorno de flujos financieros a favor del concesionario.
- Una disminución de la contraprestación que el concesionario tiene que pagar a la Administración para el restablecimiento del equilibrio económico del contrato.

Efectos sobre la rentabilidad

Para el análisis de los cambios habidos y su repercusión en el estudio de viabilidad inicial, lo primero que se hace es incluir en dicho estudio el mayor importe de inversión que se le exige al concesionario, manteniendo los importes de las retribuciones a la Administración que aparecían en el pliego de licitación, o sea 100.000€

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN					
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ		FECHA		25/07/2024
VERIFICACIÓN			PÁGINA		17/26



durante los primeros cinco años y 150.000€ los siguientes, e igualmente mantener la tarifa utilizada en dicho estudio de una media de 0,24 euros/m2/día, para analizar las variables del TIR y del VAN.

RESULTADOS ANALISIS RENTABILIDAD, ESTUDIO DE VIABILIDAD 2018, IMPACTOS DE LA MODIFICACIÓN Y ESTUDIO DE VIABILIDAD 2024 CON REEQUILIBRIO

TIR DEL PROYECTO

RESUMEN	EV 2018	EV 2024 precio 0,24 y retribución 100+50	EV 2024 precio 0,24 y retribución 25+25	EV 2024 precio 0,44 y retribución 100+50	EV 2024 precio 0,44 y retribución 25+25
FLUJO DE CAJA ACUMULADO SIN ACTUALIZAR	9.366.102,51 €	1.354.795,92 €	5.715.839,71 €	12.391.470,29 €	16.752.514,08 €
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	2.046.940,05 €	-2.495.305,06 €	-1.000.899,64 €	2.236.691,05 €	3.696.620,08 €
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)	35,79 %	0,98 %	3,97 %	13,42 %	39,38 %

Como se aprecia en la tercera columna del cuadro, la nueva inversión manteniendo el resto de variables del EV presentado por la Agencia en la licitación del contrato (que es también el plan económico financiero de la concesión dado que el concesionario asumió dicho EV), hace inviable el proyecto ya que el VAN es negativo y la TIR está cercana a cero.

En la cuarta columna, utilizando la retribución a la Agencia propuesta en EV 2024, la TIR está por debajo de la tasa de descuento y el VAN sigue siendo negativo.

Este primer análisis indica, dado que la inversión adicional exigida en el modificado del contrato no tiene efecto en la explotación de la concesión, que es necesario el restablecimiento del equilibrio económico del contrato, que de acuerdo con la propuesta recibida del concesionario se hace mediante la disminución de la retribución a la Administración. Sin embargo, es necesario además aplicar un importe de tarifa medio en el estudio, superior al que se utilizó como partida en el estudio inicial que acompañaba a la licitación.

El importe de la tarifa 0,24€/día/m² se adecua al importe medio que paga un contrato base anual con pago anticipado en los puertos de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, y es el que se tomó en la licitación para garantizar la rentabilidad de la actuación.

En la licitación una de las variables a ofertar era la tarifa máxima a aplicar en la concesión para la ocupación del agua. El máximo permitido era el mismo que aparece en la Ley 21/2007 para la tasa T5, cuyo texto actualizado para el presente ejercicio es el siguiente:



T5: Tasa a embarcaciones deportivas y de recreo. (art. 56 Ley 21/2007): - Instalaciones gestionadas directamente por la Agencia. 1. Embarcaciones en atraques predefinidos, de dimensiones fijas: El importe de la tasa será el resultante de aplicar un valor de 0,5274275 euros por metro cuadrado de superficie computable de atraque y día o fracción, para atraques hasta a 12 metros de eslora, y de 0,448313 euros, para atraques superiores a 12 metros de eslora.

El importe de 0,52 euros es el que se aplica como tarifa tránsito y en temporada alta, por tanto sería la tarifa máxima a aplicar sin bonificación ni coeficientes reductores. El contratista ofertó el máximo permitido de 0,52 euros. En el estudio presentado por el concesionario en junio del 2023 para adaptarse a la inversión prevista por las exigencias actuales del sector pesquero, la tarifa media a aplicar que presenta es de 0,44 €/día/m², incluida por tanto en la horquilla permitida en la licitación.

La sensibilidad de la rentabilidad del estudio con respecto a la tarifa aplicada es muy alta, y el efecto de ese cambio manteniendo el resto de las variables, incluida la retribución inicial es el siguiente: Como se aprecia en la columna quinta del cuadro, la rentabilidad esperada baja respecto a 2018, si se mantiene la misma retribución concesional, y por tanto, al mayor riesgo de mercado que se asume al subir las tasas medias a aplicar, se le añade que no se cumplirían con las rentabilidades del estudio que se presentaba en la licitación.

Todo ello, hace que sea necesario modificar el importe de la retribución concesional. En el estudio presentado en junio de 2023 y ajustado en 2024, la retribución que propone el concesionario es de 25.000 euros, más 25.000 euros por costes de dragados a partir del décimo año, lo que arrojaría que tanto la TIR (19,38%) como el VAN sean superiores al estudio planteado (15,79%). Ver columnas segunda y sexta de la tabla anterior. Esto se debe según APPA a que el concesionario exige una mayor rentabilidad por el riesgo de mercado que supone el establecer unas tasas por encima de las del estudio, lo cual considera lógico y razonable, ya que el proyecto sólo generaría rentabilidad positiva si se es capaz de mantener una ocupación del 90% en la ocupación de agua, con una tasa media superior a la que aplica APPA a sus contratos bases, 0,44 €/día/m² frente a 0,24 €/día/m².

Teniendo en cuenta que esa tarifa media es la que aplica la Agencia en un contrato de base de pago anual, el incrementarla supone un mayor riesgo de demanda, ya que se ofrecerían atraques por encima de los precios aplicados en los puertos de gestión directa por parte de la Agencia.

Si no hubiera habido modificado del contrato, también es posible que hubiera aplicado una tarifa media de 0,44 €/día/m², si la demanda se lo hubiera permitido, ya que tenía esa facultad según la oferta y el contrato inicial, pero eso lo que significa es que la expectativa de rentabilidad esperada cae automáticamente al aumentar la inversión, lo que obliga a que se disminuya la retribución e incremente el valor esperado del TIR y el VAN ante el mayor riesgo de demanda.

Además de eso, informa APPA, hay grandes cambios con respecto a la situación inicial que aumenta el riesgo del concesionario, y que serían los siguientes:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	19/26	



- ✓ Se le obliga a realizar una inversión ajena a la actividad que puede explotar, y por tanto, no le va a generar recursos económicos, ya que son inversiones para el sector pesquero, y además dicha inversión va en detrimento de la generación de dichos recursos económicos, ya que disminuye la superficie de explotación con un menor número de metros cuadrados destinados a atraques deportivos.
- ✓ No sólo se le disminuye dicha superficie, sino que al haberse cambiado la proporción de atraques por tamaño de eslora, y existir menos puntos de atraque para pequeñas embarcaciones, APPA se reserva la posibilidad de asumir la construcción de instalaciones menores de atraques deportivos en agua y de almacenamiento de embarcaciones deportivas en seco. La gestión de dichas instalaciones quedaría fuera de la concesión, y se gestionaría por parte directa por la Agencia, convirtiéndose en competidor directo cubriendo la demanda de embarcaciones menores a un menor precio.

Por todo ello, considera APPA que el estudio económico de viabilidad presentado por el concesionario en junio de 2023 es razonable, aceptándose los parámetros presentados, salvo algunos aspectos técnicos que no se les aceptaron por no estar vinculados a la causa de modificación del contrato.

Variaciones de la Rentabilidad ante reducciones de la demanda y el riesgo de construcción

Desde el punto de vista cuantitativo la rentabilidad estaría afectada en proporción similar por los riesgos de demanda y construcción que en el EV de 2018, teniendo en cuenta que se parte de un nivel algo más elevado derivado fundamentalmente de la tarifa de cesión de atraques planteada por el concesionario.

La rentabilidad del proyecto proporciona una TIR de 19,38%. Como se ha expuesto las variables modificadas han sido la retribución de APPA y la tarifa de cesión de atraques (y la de alquileres de los mismos consecuentemente). Esa rentabilidad se estima para un escenario optimista de ocupación rápida y progresiva que finaliza en el 100% prácticamente en todos los servicios.

La sensibilidad al riesgo de demanda y construcción se considera elevada por esa razón y por la subida de tarifas que conlleva la propuesta. Reducciones de demanda del 20% o ralentización en la comercialización de las cesiones implican descenso de la rentabilidad a la mitad.

Si se considera asimismo el riesgo de desviaciones en el coste de la obra, entonces para un escenario de coste igual al proyecto (sin baja del 16%) una reducción superior al 20% en la demanda implicaría una rentabilidad inferior al 6% y un VAN negativo.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	20/26	



RESULTADOS ANALISIS RENTABILIDAD (SENSIBILIDAD A LA EVOLUCION DE LA DEMANDA) EV 2024

RESUMEN	60%	70%	80%	90% (en 10 años)	90% (en 6 años)
FLUJO DE CAJA ACUMULADO SIN ACTUALIZAR	2.924.728,21 €	6.944.075,69 €	10.962.680,09 €	16.752.514,08 €	16.752.514,08 €
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	-1.517.595,51 €	-70.761,54 €	1.374.907,97 €	2.756.197,66 €	3.656.620,08 €
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)	Err523	5,83 %	9,65 %	11,02 %	19,38 %

RESULTADOS ANALISIS RENTABILIDAD (SENSIBILIDAD AL RIESGO CONSTRUCCION) EV 2024

TIR DEL PROYECTO

RESUMEN	16%	10%	5%	0%
FLUJO DE CAJA ACUMULADO SIN ACTUALIZAR	14.832.769,60 €	15.552.673,78 €	16.152.593,93 €	16.752.514,08 €
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	2.439.117,10 €	2.896.680,72 €	3.276.150,40 €	3.656.620,08 €
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)	12,31 %	14,45 %	16,66 %	19,38 %

RESULTADOS ANALISIS RENTABILIDAD (SENSIBILIDAD AL RIESGO CONJUNTO DE DEMANDA Y CONSTRUCCION) EV 2024

RIESGO DE CONSTRUCCION: DESVIACION 16%.

TIR DEL PROYECTO

PORCENTAJE DEMANDA	70%	80%	90%	100%
FLUJO DE CAJA ACUMULADO SIN ACTUALIZAR	5.024.331,20 €	9.029.960,16 €	12.896.172,52 €	16.752.514,08 €
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	-1.288.264,51 €	152.866,13 €	1.542.864,59 €	3.656.620,08 €
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)	3,47 %	6,32 %	9,44 %	19,38 %





Evaluación

Por lo tanto, la rentabilidad sería bastante sensible a los riesgos, cuya valoración no debe efectuarse sólo desde un punto de vista cuantitativo, sino teniendo en cuenta todas las circunstancias expuestas por APPA.

El concesionario asume por tanto el riesgo de menores ingresos como consecuencia de reducciones de la demanda prevista y de precios inferiores a los fijados en EV 2024.

EV 2024 . DATOS EN EUROS CONSTANTES (DE 2018)	
TIR DEL PROYECTO	
	40 años
FLUJO DE CAJA ACUMULADO SIN ACTUALIZAR	9.989.067,76 €
VALOR ACTUAL NETO (VAN)	2.260.549,08 €
TASA INTERNA DE RETORNO (TIR)	17,14 %

El EV 2024 se ha elaborado con la hipótesis de que los ingresos y gastos evolucionan con la inflación estimada en el 2%. No obstante, la evolución real de los ingresos como de los gastos dependerá también de la normativa que le sea de aplicación.

Por eso, se considera relevante conocer los resultados del proyecto en euros constantes de 2018. En este caso tal como se observa en la tabla anterior la rentabilidad del EV 2024 sería de 17,14%

Otro aspecto a considerar en el análisis del reequilibrio es la correspondencia entre el mayor coste de la obra y la reducción de la retribución a la Administración. En el cuadro se observa que con datos actualizados con la tasa de descuento la retribución se reduce en mayor cuantía que el aumento del gasto de inversión. Ello indica que ese aumento se financia con la menor retribución, lo que es lógico ya que la finalidad de la obra es la mejora de la superficie de pesca, cuya gestión se realiza por APPA y no se incluye en la explotación de la concesión. Asimismo compensaría el retraso en el inicio de la explotación y el acortamiento del mismo.

En cualquier caso, el concesionario además necesita aplicar nuevas tarifas para los atraques, las cuales están dentro de su margen de elección según los pliegos y la oferta del contratista, con el fin de obtener una rentabilidad más elevada.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	22/26	



COMPARACION INCREMENTO DE COSTE DE LA INVERSION Y REDUCCION DE RETRIBUCION. DATOS ACTUALIZADOS A 9%

	2023	2018	INCREM. 2023-2018
GASTOS DE CAPITAL	7.609.580 €	6.335.019 €	1.274.561 €
REDUCCIÓN RETRIBUCIÓN	837.995 €	2.889.854 €	-2.051.900 €

Por todo ello, se puede evaluar como razonable la rentabilidad económica de la concesión con la modificación del contrato propuesta, teniendo en cuenta el nivel previo, conforme a las compensaciones financieras acordadas y a los riesgos transferidos.

VII. Período de recuperación de la inversión.-

El plazo del contrato se mantiene en cuarenta años (39 años y 9 meses para ser precisos).

Dicho plazo de duración puede contrastarse conforme a lo establecido en el artículo 29 de la LCSP con el período de recuperación de la inversión calculado de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

A tales efectos se calcula: a) El flujo de caja procedente de las actividades de explotación. El flujo de caja procedente de las actividades de explotación excluye los impuestos que graven el beneficio del contratista. b) El flujo de caja procedente de las actividades de inversión. La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que lo componen.

El período de recuperación coincide con el primer año con valor positivo del flujo de caja acumulado descontado con la tasa de descuento "b" establecida en dicha norma. El valor de la tasa b "será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública."

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	23/26	



FLUJO DE CAJA DESCONTADO ACUMULADO EV 2024 . EUROS CONSTANTES. TASA DESCUENTO 3,36%

	TOTAL INVERSIONES (1)	TOTAL INGRESOS (2)	TOTAL GASTOS (3)	FLUJO DE CAJA ANTES DE IMPUESTOS (2-1- 3)	TASA DESCUENTO 3,36%	FLUJO DE CAJA ANTES DE IMPUESTOS DESCONTADO	FLUJO DE CAJA ANTES DE IMPUESTOS DESCONTADO ACUMULADO
AÑO 1	0	215.513	230.375	-14.862	1,0000	-14.862	-14.862
AÑO 2	0	212.483	169.251	43.232	1,0336	41.827	26.965
AÑO 3	0	241.803	176.833	64.970	1,0683	60.815	87.780
AÑO 4	0	223.373	186.391	36.981	1,1042	33.491	121.271
AÑO 5	596.816	0	199.200	-796.016	1,1413	-697.448	-576.177
AÑO 6	3.607.674	0	112.850	-3.720.525	1,1797	-3.153.855	-3.730.032
AÑO 7	1.218.595	2.439.717	164.400	1.056.722	1,2193	866.654	-2.863.378
AÑO 8	1.442.290	1.141.835	200.247	-600.702	1,2603	-397.294	-3.260.671
AÑO 9	811.644	1.566.791	251.194	503.953	1,3026	386.874	-2.873.797
AÑO 10	5.136	1.373.101	299.840	1.068.125	1,3464	793.322	-2.080.475
AÑO 11	168.226	695.299	302.288	224.785	1,3916	161.526	-1.918.949
AÑO 12	710.702	440.599	304.734	-574.837	1,4384	-399.639	-2.318.588
AÑO 13	154.330	445.600	307.181	-15.912	1,4867	-10.703	-2.329.290
AÑO 14	3.994	490.914	312.075	174.845	1,5367	113.781	-2.215.509
AÑO 15	173.297	516.072	316.969	25.806	1,5883	16.247	-2.199.261
AÑO 16	729.143	541.230	321.863	-509.776	1,6417	-310.522	-2.509.783
AÑO 17	166.244	541.229	326.756	48.229	1,6968	28.423	-2.481.361
AÑO 18	0	586.545	331.650	254.895	1,7539	145.334	-2.336.026
AÑO 19	0	611.702	336.544	275.158	1,8128	151.788	-2.184.238
AÑO 20	0	634.359	341.438	292.922	1,8737	156.334	-2.027.904
AÑO 21	0	634.360	341.437	292.922	1,9366	151.252	-1.876.651
AÑO 22	0	634.359	341.437	292.922	2,0017	146.335	-1.730.316
AÑO 23	0	634.360	341.438	292.922	2,0690	141.578	-1.588.738
AÑO 24	415.500	634.359	341.438	-122.579	2,1385	-57.320	-1.646.058
AÑO 25	0	634.359	341.438	292.922	2,2103	132.523	-1.513.535
AÑO 26	0	634.360	341.438	292.922	2,2846	128.215	-1.385.320
AÑO 27	0	634.360	341.438	292.922	2,3614	124.047	-1.261.272
AÑO 28	0	634.359	341.437	292.922	2,4407	120.015	-1.141.258
AÑO 29	0	634.359	341.438	292.922	2,5227	116.113	-1.025.145
AÑO 30	0	634.360	341.438	292.922	2,6075	112.339	-912.806
AÑO 31	0	634.359	341.438	292.922	2,6951	108.687	-804.119
AÑO 32	0	634.359	341.437	292.922	2,7857	105.154	-698.966
AÑO 33	0	634.359	341.438	292.922	2,8793	101.735	-597.230
AÑO 34	0	634.360	341.438	292.922	2,9760	98.428	-498.802
AÑO 35	0	634.359	341.438	292.921	3,0760	95.228	-403.574
AÑO 36	0	634.360	341.437	292.922	3,1793	92.133	-311.441
AÑO 37	0	634.360	341.437	292.922	3,2862	89.138	-222.303
AÑO 38	0	634.359	341.438	292.922	3,3966	86.240	-136.063
AÑO 39	0	634.359	341.438	292.922	3,5107	83.437	-52.626
AÑO 40	0	634.359	341.437	292.922	3,6287	80.724	28.098
TOTAL	10.203.594	25.605.355	12.020.831	3.380.930		28.098	

El periodo de recuperación de la concesión debe calcularse en las condiciones del contrato inicial. Tarifas de la licitación incluidas en el EV de 2018 y tasa de descuento b de esa misma fecha. La tarifa de la cesión de atraques en 2018 es de 0,24 € m² y día. Esa tarifa de licitación es la que sigue vigente, no se ha modificado en el contrato, aunque en el EV de 2024 los ingresos se calculen con la tarifa que plantea aplicar el concesionario en función de su análisis de viabilidad y sus posibilidades de modificarlas (rango de tarifas opcionales).

El rendimiento medio mensual al que hace referencia el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, en octubre de 2018 es de 1,36% a lo que debe añadirse 200 puntos básicos por lo que la tasa b se elevaría al 3,36%.

El cálculo de los flujos de inversiones y de ingresos y gastos que generan el flujo de caja (antes de impuestos) en valores constantes (precios de 2018) y el flujo de caja descontado con la tasa b y acumulado se recoge en la tabla anterior, del que se deduce un período de 40 años.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024
VERIFICACIÓN		PÁGINA	24/26





VIII. Análisis de la transferencia del riesgo operacional.-

En este contrato de concesión de obras la Administración no asume ningún compromiso de pago al concesionario. El concesionario recupera la inversión mediante la explotación de las instalaciones durante la vida de la concesión, y además debe hacer un pago a la administración concedente, en este caso APPA.

La modificación del contrato y la propuesta de restablecimiento del equilibrio económico, no supone ninguna redistribución de los riesgos asociados a la explotación de la concesión, siendo la concesión a riesgo y ventura del concesionario de conformidad con el artículo 7 del Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, manteniéndose el riesgo operacional a cargo del concesionario.

En primer lugar observamos que la financiación de la inversión, los gastos operativos y la retribución de la Admón. se efectúa con ingresos exclusivamente privados provenientes de los usuarios. No existe ninguna aportación ni ayuda de aquella.

REPARTO DE GASTOS E INGRESOS VALORES ACTUALIZADOS. EV 2024

INVERSIONES	7.609.580	41,17%	INGRESOS DE USUARIOS	18.483.482	100%
GASTOS OPERATIVOS E IMPUESTOS	7.217.467	39,05%			
BENEFICIO NETO	3.656.435	19,78%			

En segundo término, se contempla una sensibilidad alta de la rentabilidad en el escenario del EV a los riesgos de demanda y construcción, como se mostró en tablas anteriores, por lo que hay una exposición real a las incertidumbres del mercado.

Como se ha expuesto, la modificación del contrato sí que altera la rentabilidad económica financiera del contrato de concesión de obra pública, ya que se le exige realizar mayor inversión, que además disminuye la superficie de explotación de la misma arriesgándose a elevar el precio de las cesiones de agua.

Con la modificación, no sólo el concesionario asume el riesgo operacional, sino que se podría considerar que el riesgo es mayor que en el momento de la adjudicación.

En el escenario calculado en euros constantes, para el cálculo del periodo de recuperación, con sólo una reducción del 1% de los ingresos la TIR sería de 3,15% inferior a la tasa de descuento del 3,36%.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	25/26	



IX. Conclusiones.-

El contrato tiene por objeto la concesión de obras para la ejecución de las inversiones contempladas en el documento técnico de Revisión y adaptación del proyecto Básico de reordenación del Puerto de Carboneras, así como la gestión y explotación de los usos náuticos recreativos, auxiliares y complementarios al mismo, que se determinan en los PCAP, junto a la conservación, mantenimiento y limpieza de la infraestructura portuaria.

Este contrato supone una inversión financiada por una entidad privada que también realizaría la explotación de la misma durante el periodo de la concesión (39 años y 9 meses), obteniendo sus ingresos de las tarifas que paguen los usuarios de la obra y por la explotación de la zona comercial y complementaria.

Como resultado de la modificación del contrato de concesión planteada, las variaciones más importantes son las siguientes:

- Un mayor importe de la inversión a ejecutar por el concesionario de 2.947.350,03 euros que no supone un mayor retorno de flujos financieros a favor del concesionario.
- Una disminución de la contraprestación que el concesionario tiene que pagar a la Administración para el restablecimiento del equilibrio económico del contrato, pasando de 100.000 euros más 50.000 euros de dragados a partir del año 6º a 25.000 euros durante los primeros nueve años más 25.000 euros por dragados a partir del año 10º.

La reducción de la retribución a la APPA está justificada por la mayor inversión a realizar por el concesionario en una infraestructura que no explotaría, y disminuye la superficie de explotación de la concesión, por lo que la rentabilidad de la inversión se reduciría salvo que la banda de las tarifas subiera con respecto a la utilizada por la Agencia en el estudio de viabilidad que acompañaba a la licitación lo que se ha acordado por el concesionario.

No existen transferencias de riesgos como consecuencia de la modificación del contrato, ya que el riesgo operacional sigue siendo del concesionario.

La rentabilidad resultante del restablecimiento del equilibrio del contrato acordado entre el concesionario y la APPA tendría un nivel razonable teniendo en cuenta el nivel previo, las medidas compensatorias propuestas y los riesgos asumidos.

Sevilla, a 12 de julio de 2024.

LA PRESIDENTA DE LA OFICINA
Fdo.: Amelia Martínez Sánchez

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	AMELIA IGNACIA MARTINEZ SANCHEZ	FECHA	25/07/2024	
VERIFICACIÓN		PÁGINA	26/26	