

**INFORME ECONÓMICO-FINANCIERO
DE RENTABILIDAD DE LA SOCIEDAD
PUERTO DEPORTIVO BENALMÁDENA, S.A.M.**

FOLIOS: 30

ANEXOS:5

INDICE

1. ALCANCE DEL TRABAJO.....	2
2. INFORMACIÓN EMPLEADA.....	2
3. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD.....	2
4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE PRÓRROGA.....	3
5. METODOLOGÍA.....	4
6. DESCRIPCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS Y CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS 2014-2019.	6
7. ACTUACIONES DE INVERSIÓN EN EL PUERTO DEPORTIVO BENALMÁDENA	11
8. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS Y GASTOS Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS 2020-2047.....	14
9. VALOR DE LOS FLUJOS DE CAJA NETOS ESPERADOS PARA LOS EJERCICIOS 2020-2047	20
10. DESCRIPCIÓN DE PARÁMETROS FINANCIEROS.....	22
10.1 Valor actual de los flujos de caja netos estimados	22
10.1.1 Cálculo del valor actual.....	23
- Cálculo de la tasa de descuento	23
- Cálculo del periodo de tiempo estimado.....	26
10.1.2 Resultados obtenidos del cálculo del valor actual.....	26
11. RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN Y PLAZO DE RECUPERACIÓN	27
12. CONCLUSIONES.....	29
13. RESTRICCIÓN AL USO DE ESTE INFORME Y EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD	29
Anexo I. Porcentajes de variación de las principales partidas de ingresos y gastos para el período 2014-2019.....	31
Anexo II. Cuentas de pérdidas y ganancias estimadas para los ejercicios 2020-2047	34
Anexo III. Cálculo de la Posición Neta de Tesorería para los ejercicios 2020-2047	38
Anexo IV. Cuenta de Resultados y Posición neta de tesorería medias estimadas del período 2022 - 2047	40
Anexo V. Tarifas establecidas	43

1. ALCANCE DEL TRABAJO

El objetivo principal de nuestro trabajo ha consistido en realizar un estudio de rentabilidad de la Sociedad Puerto Deportivo Benalmádena, S.A.M., con relación a la futura ampliación de la concesión administrativa que explota en la actualidad. Dicho estudio incluye la obtención de la posición neta de tesorería esperada por el desarrollo de su actividad durante el periodo de estimación y tras las actuaciones de inversión esperadas, así como un análisis de la rentabilidad de la Sociedad obtendrá durante el periodo de vigencia de la concesión.

Para ello, se ha partido del presupuesto elaborado por la Sociedad para los ejercicios 2022 y 2023. Posteriormente, se ha realizado una estimación de los gastos e ingresos para el resto de los ejercicios que abarcará el periodo de concesión, en base tanto al presupuesto como a las previsiones de la Dirección tras las actuaciones de inversión en el Puerto Deportivo.

Una vez se ha obtenido esta estimación a través de la metodología expresada, se ha calculado la posición neta de tesorería para cada uno de los períodos de la concesión, teniendo en cuenta las inversiones previstas para la eficiencia y calidad del Puerto Deportivo, así como su financiación.

2. INFORMACIÓN EMPLEADA

Para la realización de este informe se ha considerado la siguiente información:

- Cuentas anuales de la Sociedad del período comprendido entre 2012 y 2019.
- Estados Financieros Intermedios a octubre de 2020.
- Información proporcionada por la compañía a través de distintas conversaciones y reuniones con la Dirección.
- Propuesta de actuaciones de inversión en el Puerto de Benalmádena para la eficiencia y calidad de sus servicios.
- Presupuesto elaborado por la Sociedad para los ejercicios 2022 y 2023.

3. IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

Puerto Deportivo Benalmádena, S.A.M. se constituyó como Sociedad Anónima Unipersonal el día 1 de julio de 1996, mediante escritura pública por tiempo definido, mediante concesión administrativa del Excelentísimo Ayuntamiento de Benalmádena

(Málaga), estando inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, en el número 135, en el tomo 1878, libro 791, MA 25.754. Su capital social fue totalmente suscrito por el Excelentísimo Ayuntamiento de Benalmádena.

Su domicilio social se encuentra en Puerto Deportivo de Benalmádena, Benalmádena-Costa (Málaga).

El objeto social de la Sociedad, según se desprende de las cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil de Málaga, consiste en llevar a cabo las tareas técnicas, jurídicas y económicas tendentes a la promoción y gestión del Puerto Deportivo de Benalmádena, conforme a la concesión administrativa otorgada en su día por el Estado al Excelentísimo Ayuntamiento de Benalmádena, el cual se sirvió del Puerto Deportivo para la gestión de esta. Es también objeto de la Sociedad la conservación, mejora y explotación de las instalaciones portuarias, así como la realización directa o indirecta de las obras necesarias para la ampliación de las instalaciones que les serán otorgadas legalmente; así como el fomento de las actividades turísticas y deportivas y el cobro de los precios públicos que al efecto establezca el Excelentísimo Ayuntamiento de Benalmádena en Pleno.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE PRÓRROGA

Con relación a la solicitud de ampliación de la concesión administrativa que explota en la actualidad la Sociedad, esta justifica que desea seguir con la gestión de uno de los grandes activos del Ayuntamiento y por ende del municipio de Benalmádena. No sólo como el motor económico que supone en sí, por el empleo y riqueza que directa e indirectamente genera, sino también como uno de los principales baluartes de los recursos turísticos del destino Benalmádena, además de seguir con la línea de trabajo de los últimos años de avanzar en abrir el puerto a la ciudadanía con la integración total de puerto ciudad, la democratizado del sector y el acercamiento de la práctica náutica a los más jóvenes.

Todo ello con la necesaria modernización y adaptación tanto tecnológica como sostenible que garantice la viabilidad de todas las operaciones y objetivos durante el nuevo periodo concesional. Muestra de ello son las inversiones planteadas, para las cuales será necesario el plazo máximo solicitado de 25 años a fin de recuperar las inversiones realizadas para la explotación de las obras, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, y que proporcionarán al puerto deportivo de Benalmádena esa modernización que le permita seguir a la vanguardia de las instalaciones náutico-deportivas y ser uno de los puertos de referencia en el mediterráneo. Siempre desde la óptica de la gestión pública donde por encima del beneficio económico se encuentra la generación de bienestar social.

5. METODOLOGÍA

El objetivo de este apartado es exponer el proceso que se ha seguido para determinar la rentabilidad de la explotación del Puerto Deportivo Benalmádena durante el periodo de concesión y que constituye el objeto del presente informe.

Por rentabilidad en el contexto empresarial debe entenderse la capacidad de una empresa de generar los recursos suficientes en el desarrollo de su actividad en relación con las actuaciones de inversión que requiere. Entre los métodos de análisis de la rentabilidad existentes, el cálculo de la posición neta de tesorería permite realizar una valoración de la capacidad que la Sociedad tiene de generar flujos de caja mediante el desarrollo de su actividad, analizando la capacidad de la misma de generar ingresos y de hacer frente a su vez a sus obligaciones de pago.

Por ello, tal y como se describe en el apartado número 1 de este informe, el enfoque general adoptado ha considerado la explotación del Puerto Deportivo de Benalmádena como un ente generador de flujos de tesorería, por lo que este estudio se centra en la obtención del valor de la posición neta de tesorería que se estima se obtendrán en un horizonte temporal determinado, concretamente durante el periodo de duración de la concesión que engloba los periodos comprendidos desde el año 2022 hasta 2047. Para la realización de nuestros cálculos se han estimado, además, los flujos de tesorería correspondientes a los ejercicios 2020 y 2021.

A estos efectos se ha procedido al estudio de las inversiones en el Puerto Deportivo que la Sociedad considera que llevará a cabo, realizando además una previsión de las cuentas de resultados que se esperan obtener con la consecución de estas inversiones y con el desarrollo de su actividad principal.

Para ello, se han realizado estimaciones de los gastos e ingresos correspondientes a los ejercicios comprendidos entre 2020 y 2047, a partir del presupuesto elaborado por la Sociedad referido a los ejercicios 2022 y 2023 y el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de octubre de 2020, realizando una proyección del ejercicio en curso. El presupuesto se ha considerado razonable al encontrarse en línea con los números históricos de la Sociedad que se describen más adelante en el apartado 6 del presente informe.

El análisis de esta información ha incluido un examen de revisión analítica para determinar ratios principales y evolución previsible y las preguntas a la Sociedad e información disponible para soportar la razonabilidad de la previsión, así como el

examen de las consecuencias que las inversiones previstas por la Sociedad van a tener en las cuentas de resultados futuras.

Una vez que se ha obtenido la información necesaria, se han realizado estimaciones de las cuentas de explotación para cada uno de los periodos de vigencia de la concesión.

Dado el extenso periodo de previsión, estas estimaciones se han sometido a la existencia de ciclos económicos que inciden en los niveles de actividad de la Sociedad. De esta forma, y tal y como se desarrollará en el apartado 7, las cuentas de resultados sufrirán crecimientos y decrecimientos en función de las etapas económicas en las que la Sociedad se pueda ver inmersa, independientemente de circunstancias especialmente extraordinarias y, por tanto, imprevisibles, como puede ser la acontecida recientemente por la pandemia mundial causada por el COVID 19.

Obtenidas estas cuentas de resultados estimadas, se ha procedido a realizar los ajustes correspondientes para la obtención de los flujos de caja netos de explotación. A estos flujos de caja se les ha incorporado las inversiones en activos previstas, así como las entradas y salidas reales de fondos para la obtención de los flujos de caja finales.

Para determinar las cuentas de resultados y los distintos flujos de caja para cada periodo, se han establecido ciertas hipótesis que afectan al cálculo de nuestras proyecciones.

Hipótesis

- Dado el objetivo de este estudio no se han considerado ingresos por rendimiento de activos financieros que pudiera haber u otro similar, por no ser necesaria su inclusión en las previsiones realizadas.
- Asimismo, no se ha considerado resultado financiero alguno al no ser necesario por encontrarse la tesorería positiva.
- Igualmente, no se han considerado partida alguna de ingresos y gastos de carácter esporádico, al ser, por su propia naturaleza imprevisibles.
- Si bien el presente estudio comprende el análisis de la rentabilidad de la explotación de la concesión cuya vigencia comprendería los ejercicios comprendidos desde el año 2022 hasta el año 2047, debido a la fecha de elaboración del presente informe, se ha considerado dentro de las previsiones

el ejercicio 2020 (los meses de noviembre y diciembre) así como el ejercicio 2021.

- Finalmente, a efectos de obtener los flujos de caja finales para la Sociedad, se ha tenido en consideración la realización de inversiones significativas en el activo de la Sociedad que se detallarán en el apartado 6.

6. DESCRIPCIÓN DE INGRESOS Y GASTOS Y CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS 2014-2019.

La principal actividad de la Sociedad consiste en la promoción y gestión del Puerto Deportivo de Benalmádena conforme a la concesión administrativa otorgada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Benalmádena.

La entidad Puerto Deportivo Benalmádena, S.A.M., ejerce su actividad como gestora de la Concesión Administrativa para la construcción y explotación de un Puerto Deportivo de base o invernada en la Playa de Fuente de la Salud, en el término municipal de Benalmádena, hasta el día 13 de mayo de 2022, según la Resolución del Consejo de Ministros, notificada a través de la Dirección General de Puertos y Señales Marítimas del Ministerio de Obras Públicas, de fecha 7 de abril de 1972.

Puerto Deportivo Benalmádena cuenta con 1.027 puestos de atraques para su explotación, de los cuales durante el ejercicio 2004 se procedió a destinar 192 puestos a ingresos por concesión por un periodo extensible hasta el ejercicio 2022. Actualmente, Puerto Deportivo Benalmádena mantiene en concesión 136 puestos, destinando los 873 restantes a rotación. 18 atraques son destinados a la Guardia Civil.

Los principales ingresos obtenidos y gastos incurridos por la Sociedad durante los últimos 6 ejercicios en el desarrollo de su actividad se muestran a continuación:

- Importe neto de la cifra de negocios

Venta de suministros. Esta partida se compone principalmente por la venta de carburantes que la Sociedad realiza mediante surtidor en las instalaciones de la misma. Se incluye además la comercialización de otras mercaderías como aceite, hielo y artículos de tienda. La evolución que ha seguido este tipo de ingresos para los ejercicios previos a los que son objeto de previsión es la siguiente:

Venta de suministros	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Venta de carburantes	787.691,94	720.806,94	645.188,82	783.238,70	849.592,83	906.081,34
Venta de aceite, hielo y otros	3.408,06	8.957,77	6.484,28	5.191,21	3.020,05	4.150,73
Total	791.100,00	729.764,71	651.673,10	788.429,91	852.612,88	910.232,07

Prestación de servicios. Al respecto ha de distinguirse, por un lado, los ingresos por atraques. Estos incluyen los percibidos por los atraques en tránsito e ingresos por atraques de base de 192 puestos (de los cuales se mantienen activos en la actualidad 136). Estos últimos se periodifican anualmente hasta 2022. La diferencia se determina a continuación:

Atraques de base: existe una cesión del uso preferente de un atraque cuando la concesionaria y un tercero convienen el uso continuado de aquel por un periodo superior a un año y con un máximo de todo el periodo concesional restante.

Atraques de uso anual: la concesionaria y la persona titular de una determinada embarcación convienen el uso de aquel por un periodo de un año. En estos supuestos, el atraque se califica dentro de los atraques de base.

Atraques de tránsito/rotación: existe uso temporal de un atraque cuando la concesionaria y la persona titular de una determinada embarcación convienen el uso de aquel por un periodo inferior a un año. En estos supuestos el atraque se califica como atraque de tránsito y deberá formalizarse mediante un contrato de tránsito.

En el Puerto existen embarcaciones que se benefician de la política de descuento por estancia y pagos por adelantado.

Por otro lado, se encuentran los ingresos percibidos por la utilización del varadero, así como los ingresos por el remolque de embarcaciones. Finalmente distinguimos los ingresos por suministro de agua, luz y teléfono a las embarcaciones. A continuación, se expone la variación que han sufrido estos ingresos para los ejercicios 2014-2019:

Prestación de servicios	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Atraques en rotación	2.004.269,29	1.823.238,76	1.827.852,40	1.914.227,93	2.456.693,97	2.586.450,07
Atraques en concesión	1.005.351,46	933.259,59	956.062,38	946.324,51	377.377,40	355.117,75
Varadero	224.387,42	162.502,77	102.472,67	5.175,14	1.873,90	1.465,69
Remolque embarcaciones	1.499,15	619,77	436,95	1.839,72	1.974,06	3.697,78
Suministros	87.496,59	172.494,51	169.955,66	192.684,52	194.006,34	209.498,53
Total	3.323.003,91	3.092.115,40	3.056.780,06	3.060.251,82	3.031.925,67	3.156.229,82

Los atraques de una instalación portuario se dividen en dos grupos: atraques de base y atraques de tránsito, considerándose atraques al servicio de tránsito aquellos cuyo uso se acuerde con una duración inferior al año, sin que en ningún caso sea susceptible de prórroga tácita.

- Otros ingresos de explotación

- Alquiler de locales: engloba los ingresos por alquiler de locales en la zona comercial.

-: Esta partida recoge la periodificación del canon pagado por anticipado por la explotación de la zona parking y las cuotas de alquiler que esta empresa abona anualmente.

- Canon varadero y tren articulado: Estos conceptos recogen el canon que abonan las empresas que actualmente explotan el varadero y el tren articulado.

- Ocupación superficie terrazas, espacios publicitarios y otras superficies: Estos importes incluyen las cantidades abonadas por las empresas que actualmente ocupan superficies de terrazas, así como las cantidades entregadas por patrocinio de diferentes eventos o por distintos usos del espacio público.

- Centro náutico: Esta partida recoge el canon que anualmente se periodifica por las cantidades abonadas en concepto de locales del Centro Náutico. Estas cantidades fueron facturadas en su totalidad para un periodo que se extiende hasta 2022.

- Comisiones Repsol: Incluye las comisiones percibidas por el suministro de gasolina del Puerto Deportivo. Desde el ejercicio 2017 y tras un cambio de condiciones de la compra, la Sociedad contabiliza esta comisión como descuento en la compra de combustible.

- Otros ingresos: Importe que recoge otras cantidades entregadas a Puerto Deportivo por diferentes conceptos. Destacan al respecto los ingresos recibidos por codificación de tarjetas, entre otros.

- Otras partidas. Al respecto destacan los ingresos por la cesión del local de playa fuente salud, el canon por el desarrollo de excursiones marítimas, el canon anual por chárter náutico, así como el ingreso por el gravamen de la actividad comercial de los barcos.

- Tasa autoridad portuaria. Desde el ejercicio 2018, la Sociedad tiene encomendado el cobro a los titulares de embarcaciones de la Tasa 0 o Tasa de Ayuda a la Navegación. Dicha tasa es recaudada por la Sociedad, si bien se genera desde la Autoridad Portuaria de Málaga.

Seguidamente se muestra un detalle de la variación sufrida por este epígrafe para los ejercicios 2014-2019:

Otros ingresos	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Alquiler de locales	109.384,71	106.650,46	106.466,92	111.729,67	128.012,42	148.188,68
Canon aparcamiento	53.928,63	56.200,08	61.404,31	65.936,37	66.529,26	60.210,66
Canon varadero			32.727,00	65.454,00	65.454,00	65.454,00
Canon tren articulado	3.433,08	10.270,00	17.070,00	10.434,32	10.549,10	10.791,73
Ocupación superficie terrazas	120.868,63	111.007,22	113.457,00	131.461,18	132.692,35	136.264,98
Ocupación espacios publicitarios		6.236,38	5.611,57	31.747,11	34.900,00	33.400,00
Ocupación de otras superficies	67.433,66	19.605,03	13.576,91	7.297,02	8.303,91	9.108,79
Centro náutico	127.880,87	126.447,20	124.146,97	128.858,69	124.437,54	115.767,49
Canon local playa fuente salud					32.904,77	72.000,00
Comisiones Repsol	28.284,07	30.017,76	29.201,92	882,00		
Otros ingresos	53.953,70	38.252,50	40.525,71	91.040,84	60.078,68	55.885,74
Tasa autoridad portuaria					66.445,37	131.631,34
Canon anual Charter						18.724,81
Canon excursiones marítimas					35.711,40	71.520,54
Gravamen actividad comercial barcos					16.731,60	34.178,85
Total	565.167,35	504.686,63	544.188,31	644.841,20	782.750,40	963.127,61

- **Aprovisionamientos**

Esta partida incluye la compra de carburantes y otros suministros (hielo, material de oficina entre otros). La evolución de las cuentas de aprovisionamientos durante los últimos 6 ejercicios se muestra a continuación:

Aprovisionamientos	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Compra de carburantes	-779.740,92	-732.192,27	-670.789,26	-738.947,17	-777.207,20	-825.973,75
Compra de aceite, hielo y otros	-10.765,31	-8.850,58	-9.221,05	-8.197,45	-6.840,59	-6.381,02
Variación de existencias	-28.163,27	-3.508,85	16.916,10	6.600,10	-16.540,51	5.659,83
Total	-818.669,50	-744.551,70	-663.094,21	-740.544,52	-800.588,30	-826.694,94

- **Gastos de personal**

En este capítulo se integran las retribuciones brutas, la seguridad social a cargo de la empresa devengadas por el personal con contrato laboral y demás gastos relacionados, así como el exceso de provisión de retribución a largo plazo del personal. A continuación, se observa la variación que ha sufrido el gasto en personal para los ejercicios 2014-2019:

Gastos de personal	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Sueldos y salarios	-1.292.123,48	-1.371.077,40	-1.379.850,67	-1.406.604,71	-1.398.625,38	-1.468.729,73
Seguridad Social a cargo de la empresa	-404.866,37	-403.286,12	-430.221,34	-416.574,14	-446.852,74	-418.992,23
Indemnizaciones					-13.525,60	
Contribuciones anuales	-20.279,18	-54.652,67				
Otros gastos sociales	-22.617,36	-19.183,96	-8.271,72	-20.142,15	-22.562,75	-18.452,28
Exceso provisión retribución al personal	59.122,37		8.500,00	13.704,55	21.804,80	10.500,00
Total	-1.680.764,02	-1.848.200,15	-1.809.843,73	-1.829.616,45	-1.859.761,67	-1.895.674,24

- **Otros gastos de explotación**

- **Canon Ayuntamiento.** Dicha partida incluye el canon anual del Ayuntamiento de Benalmádena por la cesión de la gestión y explotación del Puerto Deportivo.

- Reparaciones y mantenimiento. Constituyen los gastos en los que incurre la Sociedad para el mantenimiento de las instalaciones del Puerto Deportivo.

- Servicios profesionales independientes. Esta partida recoge los gastos de profesionales externos a la empresa, entre los que destacan abogados, economistas, auditores y asesores, entre otros.

- Publicidad y marketing. Los gastos de publicidad y marketing recogen todas aquellas partidas destinadas al fomento y publicidad del área del Puerto Deportivo.

- Gastos varios. En dicha partida se agrupan los gastos de seguros y servicios bancarios similares, así como los gastos de suministros de agua y luz y otros gastos entre los que se encuentran los gastos de vigilancia, seguridad y limpieza.

- Otros tributos. La partida de "Otros tributos" registra los gastos de tributos cuantitativamente reducidos como el IBI, entre otros.

- Tasa autoridad portuaria. En esta partida se recoge la tasa de autoridad portuaria que la Sociedad recauda de los titulares de embarcaciones a favor del Ayuntamiento.

En el siguiente cuadro se muestra la evolución sufrida de estas partidas en el periodo comprendido entre 2014 y 2019.

Otros gastos de explotación	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Canon Ayuntamiento	-240.404,90	-240.404,84	-240.404,84	-240.404,84	-410.116,45	-410.116,45
Otros arrendamientos					-599,16	-2.500,15
Reparaciones y mantenimiento	-305.422,75	-168.184,38	-163.444,14	-156.022,36	-173.890,37	-199.790,39
Servicios profesionales independientes	-178.819,56	-118.018,02	-101.076,22	-114.173,55	-101.454,65	-147.913,52
Publicidad y marketing	-398.852,13	-373.064,32	-229.415,33	-179.896,76	-272.436,45	-359.718,09
Gastos varios	-632.985,50	-422.596,32	-399.977,15	-389.426,48	-410.765,20	-443.412,01
Otros tributos	-1.930,71	-2.284,23	-3.637,91	-2.894,15	-3.376,68	-3.245,22
Tasa autoridad portuaria					-66.445,37	-131.631,34
Dotación/Aplicación provisión insolvencia	-190.435,72	-133.448,06	168.008,59	-36.078,80	127.511,57	172.383,58
Total	-1.948.851,27	-1.458.000,17	-969.947,00	-1.118.896,94	-1.311.572,76	-1.525.943,59

- Amortización.

Representada por la dotación de amortización del inmovilizado intangible y material, la evolución durante los ejercicios 2014-2019 es la siguiente:

Amortización	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Inmovilizado intangible	-22.286,60	-22.608,39	-22.608,39	-20.161,17	-18.658,35	-19.685,05
Inmovilizado material	-295.907,66	-290.096,70	-259.399,59	-243.241,51	-243.694,01	-308.957,03
Total	-318.194,26	-312.705,09	-282.007,98	-263.402,68	-262.352,36	-328.642,08

Para un mayor análisis, en el Anexo I se detallan los porcentajes de variación de cada uno de los conceptos desarrollados para los períodos en cuestión.

Una vez desarrolladas las principales partidas que componen el resultado de explotación de la Sociedad, se muestran a continuación las cuentas de pérdidas y ganancias para el período comprendido entre los ejercicios 2014 y 2019:

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	EJERCICIO 2014	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2016	EJERCICIO 2017	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2019
Importe neto de la cifra de negocios	4.114.103,91	3.821.880,11	3.708.453,16	3.848.681,73	3.884.538,55	4.066.461,89
Aprovisionamientos	-818.669,60	-744.551,70	-663.094,21	-740.544,52	-800.588,30	-826.694,94
Otros ingresos de explotación	565.167,35	504.686,63	544.188,31	644.841,20	782.750,40	963.127,61
Gastos de personal	-1.680.764,02	-1.848.200,15	-1.809.843,73	-1.829.616,45	-1.859.761,67	-1.895.674,24
Otros gastos de explotación	-1.948.851,27	-1.458.000,17	-969.947,00	-1.118.896,94	-1.311.572,76	-1.525.943,59
Amortización del inmovilizado	-318.194,26	-312.705,09	-282.007,98	-263.402,68	-262.352,36	-328.642,08
Exceso de provisiones	263.372,28		321.436,44			
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	-3.766,32		-1.041.560,25		-2.657,49	
Otros resultados	-2.834,28	48.176,37	-152.239,24	-83.125,19	-56.020,16	-891,90
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	169.563,79	11.286,00	-344.614,50	457.937,15	374.336,21	451.742,75
Ingresos financieros	196,24	100,21	83,84	86,65	5,91	28,99
Gastos financieros	-1.279,94	-1.594,95	-1.085,90	-666,04	-60,53	
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros						-3.312,39
RESULTADO FINANCIERO	-1.083,70	-1.494,74	-1.002,06	-579,39	-54,62	-3.283,40
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	168.480,09	9.791,26	-345.616,56	457.357,76	374.281,59	448.459,35
Impuestos sobre sociedades					-100.570,39	-112.406,29
RESULTADO DEL EJERCICIO	168.480,09	9.791,26	-345.616,56	457.357,76	273.711,20	336.053,06

7. ACTUACIONES DE INVERSIÓN EN EL PUERTO DEPORTIVO BENALMÁDENA

Con la prórroga de la concesión, la Sociedad prevé la consecución de varias obras destinadas a mejorar la funcionalidad de las instalaciones, así como aumentar la eficiencia y la calidad de los servicios prestados.

Según la Propuesta de Actuaciones de Inversión facilitada por la Sociedad, el presupuesto de estas mejoras alcanzaría un total de 5.271.670,17 euros (más IVA), desglosado en los siguientes conceptos:

Actuaciones de inversión en el Puerto Deportivo de Benalmádena	Total presupuesto contrata
Mejora de los puestos de atraque y amarre de los pantanales de la Flota Menor	2.764.324,72
Ampliación de la capacidad de la Dársena destinada a la Escuela de Vela y otras	2.190.978,45
Instalación fotovoltaica y recarga de vehículos eléctricos	316.367,00
Total inversión presupuestada	5.271.670,17

Dichas inversiones comenzarán en el ejercicio 2022 desde la concesión, realizándose linealmente en un plazo de 4 años, estando previsto que su puesta en funcionamiento sea en 2026. A partir de este ejercicio, las inversiones se amortizarán linealmente hasta el fin de la concesión de explotación del Puerto Deportivo.

Para la financiación de estas mejoras, la Sociedad prevé ingresos de 100 puestos de atraque de base durante un período de 25 años desde la prórroga de la concesión, lo que supondrá para la Sociedad unos ingresos de 4.764.044,03 euros. El importe máximo de capitalización inicial de la tarifa de prestación del servicio portuario será el 70% del Valor Actual Neto.

Al respecto, las inversiones y la cesión de los atraques generan unas salidas de fondos la primera, y unas entradas de fondos la segunda, que afectarán a los flujos de caja que se originan en los ejercicios a estimar.

Además, la implantación de las referidas ampliaciones y mejoras van a incidir en las prestaciones que la Sociedad ofrece en los siguientes aspectos:

- La redistribución de los puestos de atraque conlleva una mayor superficie aprovechable que permite un incremento del número de atraques para embarcaciones de 12 metros de eslora. Si bien la diferencia en facturación es reducida, estas mejoras atraerán a embarcaciones más propensas a mantenerse en el Puerto durante largos periodos.

ESTRUCTURA DE AMARRES ACTUAL

	TIPO	ESLORA	MANGA	SUPERFICIE	Nº ATRAQUES	SUPERFICIE EFECTIVA M2
	TIPO 1	6	2	12	92,00	1.104,00
	TIPO 2	6	2,15	12,9	48,00	619,20
	TIPO 3	6	2,5	15	157,00	2.355,00
	TIPO 4	8	3	24	255,00	6.120,00
	TIPO 5	10	3,5	35	119,00	4.165,00
	TIPO 6	12	3,8	45,6	175,00	7.980,00
	TIPO 7	15	4,5	67,5	65,00	4.387,50
	TIPO 8	18	4,8	86,4	69,00	5.961,60
	TIPO 9	30	6,5	195	27,00	5.265,00
	TIPO 10	45	10	450	1,00	450,00
	TIPO 11	60,5	19	1149,5	1,00	1.149,50
GUARDIA CIVIL	TIPO M	12	3,8	45,6	8,00	364,80
	TIPO PL	6	2,5	15	10,00	150,00
	TOTAL				1.027,00	40.071,60

ESTRUCTURA DE AMARRES TRAS LA REORDENACION

	TIPO	ESLORA	MANGA	SUPERFICIE	Nº ATRAQUES	SUPERFICIE EFECTIVA M2
	TIPO 1	6	2	12	96,00	1.152,00
	TIPO 2	6	2,15	12,9	49,00	632,10
	TIPO 3	6	2,5	15	102,00	1.530,00
	TIPO 4	8	3	24	198,00	4.752,00
	TIPO 5	10	3,5	35	139,00	4.865,00
	TIPO 6	12	3,8	45,6	251,00	11.445,60
	TIPO 7	15	4,5	67,5	65,00	4.387,50
	TIPO 8	18	4,8	86,4	69,00	5.961,60
	TIPO 9	30	6,5	195	27,00	5.265,00
	TIPO 10	45	10	450	1,00	450,00
	TIPO 11	60,5	19	1149,5	1,00	1.149,50
GUARDIA	TIPO M	12	3,8	45,6	8,00	364,80
CIVIL	TIPO PL	6	2,5	15	10,00	150,00
	TOTAL			1.016,00		42.105,10

-Puerto Deportivo contará con 1016 puestos de atraque, para su explotación. De estos, destinará 100 a ingresos por concesión y los 916 restantes a rotación.

	TIPO	ESLORA	MANGA	SUPERFICIE	Nº ATRAQUES	SUPERFICIE EFECTIVA M2
	TIPO 1	6	2	12	96,00	1.152,00
	TIPO 2	6	2,15	12,9	49,00	632,10
	TIPO 3	6	2,5	15	102,00	1.530,00
	TIPO 4	8	3	24	198,00	4.752,00
	TIPO 5	10	3,5	35	139,00	4.865,00
	TIPO 6	12	3,8	45,6	251,00	11.445,60
	TIPO 7	15	4,5	67,5	65,00	4.387,50
	TIPO 8	18	4,8	86,4	69,00	5.961,60
	TIPO 9	30	6,5	195	27,00	5.265,00
	TIPO 10	45	10	450	1,00	450,00
	TIPO 11	60,5	19	1149,5	1,00	1.149,50
GUARDIA	TIPO M	12	3,8	45,6	8,00	364,80
CIVIL	TIPO PL	6	2,5	15	10,00	150,00
	TOTAL			1.016,00		42.105,10

Puerto Deportivo de Benalmádena contará con una política de descuento según el periodo de estancia y pago por adelantado:

Estancia	Descuento
Superior a 30 días	3%
Superior a 90 días	6%
Superior a 180 días	12%
Superior a 365 días	24%

- La ampliación de la capacidad de la dársena destinada a la escuela de vela y otras actividades supondrá, entre otras mejoras, una nueva piscina natural y una zona de uso comercial de 580 metros cuadrados, reorganizando el espacio de almacenaje de las embarcaciones y mejorando las prestaciones del Centro Náutico.

- Finalmente, la instalación de placas fotovoltaicas y de puntos de recarga de vehículos eléctricos supondrá una reducción de los gastos de suministro de luz de entre 1.200 y 1.500 euros mensuales y un gasto de mantenimiento de 300 euros anuales.

8. ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS Y GASTOS Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS 2020-2047

En el apartado de Metodología se ha descrito el procedimiento de estimación de las cuentas de resultados para los ejercicios 2020-2047. Según se ha adelantado, estas estimaciones se han realizado en base al presupuesto elaborado por Sociedad para los ejercicios 202 y 2023 y en base a las nuevas inversiones de actuación que la sociedad llevará a cabo.

Para 2020, se ha partido de la información contable correspondiente al ejercicio a fecha de 31 de octubre, sobre la cual se ha incorporado la estimación realizada para los meses de noviembre y diciembre. Dicha previsión se ha llevado a cabo tomando como referencia los valores promedio de las partidas de ingresos y gastos consideradas para los meses en cuestión del periodo 2014-2019, teniendo presente la excepcionalidad de las circunstancias causadas por el COVID-19.

Se ha incorporado en el modelo una tasa de variación interanual determinada en función de los distintos niveles de actividad históricos de la Sociedad.

Dada la actividad de esta y su contextualización en un entorno económico fluctuante e influenciado por los ciclos económicos a nivel mundial, se ha determinado como hipótesis que los resultados de a estimar van a evolucionar en función de la variación interanual de los ingresos de la Sociedad durante las diferentes y recientes etapas económicas.

Estas tasas de variación se han obtenido mediante el cálculo de la variación interanual media de las partidas de ingresos de la Sociedad desde el ejercicio 2012 hasta el año 2019, según se muestra a continuación:

INGRESOS	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Venta de suministros	886.624,16	881.721,26	791.100,00	729.764,71	651.673,10	788.429,91	852.612,88	910.232,07
Prestaciones de servicios	3.584.222,54	3.571.523,50	3.323.003,91	3.092.115,40	3.056.780,06	3.060.251,82	3.031.925,67	3.156.229,82
Otros ingresos	709.021,06	612.349,17	565.167,35	504.686,63	544.188,31	644.841,20	782.750,40	963.127,61

VARIACIÓN	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Venta de suministros	-1%	-10%	-8%	-11%	21%	8%	7%
Prestaciones de servicios	0%	-7%	-7%	-1%	0%	-1%	4%
Otros ingresos	-14%	-8%	-11%	8%	18%	21%	23%
Variación promedia	-5%	-8%	-8%	-1%	13%	10%	11%

Partiendo de este criterio, se han establecido ciclos de 7 períodos, cuya variación interanual de los ingresos de la Sociedad siguen los siguientes patrones:

	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7
Porcentajes de variación	-5%	-8%	-8%	-1%	13%	10%	11%

En cuanto a los gastos, se ha determinado un comportamiento proporcional al estimado para los ingresos.

En la obtención de estos valores, se han tenido en cuenta las siguientes particularidades:

- El suministro de carburante se ha establecido en un promedio de 1.281.300,00 euros anuales y el suministro de venta de hielo y aceite en un promedio de 3.000,00 euros según presupuesto.
- Respecto a los atraques en tránsito/rotación se han estimado en 3.077.771,28 euros anuales según las tarifas que establecerá la sociedad por utilización de los puestos de atraque, con una ocupación mínima de un 50%, diferenciadas por eslora y manga, con un incremento de un 3% a partir del ejercicio 2026 por nuevas inversiones realizadas.

Las tarifas por utilización de los puestos de atraque, diferenciadas por temporada alta y temporada baja, se muestran en el Anexo V.

- Respecto a los atraques de base, según se ha determinado en el apartado anterior, la Sociedad prevé ingresos de 100 puestos de atraque de base durante un período de 25 años desde la prórroga de la concesión, lo que supondrá para la Sociedad 4.764.044,03 euros. El importe máximo de capitalización inicial de la tarifa de prestación del servicio portuario será el 70% del Valor Actual Neto. Estos 100 atraques corresponden a 50 amarres de 12 metros y 50 amarres de 18 metros, con un precio anual de 5.292,53 y 10.658,06 euros respectivamente. La Sociedad estima que estos ingresos generarán los fondos suficientes para financiar las inversiones. A continuación, se detalla los parámetros de estimación de los atraques de base.

Las tarifas por uso de los distintos servicios de Varadero (varada y botadura, grúa, travel-lifts, carretilla elevadora, utilización de superficies u otros servicios), se muestran en el Anexo V.

- Respecto a los ingresos por suministro a embarcaciones como agua o teléfono, se han estimado en 219.000,00 euros anuales según presupuesto.

Las tarifas por suministro de electricidad, agua o teléfono se muestran en el Anexo V.

- Respecto al alquiler de locales de varadero se han estimado unos ingresos anuales de 88.200,00 euros. Corresponden a los locales de varadero que se describen a continuación:

Locales Varadero	Usuario	m2
LOCAL Nº 1	LUIS MANUEL NAOIN GIMENO	133,88
LOCAL Nº 2	PUERTO DEPORTIVO BENALMADENA	24,75
LOCAL Nº 3	YACHTS GLOBAL SERVICES, S. L.	35,52
LOCAL Nº 4	BENALBALSA, S. L.	90,24
LOCAL Nº 5	FABIAN NASIFF	63,92
LOCAL Nº 6	VARADERO BENALMADENA Y SERV. INTEGRALES	66,50
LOCAL Nº 7	ALBERTO DE LANGARICA JURADO	35,52
LOCAL Nº 8	NAUTICA JUAN REUS, S. L.	92,75
LOCAL Nº 9	DESARROLLOS TRUCEL, S. L. A/C	260,15
LOCAL Nº 10	LAVA QUE TE LAVA, S. L.	30,00
LOCAL Nº 11	PUERTO DEPORTIVO BENALMADENA. ALMACEN	181,00
LOCAL Nº 12	PUERTO MARINA DIVERS, S. L.	136,00
MESA Nº 12A	YACHTS GLOBAL SERVICES, S. L.	9,00
MESA Nº 12B	VARADERO BENALMADENA Y SERV. INTEGRALES	9,00
MESA Nº 13	NAUTICA JUAN REUS, S. L.	9,00
LOCAL Nº 14 ARCHIVO	PUERTO DEPORTIVO BENALMADENA,S.A.	80,00
MESA Nº 15	LIBRE	9,00
MESA Nº 16	CONTRATO PENDIENTE DE FIRMA	9,00
MESA Nº 17	LIBRE	9,00
MESA Nº 18	LUIS FERROLI	9,00
MESA Nº 19	NAUTICA JUAN REUS, S. L.	9,00
	Total	1.302,23

El total de metros cuadrados de los locales de varadero asciende a 1.302,23 metros cuadrados. El precio del arrendamiento por metro cuadrado asciende a 67,72 €/m2.

- Adicionalmente, la Sociedad prevé la prórroga de la concesión existente en la actualidad para la cesión del uso de la zona de aparcamiento, el cual cuenta con 927 plazas. Al respecto se ha previsto una cesión por importe de 1.675.000,00 euros para el período comprendido entre 2022 y 2047. Estos ingresos se periodificarán a razón de 67.000,00 euros anuales hasta el año 2047.

Las tarifas por uso de utilización de superficie tanto del aparcamiento como en otras zonas del puerto se muestran en el Anexo V.

- Se han estimado ingresos por canon de varadero y del tren articulado por 65.454,00 y 11.078,00 euros anuales respectivamente.

- Respecto a la estimación de ingresos por el arrendamiento de la superficie del resto de locales del Puerto y terrazas se han estimado unos ingresos anuales de 47.250,00 por alquiler de locales y 124.291,89 euros por alquiler de terrazas. El desglose de las terrazas por local con indicación de los metros cuadrados se presenta a continuación:

Local	m2
Foster Hollywood	71,7
Cafetería Fano	58,8
Pizzeria Da Fano	23,31
Tomas Bianchi (Fano)	30,34
Restaurante Pinocho	37,97
Casabianca	125
Mombassa	58,4
Restaurante Inasia	36
O'neils	62,8
Restaurante Moods	19,8
Kume	38,61
Boutique Ropa	28,5
The Brother's	38
Zapateria	22,26
Heladería La Seresinisma	10,2
Restaurante Carretero	11,6
La Sureña	24,25
Café La Rubia	35,87
Restaurante Tex Mex	19,6
Discoteca Ola	18,6
Los Delfines	33,06
Kaleido	333,48
Super Mini	1,5
Super Chino	5,62
Cafetería La Marina	63
Restaurante Bellavista	28,8
Total	1.237,07

- En el caso del Centro Náutico, la prórroga de la concesión para el período 2022-2047 se ha previsto por un importe de 27,38 €/m2 hasta 2025. A partir de 2026 y hasta 2047, se establecerá en 28,78 €/m2 debido a un incremento establecido del 5% a causa de la puesta en marcha de las inversiones realizadas en las instalaciones del Centro Náutico. El desglose de los metros cuadrados por local y concesionario del centro náutico se muestra a continuación:

Local	Concesionario	M2	M2	% M2	% M2
		CONSTRUIDOS	COMUNES	Construidos	Const + Comunes
Aparcamientos	Innoven Benalmadena,S.L.	77,26	110,82	2,45	2,44
Oficinas 1º	Club Náutico Marítimo Benalmadena	265,67	381,07	8,41	8,39
Oficinas 2º	Innoven Benalmadena,S.L.	239,96	344,18	7,60	7,58
Restaurante	Club Náutico Marítimo Benalmadena	294,10	421,04	9,31	9,28
Salon Actos	Puerto Deportivo de Benalmádena,S.A.	330,12	473,51	10,45	10,42
Taberna	Restaurante Benalclub	294,10	421,84	9,31	9,29
Local nº 01	Club Náutico Marítimo Benalmadena	428,00	614,88	13,55	13,53
Local nº 02	Club Náutico Marítimo Benalmadena	97,46	139,79	3,09	3,08
Local nº 03	Aquajet Puerto Marina, S.L.	117,00	167,08	3,71	3,69
Local nº 04	Aquajet Puerto Marina, S.L.	117,00	167,08	3,71	3,69
Local nº 05	Club Nautico Marítimo Benalmadena	79,53	114,07	2,52	2,51
Local nº 06	Alonso Cabeza Velasco	102,89	147,58	3,26	3,25
Local nº 07	Club Náutico Marítimo Benalmadena	33,75	40,41	1,07	0,96
Local nº 08	Club Náutico Marítimo Benalmadena	33,75	48,41	1,07	1,07
Local nº 09	Soportes y Equipos, S.L.	33,76	47,85	1,07	1,06
Local nº 10	Nautica El Buzo,S.L.	45,90	65,84	1,45	1,45
Local nº 11	Nautica El Buzo,S.L.	56,62	81,21	1,79	1,79
Local nº 12	Club de Buceo Benalmádena	181,05	258,61	5,73	5,70
Local nº 12bis	Club Náutico Marítimo Benalmadena	105,35	151,65	3,34	3,33
Local nº 13	Club de Buceo Benalmádena	31,99	77,87	1,01	1,43
Local nº 14	Marina Benalmádena,S.L.	41,61	59,68	1,32	1,31
Local nº 15	Marina Benalmádena,S.L.	45,90	65,84	1,45	1,45
Local nº 16	Nautica Enasol,S.L.	74,83	107,33	2,37	2,36
Local nº 17	Club Náutico Marítimo Benalmadena	30,26	43,20	0,96	0,95
Totales		3.157,86	4.550,84	100,00	100,00

En este mismo apartado de concesión del centro náutico existen locales adicionales a los concesionados en régimen de alquiler directos. El detalle de estos 3 locales con indicación del precio de alquiler mensual que se detallan a continuación:

Local	Arrendador	M2 Construidos	Alquiler Mensual
Local nº 04	Aquajet Puerto Marina, S.L.	117,00	929,00
Local nº 06	Alonso Cabeza Velasco	102,89	559,48
Local nº 13	Club de Buceo Benalmádena	31,99	192,02
Totales		251,88	1.680,50

El ingreso total anual por los locales adicionales a los concesionados ascenderá a 20.166,00 euros.

- El ingreso por canon anual del local Playa Fuente Salud se ha estimado en 72.000,00 euros respectivamente.
- Debido a la puesta en funcionamiento de las inversiones en el ejercicio 2026, se ha establecido un crecimiento de los ingresos por los atraques en rotación de un 3% a partir de dicho año, debido a la reorganización de los puestos de atraques desarrollado en el apartado anterior.

- Respecto a los gastos por servicios profesionales independientes, se pretenden celebrar los siguientes servicios externalizados de vigilancia, buzos, limpieza y jardinería. El gasto estimado anualmente de estos servicios asciende a 130.000,00 euros según presupuesto.
- Respecto a los gastos de personal, se prevé la siguiente creación de empleo con indicación del total gasto bruto por empleado (sin incluir otros gastos sociales).

Categoría	Número empleados	Salario bruto anual	Total gasto personal bruto
Director Gerente	1	60.000,00	60.000,00
Jefe Sección RRHH/Técnico/Seg	1	58.000,00	58.000,00
Jefe Sección Admin. Contab.	1	49.972,03	49.972,03
Jefe de Negociado	2	36.365,76	72.731,52
Encargado General	1	43.912,02	43.912,02
Encargado	1	37.344,26	37.344,26
Producción Administ.	5	33.527,68	167.638,40
Oficial I	5	35.963,41	179.817,05
Oficial Mantenimiento	20	33.200,58	664.011,60
			1.333.426,88

- Igualmente, con la instalación de placas fotovoltaicas y de puntos de recarga de vehículos eléctricos se ha previsto una disminución de los gastos de suministro de luz de 1.200 euros anuales a partir de 2026, así como un incremento de los gastos de mantenimiento en 300 anuales para el mismo periodo.
- En cuanto al inmovilizado material, se ha estimado una inversión de mantenimiento de 50.000 euros cada 3 periodos que reflejan las inversiones de inmovilizado que permiten mantener un nivel de actividad similar al prestado en la actualidad. Dicho inmovilizado se amortiza linealmente manteniendo los criterios actuales de amortización de la Sociedad.
- Se ha establecido IPC de un 2%.
- Finalmente, respecto al Impuesto sobre Beneficios, se ha incorporado una tasa impositiva del 25% sobre los resultados de la Sociedad estimados, sin tener en cuenta cualquier tipo de deducciones, bonificaciones u otros tipos de ventajas fiscales a las que pudiera acogerse la actividad.

Dadas estas premisas y la metodología aplicada se han obtenido los siguientes resultados de beneficios o pérdidas para el período 2020-2047:

	Beneficio/ Pérdidas		Beneficio/ Pérdidas
2020	231.305	2034	384.215
2021	864.612	2035	410.140
2022	399.429	2036	407.300
2023	250.304	2037	412.397
2024	528.644	2038	392.105
2025	462.004	2039	387.983
2026	355.739	2040	393.300
2027	365.802	2041	406.182
2028	391.054	2042	429.248
2029	389.633	2043	430.306
2030	392.389	2044	435.938
2031	371.621	2045	414.316
2032	370.088	2046	412.627
2033	371.838	2047	418.511

En el Anexo II se muestran las cuentas de resultados detalladas para cada uno de los ejercicios objeto de estimación.

Adicionalmente, se ha calculado la media anual de resultados estimados a obtener por la Sociedad en el período comprendido entre 2022 y 2047, con el objetivo de mostrar el nivel promedio de actividad del Puerto Deportivo Benalmádena durante el nuevo período concesional.

Dicho resultado se ha obtenido calculando los valores medios de las partidas de ingresos y gastos estimados para el periodo antedicho en la aplicación de la metodología desarrollada anteriormente y manteniendo las premisas consideradas previamente

Según estos cálculos, la media anual de los resultados estimados para el periodo comprendido entre 2022 y 2047 se muestra a continuación:

	Beneficio/ Pérdidas (euros)
Resultado medio período 2022-2047	415.324,63

El detalle del cálculo de este resultado medio se muestra en el Anexo IV.

9. VALOR DE LOS FLUJOS DE CAJA NETOS ESPERADOS PARA LOS EJERCICIOS 2020-2047

Partiendo de las cuentas de pérdidas y ganancias obtenidas para cada periodo de estimación, se ha calculado la posición neta de tesorería generada para cada uno de los ejercicios.

Al respecto, se han tenido en cuenta las siguientes premisas:

Las amortizaciones no generan salidas de fondos, lo que ha supuesto un ajuste positivo en el cálculo de los flujos de caja de explotación. Asimismo, se ha tenido en cuenta la periodificación de los 100 atraques de base previstos.

Adicionalmente, se ha incorporado para la obtención de la posición neta de tesorería final los desembolsos procedentes de las inversiones en activos previstas, así como la inversión inicial del Canon por la explotación del inmueble.

De estos cálculos, cuyo detalle se muestra en el Anexo III, se extraen las siguientes posiciones netas de tesorería para cada ejercicio objeto de estimación:

	Posición neta de tesorería		Posición neta de tesorería
2020	554.621	2034	633.837
2021	1.187.928	2035	659.762
2022	-605.621	2036	609.422
2023	-783.967	2037	664.518
2024	-836.774	2038	644.226
2025	-853.413	2039	592.605
2026	597.860	2040	647.922
2027	590.424	2041	660.803
2028	635.676	2042	636.370
2029	634.254	2043	687.427
2030	589.510	2044	693.059
2031	618.743	2045	623.938
2032	617.210	2046	672.248
2033	571.459	2047	678.133

Partiendo de esta información, la posición neta de tesorería total para el periodo comprendido entre el año 2022 y el año 2047 asciende a un total de 10.879.630 euros. Por otro lado, siguiendo con el planteamiento desarrollado anteriormente de mostrar la media anual de los ingresos y gastos de la Sociedad, se ha calculado la posición neta de tesorería media anual para el periodo comprendido entre el 2022 y el 2047 partiendo de las cuentas de resultados medias extraídas en el apartado anterior.

A estas cuentas de resultados medias, se le han ajustado los movimientos de tesorería medios de amortizaciones, inversiones y gastos periodificables según se ha explicado en el presente apartado.

De dichos cálculos se ha extraído la posición neta de tesorería media estimada para la Sociedad para el período comprendido entre el 2022 y el 2047, cuyo importe se muestra a continuación:

	Posición neta de tesorería (euros)
Posición neta de tesorería media del período 2022-2047	435.185,21

En el Anexo IV se muestra el cálculo realizado para la obtención de la posición neta de tesorería media en cuestión.

10. DESCRIPCIÓN DE PARÁMETROS FINANCIEROS

10.1 Valor actual de los flujos de caja netos estimados

La razón por la que se considera como magnitud clave el flujo de caja es porque constituye una medida que, frente al beneficio contable, no está sujeta a ningún criterio de valoración particular. Por tanto, tal y como se considerará en el estudio de simulación, se valorará en virtud de los flujos de caja disponibles para la explotación de la mencionada actividad, después de considerar los impuestos, costes y gastos de la explotación y después de haber cubierto las necesidades de inversión en activos y en circulante.

Posteriormente, se obtendrá el valor actual o descontado de estos flujos de tesorería que se generan. Los motivos para trabajar con flujos descontados son básicamente dos: las unidades monetarias son más valiosas en el presente que en el futuro, ya que éstas incurren en un coste de oportunidad y una unidad monetaria con riesgo vale más que una sin riesgo. Por tanto, la actualización de los flujos de caja permite expresarlos en valores del presente, con independencia del período a que correspondan. Para la obtención de valores actuales se aplica la fórmula:

$$V = \frac{Fn}{(1+i)^n}$$

Donde;

- Fn: representa el Importe del flujo de Tesorería calculado que genera la opción considerada en el periodo n.
- i: representa el tipo de descuento aplicado.
- n: es el número de periodos.

Respecto a la tasa de descuento o tipo de actualización a utilizar, depende del riesgo inherente a la actividad analizada, siendo lo ideal utilizar un tipo de rendimiento ofrecido por actividades similares.

10.1.1 Cálculo del valor actual

El Valor Actual (V.A.) aplicable consiste en actualizar a valor presente los flujos de tesorería que se producirán en el periodo considerado. Para conocer el valor actual de dichos flujos, objetivo de este estudio, se ha procedido a su descuento. Los motivos para trabajar con flujos descontados son básicamente dos: las unidades monetarias son más valiosas en el presente que en el futuro, ya que, éstas incurren en un coste de oportunidad y una unidad monetaria con riesgo vale más que una sin riesgo. Por consiguiente, la actualización de los flujos de caja permite expresarlos en valores del presente, con independencia del período a que correspondan.

Por tanto, la actualización de los flujos de caja permite expresarlos en valores del presente, con independencia del período a que correspondan.

La fórmula para utilizar para hallar el valor actual (V.A.) es la siguiente:

$$\text{V.A.: } \sum R^* (1 + i)^{-n}$$

Donde;

- R: representa el flujo de caja futuro.
- i: representa el tipo de descuento aplicado.
- n: es el número de periodos.

- *Cálculo de la tasa de descuento*

Si para estimar el valor, se utilizan los flujos de caja, la tasa a la que debe realizarse el descuento es la relacionada con el coste de los mismos, que será una media ponderada del coste de los recursos propios y ajenos, es decir, el Coste Medio Ponderado de Capital (WACC).

Hemos descontado los flujos con el Coste Medio Ponderado de Capital (WACC), ya que éste se define como el coste medio de todas las fuentes financieras de la empresa en relación con el patrimonio neto y el pasivo total, resultando este dato relevante, pues es utilizado como umbral de rentabilidad, esto es, como la rentabilidad mínima que la empresa exige a sus inversores.

El WACC se calcula del modo siguiente:

$$k_0 = k_d \cdot (1 - t) \cdot \frac{FA}{FP + FA} + k_e \cdot \frac{FP}{FP + FA}$$

Siendo,

- k_0 : Coste Medio Ponderado de Capital (WACC)
- k_d : Coste real de los recursos ajenos (pasivo exigible) remunerado que soporta la empresa
- k_e : Coste de los recursos propios
- t : Tipo impositivo efectivo de la empresa
- FP : Fondos Propios
- FA : Fondos ajenos con coste

Primero, calcularemos el Coste de los recursos propios (k_e) que, según el Modelo de Equilibrio de Activos Financieros (CAPM), se representa como la rentabilidad de un activo sin riesgo (bonos u obligaciones) más la prima de riesgo del sector multiplicado por una Beta, que es la prima específica de riesgo de la empresa en el sector. Se representa de la siguiente manera:

$$k_e = Rf + (Rm - Rf) \cdot \beta$$

Para la Rf (Rentabilidad libre de riesgo) tomaremos la media de rentabilidad de la deuda pública (Obligaciones a 10 años), cuya rentabilidad se sitúa en el **1,601%** a fecha de realización del presente informe, como se muestra a continuación:

RENTABILIDADES ÚLTIMA SUBASTA			
Letras a 3 meses	-0,692%	Letras a 6 meses	-0,550%
Letras a 9 meses	0,557%	Letras a 12 meses	-0,288%
Bonos a 3 años	0,342%	Bonos a 5 años	0,581%
Obligaciones 10 años	1,601%	Obligaciones 7 años	0,664%
Obligaciones 30 años	1,404%	Obligaciones 15 años	1,042%
Bonos indexados a 5 años	-0,995%	Obligaciones a 50 años	1,307%
Obligaciones indexados a 10 años	-1,567%	Obligaciones indexados a 15 años	-0,852%

Fuente: www.tesoro.es

Para la Rm (Rentabilidad esperada del sector) tomaremos el promedio de la Rentabilidad Financiera correspondiente a los ejercicios 2017-2019, siendo la Rentabilidad Financiera el cociente que relaciona los Resultados después de Impuestos y los Fondos Propios. A continuación, se ha extraído de la Central de Balances del Banco de España, los cuartiles de la Rentabilidad Financiera del sector, para sociedades cuyo importe neto de la cifra de negocios se encuentra entre 2 y 10 millones de euros.

	Q1	Q2	Q3
2019	2,92%	10,26%	22,13%
2018	4,70%	11,24%	21,05%
2017	3,35%	11,85%	22,85%

Fuente: Central de Balances del Banco de España

Para empresas entre 2 y 10 millones de euros de facturación, el promedio de la mediana anual se sitúa en **11,117%** porcentaje que tomaremos como la *Rm*.

El cálculo de la Beta se realizará del modo siguiente:

$$\beta = \frac{\text{Covarianza (mercado, empresa)}}{\text{Varianza (mercado)}}$$

Siendo, el primer término, la covarianza de la rentabilidad de la Sociedad y la rentabilidad del sector o mercado y, el segundo término, la varianza de la rentabilidad del sector donde se ubica la empresa.

Para ello, se ha obtenido la rentabilidad financiera de la Sociedad para el periodo comprendido entre los ejercicios 2017-2019.

	Resultado neto del ejercicio	Fondos propios	Rentabilidad de la empresa
2019	336.053,06	5.588.706,80	6,01%
2018	273.711,20	5.422.827,51	5,05%
2017	457.357,76	5.151.881,08	8,88%

Dado este cálculo y la rentabilidad del sector para el mismo periodo extraída anteriormente, la Beta calculada arroja un importe de **0,1218**.

De este modo, obtendremos lo siguiente:

- Tasa de la Rentabilidad libre de riesgo (*Rf*): 1,601%
- Prima de riesgo del sector (*Rm-Rf*): 11,116% - 1,601% = 9,516%
- Riesgo específico de la empresa (*Beta x (Rm-Rf)*): 1,159%
- Coste de los recursos propios (*k_e*): 12,276%

Seguidamente, calculamos el coste de los recursos ajenos (*k_d*). Para ello, conocemos que para determinar el coste de la financiación ajena se debe considerar toda aquella financiación ajena remunerada que soporta la Sociedad. Además, deben tomarse los datos de varios años para que el estudio no se centre únicamente en los datos de la situación financiera existente en un momento dado de tiempo. Para este trabajo hemos tomado los datos de los ejercicios 2017, 2018 y 2019.

	Deuda	Intereses	% intereses
2019	696.076,77	0,00	0,00%
2018	422.013,41	60,53	0,01%
2017	720.066,21	666,04	0,09%

Luego el coste de los recursos ajenos será el promedio de los próximos 3 años a estimar, siendo éste un **0,036%**.

Por último, calculamos la tasa de descuento (k). Suponiendo que el tipo impositivo se encuentra en el 25% y que las deudas con coste o fondos ajenos medios de los últimos ejercicios ascienden a **612.718,80** euros y los fondos propios medios durante los últimos ejercicios ascienden a **5.387.805,13** euros, aplicamos la fórmula del Coste Medio Ponderado de Capital, que será nuestra tasa de descuento para los flujos netos de caja, arrojando un porcentaje del **11,025%**.

- Cálculo del periodo de tiempo estimado

Con frecuencia en un procedimiento de valoración se establecen previsiones en horizontes temporales comprendidos entre 5 y 20 años. Sin embargo, dado el planteamiento del presente trabajo y la posible evolución de la Sociedad que se refleja en la consideración de un escenario en que se prevé una considerable evolución en la misma; hemos considerado un horizonte temporal a largo plazo a 25 años con cash flow estimados que abarcan hasta el ejercicio 2047, fecha en la que finalizaría la prórroga de la concesión, que nos estime el valor real de la Sociedad a día 12 de mayo de 2022.

10.1.2 Resultados obtenidos del cálculo del valor actual

En el apartado 9 se han obtenido los flujos de caja estimados para el escenario planteado en función de la posible evolución de la Sociedad. Aplicando a estos Cash-Flows, previsionales la tasa de descuento determinada anteriormente y que asciende a un **11,025%**, ha resultado el siguiente flujo de caja actualizado para cada el periodo estimado:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Flujo de caja final acumulado	-	-	-605.621	-1.389.588	-2.226.362	-3.079.775
Tasa de descuento aplicada	11,03%	11,03%	11,03%	11,03%	11,03%	11,03%
Valor actual del flujo de caja final	-	-	-	-	-	-

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Flujo de caja final acumulado	-2.481.915	-1.891.491	-1.255.815	-621.561	-32.051	586.692
Tasa de descuento aplicada	11,03%	11,03%	11,03%	11,03%	11,03%	11,03%
Valor actual del flujo de caja final	-	-	-	-	-	206.158

	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Flujo de caja final acumulado	617.210	571.459	633.837	659.762	609.422	664.518
Tasa de descuento aplicada	11,03%	11,03%	11,03%	11,03%	11,03%	11,03%
Valor actual del flujo de caja final	195.345	162.905	162.744	152.579	126.942	124.673

	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Flujo de caja final acumulado	644.226	592.605	647.922	660.803	636.370	687.427
Tasa de descuento aplicada	11,03%	11,03%	11,03%	11,03%	11,03%	11,03%
Valor actual del flujo de caja final	108.864	90.196	88.823	81.593	70.773	68.860

	2044	2045	2046	2047
Flujo de caja final acumulado	693.059	623.938	672.248	678.133
Tasa de descuento aplicada	11,03%	11,03%	11,03%	11,03%
Valor actual del flujo de caja final	62.530	50.704	49.205	44.707

Los flujos de caja negativo no son actualizados al tipo de descuento obtenido ya que son considerados necesidades de financiación. El valor actual de los flujos de caja, del ejercicio 2022 al 2047 se presenta a continuación:

	V. actual
Valor actual flujos de caja	1.847.600,54

11. RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN Y PLAZO DE RECUPERACIÓN

La razón por la que se ha considerado como magnitud clave para el cálculo de la rentabilidad de la inversión los flujos de caja es porque constituye una medida que, frente al beneficio contable, no está sujeta a ningún criterio de valoración particular. Por tanto, tal y como se considerará en el estudio de simulación, se determinará la rentabilidad en virtud de los flujos de caja disponibles para la explotación de la mencionada actividad, después de considerar los impuestos, costes y gastos de la explotación y después cubierto las necesidades de inversión en activos y en circulante.

Posteriormente, se obtendrá la rentabilidad de estos flujos de tesorería que se generan junto a la inversión inicial. Los motivos para trabajar con la tasa interna de rentabilidad es que se trata de una medida utilizada para calcular y determinar la viabilidad cuando se tiene que hacer frente a cualquier tipo de inversión. Indica a los inversores la media proyectada de crecimiento que una compañía va a conseguir en un proyecto. Una TIR alta significa que un proyecto va a ser bueno para el crecimiento y una TIR baja es un indicador de un crecimiento lento o mínimo.

Se trata del valor del tipo de interés por el cual el VAN es cero, porque si el VAN es cero, significa pues que los flujos actualizados por el tipo de interés cubren exactamente la inversión inicial, o, dicho de otra forma, que el tipo de interés es la rentabilidad de la inversión.

Es decir, que la TIR o Tasa Interna de Retorno mide en porcentaje la rentabilidad de la inversión.

- Cálculo de la TIR

Tal y como se ha indicado, para el cálculo de la TIR utilizaremos el flujo de caja proyectado a 25 años y el monto de la inversión inicial del proyecto. La TIR es el

porcentaje de beneficio o pérdida que se puede obtener de una inversión. Tomaremos como inversión inicial del proyecto el pago del primer ejercicio referente a la inversión a realizar descrita en el punto 7 del presente informe, es decir, 1.317.917,54 euros.

Para la obtención de la TIR se aplica la siguiente fórmula:

$$0 = -I_0 + \frac{FC_1}{(1+TIR)^1} + \frac{FC_2}{(1+TIR)^2} \dots \frac{FC_n}{(1+TIR)^n}$$

Donde;

- Fo: representa el importe de la inversión inicial.
- Fc: representa los flujos de caja.
- n: es el número de periodos.

Una vez aplicada la formula a las posiciones de tesorería calculadas en el apartado anterior, la rentabilidad obtenida de dichos flujos de tesorería que se generan junto a la inversión inicial se detalla a continuación:

T.I.R.	14,55%
---------------	--------

La tasa de rentabilidad obtenido de la inversión asciende a 14,55%, por lo que por cada 100 euros invertidos se obtendrá un ingreso de 14,55 euros cada año. Es el valor del tipo de interés por el cual el VAN es cero.

- Pay-back o plazo de recuperación

El payback o plazo de recuperación es un criterio para evaluar inversiones que se define como el periodo de tiempo requerido para recuperar el capital inicial de una inversión.

Se trata de un término empleado de manera general para calcular el retorno de la inversión en un determinado proyecto. Desde un punto de vista técnico, el payback representa el tiempo que transcurre desde que los flujos de caja netos acumulados por esa inversión se igualan al valor total de la inversión.

La utilidad del payback se justifica por la necesidad de conocer cuándo va a comenzar a ser rentable una determinada inversión.

Para la obtención del payback se aplica la siguiente fórmula:

$$Payback = a + \frac{I_0 - b}{F_t}$$

Donde;

- a: número del periodo inmediatamente anterior hasta recuperar el desembolso inicial.
- I_0 : inversión inicial del proyecto.
- b: suma de los flujos hasta el final del periodo “a”.
- F_t : representa el valor del flujo de caja del año en que se recupera la inversión.

Una vez aplicada la formula, el plazo de recuperación de la inversión se talla a continuación:

Payback	10,81
----------------	-------

El plazo de recuperación de la inversión asciende a 10,81 años. Corresponde al número de años que necesitará la sociedad para recuperar la inversión inicial.

12.CONCLUSIONES

De las previsiones realizadas en base a los datos e información expuestos en los epígrafes anteriores y teniendo en cuenta la metodología empleada para la determinación de la posición neta de tesorería, estimamos que la Sociedad Puerto Deportivo Benalmádena, S.A.M., como unidad generadora de efectivo, va a generar en el desarrollo de su actividad de explotación del Puerto Deportivo una tesorería media de **435.185** euros, así como una tesorería total de **10.879.630** euros en el período comprendido entre el año 2022 y el año 2047.

13. RESTRICCIÓN AL USO DE ESTE INFORME Y EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

El presente trabajo está destinado al uso exclusivo de los administradores de la entidad Puerto Deportivo Benalmádena, S.A.M., no pudiendo ser destinado a ningún otro fin.

El resultado del presente trabajo está basado en estimaciones realizadas según nuestra experiencia y con arreglo a nuestro leal saber y entender, pero dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en hipótesis, normalmente se producirán diferencias que podrían ser significativas entre los resultados estimados y los reales, por lo que, ni EUDITA CYE AUDITORES, S.A. ni ningún miembro de ella, asume responsabilidad alguna frente a los administradores de las citadas entidades anteriores o frente a otro tercero.

Málaga, 3 de octubre de 2022

EUDITA CYE AUDITORES, S.A.



Rafael Espinosa Guerrero

Economista – Experto Contable*

*Miembro del Registro de Expertos Contables del Consejo General de Economistas de España. Miembro nº 689

Anexo I. Porcentajes de variación de las principales partidas de ingresos y gastos para el período 2014-2019

Ingresos	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Venta de carburantes	-8%	-10%	21%	8%	7%
Venta de aceite, hielo y otros	163%	-28%	-20%	-42%	37%
Atraques en rotación	-9%	0%	5%	28%	5%
Atraques en concesión	-7%	2%	-1%	-60%	-6%
Varadero	-28%	-37%	-95%	-64%	-22%
Remolque embarcaciones	-59%	-29%	321%	7%	87%
Suministros	97%	-1%	13%	1%	8%
Alquiler de locales	-2%	0%	5%	15%	16%
Canon aparcamiento	4%	9%	7%	1%	-9%
Canon varadero	-	-	100%	0%	0%
Canon tren articulado	199%	66%	-39%	1%	2%
Ocupación superficie terrazas	-8%	2%	16%	1%	3%
Ocupación espacios publicitarios	-	-10%	466%	10%	-4%
Ocupación de otras superficies	-71%	-31%	-46%	14%	10%
Centro náutico	-1%	-2%	4%	-3%	-7%
Canon local playa fuente salud	-	-	-	-	119%
Comisiones Repsol	6%	-3%	-97%	-100%	-
Otros ingresos	-29%	6%	125%	-34%	-7%
Tasa autoridad portuaria	-	-	-	-	98%
Canon anual Charter	-	-	-	-	-
Canon excursiones marítimas	-	-	-	-	100%
Gravamen actividad comercial barcos	-	-	-	-	104%
Total ingresos	2,47	-0,65	7,85	-2,17	5,41

Gastos	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Compra de carburantes	-6%	-8%	10%	5%	6%
Compra de aceite, hielo y otros	-18%	4%	-11%	-17%	-7%
Variación de existencias	-88%	-582%	-61%	-351%	-134%
Sueldos y salarios	6%	1%	2%	-1%	5%
Seguridad Social a cargo de la empresa	0%	7%	-3%	7%	-6%
Indemnizaciones	-	-	-	-	-100%
Contribuciones anuales	170%	-100%	-	-	-
Otros gastos sociales	-15%	-57%	144%	12%	-18%
Exceso provisión retribución al personal	-100%	-	61%	59%	-52%
Canon Ayuntamiento	0%	0%	0%	71%	0%
Otros arrendamientos	-	-	-	-	317%
Reparaciones y mantenimiento	-45%	-3%	-5%	11%	15%
Servicios profesionales independientes	-34%	-14%	13%	-11%	46%
Publicidad y marketing	-6%	-39%	-22%	51%	32%
Gastos varios	-33%	-5%	-3%	5%	8%
Otros tributos	18%	59%	-20%	17%	-4%
Tasa autoridad portuaria	-	-	-	-	98%
Dotación/Aplicación provisión insolvencia	-30%	-226%	-121%	-453%	35%
Inmovilizado intangible	1%	0%	-11%	-7%	6%
Inmovilizado material	-2%	-11%	-6%	0%	27%
Total gastos	-1,82	-9,74	-0,33	-6,00	2,74

Anexo II. Cuentas de pérdidas y ganancias estimadas para los ejercicios 2020-2047



EUDITA

Cuenta de resultados a 28 años (euros)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Venta de suministros	659.257	787.302	837.300	1.281.300	1.241.580	1.202.372	1.202.372	1.280.787	1.476.826	1.437.619	1.450.688
Carburantes	656.781	782.100	835.000	1.278.300	1.238.673	1.199.557	1.199.557	1.277.789	1.473.369	1.434.253	1.447.291
Hielo, aceites, otros	2.475	5.202	2.300	3.000	2.907	2.815	2.815	2.999	3.458	3.366	3.397
Prestación de servicios	2.622.406	3.622.116	3.651.818	3.665.955	3.656.935	3.470.367	3.560.872	3.772.222	4.294.770	4.195.159	4.233.905
Atraques en tránsito	2.093.194	3.077.771	3.077.771	3.077.771	3.071.831	2.888.181	2.974.826	3.168.836	3.653.862	3.556.857	3.589.192
Atraques de base	356.617	356.617	365.547	369.184	372.893	376.677	380.536	384.473	388.488	392.584	396.761
Capital atraques cedidos	0	0	183.710	183.710	183.710	183.710	183.710	183.710	183.710	183.710	183.710
Largo de atraques cedidos	0	0	181.837	185.474	189.183	192.967	196.826	200.763	204.778	208.874	213.051
Suministros	172.595	187.728	208.500	219.000	212.211	205.510	205.510	218.912	252.419	245.718	247.952
Otros ingresos	545.324	885.022	629.886	680.030	663.436	647.057	653.286	686.045	767.942	751.563	757.022
Alquiler de locales	110.417	168.000	129.000	135.450	131.251	127.106	127.106	135.396	156.120	151.975	153.356
Canon aparcamiento	25.608	67.000	67.000	67.000	64.923	62.873	62.873	66.973	77.224	75.174	75.857
Canon varadero	54.545	65.454	65.454	65.454	63.425	61.422	61.422	65.428	75.442	73.439	74.107
Canon tren articulado	6.346	11.823	10.550	11.078	10.735	10.396	10.396	11.074	12.769	12.430	12.543
Ocupación superficie terrazas	129.152	124.292	124.292	124.292	120.439	116.636	116.636	124.242	143.259	139.456	140.723
Centro náutico	113.454	124.590	124.590	144.756	144.756	144.756	150.985	150.985	150.985	150.985	150.985
Canon local playa fuente salud	72.480	72.240	72.000	72.000	69.768	67.565	67.565	71.971	82.987	80.784	81.518
Otros ingresos	33.322	251.623	37.000	60.000	58.140	56.304	56.304	59.976	69.156	67.320	67.932
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	3.826.987	5.294.440	5.119.004	5.627.285	5.561.951	5.319.796	5.416.530	5.739.054	6.539.538	6.384.340	6.441.615
Aprovisionamientos	-555.571	-747.674	-765.000	-1.178.800	-1.142.257	-1.106.186	-1.106.186	-1.178.328	-1.358.685	-1.322.614	-1.334.637
Compra de carburantes	-549.527	-739.775	-755.000	-1.164.800	-1.128.691	-1.093.048	-1.093.048	-1.164.334	-1.342.548	-1.306.906	-1.318.787
Compra de aceite, hielo y otros	-6.044	-7.898	-10.000	-14.000	-13.566	-13.138	-13.138	-13.994	-16.136	-15.708	-15.851
Gastos de personal	-1.806.458	-1.771.282	-1.982.900	-2.049.600	-1.986.062	-1.923.345	-1.923.345	-2.048.780	-2.362.369	-2.299.651	-2.320.557
Otros gastos de explotación	-833.235	-1.299.352	-1.525.664	-1.781.500	-1.726.274	-1.671.760	-1.670.560	-1.779.587	-2.052.457	-1.997.943	-2.016.114
Otros arrendamientos	-1.654	-1.550	-412.764	-419.600	-406.592	-393.753	-393.753	-419.432	-483.631	-470.791	-475.071
Reparaciones y mantenimiento	-129.468	-172.266	-250.000	-302.000	-292.638	-283.397	-283.097	-301.579	-348.085	-338.844	-341.924
Servicios profesionales independientes	-125.628	-398.000	-105.000	-130.000	-125.970	-121.992	-122.292	-130.248	-150.138	-146.160	-147.486
Seguros	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-19.380	-18.768	-18.768	-19.992	-23.052	-22.440	-22.644
Servicios bancarios	-8.500	-8.500	-8.500	-8.500	-8.237	-7.976	-7.976	-8.497	-9.797	-9.537	-9.624
Publicidad y marketing	-148.788	-282.906	-234.000	-240.000	-232.560	-225.216	-225.216	-239.904	-276.624	-269.280	-271.728
Gastos varios	-396.296	-413.235	-492.500	-658.500	-638.087	-617.936	-616.736	-657.037	-757.787	-737.637	-744.354
Otros tributos	-2.902	-2.895	-2.900	-2.900	-2.810	-2.721	-2.721	-2.899	-3.343	-3.254	-3.283
TOTAL GASTOS EXPLOTACIÓN	-3.195.265	-3.818.308	-4.273.564	-5.009.900	-4.854.593	-4.701.290	-4.700.090	-5.006.696	-5.773.511	-5.620.208	-5.671.309
EBITDA	631.722	1.476.132	845.440	617.385	707.358	618.506	716.440	732.358	766.027	764.132	770.307
Amortización	-323.316	-323.316	-312.868	-283.646	-2.500	-2.500	-242.121	-244.621	-244.621	-244.621	-247.121
Inmovilizado material	-303.180	-303.180	-303.180	-283.646	-2.500	-2.500	-2.500	-5.000	-5.000	-5.000	-7.500
Inmovilizado intangible	-20.136	-20.136	-9.688	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la inversión	0	0	0	0	0	0	-239.621	-239.621	-239.621	-239.621	-239.621
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	308.406	1.152.816	532.572	333.738	704.858	616.006	474.318	487.737	521.406	519.511	523.185
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	308.406	1.152.816	532.572	333.738	704.858	616.006	474.318	487.737	521.406	519.511	523.185
Impuesto sobre beneficios	-77.102	-288.204	-133.143	-83.435	-176.215	-154.001	-118.580	-121.934	-130.351	-129.878	-130.796
BENEFICIOS/PÉRDIDAS	231.305	864.612	399.429	250.304	528.644	462.004	355.739	365.802	391.054	389.633	392.389



EUDITA

Cuenta de resultados a 28 años (euros)	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Venta de suministros	1.241.580	1.199.758	1.202.372	1.280.787	1.476.826	1.437.619	1.450.688	1.241.580	1.189.303
Carburantes	1.238.673	1.196.949	1.199.557	1.277.789	1.473.369	1.434.253	1.447.291	1.238.673	1.186.518
Hielo, aceite, otros	2.907	2.809	2.815	2.999	3.458	3.366	3.397	2.907	2.785
Prestación de servicios	3.685.064	3.578.790	3.590.137	3.802.072	4.325.217	4.226.215	4.265.583	3.717.375	3.584.092
Atraques en tránsito	3.071.831	2.968.359	2.974.826	3.168.836	3.653.862	3.556.857	3.589.192	3.071.831	2.942.491
Atraques de base	401.022	405.368	409.801	414.323	418.936	423.640	428.439	433.333	438.326
Capital atraques cedidos	183.710	183.710	183.710	183.710	183.710	183.710	183.710	183.710	183.710
Largo de atraques cedidos	217.312	221.658	226.091	230.613	235.226	239.930	244.729	249.623	254.616
Suministros	212.211	205.063	205.510	218.912	252.419	245.718	247.952	212.211	203.276
Otros ingresos	669.666	652.194	653.286	686.045	767.942	751.563	757.022	669.666	647.827
Alquiler de locales	131.251	126.830	127.106	135.396	156.120	151.975	153.356	131.251	125.725
Canon aparcamiento	64.923	62.736	62.873	66.973	77.224	75.174	75.857	64.923	62.189
Canon varadero	63.425	61.289	61.422	65.428	75.442	73.439	74.107	63.425	60.754
Canon tren articulado	10.735	10.373	10.396	11.074	12.769	12.430	12.543	10.735	10.283
Ocupación superficie terrazas	120.439	116.382	116.636	124.242	143.259	139.456	140.723	120.439	115.368
Centro náutico	150.985	150.985	150.985	150.985	150.985	150.985	150.985	150.985	150.985
Canon local playa fuente salud	69.768	67.418	67.565	71.971	82.987	80.784	81.518	69.768	66.830
Otros ingresos	58.140	56.182	56.304	59.976	69.156	67.320	67.932	58.140	55.692
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	5.596.310	5.430.743	5.445.795	5.768.905	6.569.986	6.415.396	6.473.293	5.628.621	5.421.222
Aprovisionamientos	-1.142.257	-1.103.781	-1.106.186	-1.178.328	-1.358.685	-1.322.614	-1.334.637	-1.142.257	-1.094.162
Compra de carburantes	-1.128.691	-1.090.672	-1.093.048	-1.164.334	-1.342.548	-1.306.906	-1.318.787	-1.128.691	-1.081.167
Compra de aceite, hielo y otros	-13.566	-13.109	-13.138	-13.994	-16.136	-15.708	-15.851	-13.566	-12.995
Gastos de personal	-1.986.062	-1.919.163	-1.923.345	-2.048.780	-2.362.369	-2.299.651	-2.320.557	-1.986.062	-1.902.439
Otros gastos de explotación	-1.725.374	-1.667.225	-1.670.860	-1.779.887	-2.052.457	-1.997.943	-2.016.114	-1.725.374	-1.652.688
Otros arrendamientos	-406.592	-392.897	-393.753	-419.432	-483.631	-470.791	-475.071	-406.592	-389.473
Reparaciones y mantenimiento	-292.638	-282.781	-283.397	-301.879	-348.085	-338.844	-341.924	-292.638	-280.316
Servicios profesionales independientes	-126.270	-122.027	-122.292	-130.248	-150.138	-146.160	-147.486	-126.270	-120.966
Seguros	-19.380	-18.727	-18.768	-19.992	-23.052	-22.440	-22.644	-19.380	-18.564
Servicios bancarios	-8.237	-7.959	-7.976	-8.497	-9.797	-9.537	-9.624	-8.237	-7.890
Publicidad y marketing	-232.560	-224.726	-225.216	-239.904	-276.624	-269.280	-271.728	-232.560	-222.768
Gastos varios	-636.887	-615.393	-616.736	-657.037	-757.787	-737.637	-744.354	-636.887	-610.020
Otros tributos	-2.810	-2.715	-2.721	-2.899	-3.343	-3.254	-3.283	-2.810	-2.692
TOTAL GASTOS EXPLOTACIÓN	-4.853.693	-4.690.170	-4.700.390	-5.006.996	-5.773.511	-5.620.208	-5.671.309	-4.853.693	-4.649.289
EBITDA	742.617	740.573	745.405	761.909	796.475	795.189	801.984	774.928	771.932
Amortización	-247.121	-247.121	-249.621	-249.621	-249.621	-252.121	-252.121	-252.121	-254.621
Inmovilizado material	-7.500	-7.500	-10.000	-10.000	-10.000	-12.500	-12.500	-12.500	-15.000
Inmovilizado intangible	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la inversión	-239.621	-239.621	-239.621	-239.621	-239.621	-239.621	-239.621	-239.621	-239.621
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	495.495	493.451	495.784	512.287	546.854	543.067	549.863	522.806	517.311
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	495.495	493.451	495.784	512.287	546.854	543.067	549.863	522.806	517.311
Impuesto sobre beneficios	-123.874	-123.363	-123.946	-128.072	-136.713	-135.767	-137.466	-130.702	-129.328
BENEFICIOS/PÉRDIDAS	371.621	370.088	371.838	384.215	410.140	407.300	412.397	392.105	387.983

Cuenta de resultados a 28 años (euros)	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Venta de suministros	1.202.372	1.280.787	1.463.757	1.437.619	1.450.688	1.241.580	1.189.303	1.202.372
Carburantes	1.199.557	1.277.789	1.460.330	1.434.253	1.447.291	1.238.673	1.186.518	1.199.557
Hielo, aceite, otros	2.815	2.999	3.427	3.366	3.397	2.907	2.785	2.815
Prestación de servicios	3.623.754	3.836.361	4.325.623	4.261.889	4.301.970	3.754.491	3.621.950	3.662.368
Atraques en tránsito	2.974.826	3.168.836	3.621.527	3.556.857	3.589.192	3.071.831	2.942.491	2.974.826
Atraques de base	443.418	448.612	453.910	459.314	464.826	470.449	476.183	482.033
Capital atraques cedidos	183.710	183.710	183.710	183.710	183.710	183.710	183.710	183.710
Largo de atraques cedidos	259.708	264.902	270.200	275.604	281.116	286.739	292.473	298.323
Suministros	205.510	218.912	250.186	245.718	247.952	212.211	203.276	205.510
Otros ingresos	653.286	686.045	762.482	751.563	757.022	669.666	647.827	653.286
Alquiler de locales	127.106	135.396	154.738	151.975	153.356	131.251	125.725	127.106
Canon aparcamiento	62.873	66.973	76.541	75.174	75.857	64.923	62.189	62.873
Canon varadero	61.422	65.428	74.775	73.439	74.107	63.425	60.754	61.422
Canon tren articulado	10.396	11.074	12.656	12.430	12.543	10.735	10.283	10.396
Ocupación superficie terrazas	116.636	124.242	141.991	139.456	140.723	120.439	115.368	116.636
Centro náutico	150.985	150.985	150.985	150.985	150.985	150.985	150.985	150.985
Canon local playa fuente salud	67.565	71.971	82.253	80.784	81.518	69.768	66.830	67.565
Otros ingresos	56.304	59.976	68.544	67.320	67.932	58.140	55.692	56.304
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	5.479.412	5.803.193	6.551.862	6.451.071	6.509.681	5.665.736	5.459.079	5.518.027
Aprovisionamientos	-1.106.186	-1.178.328	-1.346.661	-1.322.614	-1.334.637	-1.142.257	-1.094.162	-1.106.186
Compra de carburantes	-1.093.048	-1.164.334	-1.330.668	-1.306.906	-1.318.787	-1.128.691	-1.081.167	-1.093.048
Compra de aceite, hielo y otros	-13.138	-13.994	-15.994	-15.708	-15.851	-13.566	-12.995	-13.138
Gastos de personal	-1.923.345	-2.048.780	-2.341.463	-2.299.651	-2.320.557	-1.986.062	-1.902.439	-1.923.345
Otros gastos de explotación	-1.670.860	-1.779.887	-2.034.286	-1.997.943	-2.016.114	-1.725.374	-1.652.688	-1.670.860
Otros arrendamientos	-393.753	-419.432	-479.351	-470.791	-475.071	-406.592	-389.473	-393.753
Reparaciones y mantenimiento	-283.397	-301.879	-345.005	-338.844	-341.924	-292.638	-280.316	-283.397
Servicios profesionales independientes	-122.292	-130.248	-148.812	-146.160	-147.486	-126.270	-120.966	-122.292
Seguros	-18.768	-19.992	-22.848	-22.440	-22.644	-19.380	-18.564	-18.768
Servicios bancarios	-7.976	-8.497	-9.710	-9.537	-9.624	-8.237	-7.890	-7.976
Publicidad y marketing	-225.216	-239.904	-274.176	-269.280	-271.728	-232.560	-222.768	-225.216
Gastos varios	-616.736	-657.037	-751.070	-737.637	-744.354	-636.887	-610.020	-616.736
Otros tributos	-2.721	-2.899	-3.313	-3.254	-3.283	-2.810	-2.692	-2.721
TOTAL GASTOS EXPLOTACIÓN	-4.700.390	-5.006.996	-5.722.410	-5.620.208	-5.671.309	-4.853.693	-4.649.289	-4.700.390
EBITDA	779.022	796.197	829.453	830.863	838.372	812.043	809.790	817.637
Amortización	-254.621	-254.621	-257.121	-257.121	-257.121	-259.621	-259.621	-259.621
Inmovilizado material	-15.000	-15.000	-17.500	-17.500	-17.500	-20.000	-20.000	-20.000
Inmovilizado intangible	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de la inversión	-239.621	-239.621	-239.621	-239.621	-239.621	-239.621	-239.621	-239.621
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	524.400	541.576	572.331	573.741	581.250	552.422	550.169	558.015
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	524.400	541.576	572.331	573.741	581.250	552.422	550.169	558.015
Impuesto sobre beneficios	-131.100	-135.394	-143.083	-143.435	-145.313	-138.105	-137.542	-139.504
BENEFICIOS/PÉRDIDAS	393.300	406.182	429.248	430.306	435.938	414.316	412.627	418.511

Anexo III. Cálculo de la Posición Neta de Tesorería para los ejercicios 2020-2047

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
RESULTADO DEL EJERCICIO	231.305	864.612	399.429	250.304	528.644	462.004	355.739	365.802	391.054	389.633	392.389
(+) Amortizaciones	323.316	323.316	312.868	283.646	2.500	2.500	242.121	244.621	244.621	244.621	247.121
(-) Resto de Inversiones			-1.317.918	-1.317.918	-1.367.918	-1.317.918		-20.000			-50.000
POSICIÓN NETA DE TESORERÍA	554.621	1.187.928	-605.621	-783.967	-836.774	-853.413	597.860	590.424	635.676	634.254	589.510

	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
RESULTADO DEL EJERCICIO	371.621	370.088	371.838	384.215	410.140	407.300	412.397	392.105	387.983	393.300
(+) Amortizaciones	247.121	247.121	249.621	249.621	249.621	252.121	252.121	252.121	254.621	254.621
(-) Resto de Inversiones			-50.000			-50.000			-50.000	
POSICIÓN NETA DE TESORERÍA	618.743	617.210	571.459	633.837	659.762	609.422	664.518	644.226	592.605	647.922

	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
RESULTADO DEL EJERCICIO	406.182	429.248	430.306	435.938	414.316	412.627	418.511
(+) Amortizaciones	254.621	257.121	257.121	257.121	259.621	259.621	259.621
(-) Resto de Inversiones		-50.000			-50.000		
POSICIÓN NETA DE TESORERÍA	660.803	636.370	687.427	693.059	623.938	672.248	678.133

Anexo IV. Cuenta de Resultados y Posición neta de tesorería medias estimadas del período 2022 - 2047

Cuenta de resultados media (euros)	2022-2047
Venta de suministros	1.044.672
Carburantes	1.340.833
Hielo, aceite, otros	3.160
Prestación de servicios	4.026.598
Atraques en tránsito	3.358.304
Atraques de base	435.963
Suministros	232.331
Otros ingresos	722.906
Alquiler de locales	143.697
Canon aparcamiento	71.207
Canon varadero	69.564
Canon tren articulado	11.752
Ocupación superficie terrazas	132.096
Centro náutico	155.221
Canon local playa fuente salud	76.521
Otros ingresos	62.847
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN MEDIOS	6.093.498
Aprovisionamientos	-1.236.265
Compra de carburantes	-1.221.546
Compra de aceite, hielo y otros	-14.719
Gastos de personal	-2.175.627
Otros gastos de explotación	-1.882.312
Otros arrendamientos	-445.673
Reparaciones y mantenimiento	-318.859
Servicios profesionales independientes	-137.427
Seguros	-21.256
Servicios bancarios	-9.034
Publicidad y marketing	-254.830
Gastos varios	-692.151
Otros tributos	-3.082
TOTAL GASTOS EXPLOTACIÓN MEDIOS	-5.294.204
EBITDA MEDIO	799.294
Amortización	-245.527
Inmovilizado material	-34.273
Inmovilizado intangible	-388
Amortización de la inversión	-210.867
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN MEDIO	553.766
RESULTADO MEDIO ANTES DE IMPUESTOS	553.766
Impuesto sobre beneficios	-138.442
BENEFICIOS/PÉRDIDAS MEDIOS	415.325

	2022-2047
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN MEDIO	415.325
(+) Amortizaciones	245.527
(-) Resto de Inversiones	-225.667
POSICIÓN NETA DE TESORERÍA MEDIA	435.185

Anexo V. Tarifas establecidas

T1 UTILIZACION DE PUESTOS DE ATRAQUE					
MEDIDAS		TEMPORADA ALTA 1/6 al 31/10		Temporada Baja 1/1 - 31/5 y 1/11 - 31/12	
Eslora	Manga				
6	2	5,98	€/día	4,68	€/día
6	2,15	7,53	€/día	4,93	€/día
6	2,5	9,37	€/día	5,16	€/día
8	3	11,31	€/día	7,05	€/día
10	3,5	15,81	€/día	8,56	€/día
12	3,8	19,53	€/día	10,87	€/día
15	4,5	28,96	€/día	17,77	€/día
18	4,8	37,14	€/día	23,47	€/día
45	10	145,21	€/día	102,47	€/día
30	6,5	62,53	€/día	44,40	€/día
60,5	19	61,67	€/día	61,67	€/día
12	3,8	15,81	€/día	8,56	€/día
6	2,5	9,37	€/día	5,16	€/día

T2 UTILIZACION DE SUPERFICIE

2.1. En aparcamientos	0,327802 euros/m2/día ó fracción
2.2. En otras zonas del puerto	0,831220 euros/m2/día ó fracción

T3 VARADERO

3.1. Servicios de varada y botadura

3.1.1 Por rampa	Hasta 5,99 mts de eslora	12,854644 euros/movimiento
	A partir de 6 mts de eslora	25,580504 euros/movimiento

3.1.2 Por grúa fija

	Hasta 4,99 mts de eslora	48,960031 euros/movimiento
	A partir de 5 mts de eslora	9,810737 euros/movimiento
	Servicio mínimo	48,960031 euros/movimiento

3.1.3 Por Travel - lifts

	Hasta 7,99 m de eslora	133,510331 euros
	Mayor de 7,99 hasta 9,99	16,800008 euros/mts
	Mayor de 9,99 hasta 11,99	19,504402 euros/mts
	Mayor de 11,99 hasta 13,99	22,349283 euros/mts
	Mayor de 13,99 hasta 15,99	28,226359 euros/mts
	Mayor de 15,99	29,385386 euros/mts

3.1.4 Carretilla elevadora

	Hasta 4,99 mts de eslora	43,200028
	a partir de 5,00 mts	8,909275 Euros/ML
	Servicio mínimo	43,200028

3.2. Utilización en superficies

3.2.1 En la zona de reparaciones	Los 7 primeros días	0,386343 €/m2/día/fracción
	del 8º al 14º día	0,831219 €/m2/día/fracción
	del 15º al 21º día	1,159024 €/m2/día/fracción
	del 22º al día en adelante	1,486827 €/m2/día/fracción
	3.2.2 En la zona de invernada	0,515121 €/m2/día/fracción

3.3. Otros servicios

3.3.1. Invernaje moto	Fuera Borda	14,63229 €/mes
	Intraborda	20,578237 €/día

T4 SERVICIOS SUMINISTROS

4.1. Electricidad

1. Con contador	0,515120 Kw/h
2. Sin contador	
barcos mayores de 15 mts	4,46049 €/día
barcos mayores de 12 mts	3,360005 €/día
barcos mayores de 10 mts	2,271222 €/día
barcos mayores de 8 mts	1,732684 €/día
barcos mayores de 6 mts	1,159025 €/día

4.2. Agua

1. Con contador	1,732684
2. Sin contador	
barcos mayores de 15 mts	1,159025 €/día
barcos mayores de 12 mts	0,901463 €/día
barcos mayores de 10 mts	0,714145 €/día
barcos mayores de 8 mts	0,444878 €/día
barcos mayores de 6 mts	0,257562 €/día

4.3 Teléfonos

acometida	(*)
paso contador en capitania	(*)
paso contador embarcaciones	(*)

T5 OTROS SERVICIOS

Remolque embarcaciones	
1, En Puerto	(*) Mts. Eslora/hora/fracción
Servicio Mínimo	(*)
2, Fuera del Puerto	(*) Mts. Eslora/hora/fracción
Servicio Mínimo	(*)
Servicio Contraindendios	
1. Servicio contra incendios	(*) Hora o fracción
Servicio Mínimo	(*)
Material empleado valoración	
Servicio de Achique	(*)
1, Servicio de achique	(*) Hora o fracción
Servicio Mínimo	(*)
Prestacion de Servicios	
1, Mano de obra Marinero	(*) Hora o fracción
Servicio de Buceo	(*)
1, Servicio de Buceo	(*) Hora o fracción
Servicio Mínimo	(*)
Vehículo para carga o remolque	
Interior del Puerto	(*) Hora o fracción
Servicio con medio técnico	(*) hora o fracción
Servicio Mínimo	(*)
Servicio medios humanos	
Servicio Mínimo	(*)

T6 UTILIZACIÓN DE EQUIPOS

6,1. Balsas	2,271222 Hora o fracción
	17,818548 Día
Servicio mínimo	8,909275 €

6,2 Máquina de agua a presión	
6,2,1 La primera media hora	44,499538 €
Servicio mínimo	44,499538 G
6.2.2. Por hora completa	51,863443 €
6.3. Compresor de aire	44,499538 x hora
	22,279039 x 1/2 hora
Servicio mínimo	44,499538 €

6,4 Adamios	2,478050 x día
-------------	----------------

6,5. Cargador de baterias	1,334634 € x hora
Servicio mínimo	1,365537 €
6,6 Enchufes toma eléctrica de 32 A	3,360005 € x hora
de 16 A y 5 vastagos	2,786343 € x hora
de 16 A y 3 vastagos	2,271221 € x hora
de 16 A y 3 vastagos	0,772684 € x hora

6.7. Alquiler bombas de achique	29,654652 € x hora
Servicio mínimo	29,654652 €

Servicio	Importe	Unidad de medida
Servicio de embarcaciones	27,15	€/día
Servicio de varada o botadura de embarcación	35,0893785	euros/mts
Ocupación de superficie en varadero en zona reparaciones	0,9658535	€/m2
Ocupación de superficie en varadero en zona invernada	0,515121	€/m2
Suministros de agua en atraques con contador	1,732684	m3
Suministros de agua en atraques sin contador	0,6954146	€/día
Suministros de electricidad en atraques con contador	0,51512	Kw/h
Suministros de electricidad en atraques sin contador	2,5966852	€/día
Suministros de agua en varadero con contador	1,732684	m3
Suministros de agua en varadero sin contador	0,6954146	€/día
Suministros de electricidad en varadero con contador	0,51512	Kw/h
Suministros de electricidad en varadero sin contador	2,5966852	€/día
Tarifa de estacionamiento de vehículos	1,60	€/turismo/hora