

IMAIB\_06-2020

## **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO PARA LA SOLICITUD DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE UNA CASETA VARADERO EXISTENTE EN EL ENTORNO DE CALA SALADA. T.M. SANT ANTONI DE PORTMANY.**

Promotores:

**JUAN PLANELLS IVARS Y JOSE ANGEL RIBAS VIUDEZ**

Marzo de 2020



Los Ingenieros redactores

**Olaya Pina Pérez** [olayapina@imaib.es](mailto:olayapina@imaib.es)

**Magín Yago Yago** [maginyago@imaib.es](mailto:maginyago@imaib.es)

Ibiza Business Center, Oficina 16; C/ Bartolomé Vicente Ramón, 10, 07800, Ibiza

Tlf: 696904655 - 699660302

---

## ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	2
2. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN. VALORACIÓN .....	2
3. ESTUDIO DE RENTABILIDAD .....	2
3.1. Plazo .....	2
3.2. Régimen de uso.....	3
3.3. Ingresos .....	3
3.4. Gastos de organización .....	3
3.5. Amortizaciones .....	3
3.6. Obtención de los Flujos Netos de Caja .....	3
4. CONCLUSIONES: .....	4

## **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO PARA EL USO DE UNA CASETA VARADERO EN EL ENTORNO DE LA PLAYA DE CALA SALADA. T.M. DE SANT ANTONI DE PORTMANY.**

### **1 ANTECEDENTES**

Según establece la Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, se realiza el presente estudio económico-financiero para el USO DE UNA CASETA VARADERO EN EL ENTORNO DE LA PLAYA DE CALA SALADA. T.M. DE SANT ANTONI DE PORTMANY.

Dado el estado general en que se encuentran tanto la caseta como el arriadero, no se pretende ejecutar ningún tipo de actuación en lo que a obras o acondicionamiento se refiere. El objetivo del proyecto es acabar con la situación de irregularidad administrativa en que se encuentran las construcciones en este momento.

No está previsto ningún uso de la caseta y arriadero que implique cobro de tarifas ni ingresos de ningún tipo puesto que el uso al que se destinará será el de almacenamiento de embarcación y enseres relacionados, propiedad del mismo solicitante de la concesión. El beneficio de la inversión reside en un valor intangible como es el orden y la seguridad administrativa de las construcciones existentes, así como del uso que se realiza de ellas. No existe una actividad o negocio, de manera que no resulta aplicable una valoración económica.

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

Tal como se ha comentado en el punto anterior y en el propio PROYECTO BÁSICO PARA LA SOLICITUD DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE UNA CASETA VARADERO EXISTENTE EN EL ENTORNO DE CALA SALADA. T.M. DE SANT ANTONI DE PORTMANY, dado que no se proyecta la realización de obra alguna, no existe un presupuesto de ejecución como tal.

Se entiende que, aunque la construcción ya este ejecutada desde hace bastantes años, resulta necesario asignarle un valor para así poder calcular la rentabilidad del proyecto.

Para calcular el valor de las construcciones se ha estimado:

- Un valor unitario de edificación para este tipo de construcciones conforme a su tipología de 180 €/m<sup>2</sup>. Con ello y teniendo en cuenta que la superficie construida alcanza los 24,38 m<sup>2</sup>, se obtiene que el presupuesto de ejecución material alcanzaría los 4.388,40 €.
- Para el muelle o plataforma exterior se considera un precio de 125 €/m<sup>2</sup>, dentro del cual estaría incluido la formación de plataforma, el encachado posterior y la ejecución del arriadero. Teniendo en cuenta los 30 m<sup>2</sup> que ocupa la plataforma, el presupuesto de ejecución asciende a 3.750 €/m<sup>2</sup>.
- Los honorarios profesionales de topografía, arquitectura e ingeniería se fijan en un 14% del PEM, con lo que el importe final asciende a 1.139,38 €.
- Los permisos, autorizaciones y tasas correspondientes se fijan en el 10 % del PEM, siendo el importe final de 813,84 €.

Con todas las partidas indicadas anteriormente, el presupuesto final asciende a la cantidad de: **DIEZ MIL NOVENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (10.091,62 €)** (I.V.A. no incluido).

### **3 ESTUDIO DE RENTABILIDAD**

#### **3.1. Plazo**

Se solicita la concesión de la caseta y arriadero por un plazo máximo de 50 años. No obstante, en cumplimiento del artículo 181 del Reglamento General de Costas (RD 876/2014), el plazo de amortización considerado será de 10 años.

### 3.2. Régimen de uso

El uso de la caseta varadero no implicará el cobro de ninguna tarifa ni ingreso por el uso del mismo.

### 3.3. Ingresos

Los ingresos, coherentemente con el régimen de uso previsto, son nulos.

### 3.4. Gastos de gestión anual

La gestión anual de la caseta varadero conlleva una serie de gastos a los que habrá que hacer frente.

Los gastos que se han tenido en cuenta son los siguientes:

**- *Mantenimiento:***

Se considera que antes del inicio de la temporada estival, se deberán llevarse a cabo las tareas de mantenimiento de la caseta varadero necesarias para su puesta a punto, estimadas en torno a un 10% del presupuesto de inversión, lo que asciende a un gasto anual por este concepto de 1.009,1 €.

**- *Estimación canon ocupación DPMT:***

La actuación propuesta ocupa un total de 54,38 m<sup>2</sup> del DPMT, todos ellos en zona terrestre.

A falta del cálculo exacto efectuado por la administración competente, se estima el canon de ocupación del DPMT en 180,00 €.

### 3.5. Amortizaciones

Toda la inversión en acondicionamiento de la caseta deberá ser 'amortizada' en el plazo de 10 años. Por lo tanto, toda la inversión entra como gasto de amortización.

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

### 3.6. Obtención de los Flujos Netos de Caja

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

Los ingresos, tal como se ha dicho anteriormente, son nulos.

Los gastos se componen de los gastos de gestión (mantenimientos y canon de ocupación), que se estiman en 1.192,70 €, e incrementando un 2% en los siguientes años.

Con objeto de obtener el beneficio líquido gravado por los impuestos hay que restar al Beneficio de Explotación las Cuotas de Amortización Técnica de la inversión. Obtenemos de este modo el Beneficio Antes de Impuestos. Si el resultado anterior es positivo se aplica el 25% de Impuesto de Sociedades. En el caso en estudio, los impuestos son nulos al no existir beneficio.

Finalmente, para obtener los Flujos Netos de Caja, se restan al Beneficio Antes de Impuestos el correspondiente Impuesto y se le suman las Cuotas de Amortización Técnica descontadas previamente.

Resulta un flujo neto de caja de -21.905,97 € al término de los 10 años.

## 4 CONCLUSIONES:

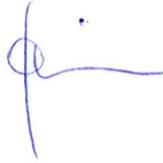
---

Atendiendo a los criterios escogidos para el desarrollo del presente estudio económico-financiero y del resultado económicamente negativo que arroja el mismo se puede concluir que la gestión de la caseta varadero no puede valorarse en términos de rentabilidad económica puesto que no contempla ingresos sino la mejora de orden, seguridad y encaje paisajístico de la obra existente.

No existe una actividad o negocio, de manera que no resulta aplicable una valoración económica.

En Eivissa, marzo de 2020

El equipo redactor,



Fdo.: Olaya Pina Pérez  
Ingeniera Técnica Agrícola, COITAIB nº 389



Fdo. Magín Yago Yago  
Ingeniero Técnico Agrícola, COITA nº 1.320

AÑO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
<b>INVERSION</b>												
Presupuesto de Ejecución	10.091,62											
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	10.091,62											
<b>INGRESOS</b>												
<b>TOTAL INGRESOS</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>GASTOS</b>												
MANTENIMIENTO	0,00	1.009,10	1.029,28	1.049,87	1.070,86	1.092,28	1.114,13	1.136,41	1.159,14	1.182,32	1.182,32	9.843,40
CANON OCUPACIÓN DPMT	180,00	183,60	187,27	191,02	194,84	198,73	202,71	206,76	210,90	215,12	215,12	1.970,95
<b>TOTAL GASTOS</b>	180,00	1.192,70	1.216,55	1.240,89	1.265,70	1.291,02	1.316,84	1.343,17	1.370,04	1.397,44	1.397,44	11.814,35
<b>BENEFICIO EXPLOTACIÓN</b>	-10.091,62	-180,00	-1.192,70	-1.216,55	-1.240,89	-1.265,70	-1.291,02	-1.316,84	-1.343,17	-1.370,04	-1.397,44	-11.814,35
<b>C. AMORTIZACIÓN INSTALACIONES</b>		-1.009,16	-1.009,16	-1.009,16	-1.009,16	-1.009,16	-1.009,16	-1.009,16	-1.009,16	-1.009,16	-1.009,16	-10.091,62
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS</b>		-1.189,16	-2.201,86	-2.225,72	-2.250,05	-2.274,86	-2.300,18	-2.326,00	-2.352,34	-2.379,20	-2.406,60	-21.905,97
<b>IMPUESTOS</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>FLUJOS NETOS DE CAJA</b>		-1.189,16	-2.201,86	-2.225,72	-2.250,05	-2.274,86	-2.300,18	-2.326,00	-2.352,34	-2.379,20	-2.406,60	-21.905,97

Eivissa, marzo de 2020

El equipo redactor:



Fdo. Magin Yago Yago  
Ingeniero Técnico Agrícola, COITAA 1320



Fdo. Olaya Pina Pérez  
Ingeniera Técnica Agrícola, COITAIB 389