

DOCUMENTO Nº 1
Anejo nº 7. Estudio económico
financiero



ÍNDICE

1	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	1
2	JUSTIFICACIÓN	1
3	INVERSIÓN	3
4	GASTOS	3
4.1	Gastos de inversión.....	3
4.2	Gastos financieros.....	4
4.3	Gastos de conservación y limpieza	4
4.4	Gastos de amortización de la inversión.....	4
4.5	Gastos de amortización de las hamacas y sombrillas.....	4
4.6	Gastos correspondientes al quiosco y al restaurante.....	4
4.7	Gastos de personal para la explotación de hamacas.....	5
4.8	Gastos totales.....	5
5	INGRESOS	5
5.1	Ingresos correspondientes al quiosco y el restaurante.. ¡Error! Marcador no definido.	
5.2	Ingresos por hamacas.....	5
5.3	Total de ingresos.....	5





1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La sociedad PLAYFUL SPACE CANARIAS S.L. pretende mejorar el litoral de la playa de Balito con la actuación recogida en el presente "PROYECTO DE AMPLIACIÓN Y MEJORA DE LA PLAYA DE BALITO, T.M. DE MOGÁN (GRAN CANARIA) Y CONCESIÓN DE LOS SERVICIOS DE LA PLAYA", esta actuación exige una gran inversión, debido al elevado coste de las obras recogido en el presupuesto, para aumentar la superficie disponible de playa, que pasará a ser dominio público marítimo terrestre, tal como establece la Ley de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de Modificación de la ley de Costas.

2 JUSTIFICACIÓN

Las importantes actuaciones que propone llevar a cabo la sociedad PLAYFUL SPACE CANARIAS S.L. significan ampliar significativamente la capacidad de la playa a través de:

- Demolición del muro localizado en el trasdós de la playa de Balito enviando los materiales procedentes de la demolición a vertedero autorizado. Posteriormente se realizará un desbroce y retirada de la capa superficial (5.366 m^2) en una profundidad de 0,25 m en las áreas donde se localizan restos de vegetación.
- En la playa seca, se ejecutará la excavación del sedimento existente en toda su superficie. El nivel de excavación a alcanzar será el necesario para tener a lo largo de todo el perfil de relleno un espesor mínimo de arena de 1 metro en la playa que se pretende crear. La excavación del perfil sumergido se ejecutará hasta la cota -3,00 m para retirar los rellenos existentes, sin superar, en ningún caso, el techo de roca. El volumen total de excavación, incluida la excavación del perfil sumergido, de la playa seca y la retirada de bolos de la zona intermareal asciende a $45.850,18 \text{ m}^3$.
- Separación de las arenas existentes de las piedras y gravas que se reutilizarán para elaborar, mediante la trituración de dichos materiales, arenas de granulometría adecuada para la formación de la futura playa.
- Con el material de mayor tamaño se completará una plataforma sumergida orientada aproximadamente en la dirección del flujo medio de energía, que alcanza en su borde exterior, hacia mar adentro, la cota -4,00m. Para la formación de dicha plataforma se empleará un total de 4.500 m^3 de rocas y piedras extraídas de la zona intermareal y un total de 4.408 m^3 del material excavado de la playa.
- Vertido de la arena para formar la futura playa, obtenida de la clasificación y trituración de los materiales extraídos de la ensenada, encajando el perfil sumergido de arena gruesa ($D_{50}=1 \text{ mm}$). La intersección de dicho perfil sumergido en su punto



más bajo se producirá con la plataforma sumergida a la cota -4.00m. Sobre la arena gruesa se depositará una capa de arena rubia ($D_{50}=0.5\text{mm}$) con un espesor de 50cm. El volumen de arena de relleno empleado en la formación de la playa asciende a la cantidad de 22.777 m^3 , correspondientes a 19.082 m^3 de arena de machaqueo y 3.695m^3 de arena rubia.

- El extendido de la playa seca se ejecutará dotándola de una pendiente del 2% desde la cota +3,00 metros de pleamar, alcanzando la cota +4,50 metros en el cierre de la playa. La línea de costa resultante mantendrá su orientación actual, con un retranqueo aproximado de 40 metros desde su posición actual, presentando una anchura mínima de playa seca de aproximadamente 60 metros.
- En el trasdós de la playa y en zona de DPMT se ubicará un paseo litoral peatonal, de 5,00 metros de anchura enlazando el paseo existente delante de los apartamentos Balito Beach con el paseo que bordea, por el lado mar, las instalaciones de Anfi del Mar. El paseo presenta una longitud aproximada de 450 metros.
- Como límite entre la playa y el paseo litoral se dispondrá un muro de hormigón en masa cimentado a la cota +3,5 metros con coronación de su fuste a la cota +5,00 metros.
- Incorporación de servicios de calidad a la playa y su ordenación que incluirá la distribución de 300 hamacas, 150 sombrillas, pérgolas dispuestas a lo largo de la playa y la ubicación de dos establecimientos expendedores de comidas y bebidas: un quiosco de estructura cerrada de 20 m^2 con elementos desmontables y 70 m^2 de ocupación abierta y desmontable y un restaurante que dispondrá de 150 metros cuadrados de edificación cerrada, 50 metros cuadrados de terraza cerrada con elementos desmontables y otros 70 metros cuadrados de terraza de ocupación abierta y desmontable. Además, se incluirá una zona de aseo de 30 metros cuadrados.
- Oferta de actividades náuticas de alquiler de velomares y motos náuticas.

Para llevar a cabo esta importante inversión, que sin duda beneficiará al turismo de Canarias y a los propios ciudadanos de la Isla, la sociedad PLAYFUL SPACE CANARIAS S.L. solicita la concesión por un plazo de 50 años de los servicios de playa y restauración necesarios para un uso adecuado de la playa de acuerdo con los criterios que establece la Ley de Costas y el Reglamento General de Costas.

3 INVERSIÓN

La inversión prevista para la ejecución de las obras según el “PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN Y MEJORA DE LA PLAYA DE BALITO, T.M. DE MOGÁN (GRAN CANARIA) Y CONCESIÓN DE LOS SERVICIOS DE LA PLAYA”, que incluye la construcción de un establecimiento expendedor de comidas y bebidas, es de:

- Presupuesto de Ejecución por Contrata: 1.879.057,57 €

La Ley de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de Modificación de la ley de Costas prevé en su artículo 54 la posibilidad de compensar al inversor que acometa obras de creación, regeneración o acondicionamiento de playas:

Artículo 54

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, podrá otorgarse la explotación total o parcial de los servicios de temporada a los titulares de concesiones de creación, regeneración o acondicionamiento de playas, en los términos que se establezcan en el artículo correspondiente.

En el caso de que se solicite la concesión, los artículos 87 y 89 del Reglamento General de Costas, Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, indica:

Artículo 87

“Cuando no se trate de utilización por la Administración, se acompañará un estudio económico-financiero cuyo contenido será el definido en el artículo 89 de este reglamento y el presupuesto estimado de las obras emplazadas en el dominio público marítimo-terrestre (artículo 42.4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).”.

Artículo 89

“En el caso de que no se prevea la gestión directa por la Administración, el estudio económico-financiero a que se refiere el art. 87 desarrollará la evolución previsible de la explotación”.

4 GASTOS

4.1 Gastos de inversión

Como se ha señalado anteriormente los gastos de inversión:

- 1.879.057,57 euros



4.2 Gastos financieros

Se estiman anualmente en el 6% de la inversión:

- 6% de 1.879.057,57 euros = 112.743,45 euros por año

4.3 Gastos de conservación y limpieza

Se estiman anualmente en un 5% del presupuesto de las obras:

- 5% de 1.879.057,57 euros = 93.952,88 euros por año

4.4 Gastos de amortización de la inversión

Se considera un plazo de concesión de cincuenta años de acuerdo con el citado **artículo 13.2**, para este plazo la amortización anual de la inversión será:

- $1.879.057,57 / 50 = 37.581,15$ euros por año

4.5 Gastos de amortización de las hamacas y sombrillas

Se prevé que se colocarán un máximo de 300 hamacas con sus correspondientes sombrillas (una cada dos hamacas). Se ha estimado un coste unitario de las hamacas con la parte proporcional de sombrilla de 200,00 €, y un plazo de reposición de las hamacas de 2 años.

4.6 Gastos correspondientes al quiosco y al restaurante

Se estiman los siguientes gastos anuales correspondientes al quiosco y restaurante:

- Quiosco (gastos suministros): 20.000,00 €/año
- Quiosco (gastos personal): 30.000,00 €/año
- Restaurante (gastos suministros): 100.000 €/año
- Restaurante (gastos personal): 150.000 €/año

4.7 Gastos correspondientes a los velomares y motos náuticas

Se estiman los siguientes gastos anuales correspondientes a seis velomares y seis motos náuticas:

- Velomares (coste): 500,00 € / velomar
- Motos náuticas (coste): 18.000,00 € / moto náutica
- Motos náuticas (mantenimiento/ reparaciones): 3.000,00 €/año





- Motos náuticas (gasolina): 18.000,00 €/año
- Motos náuticas (seguros): 1.000,00 €/año

Se estima 2 años de reposición para ambos, motos náuticas y velomares.

4.8 Gastos de personal para la explotación

Se supone que se necesitarán 6 personas para el servicio de alquiler de hamacas, sombrillas, velomares y motos náuticas. El coste empresa de cada empleado se estima en la cantidad de 30.000,00 €/año. El total de gastos de personal de gestión de hamacas y sombrillas, velomares y motos náuticas es de 180.000,00 €/año.

4.9 Gastos totales

Considerando todos los apartados anteriores, el gasto total anual es de 875.777,48 €/año.

5 INGRESOS

Los ingresos previstos procederán de la explotación de los servicios de playa, es decir de hamacas, con un máximo de 300 unidades, velomares, motos náuticas y de los establecimientos expendedores de comidas y bebidas.

5.1 Ingresos de establecimientos expendedores de comidas y bebidas

Se prevén unos ingresos en los establecimientos expendedores de comidas y bebidas de:

- Ingresos brutos anuales del quiosco: 70.000,00 €/año
- Ingresos brutos anuales del restaurante: 350.000 €/año

5.2 Ingresos por hamacas

Se ha estimado que la playa estará en condiciones de uso 300 días al año. El resto no tendrá uso por época invernal, lluvias, temporales, etc. Se ha estimado una ocupación media de las hamacas del 60% y un precio por hamaca y día de 6,00 €.

- Hamacas (ingresos): 1.080,00 €/hamaca

5.3 Total de ingresos

De acuerdo con los apartados anteriores, el total de ingresos anuales por cada uno de los conceptos es el siguiente:





- Hamacas (ingresos): 324.000,00 €/año
- Quiosco (ingresos): 70.000,00 €/año
- Restaurante (ingresos): 350.000 €/año
- Velomares (ingresos): 27.000,00 €/año
- Motos náuticas (ingresos): 162.000,00 €/año

6 RESULTADO

De acuerdo con estos gastos e ingresos los resultados que se obtienen de la explotación de la playa son los que se indican a continuación:

- Total de ingresos: 933.000,00 €/año
- Total de gastos: 875.777,48 €/año
- Resultado: +57.222,52 €/año

Por consiguiente, la construcción de la playa para explotar los servicios resulta una inversión rentable, a la vez de beneficiosa para los usuarios.

La sociedad "PLAYFUL SPACE CANARIAS S.L." propone construir la playa por la necesidad de disponer de una playa de calidad de acuerdo con las demandas de los usuarios de los hoteles, apartamentos y bungalós del entorno.

La mejora y ampliación de la playa repercutirá en un mayor valor de las instalaciones turísticas de la zona. Por este motivo y considerando que la playa es un espacio público, de uso libre y gratuito abierto a todos los ciudadanos se solicita la exoneración del canon, posibilidad que contempla la citada Ley de Protección y Uso Sostenible del Litoral y de Modificación de la Ley de Costas.

