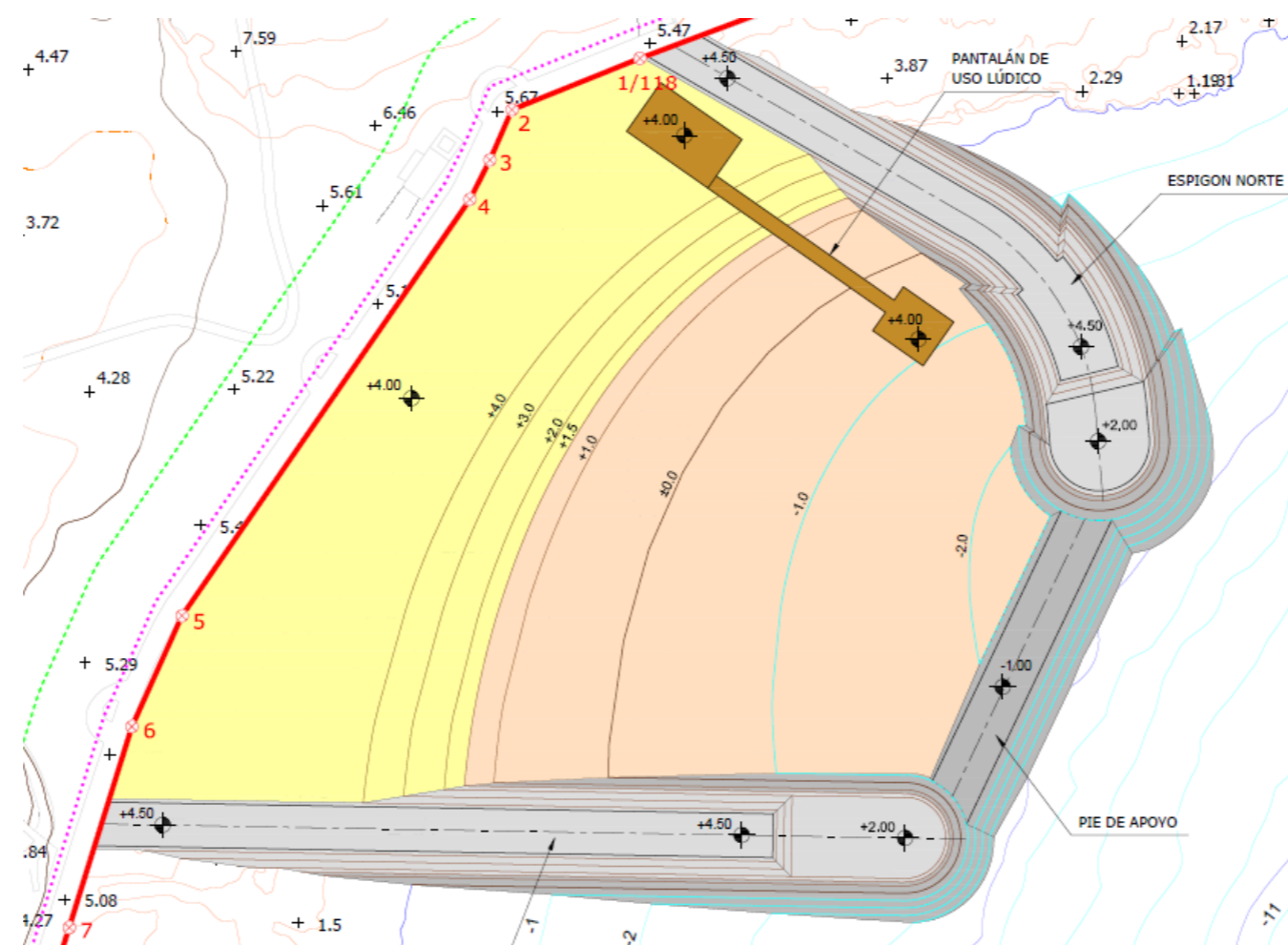


# PROYECTO BÁSICO DE UNA NUEVA PLAYA EN LA ZONA NORTE DE 'COSTA TEGUISE'; T.M. DE TEGUISE (ISLA DE LANZAROTE)



## TOMO II. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Autor del Proyecto

F. JAVIER ESCARTÍN GARCÍA  
Ing. de Caminos, C. y P.; Col. nº 11.275

Empresa Consultora

**MARCIGLOB** Maritime & Civil Global  
Consultancy Solutions

SEPTIEMBRE DE 2017



## ANEJO N° 9. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Revisión	Fecha	Descripción	Realizado	Revisado	Aprobado
0	15-09-17	Edición Final	JME	JEG	JEG
B	23-06-17	Emisión para Comentarios del Cliente	JME	JEG	JEG
A	20-06-17	Emisión para Comentarios Internos	JME	JEG	JEG



## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 LEGISLACIÓN APLICABLE</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2 CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>2. HIPÓTESIS CONSIDERADAS</b> .....	<b>1</b>
<b>2.1 VARIABLES MACROECONÓMICAS</b> .....	<b>1</b>
<b>2.2 DURACIÓN DE LA CONCESIÓN</b> .....	<b>2</b>
<b>2.3 GASTOS</b> .....	<b>2</b>
2.3.1 CÁNONES.....	2
2.3.2 COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO .....	3
2.3.3 INVERSIONES Y AMORTIZACIONES .....	3
2.3.4 COSTES FINANCIEROS.....	3
<b>2.4 INGRESOS</b> .....	<b>3</b>
2.4.1 TASA POR UTILIZACIÓN DE HAMACAS Y SOMBRILLAS.....	3
<b>2.5 CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b> .....	<b>3</b>
<b>2.6 FLUJOS DE CAJA</b> .....	<b>4</b>
<b>2.7 RENTABILIDAD MÍNIMA</b> .....	<b>4</b>
<b>3. RESULTADOS OBTENIDOS</b> .....	<b>4</b>

## Índice de figuras

Figura 1.- Planta de ordenación de la playa (Fuente: elaboración propia).....	1
Figura 2.- Características catastrales de ña finca colindante (Fuente: D.G. del Catastro) .....	2
Figura 3.- TIR del proyecto y del accionista para diferentes duraciones de la concesión (Fuente: elab. propia).....	4

## Índice de tablas

Tabla 1.- Cánones de aprovechamiento a abonar a la Dirección General de Sostenibilidad del Costa y el Mar en el TM de Tegui (Fuente: Ayuntamiento de Tegui) .....	3
Tabla 2.- Resultados de la rentabilidad para unas duraciones de la concesión 20 y 25 años (Fuente: elab. propia) .....	4
Tabla 3.- Cuenta de pérdidas y ganancias para una duración de la concesión de 20 años (Fuente: elaboración propia) .....	4
Tabla 4.- Flujo de Caja, TIR y VAN para una duración de la concesión de 20 años (Fuente: elaboración propia) .....	5
Tabla 5.- Cuenta de pérdidas y ganancias para una duración de la concesión de 25 años (Fuente: elaboración propia) .....	6
Tabla 6.- Flujo de Caja, TIR y VAN para una duración de la concesión de 25 años (Fuente: elaboración propia) .....	7

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 LEGISLACIÓN APLICABLE

En el artículo 42.4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (modificada por Ley 2/2013, de 29 de mayo) se dice en relación a los proyectos y obras que

*"cuando no se trate de utilización por la Administración, se acompañará un estudio económico-financiero, cuyo contenido se definirá reglamentariamente, y el presupuesto estimado de las obras emplazadas en el dominio público marítimo-terrestre".*

En el artículo 89 del Reglamento General de Costas (aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre) se desarrolla el contenido de dicho estudio económico-financiero

*"Artículo 89. Contenido del estudio económico-financiero.*

*En el caso de que no se prevea la gestión directa por la Administración el estudio económico-financiero a que se refiere el artículo 87 de este reglamento desarrollará la evolución previsible de la explotación, considerando diversas alternativas de plazo de amortización acordes con las disposiciones de este reglamento, y contendrá:*

*a) Relación de ingresos estimados, con tarifas a abonar por el público y, en su caso, descomposición de sus factores constitutivos como base para futuras revisiones.*

*b) Relación de gastos, incluyendo los de proyectos y obras y los de cánones y tributos a satisfacer, así como los de conservación, consumos energéticos, de personal y otros necesarios para la explotación. Además se incluirán, cuando éstos existan, los costes derivados de las medidas correctoras a imponer, así como los gastos derivados del plan de seguimiento para la comprobación de la efectividad de dichas medidas.*

*c) Evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos".*

Consecuentemente se ha procedido a realizar el correspondiente estudio económico-financiero con el contenido especificado en dicho reglamento.

### 1.2 CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

La actuación sobre la cual se solicita la concesión es la creación en Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) de una nueva playa en el extremo norte de la zona conocida como 'Costa Teguisse' en el T.M. de Teguisse (isla de Lanzarote, provincia de Las Palmas).

Para ello se ha previsto la construcción de una serie de espigones (norte, sur y pie de apoyo) de escollera cuyo objeto es la estabilización y soporte de la arena de origen terrestre que será vertida

para generar la nueva playa. Asimismo se prevé la construcción de un pantalán en el extremo norte de la playa para uso lúdico de los bañistas.

En la Figura 1.- se muestra la planta de la ordenación, en la que se puede apreciar la disposición de 3 zonas de tumbonas/hamacas y sombrillas: una al norte con capacidad de 70, otra en medio con capacidad de 55 y una tercera al sur capacidad de 96, lo cual da un total de 223 tumbonas y sombrillas.

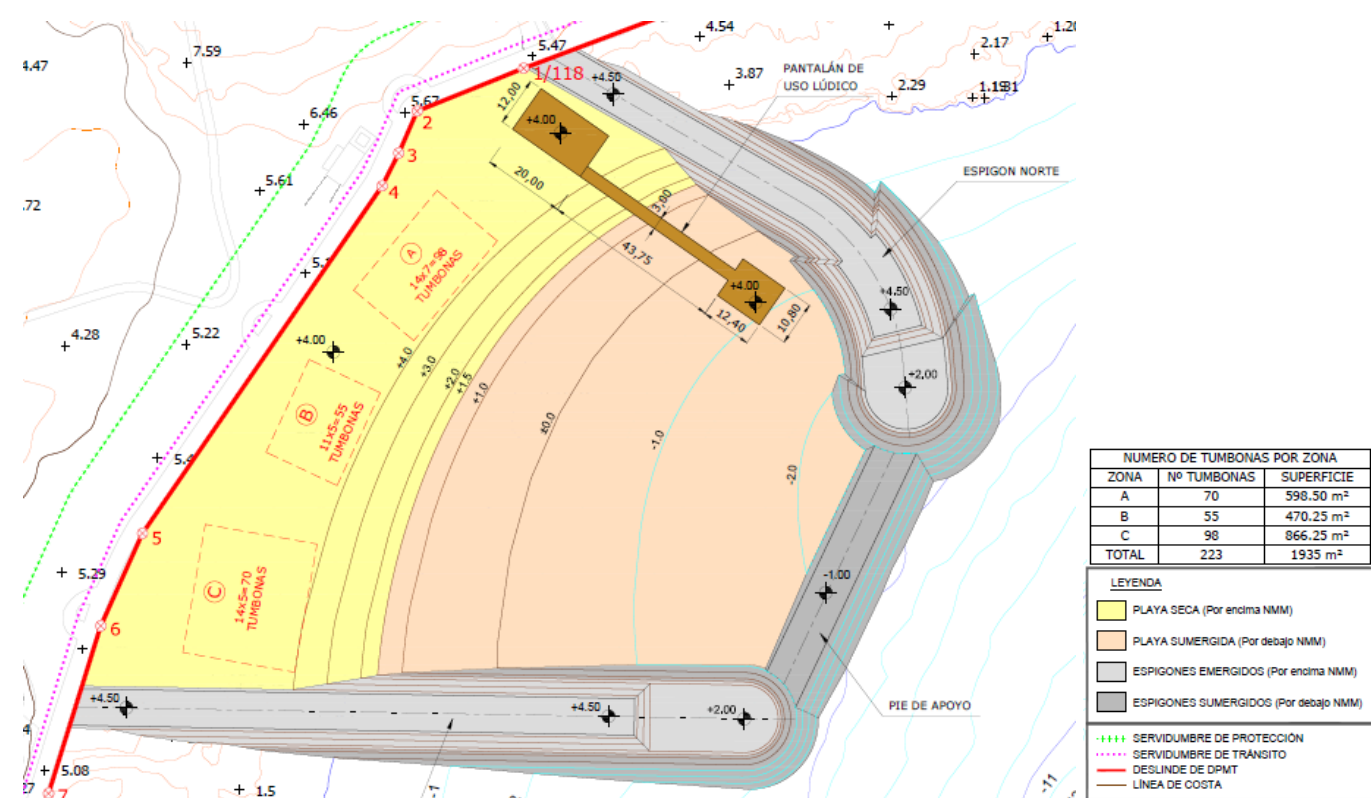


Figura 1.- Planta de ordenación de la playa (Fuente: elaboración propia)

La superficie total de DPMT ocupada es de 26.615 m<sup>2</sup>, mientras que la superficie de las zonas destinadas a uso de tumbonas es de 1.935 m<sup>2</sup>.

## 2. HIPÓTESIS CONSIDERADAS

Para elaborar el Estudio Económico Financiero (EEF) de la nueva playa se han tenido en cuenta las siguientes hipótesis-

### 2.1 VARIABLES MACROECONÓMICAS

En el estudio se han considerado las siguientes variables macroeconómicas:

- Índice de Precios al Consumo (IPC) medio durante la concesión : 1,50 %

- Tasa del crédito bancario (interés fijo) : 7,00 %

## 2.2 DURACIÓN DE LA CONCESIÓN

La duración de la concesión (V) finalmente solicitada será el resultado del presente estudio, con objeto de conseguir una mínima rentabilidad razonable.

Tal como se ha comentado en el Anejo nº 8, se ha considerado que la construcción de las obras tendrá un plazo de 4 meses.

Se ha supuesto como fecha aproximada de otorgamiento de la concesión principios del año 2019 (1/01/2019), lo cual significa que la playa estará operativa a lo largo del primer semestre de 2019.

La extinción de la concesión tendrá lugar, por tanto, a finales del año 2019 +V (31/12/2019 + V), donde V es la duración final de la concesión.

## 2.3 GASTOS

### 2.3.1 CÁNONES

De acuerdo con el artículo 181 del Real Decreto 876/2014 deben considerarse dos cánones

- El canon de ocupación del Dominio Público Marítimo Terrestre
- El canon de aprovechamiento de bienes del Dominio Público Marítimo Terrestre

Para la determinación de la cuantía a aplicar al canon anual de ocupación se ha empleado el valor catastral de los terrenos contiguos, tal como se comenta en el artículo 181.3.a.1 del RD 876/2014. De acuerdo con la información de la Dirección General del Catastro, el valor catastral del inmueble 8293002FT4089S0001MW, situado en la parte posterior de la futura playa (ver Figura 2.- ) es de 15.527.109,77 €. Su superficie total es de 69.290 m<sup>2</sup>, de manera que el valor por metro cuadrado es de 224.09 €/m<sup>2</sup>.

De acuerdo al artículo 181.5 del RD, el tipo de gravamen anual será del 8 % sobre el valor de la base y según el artículo 182.1 el canon podrá reducirse un 90 % en los supuestos de ocupaciones destinadas al uso público gratuito (como es el caso, ya que el acceso a la playa y zona de baño será gratuito (independientemente de que exista zonas de alquiler de tumbonas).

Por tanto el canon anual de ocupación a aplicar ser

$$C_{\text{ocupación}} = 224.09 \text{ €/m}^2 \times 0,08 \times 0,10 = 1,79 \text{ €/m}^2/\text{año}$$

Este canon se aplicará a la totalidad de la superficie de DPMT ocupada, que es de 26.615 m<sup>2</sup>.

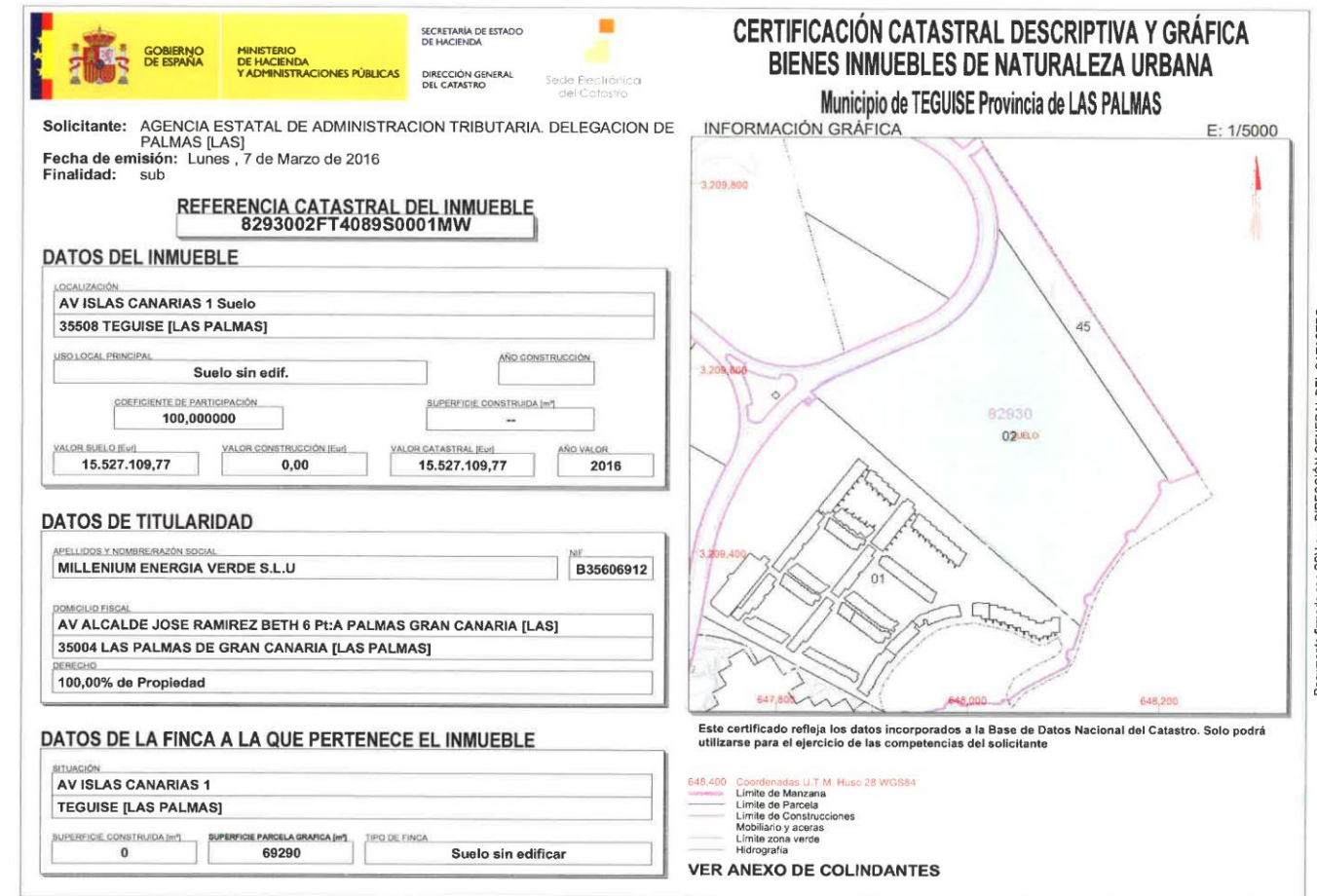


Figura 2.- Características catastrales de ña finca colindante (Fuente: D.G. del Catastro)

Para la determinación de la cuantía a aplicar al canon anual de aprovechamiento, según el artículo 181.3.b.1 del RD 876/2014 el valor del bien será el de los materiales aprovechados a precios medio de mercado. En cualquier caso, de acuerdo al artículo 181.5 del RD, el tipo de gravamen anual será del 100 % sobre el valor de la base y en este caso no se prevén reducciones del canon de aprovechamiento.

Para establecer el valor de mercado se han analizado cuáles son los cánones de ocupación del DPMT en el término municipal de Teguisse. Para ello se ha empleado la información obtenidas del "Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regularán la licitación (adjudicación), mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria y varios criterios de adjudicación, y la ejecución y desarrollo de las autorizaciones administrativas para la ocupación y explotación por terceros con instalaciones desmontables, de los servicios de temporada en playas (sombrrillas, hamacas y zonas náuticas) ubicados en el dominio público marítimo terrestre objeto de autorización otorgada a favor del Ayuntamiento de Teguisse, por la Demarcación de Costas de Canarias" y que regula las temporadas 2014-15, 2015-16 y 2016-17. En dicho Pliego se establecen diferentes zonas de hamacas y sombrillas, sus superficies y los cánones a abonar a la Dirección General de Sostenibilidad del Costa y el Mar:

Tabla 1.- Cánones de aprovechamiento a abonar a la Dirección General de Sostenibilidad del Costa y el Mar en el TM de Teguisse (Fuente: Ayuntamiento de Teguisse)

Lote	Playa	Superficie de tumbonas y sombrillas	Importe	Cánon anual
1	Las Cucharas, El Jabillo y Bastián	3.870 m <sup>2</sup>	14.752,62 €	3,81 €/m <sup>2</sup>
3	Los Charcos	840 m <sup>2(1)</sup>	1.819,44 €	2,17 €/m <sup>2</sup>
3	La Charca	500 m <sup>2</sup>	1.013,27 €	2,03 €/m <sup>2</sup>

De todos ellos se tomará el valor mayor (correspondiente al lote 1) y que será actualizado a su valor a 2017 teniendo en cuenta los IPC de los años 2014, 2015 y 2016 (y que de acuerdo a los datos de Instituto Nacional de Estadística fueron respectivamente del -1 %, 0 % y 1,6 %). Por tanto el canon anual de aprovechamiento a aplicar ser

$$C_{\text{aprovechamiento}} = 3,81 \times 0,99 \times 1,00 \times 1,016 = 3,83 \text{ €/m}^2/\text{año}$$

Este canon se aplicará a la totalidad de la superficie de aprovechamiento destinada al uso de tumbonas y que, como se ha dicho, es de 1.935 m<sup>2</sup>.

Estos cánones de ocupación y de aprovechamiento del Dominio Público Marítimo Terrestre serán los aplicados el primer año de concesión (2019) a los cuales se le aplicará anualmente el IPC.

### 2.3.2 COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO

Como costes de explotación se ha considerado el personal necesario para atender a los usuarios y el coste de adquisición de las hamacas y sombrillas.

- **Personal:** se han supuesto dos operarios con un Salario Bruto de 25.000 €/año, al cual se le ha añadido el coste empresa de la Seguridad Social. A estos costes se les aplicará anualmente el IPC.
- **Adquisición del equipamiento necesario:** 223 hamacas y 223 sombrillas. Se han supuesto unos costes unitarios de 100 € y 60 € respectivamente.

Como costes de mantenimiento se ha supuesto la reposición de hamacas y sombrillas cada 5 años, aplicándoles la variación del IPC durante dichos períodos.

### 2.3.3 INVERSIONES Y AMORTIZACIONES

El presupuesto de inversión de las obras de infraestructura de la playa asciende a 1.961.897 € (tal como se presenta en el Presupuesto) y su ejecución está prevista en 4 meses, por lo que toda la inversión se realizará en el primer semestre de la concesión.

Por lo que respecta a la amortización de la inversión se han considerado los siguientes períodos:

<sup>1</sup> En esta zona se incluyen 200 m<sup>2</sup> destinados al alquiler de servicios náuticos (1 catamarán, 10 tablas de windsurf, 5 kayak)

- Período de amortización de la inversión en infraestructura: V - 1 años (se comienza a amortizar en 2019, el año siguiente de su finalización).

### 2.3.4 COSTES FINANCIEROS

Se ha supuesto que el global de la inversión será financiado en un 20 % por fondos propios de la empresa concesionaria y en un 80 % por créditos bancarios con un interés fijo del 7 % anual, tal como se ha comentado en el apartado 2.1. Los períodos de devolución de los préstamos solicitados considerados son los siguientes:

- Período Préstamo s/Inversión Infraestructura: 15 años (comenzándose a pagar en 2019, coincidiendo con el inicio de la concesión).

## 2.4 INGRESOS

### 2.4.1 TASA POR UTILIZACIÓN DE HAMACAS Y SOMBRILLAS

Se ha considerado unas tasas por utilización de las hamacas de 4,00 €/ud/día y por utilización de las sombrillas de 4,00 €/ud/día, valores habituales en la zona.

El número máximo de hamacas y sombrillas es de 223, tal como se aprecia en la Figura 1.- .

Se ha considerado que el número de días anuales hábiles para utilización de la playa (sin contar días lluviosos ni nublados) es de 340 días/año.

Finalmente se ha considerado un nivel medio de ocupación anual de las hamacas del 60% y de dos tercios de ese porcentaje (es decir, 40 %) para las sombrillas.

## 2.5 CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Se ha obtenido la Cuenta de Pérdidas y Ganancias (P&G) de la concesión, que se adjuntan al final de este texto en forma de tablas.

En el capítulo de GASTOS se han incluido los conceptos descritos anteriormente:

1. Cánones a satisfacer a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.
2. Costes de explotación y mantenimiento.
3. Costes de inversión y amortización.
4. Costes Financieros.

En el capítulo de INGRESOS se han incluido los siguientes conceptos:

1. Ingresos a percibir por utilización de hamacas y sombrillas.



A partir de los gastos e ingresos se ha obtenido el BAI (Beneficio Antes de Impuestos) como diferencia entre los Ingresos y los Gastos para cada ejercicio.

Tras aplicarle el Impuesto de Sociedades (a un tipo del 30 %) se ha obtenido el Resultado Neto para cada ejercicio.

## 2.6 FLUJOS DE CAJA

Se ha calculado el Flujo de Caja (en inglés *Cash Flow*) Neto del proyecto después de impuestos para toda la duración de la concesión (V años).

El Flujo de Caja Neto después de impuestos se ha obtenido como suma de:

- El Flujo de Caja Operativo, que se obtiene a partir del Resultado Neto, al cual se le resta la Amortización de la Deuda (es decir, el pago del principal de los créditos) y se le añaden las Amortizaciones (pues no son una salida real de caja pero sí se incluyen en el cálculo del Resultado Neto).
- Las Inversiones (consideradas negativas, al tratarse de salidas de caja)
- Los Créditos (considerados positivos, al tratarse de entradas de caja)

A partir de estos Flujos de Caja se ha obtenido la Tasa Interna de Retorno (TIR) y el Valor Actual Neto (VAN) del proyecto.

También se ha calculado el Flujo de Caja del accionista en ese período, obtenido como suma de:

- Los ingresos del accionista, consistentes en el Resultado Neto.
- Las Inversiones del accionista (consideradas negativas, al tratarse de salidas de caja) consistentes en el 20 % de la inversión total que se financia con fondos propios.

## 2.7 RENTABILIDAD MÍNIMA

Para que una operación se lleve a cabo debe tener una rentabilidad mínima atractiva, que habitualmente se define entorno de un valor mínimo de la tasa interna de retorno del accionista.

Esta tasa está formada a partir de 3 componentes básicas:

- Coste de oportunidad: remuneración obtenida en alternativas que no analizadas, como por ejemplo, fondos de inversión, etc.
- Riesgo del negocio.
- Liquidez: capacidad o velocidad con la que se puede salir de una posición en el mercado para asumir otra.

Es muy complicado establecer esta tasa mínima pues depende de muchos factores micro y macroeconómicos. En cualquier caso suele ser habitual exigir que la TIR obtenida sea superior a la del

interés bancario del crédito solicitado (en este caso un 7 %) por lo que sería razonable exigir un valor mínimo de la TIR del 10%. No obstante en este caso al tratarse de una concesión que no se solicita para efectuar un negocio, ya que es complementaria a la construcción del nuevo hotel, sería aceptable obtener una TIR considerablemente inferior, del 5 %.

## 3. RESULTADOS OBTENIDOS

En la siguiente gráfica se muestran los resultados de rentabilidad económica obtenidos en términos de la TIR del proyecto y la TIR del accionista para diferentes calores de la duración de la concesión (V). Puede comprobarse que la TIR del accionista supera el 5 % para una duración de la concesión de 21 años y supera el 10 % para una duración de la concesión de 26 años.

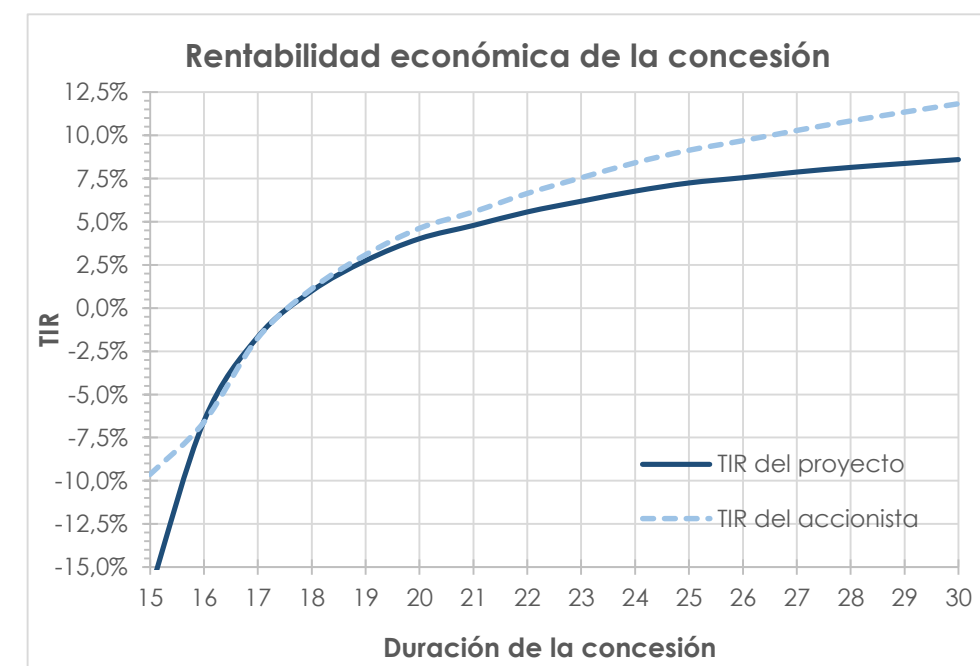


Figura 3.- TIR del proyecto y del accionista para diferentes duraciones de la concesión (Fuente: elab. propia)

En la Tabla 3.- a Tabla 6.- se presentan los cálculos realizados y los resultados obtenidos para unas duraciones de la concesión de 20 y 25 años. Como conclusión del Estudio Económico Financiero se presentan los siguientes resultados

Tabla 2.- Resultados de la rentabilidad para unas duraciones de la concesión 20 y 25 años (Fuente: elab. propia)

Duración de la concesión	20 años	25 años
Tasa Interna de Retorno (TIR) del proyecto:	4,02 %	7,25 %
Valor Actual Neto (VAN) del proyecto para una tasa de descuento del 5 %:	-75.515 €	+256.937 €
Tasa Interna de Retorno (TIR) del accionista:	4,62 %	9,14 %
Valor Actual Neto (VAN) del accionista para una tasa de descuento del 5 %:	-19.888 €	+322.540 €

Tabla 3.- Cuenta de pérdidas y ganancias para una duración de la concesión de 20 años (Fuente: elaboración propia)

Índice General de Precios al Consumo (IPC)	1,50%
Intereses Bancarios	7,00%
Superficie de terrenos ocupados	26.615 m2
Superficie de terrenos con aprovechamiento (tumbonas)	1.935 m2
Nº de días anuales hábiles (sin lluvia ni nublados)	340 días
Porcentaje medio anual de ocupación de hamacas	60%
Porcentaje medio anual de ocupación de sombrillas	40%
Fondos propios	20% s/ Inversión
Préstamo solicitado	80% s/ Inversión
Inversión total (sin impuestos)	1.961.897 €
Duración del préstamo	15 años
Período concesional	20 años

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	Otorgamiento concesión																								
	Años en Servicio (comienza a mediados de 2019)																								
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
<b>GASTOS</b>																									
<b>1) CÁNONES A SATISFACER A LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR</b>																									
<b>1.a- Canon por ocupación del Dominio Público Marítimo Terrestre</b>																									
Canon (€/m2)	1,79 €/m2	1,82 €/m2	1,84 €/m2	1,87 €/m2	1,90 €/m2	1,93 €/m2	1,96 €/m2	1,99 €/m2	2,02 €/m2	2,05 €/m2	2,08 €/m2	2,11 €/m2	2,14 €/m2	2,17 €/m2	2,20 €/m2	2,24 €/m2	2,27 €/m2	2,31 €/m2	2,34 €/m2	2,38 €/m2	0,00 €/m2	0,00 €/m2	0,00 €/m2	0,00 €/m2	0,00 €/m2
Superficie (m2)	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	
Importe anual (€)	47.641 €	48.355 €	49.081 €	49.817 €	50.564 €	51.323 €	52.093 €	52.874 €	53.667 €	54.472 €	55.289 €	56.118 €	56.960 €	57.815 €	58.682 €	59.562 €	60.456 €	61.362 €	62.283 €	63.217 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>1.b- Canon por aprovechamiento del Dominio Público Marítimo Terrestre</b>																									
Canon (€/m2)	3,83 €/m2	3,89 €/m2	3,95 €/m2	4,00 €/m2	4,07 €/m2	4,13 €/m2	4,19 €/m2	4,25 €/m2	4,31 €/m2	4,38 €/m2	4,44 €/m2	4,51 €/m2	4,58 €/m2	4,65 €/m2	4,72 €/m2	4,79 €/m2	4,86 €/m2	4,93 €/m2	5,01 €/m2	5,08 €/m2	0,00 €/m2	0,00 €/m2	0,00 €/m2	0,00 €/m2	0,00 €/m2
Superficie (m2)	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	
Importe anual (€)	7.411 €	7.522 €	7.635 €	7.750 €	7.866 €	7.984 €	8.104 €	8.225 €	8.348 €	8.474 €	8.601 €	8.730 €	8.861 €	8.994 €	9.129 €	9.266 €	9.405 €	9.546 €	9.689 €	9.834 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total Cánones	55.052 €	55.878 €	56.716 €	57.567 €	58.430 €	59.307 €	60.196 €	61.099 €	62.016 €	62.946 €	63.890 €	64.848 €	65.821 €	66.808 €	67.810 €	68.828 €	69.860 €	70.908 €	71.972 €	73.051 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>2) COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>																									
<b>2.a- Costes del personal (estructura)</b>																									
2 operarios con Salario Bruto de 25.000 €/año	33.750 €	68.513 €	69.540 €	70.583 €	71.642 €	72.717 €	73.807 €	74.915 €	76.038 €	77.179 €	78.337 €	79.512 €	80.704 €	81.915 €	83.144 €	84.391 €	85.657 €	86.941 €	88.245 €	89.569 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>2.b- Costes de adquisición del equipamiento</b>																									
Hamacas y sombrillas	35.680 €																								
<b>2.c- Costes de mantenimiento</b>																									
Reposición de hamacas y sombrillas c/5 años							38.437 €				41.408 €					44.608 €					0 €				
Total Costes	69.430 €	68.513 €	69.540 €	70.583 €	71.642 €	72.717 €	73.807 €	74.915 €	76.038 €	77.179 €	78.337 €	79.512 €	80.704 €	81.915 €	83.144 €	84.391 €	85.657 €	86.941 €	88.245 €	89.569 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>3) AMORTIZACIÓN</b>																									
<b>3.a- Amortización de la inversión total</b>																									
Total (€)		103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total Inversión	0 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>4) COSTES FINANCIEROS</b>																									
Total Costes Financieros	109.866 €	105.494 €	100.816 €	95.810 €	90.454 €	84.724 €	78.591 €	72.030 €	65.009 €	57.497 €	49.460 €	40.859 €	31.656 €	21.810 €	11.274 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>234.348 €</b>	<b>333.142 €</b>	<b>330.330 €</b>	<b>327.218 €</b>	<b>323.784 €</b>	<b>315.442 €</b>	<b>315.853 €</b>	<b>311.301 €</b>	<b>306.321 €</b>	<b>300.880 €</b>	<b>294.746 €</b>	<b>288.477 €</b>	<b>281.439 €</b>	<b>273.791 €</b>	<b>265.485 €</b>	<b>257.774 €</b>	<b>249.560 €</b>	<b>240.941 €</b>	<b>232.000 €</b>	<b>222.834 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>INGRESOS</b>																									
<b>1) COBRO DE LAS TASAS POR UTILIZACIÓN DE HAMACAS Y SOMBRILLAS</b>																									
Propuesta de incremento anual de las tarifas																									
		1,00 x	1,50%(IPC)=	1,50%																					
<b>2.a- Hamacas</b>																									
Nº de hamacas	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223
Nº de días hábiles (sin lluvia ni nublados)	170	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
Porcentaje medio de ocupación	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
Tarifa de uso diaria	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,50 €/u/d	5,50 €/u/d	
Importe Total	90.984 €	181.968 €	181.968 €	181.968 €	181.968 €	181.968 €	181.968 €	181.968 €	204.714 €	204.714 €	204.714 €	204.714 €	204.714 €	204.714 €	204.714 €	227.460 €	227.460 €	227.460 €	227.460 €	227.460 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>2.b- Sombrillas</b>																									
Nº de sombrillas	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223
Nº de días hábiles (sin lluvia ni nublados)	170	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
Porcentaje medio de ocupación	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
Tarifa de uso diaria	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,50 €/u/d	5,50 €/u/d	5,50 €/u/d	
Importe Total (€)	60.656 €	121.312 €	121.312 €	121.312 €	121.312 €	121.312 €	121.312 €	121.312 €	136.476 €	136.476 €	136.476 €	136.476 €	136.476 €	136.476 €	136.476 €	151.640 €	151.640 €	151.640 €	151.640 €	151.640 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total Tarifas a percibir (€)	151.640 €	303.280 €	303.280 €	303.280 €	303.280 €	303.280 €	303.280 €	303.280 €	341.190 €	341.190 €	341.190 €	341.190 €	341.190 €	341.190 €	341.190 €	379.100 €	379.100 €	379.100 €	379.100 €	379.100 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL INGRESOS (€)</b>	<b>151.640 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS, BAI (€)</b>	<b>-82.708 €</b>	<b>-29.862 €</b>	<b>-27.050 €</b>	<b>-23.938 €</b>	<b>-20.504 €</b>	<b>-15.162 €</b>	<b>-12.573 €</b>	<b>-8.021 €</b>	<b>-3.041 €</b>	<b>40.310 €</b>	<b>4.838 €</b>	<b>52.713 €</b>	<b>59.751 €</b>	<b>67.399 €</b>	<b>75.705 €</b>	<b>84.606 €</b>	<b>93.993 €</b>	<b>103.824 €</b>	<b>114.093 €</b>	<b>124.807 €</b>	<b>136.000 €</b>	<b>147.693 €</b>	<b>159.893 €</b>	<b>172.607 €</b>	<b>185.934 €</b>
<b>IMPUESTO DE SOCIEDADES (4 %)</b>																									
Base imponible	-82.708 €	-29.862 €	-27.050 €	-23.938 €	-20.504 €	-15.162 €	-12.573 €	-8.021 €	-3.041 €	40.310 €	4.838 €	52.713 €	59.751 €	67.399 €	75.705 €	84.606 €	93.993 €	103.824 €	114.093 €	124.807 €	136.000 €	147.693 €	159.893 €	172.607 €	185.934 €
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>-82.708 €</b>	<b>-29.862 €</b>	<b>-27.050 €</b>	<b>-23.938 €</b>	<b>-20.504 €</b>	<b>-15.162 €</b>	<b>-12.573 €</b>	<b>-8.021 €</b>	<b>-3.041 €</b>	<b>40.310 €</b>	<b>4.838 €</b>	<b>50.646 €</b>	<b>57.361 €</b>	<b>64.704 €</b>	<b>72.676 €</b>	<b>81.206 €</b>	<b>90.103 €</b>	<b>99.267 €</b>	<b>108.693 €</b>	<b>118.393 €</b>	<b>128.367 €</b>	<b>138.586 €</b>	<b>149.056 €</b>	<b>159.777 €</b>	<b>170.741 €</b>

Tabla 4.- Flujo de Caja, TIR y VAN para una duración de la concesión de 20 años (Fuente: elaboración propia)

**FLUJOS DE CAJA**

	Otorgamiento concesión	Inicio de la Puesta en Servicio																								
	2018 Año 1	2019 Año 2	2020 Año 3	2021 Año 4	2022 Año 5	2023 Año 6	2024 Año 7	2025 Año 8	2026 Año 9	2027 Año 10	2028 Año 11	2029 Año 12	2030 Año 13	2031 Año 14	2032 Año 15	2033 Año 16	2034 Año 17	2035 Año 18	2036 Año 19	2037 Año 20	2038 Año 21	2039 Año 22	2040 Año 23	2041 Año 24	2042 Año 25	
Resultado Neto	-82.708 €	-29.862 €	-27.050 €	-23.938 €	-20.504 €	-55.162 €	-12.573 €	-8.021 €	-3.041 €	40.310 €	4.838 €	50.605 €	57.361 €	64.704 €	72.676 €	38.501 €	115.513 €	113.273 €	111.000 €	108.693 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Amortización de la deuda	-62.458 €	-66.830 €	-71.509 €	-76.514 €	-81.870 €	-87.601 €	-93.733 €	-100.294 €	-107.315 €	-114.827 €	-122.865 €	-131.466 €	-140.668 €	-150.515 €	-161.051 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Amortizaciones	0 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	103.258 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cash Flow Operativo	-145.166 €	6.565 €	4.699 €	2.806 €	883 €	-39.505 €	-3.048 €	-5.058 €	-7.098 €	28.741 €	-14.769 €	22.397 €	19.950 €	17.446 €	14.883 €	141.759 €	218.770 €	216.531 €	214.258 €	211.951 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Inversiones	-1.961.897 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Créditos	1.569.518 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Cash Flow Neto después de impuestos</b>	<b>-537.546 €</b>	<b>6.565 €</b>	<b>4.699 €</b>	<b>2.806 €</b>	<b>883 €</b>	<b>-39.505 €</b>	<b>-3.048 €</b>	<b>-5.058 €</b>	<b>-7.098 €</b>	<b>28.741 €</b>	<b>-14.769 €</b>	<b>22.397 €</b>	<b>19.950 €</b>	<b>17.446 €</b>	<b>14.883 €</b>	<b>141.759 €</b>	<b>218.770 €</b>	<b>216.531 €</b>	<b>214.258 €</b>	<b>211.951 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>TIR</b>	<b>4,02%</b>																									
<b>VAN (Para una tasa de dcto. del 5%)</b>	<b>-75.513 €</b>																									
Ingresos del accionista	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	40.310 €	4.838 €	50.605 €	57.361 €	64.704 €	72.676 €	38.501 €	115.513 €	113.273 €	111.000 €	108.693 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Inversión del accionista	-392.379 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Cash-Flow del accionista</b>	<b>-392.379 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>40.310 €</b>	<b>4.838 €</b>	<b>50.605 €</b>	<b>57.361 €</b>	<b>64.704 €</b>	<b>72.676 €</b>	<b>38.501 €</b>	<b>115.513 €</b>	<b>113.273 €</b>	<b>111.000 €</b>	<b>108.693 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>TIR</b>	<b>4,62%</b>																									
<b>VAN (Para una tasa de dcto. del 5%)</b>	<b>-19.888 €</b>																									

Tabla 5.- Cuenta de pérdidas y ganancias para una duración de la concesión de 25 años (Fuente: elaboración propia)

Índice General de Precios al Consumo (IPC)	1,50%
Intereses Bancarios	7,00%
Superficie de terrenos ocupados	26.615 m2
Superficie de terrenos con aprovechamiento (tumbonas)	1.935 m2
Nº de días anuales hábiles (sin lluvia ni nublados)	340 días
Porcentaje medio anual de ocupación de hamacas	60%
Porcentaje medio anual de ocupación de sombrillas	40%
Fondos propios	20% s/ Inversión
Préstamo solicitado	80% s/ Inversión
Inversión total (sin impuestos)	1.961.897 €
Duración del préstamo	15 años
Período concesional	25 años

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

	Otorgamiento concesión Años en Servicio (comienza a mediados de 2019)																									
	2019 Año 1	2020 Año 2	2021 Año 3	2022 Año 4	2023 Año 5	2024 Año 6	2025 Año 7	2026 Año 8	2027 Año 9	2028 Año 10	2029 Año 11	2030 Año 12	2031 Año 13	2032 Año 14	2033 Año 15	2034 Año 16	2035 Año 17	2036 Año 18	2037 Año 19	2038 Año 20	2039 Año 21	2040 Año 22	2041 Año 23	2042 Año 24	2043 Año 25	
<b>GASTOS</b>																										
<b>1) CÁNONES A SATISFACER A LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR</b>																										
<b>1.a- Canon por ocupación del Dominio Público Marítimo Terrestre</b>																										
Canon (€/m2)	1,79 €/m2	1,82 €/m2	1,84 €/m2	1,87 €/m2	1,90 €/m2	1,93 €/m2	1,96 €/m2	1,99 €/m2	2,02 €/m2	2,05 €/m2	2,08 €/m2	2,11 €/m2	2,14 €/m2	2,17 €/m2	2,20 €/m2	2,24 €/m2	2,27 €/m2	2,31 €/m2	2,34 €/m2	2,38 €/m2	2,41 €/m2	2,45 €/m2	2,48 €/m2	2,52 €/m2	2,56 €/m2	
Superficie (m2)	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	26.615 m2	
Importe anual (€)	47.641 €	48.355 €	49.081 €	49.817 €	50.564 €	51.323 €	52.093 €	52.874 €	53.667 €	54.472 €	55.289 €	56.118 €	56.960 €	57.815 €	58.682 €	59.562 €	60.456 €	61.362 €	62.283 €	63.217 €	64.165 €	65.128 €	66.105 €	67.096 €	68.103 €	
<b>1.b- Canon por aprovechamiento del Dominio Público Marítimo Terrestre</b>																										
Canon (€/m2)	3,83 €/m2	3,89 €/m2	3,95 €/m2	4,00 €/m2	4,07 €/m2	4,13 €/m2	4,19 €/m2	4,25 €/m2	4,31 €/m2	4,38 €/m2	4,44 €/m2	4,51 €/m2	4,58 €/m2	4,65 €/m2	4,72 €/m2	4,79 €/m2	4,86 €/m2	4,93 €/m2	5,01 €/m2	5,08 €/m2	5,16 €/m2	5,24 €/m2	5,31 €/m2	5,39 €/m2	5,47 €/m2	
Superficie (m2)	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	1.935 m2	
Importe anual (€)	7.411 €	7.522 €	7.635 €	7.750 €	7.866 €	7.984 €	8.104 €	8.225 €	8.348 €	8.474 €	8.601 €	8.730 €	8.861 €	8.994 €	9.129 €	9.266 €	9.405 €	9.546 €	9.689 €	9.834 €	9.982 €	10.131 €	10.283 €	10.438 €	10.594 €	
<b>Total Cánones</b>	<b>55.052 €</b>	<b>55.878 €</b>	<b>56.716 €</b>	<b>57.567 €</b>	<b>58.430 €</b>	<b>59.307 €</b>	<b>60.196 €</b>	<b>61.099 €</b>	<b>62.016 €</b>	<b>62.946 €</b>	<b>63.890 €</b>	<b>64.848 €</b>	<b>65.821 €</b>	<b>66.808 €</b>	<b>67.810 €</b>	<b>68.828 €</b>	<b>69.860 €</b>	<b>70.908 €</b>	<b>71.972 €</b>	<b>73.051 €</b>	<b>74.147 €</b>	<b>75.259 €</b>	<b>76.388 €</b>	<b>77.534 €</b>	<b>78.697 €</b>	
<b>2) COSTES DE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>																										
<b>2.a- Costes del personal (estructura)</b>																										
2 operarios con Salario Bruto de 25.000 €/año	33.750 €	68.513 €	69.540 €	70.583 €	71.642 €	72.717 €	73.807 €	74.915 €	76.038 €	77.179 €	78.337 €	79.512 €	80.704 €	81.915 €	83.144 €	84.391 €	85.657 €	86.941 €	88.245 €	89.569 €	90.913 €	92.276 €	93.661 €	95.065 €	96.491 €	
<b>2.b- Costes de adquisición del equipamiento</b>																										
Hamacas y sombrillas	35.680 €																									
<b>2.c- Costes de mantenimiento</b>																										
Reposición de hamacas y sombrillas c/5 años		38.437 €										41.408 €					44.608 €					48.056 €				
<b>Total Costes</b>	<b>69.430 €</b>	<b>68.513 €</b>	<b>69.540 €</b>	<b>70.583 €</b>	<b>71.642 €</b>	<b>72.717 €</b>	<b>73.807 €</b>	<b>74.915 €</b>	<b>76.038 €</b>	<b>77.179 €</b>	<b>78.337 €</b>	<b>79.512 €</b>	<b>80.704 €</b>	<b>81.915 €</b>	<b>83.144 €</b>	<b>84.391 €</b>	<b>85.657 €</b>	<b>86.941 €</b>	<b>88.245 €</b>	<b>89.569 €</b>	<b>90.913 €</b>	<b>92.276 €</b>	<b>93.661 €</b>	<b>95.065 €</b>	<b>96.491 €</b>	
<b>3) AMORTIZACIÓN</b>																										
<b>3.a- Amortización de la inversión total</b>																										
Total (€)		81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	
<b>Total Inversión</b>	<b>0 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	<b>81.746 €</b>	
<b>4) COSTES FINANCIEROS</b>																										
Total Costes Financieros	109.866 €	105.494 €	100.816 €	95.810 €	90.454 €	84.724 €	78.591 €	72.030 €	65.009 €	57.497 €	49.460 €	40.859 €	31.656 €	21.810 €	11.274 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>234.348 €</b>	<b>311.630 €</b>	<b>308.818 €</b>	<b>305.706 €</b>	<b>302.272 €</b>	<b>336.930 €</b>	<b>294.341 €</b>	<b>289.789 €</b>	<b>284.809 €</b>	<b>279.368 €</b>	<b>314.840 €</b>	<b>266.965 €</b>	<b>259.927 €</b>	<b>252.278 €</b>	<b>243.973 €</b>	<b>279.572 €</b>	<b>237.262 €</b>	<b>239.595 €</b>	<b>241.963 €</b>	<b>244.366 €</b>	<b>294.861 €</b>	<b>249.281 €</b>	<b>251.794 €</b>	<b>254.345 €</b>	<b>256.934 €</b>	
<b>INGRESOS</b>																										
<b>1) COBRO DE LAS TASAS POR UTILIZACIÓN DE HAMACAS Y SOMBRILLAS</b>																										
Propuesta de incremento anual de las tarifas 1,00x 1,50%(IPC)= 1,50%																										
<b>2.a- Hamacas</b>																										
Nº de hamacas	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	
Nº de días hábiles (sin lluvia ni nublados)	170	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	
Porcentaje medio de ocupación	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
Tarifa de uso diaria	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,50 €/u/d	5,50 €/u/d	
Importe Total	90.984 €	181.968 €	181.968 €	181.968 €	181.968 €	181.968 €	181.968 €	181.968 €	204.714 €	204.714 €	204.714 €	204.714 €	204.714 €	204.714 €	204.714 €	204.714 €	227.460 €	227.460 €	227.460 €	227.460 €	227.460 €	227.460 €	227.460 €	250.206 €	250.206 €	
<b>2.b- Sombrillas</b>																										
Nº de sombrillas	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	
Nº de días hábiles (sin lluvia ni nublados)	170	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	
Porcentaje medio de ocupación	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	
Tarifa de uso diaria	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,00 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	4,50 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,00 €/u/d	5,50 €/u/d	5,50 €/u/d	
Importe Total (€)	60.656 €	121.312 €	121.312 €	121.312 €	121.312 €	121.312 €	121.312 €	121.312 €	136.476 €	136.476 €	136.476 €	136.476 €	136.476 €	136.476 €	136.476 €	136.476 €	151.640 €	151.640 €	151.640 €	151.640 €	151.640 €	151.640 €	151.640 €	166.804 €	166.804 €	
<b>Total Tarifas a percibir (€)</b>	<b>151.640 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>417.010 €</b>	<b>417.010 €</b>	
<b>TOTAL INGRESOS (€)</b>	<b>151.640 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>303.280 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>341.190 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>379.100 €</b>	<b>417.010 €</b>	<b>417.010 €</b>	
<b>BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS, BAI (€)</b>																										
	-82.708 €	-8.350 €	-5.538 €	-2.426 €	1.008 €	-33.650 €	8.939 €	13.491 €	18.471 €	61.822 €	26.350 €	74.225 €	81.263 €	88.912 €	97.217 €	61.618 €	141.838 €	139.505 €	137.137 €	134.734 €	84.239 €	129.819 €	127.306 €	162.665 €	160.076 €	
<b>IMPUESTO DE SOCIEDADES (4 %)</b>																										
Base imponible	-82.708 €	-8.350 €	-5.538 €	-2.426 €	1.008 €	-33.650 €	8.939 €	0 €	13.920 €	53.735 €	26.350 €	74.225 €	81.263 €	88.912 €	97.217 €	61.618 €	141.838 €	139.505 €	137.137 €	134.734 €	84.239 €	129.819 €	127.306 €	162.665 €	160.076 €	
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>-82.708 €</b>	<b>-8.350 €</b>	<b>-5.538 €</b>	<b>-2.426 €</b>	<b>967 €</b>	<b>-33.650 €</b>	<b>8.582 €</b>	<b>13.491 €</b>	<b>17.914 €</b>	<b>59.673 €</b>	<b>25.296 €</b>	<b>71.256 €</b>	<b>78.012 €</b>	<b>85.355 €</b>	<b>93.328 €</b>	<b>59.153 €</b>	<b>136.164 €</b>	<b>133.925 €</b>	<b>131.652 €</b>	<b>129.345 €</b>	<b>80.869 €</b>	<b>124.626 €</b>	<b>122.213 €</b>	<b>156.158 €</b>	<b>153.673 €</b>	

Tabla 6.- Flujo de Caja, TIR y VAN para una duración de la concesión de 25 años (Fuente: elaboración propia)

**FLUJOS DE CAJA**

	Otorgamiento concesión	Inicio de la Puesta en Servicio																								
	2018 Año 1	2019 Año 2	2020 Año 3	2021 Año 4	2022 Año 5	2023 Año 6	2024 Año 7	2025 Año 8	2026 Año 9	2027 Año 10	2028 Año 11	2029 Año 12	2030 Año 13	2031 Año 14	2032 Año 15	2033 Año 16	2034 Año 17	2035 Año 18	2036 Año 19	2037 Año 20	2038 Año 21	2039 Año 22	2040 Año 23	2041 Año 24	2042 Año 25	
Resultado Neto	-82.708 €	-8.350 €	-5.538 €	-2.426 €	967 €	-33.650 €	8.582 €	13.491 €	17.914 €	59.673 €	25.296 €	71.256 €	78.012 €	85.355 €	93.328 €	59.153 €	136.164 €	133.925 €	131.652 €	129.345 €	80.869 €	124.626 €	122.213 €	156.158 €	153.673 €	
Amortización de la deuda	-62.458 €	-66.830 €	-71.509 €	-76.514 €	-81.870 €	-87.601 €	-93.733 €	-100.294 €	-107.315 €	-114.827 €	-122.865 €	-131.466 €	-140.668 €	-150.515 €	-161.051 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Amortizaciones	0 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €	81.746 €
Cash Flow Operativo	-145.166 €	6.565 €	4.699 €	2.806 €	843 €	-39.505 €	-3.406 €	-5.058 €	-7.655 €	26.591 €	-15.823 €	21.537 €	19.090 €	16.586 €	14.023 €	140.899 €	217.910 €	215.670 €	213.397 €	211.090 €	162.615 €	206.372 €	203.959 €	237.904 €	235.419 €	
Inversiones	-1.961.897 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Créditos	1.569.518 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Cash Flow Neto después de impuestos</b>	<b>-537.546 €</b>	<b>6.565 €</b>	<b>4.699 €</b>	<b>2.806 €</b>	<b>843 €</b>	<b>-39.505 €</b>	<b>-3.406 €</b>	<b>-5.058 €</b>	<b>-7.655 €</b>	<b>26.591 €</b>	<b>-15.823 €</b>	<b>21.537 €</b>	<b>19.090 €</b>	<b>16.586 €</b>	<b>14.023 €</b>	<b>140.899 €</b>	<b>217.910 €</b>	<b>215.670 €</b>	<b>213.397 €</b>	<b>211.090 €</b>	<b>162.615 €</b>	<b>206.372 €</b>	<b>203.959 €</b>	<b>237.904 €</b>	<b>235.419 €</b>	
<b>TIR</b>	<b>7,25%</b>																									
<b>VAN (Para una tasa de dcto. del 5%)</b>	<b>256.937 €</b>																									
Ingresos del accionista	0 €	0 €	0 €	0 €	967 €	0 €	8.582 €	13.491 €	17.914 €	59.673 €	25.296 €	71.256 €	78.012 €	85.355 €	93.328 €	59.153 €	136.164 €	133.925 €	131.652 €	129.345 €	80.869 €	124.626 €	122.213 €	156.158 €	153.673 €	
Inversión del accionista	-392.379 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Cash-Flow del accionista</b>	<b>-392.379 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>967 €</b>	<b>0 €</b>	<b>8.582 €</b>	<b>13.491 €</b>	<b>17.914 €</b>	<b>59.673 €</b>	<b>25.296 €</b>	<b>71.256 €</b>	<b>78.012 €</b>	<b>85.355 €</b>	<b>93.328 €</b>	<b>59.153 €</b>	<b>136.164 €</b>	<b>133.925 €</b>	<b>131.652 €</b>	<b>129.345 €</b>	<b>80.869 €</b>	<b>124.626 €</b>	<b>122.213 €</b>	<b>156.158 €</b>	<b>153.673 €</b>	
<b>TIR</b>	<b>9,14%</b>																									
<b>VAN (Para una tasa de dcto. del 5%)</b>	<b>322.540 €</b>																									