



Autoritat Portuària de Balears

Moll Vell, 3-5
07012 Palma de Mallorca

Tel.: 971 22 81 50
Fax: 971 72 69 48

Fecha: La fecha de la firma

Destinatario: DIRECTOR AUTORIDAD
PORTUARIA

S/R:

N/R: CC-C-I-0006

Asunto: **INFORME DEL ÁREA DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE LA CUANTIA EXIGIDA EN LA
SOLVENCIA ECONÓMICA DE LA LICITACION DE REFERENCIA CC-C-I-0006**

ANTECEDENTES:

La base 4 del pliego de bases que rigen el concurso público para “LA GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE UNA INSTALACIÓN NÁUTICO-DEPORTIVA DE PEQUEÑAS Y MEDIANAS ESLORAS EN EL PUERTO DE EIVISSA CC-C-I-0006” (Pliego de bases, en adelante), dispone: “*Podrán participar en el concurso todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o de estados pertenecientes a la Unión Europea que, teniendo plena capacidad de obrar, acrediten su solvencia económica, financiera, técnica y profesional y no se hallen comprendidas en ninguna de las circunstancias prevenidas en la vigente Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público*” [...].

La base 6 del Pliego de bases establece: [...] “*La solvencia económica y financiera de los licitadores deberá declararse y acreditarse por el medio siguiente:*

a) *Patrimonio neto en las últimas cuentas anuales, que deberá ser de al menos de TRES MILLONES TRECIENTOS MIL euros (3.300.000 €).*

Se entiende como patrimonio neto, en el caso de las personas físicas, según la definición del artículo 1 de la Ley 19/1991 de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, el conjunto de bienes y derechos de contenido económico de que sea titular, con deducción de las cargas y gravámenes que disminuyan su valor, así como las deudas y obligaciones personales de las que deba responder. En el caso de las personas jurídicas, el resultado de la diferencia entre el valor neto de los bienes y derechos de la sociedad (total activo) y las obligaciones exigibles por terceros (pasivo no corriente + pasivo corriente), en los términos previstos en el artículo 36 c) del Código de Comercio, redactado conforme a la disposición final primera del Real Decreto Ley 10/2008 de 12 de diciembre.”

CONSIDERACIONES:

Anteriormente la explotación de la instalación náutico deportiva se ha llevado a cabo mediante una autorización temporal que se otorgó el 6 de mayo de 2024, prorrogable anualmente hasta como máximo el 6 de mayo de 2027.



Es objeto de este concurso la elección de la solución más ventajosa para el otorgamiento de una concesión administrativa para la gestión y explotación de una instalación náutico-deportiva con la ocupación de una superficie total de 33.352,60 m², ubicada en zona de dominio público portuario del puerto de Eivissa, con especial atención al fomento y enseñanza del deporte que sea un referente en responsabilidad social en el sector náutico.

La superficie total de la concesión se desglosa, según plano, en 25.486,90 m² en espejo de agua y 7.865,60 m² en superficie terrestre.

El concesionario deberá gestionar la instalación, fomentando los deportes náuticos desde el ámbito educativo, social y cultural, sin ánimo de lucro, promoviendo el deporte base y el deporte federado, especialmente en las modalidades de vela y piragüismo, estando obligado para ello a llevar, como mínimo, las siguientes actividades:

1. Implantar y desarrollar una escuela de vela y una escuela de piragüismo.
2. Disponer de equipos de competición de ámbito federado en las modalidades de vela y piragüismo.
3. Organizar eventos deportivos y de recreo en las modalidades de vela y piragüismo, así como competiciones de ámbito federado.
4. Implantar un sistema de ayudas económicas a los deportistas y un apoyo logístico.
5. Desarrollar y llevar a cabo en las instalaciones eventos formativos de carácter deportivo, social, cultural y medioambiental.
6. Destinar una explanada para la varada, incluso mantenimiento y reparación de embarcaciones ligeras destinadas a la práctica deportiva en las modalidades de vela y piragüismo.
7. Impulsar el desarrollo de clubes de navegación.

El concesionario, aunque ya no con carácter obligatorio, también podrá fomentar desde el mismo ámbito educativo, social y cultural, sin ánimo de lucro, el desarrollo de otras modalidades deportivas, como las que a modo orientativo a continuación se enumeran:

8. Pesca deportiva.
9. Actividades subacuáticas.
10. Otros deportes náuticos.

El título concesional, autorizará, además, la prestación de los siguientes servicios comerciales al concesionario, que tendrán la condición de servicios comerciales de prestación obligatoria:

11. Gestión de puestos de amarre para embarcaciones de recreo.
12. Servicio de bar-cafetería-restaurante, directamente o a través de terceros (a los que pondría a disposición el espacio correspondiente).
13. Suministro de agua.
14. Suministro de energía eléctrica.
15. Acceso a conexiones de datos.
16. Reparación y mantenimiento de embarcaciones
17. Zona de aparcamiento de vehículos.
18. Marina seca.



De acuerdo con la base 2 del Pliego de Bases, y en concreto el proyecto de inversión, se requiere una serie de intervenciones y particularmente, en su oferta, el licitador, deberá proponer:

1. Reordenación del espejo de agua.
2. La ejecución de un dique de abrigo destinado a mejorar los niveles de agitación, fiabilidad y operatividad en la instalación en relación con las acciones climáticas y las características de la flota tipo amarrada.
3. Estructuras o instalaciones sean necesarias para la izada, botadura y varada en la explanada de aquellas embarcaciones que requieran reparaciones o mantenimiento, así como las embarcaciones deportivas de las escuelas de vela y piragüismo en condiciones de seguridad.
4. La remodelación integral de los inmuebles existentes, adaptándolos a los usos y actividades permitidas en el presente Pliego. Se deberán destinar a actividades deportivas o educativas y complementarias de esta, como son, entre otras, las escuelas náuticas, varadero, marina seca, actividades de formación, aseos y duchas, gimnasio, actividades sociales, culturales y medioambientales, salas de exposiciones y conferencias, el estacionamiento de vehículos, el almacenamiento de embarcaciones ligeras y auxiliares y la disposición de paños o almacenes.
5. Se estima que el 5 año de la concesión y aprobado el Plan Especial, se acometa una inversión adicional acorde a los nuevos parámetros que defina el Plan Especial, que incluirá nueva configuración de las edificaciones, fruto del incrementando la edificabilidad y ocupación de los espacios.

Esta inversión se ha cuantificado aproximadamente en 15.000.000 euros y 5.000.000 euros a partir del años 2031 con la aprobación del plan especial. Y 964.610 euros a partir del año 2042 para reponer los elementos de inversión realizados y dotarlos de a su estado de funcionamiento inicial. Estos elementos se amortizaran durante la vida de la concesión (25 años), a efectos de simplificación del calculo.

Se ha estimado un cuenta de resultados para los próximos 25 años de concesión con la información contenida en las Cuentas Anuales del actual concesionario y se han tenido en cuenta las siguientes premisas:

- a) En cuanto a los ingresos se estiman las siguientes cantidades:



Año	2025	2026
INGRESOS AMARRES		
Total Ingresos Amarres Base Concesionario	1.901.336,15	1.956.474,90
Total Ingresos Amarres Tránsito Concesionario	761.480,58	783.563,52
INGRESOS LOCALES COMERCIALES		
Total Ingresos Locales Comerciales	171.603,50	176.580,00
Total Ingresos Terrazas	115.451,90	118.800,00
INGRESOS MARINA SECA		
Total Ingresos Marina Seca Concesionario	31.842,26	32.765,69
INGRESOS VARADERO		
Total Ingresos Varadero Concesionario	47.035,96	48.400,00
INGRESOS DEPÓSITO DE TIERRA		
Total Ingresos Depósito de tierra Concesionario	15.107,45	15.545,56
INGRESOS SUMINISTROS EMBARCACIONES		
Total Ingresos Suministro Agua Concesionario	16.838,29	17.326,60
Total Ingresos Suministro Eléctrico Concesionario	104.638,07	107.672,57
INGRESOS SUMINISTROS LOCALES		
Total Ingresos Suministro Agua Concesionario	1.428,90	1.470,34
Total Ingresos Suministro Eléctrico Concesionario	62.029,48	38.156,98
OTROS INGRESOS (ACTIVIDADES NAÚTICAS, PATROCINIOS, TIENDA, ETC)		
Total Otros Ingresos	266.351,80	274.076,00
INGRESOS PARKING		
Total Ingresos Parking	52.915,45	54.450,00
INGRESOS BONIFICACION TASA T0 Y T5		
Total Ingresos Bonif T0 Base	16.349,15	16.349,15
Total Ingresos Bonif T0 Transeuntes	6.614,99	6.614,99
Total Ingresos Bonif T5 Base	6.043,82	6.043,82
Total Ingresos Bonif T5 Transeuntes	2.076,81	2.076,81
TOTAL INGRESOS	3.579.144,55	3.656.366,92

- b) Por lo que se refiere a las tasas, se han estimado la tasa de ocupación en 364.746,93 euros y tasa de actividad de 107.922,45 euros.
- c) No se han considerado mejoras sobre las tasas.
- d) Se ha considerado una financiación de 14.414.910 €, que supone el 79% sobre el valor de los activos, con un periodo de amortización de 20 años, una financiación del 3% TAE, y se amortiza en el año 4, dado que se inicia el periodo de construcción de los activos en el año 1.
- e) Se ha estimado es siguiente EBITDA estándar durante la vida de la concesión, considerando la tarifa de referencia:



Año	2025	2026
INGRESOS AMARRES		
Total Ingresos Amarres Base Concesionario	1.901.336,15	1.956.474,90
Total Ingresos Amarres Tránsito Concesionario	761.480,58	783.563,52
INGRESOS LOCALES COMERCIALES		
Total Ingresos Locales Comerciales	171.603,50	176.580,00
Total Ingresos Terrazas	115.451,90	118.800,00
INGRESOS MARINA SECA		
Total Ingresos Marina Seca Concesionario	31.842,26	32.765,69
INGRESOS VARADERO		
Total Ingresos Varadero Concesionario	47.035,96	48.400,00
INGRESOS DEPÓSITO DE TIERRA		
Total Ingresos Depósito de tierra Concesionario	15.107,45	15.545,56
INGRESOS SUMINISTROS EMBARCACIONES		
Total Ingresos Suministro Agua Concesionario	16.838,29	17.326,60
Total Ingresos Suministro Eléctrico Concesionario	104.638,07	107.672,57
INGRESOS SUMINISTROS LOCALES		
Total Ingresos Suministro Agua Concesionario	1.428,90	1.470,34
Total Ingresos Suministro Eléctrico Concesionario	62.029,48	38.156,98
OTROS INGRESOS (ACTIVIDADES NAÚTICAS, PATROCINIOS, TIENDA, ETC)		
Total Otros Ingresos	266.351,80	274.076,00
INGRESOS PARKING		
Total Ingresos Parking	52.915,45	54.450,00
INGRESOS BONIFICACION TASA T0 Y 75		
Total Ingresos Bonif T0 Base	16.349,15	16.349,15
Total Ingresos Bonif T0 Transeuntes	6.614,99	6.614,99
Total Ingresos Bonif T5 Base	6.043,82	6.043,82
Total Ingresos Bonif T5 Transeuntes	2.076,81	2.076,81
GASTOS POR APROVISIONAMIENTOS		
Total Gastos por aprovisionamientos Concesionario	- 4.811,64	- 4.951,18
GASTOS PERSONAL		
Total Gastos de personal	- 451.139,16	- 464.222,20
GASTOS EXPLOTACIÓN		
Total Gastos de explotación	- 275.587,72	- 283.579,76
TASAS PORTUARIAS		
Tasa de ocupación	- 306.581,52	- 306.581,52
Tasa de actividad	- 107.922,45	- 111.052,21
GASTOS ACTIVIDADES NAÚTICAS		
Total Gastos Actividades Náuticas	- 534.499,51	- 550.000,00
EBITDA		
Ingresos de explotación - Gastos explotación	1.898.603,33	1.935.980,85

A su vez se ha estimado que los costes fijos (que incluyen las tasas, sin incluir mejoras sobre estas) se incrementan en un 2% anual, y un incremento de ingresos del 2% anual. Y con ello se ha obtenido una proyección de cuenta de resultados por año del según el siguiente detalle:



Ports de Balears



Autoritat Portuària de Balears

CUENTA DE RESULTADOS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2.519.409	2.549.036	3.792.321	3.866.993	3.943.711	4.021.963	4.146.174	4.229.409	4.313.356	4.398.983	4.486.323	4.575.409	4.667.237	4.759.922	4.854.461	
CIFRA DE NEGOCIO	2.346.280	2.370.886	3.512.489	3.581.844	3.652.860	3.725.295	3.843.573	3.920.755	3.998.530	4.077.860	4.158.777	4.241.312	4.326.458	4.412.328	4.499.915	
INGRESOS AMARRES	1.781.025	1.818.426	2.850.733	2.907.748	2.965.903	3.025.221	3.085.725	3.147.440	3.210.389	3.274.596	3.340.088	3.406.890	3.475.028	3.544.528	3.615.419	
INGRESOS SUMINISTROS LOCALES	63.458	39.627	40.459	41.228	42.053	42.894	43.752	44.627	45.519	46.430	47.358	48.305	49.272	50.257	51.262	
OTROS INGRESOS	173.129	178.149	279.832	285.148	290.851	296.668	302.602	308.654	314.827	321.123	327.546	334.097	340.779	347.594	354.546	
SUBVENCIONES DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	1.395.327	1.426.901	2.096.957	2.129.518	2.164.443	2.200.068	2.322.590	2.371.151	2.408.956	2.447.517	2.486.849	2.526.967	2.579.730	2.621.470	2.664.044	
GASTOS CON PROVEEDORES	529.684	545.045	1.126.375	1.147.776	1.170.731	1.194.146	1.218.029	1.242.389	1.267.237	1.292.582	1.318.434	1.344.802	1.371.698	1.399.132	1.427.115	
GASTOS POR APROVISIONAMIENTOS	3.128	3.218	5.055	5.151	5.254	5.359	5.466	5.576	5.687	5.801	5.917	6.035	6.156	6.279	6.405	
GASTOS EXPLOTACIÓN	179.132	184.327	559.770	570.405	581.813	593.450	605.318	617.425	629.773	642.369	655.216	668.321	681.687	695.321	709.227	
GASTOS ACTIVIDADES NAÚTICAS	347.425	357.500	561.550	572.219	583.664	595.337	607.244	619.389	631.777	644.412	657.300	670.446	683.855	697.532	711.483	
OTROS GASTOS	865.643	881.856	970.582	981.742	993.712	1.005.922	1.104.562	1.128.761	1.141.718	1.154.935	1.168.415	1.182.165	1.208.032	1.222.338	1.236.929	
GASTOS PERSONAL	451.139	464.222	473.971	482.976	492.636	502.489	512.538	522.789	533.245	543.910	554.788	565.884	577.201	588.745	600.520	
TASAS PORTUARIAS	414.504	417.634	496.611	498.766	501.076	503.433	505.837	519.786	522.288	524.839	527.441	530.096	544.645	547.406	550.223	
PROVISIÓN PARA REPOSICIONES	0	0	0	0	0	0	86.186	86.186	86.186	86.186	86.186	86.186	86.186	86.186	86.186	
EBITDA	1.124.081	1.122.135	1.695.364	1.737.475	1.779.267	1.821.896	1.823.584	1.858.258	1.904.401	1.951.467	1.999.474	2.048.441	2.087.507	2.138.452	2.190.417	
Margen EBITDA (%)	44,6%	44,0%	44,7%	44,9%	45,1%	45,3%	44,0%	43,9%	44,2%	44,4%	44,6%	44,8%	44,7%	44,9%	45,1%	
AMORTIZACIONES	0	0	0	230.167	230.167	230.167	1.026.945	1.026.945	1.026.945	1.026.945	1.026.945	1.026.945	1.026.945	914.755	914.755	914.755
EBIT	1.124.081	1.122.135	1.695.364	1.507.308	1.549.100	1.591.728	796.639	831.313	877.456	924.522	972.529	1.021.496	1.172.752	1.223.697	1.275.662	
Margen EBIT (%)	44,6%	44,0%	44,7%	39,0%	39,3%	39,6%	19,2%	19,7%	20,3%	21,0%	21,7%	22,3%	25,1%	25,7%	26,3%	
GASTOS FINANCIEROS	0	0	0	323.279	311.248	420.998	403.017	384.498	365.422	345.775	325.538	304.694	283.225	261.111	238.334	
IMPUESTO DE SOCIEDADES	281.020	280.534	423.841	296.007	309.463	292.683	98.405	111.704	128.008	144.687	161.748	179.201	222.382	240.647	259.332	
PAGO DE IMPUESTO - AÑO FISCAL	(281.020)	(280.534)	(423.841)	(296.007)	(309.463)	(292.683)	(98.405)	(111.704)	(128.008)	(144.687)	(161.748)	(179.201)	(222.382)	(240.647)	(259.332)	
LIQUIDACIÓN DEL PAGO DEL IMPUESTO	0	(281.020)	(280.534)	(423.841)	(296.007)	(309.463)	(292.683)	(98.405)	(111.704)	(128.008)	(144.687)	(161.748)	(179.201)	(222.382)	(240.647)	
RESULTADO DEL EJERCICIO	843.061	841.601	1.271.523	888.021	928.389	878.048	295.216	335.112	384.025	434.060	485.243	537.602	667.145	721.940	777.996	
Margen RESULTADO NETO (%)	33,5%	33,0%	33,5%	23,0%	23,5%	21,8%	7,1%	7,9%	8,9%	9,9%	10,8%	11,7%	14,3%	15,2%	16,0%	



Ports de Balears

Autoritat Portuària de Balears

CUENTA DE RESULTADOS	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	4.950.891	5.049.249	5.150.564	5.252.896	5.357.274	5.463.740	5.572.336	5.684.122	5.797.105	5.912.347	0
CIFRA DE NEGOCIO	4.589.254	4.680.379	4.774.316	4.869.123	4.965.827	5.064.464	5.165.074	5.268.715	5.373.389	5.480.157	0
INGRESOS AMARRES	3.687.727	3.761.482	3.836.712	3.913.446	3.991.715	4.071.549	4.152.980	4.236.040	4.320.760	4.407.176	0
INGRESOS SUMINISTROS LOCALES	52.287	53.333	54.400	55.488	56.598	57.729	58.884	60.062	61.263	62.488	0
OTROS INGRESOS	361.637	368.870	376.247	383.772	391.448	399.277	407.262	415.407	423.716	432.190	0
SUBVENCIONES DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2.707.470	2.682.459	2.739.836	2.785.920	2.832.926	2.880.871	2.922.071	2.984.516	3.026.221	3.078.119	0
GASTOS CON PROVEEDORES	1.455.657	1.484.770	1.514.466	1.544.755	1.575.650	1.607.163	1.639.306	1.672.093	1.705.534	1.739.645	0
GASTOS POR APROVISIONAMIENTOS	6.533	6.664	6.797	6.933	7.071	7.213	7.357	7.504	7.654	7.807	0
GASTOS EXPLOTACIÓN	723.412	737.880	752.637	767.690	783.044	798.705	814.679	830.973	847.592	864.544	0
GASTOS ACTIVIDADES NAÚTICAS	725.713	740.227	755.031	770.132	785.535	801.245	817.270	833.616	850.288	867.294	0
OTROS GASTOS	1.251.813	1.197.689	1.225.370	1.241.165	1.257.275	1.273.708	1.282.764	1.312.424	1.320.687	1.338.474	0
GASTOS PERSONAL	612.531	624.781	637.277	650.023	663.023	676.283	689.809	703.605	717.677	732.031	0
TASAS PORTUARIAS	553.096	556.027	571.213	574.262	577.372	580.544	583.780	599.643	603.010	606.443	0
PROVISIÓN PARA REPOSICIONES	86.186	16.880	16.880	16.880	16.880	16.880	9.175	9.175	0	0	0
EBITDA	2.243.421	2.366.790	2.410.728	2.466.976	2.524.349	2.582.869	2.650.265	2.699.606	2.770.884	2.834.228	0
Margen EBITDA (%)	45,3%	46,9%	46,8%	47,0%	47,1%	47,3%	47,6%	47,5%	47,8%	47,9%	0,0%
AMORTIZACIONES	914.755	914.755	895.691	895.691	796.777	796.777	796.777	796.777	796.777	796.777	0
EBIT	1.328.666	1.452.035	1.515.037	1.571.285	1.727.571	1.786.092	1.853.488	1.902.829	1.974.106	2.037.451	0
Margen EBIT (%)	26,8%	28,8%	29,4%	29,9%	32,2%	32,7%	33,3%	33,5%	34,1%	34,5%	-
GASTOS FINANCIEROS	214.874	190.710	165.821	140.186	113.781	86.584	58.572	29.719	0	0	0
IMPUESTO DE SOCIEDADES	278.448	315.331	337.304	357.775	403.448	424.877	448.729	468.278	493.527	509.363	0
PAGO DE IMPUESTO - AÑO FISCAL	(278.448)	(315.331)	(337.304)	(357.775)	(403.448)	(424.877)	(448.729)	(468.278)	(493.527)	(509.363)	0
LIQUIDACIÓN DEL PAGO DEL IMPUI	(259.332)	(278.448)	(315.331)	(337.304)	(357.775)	(403.448)	(424.877)	(448.729)	(468.278)	(493.527)	(509.363)
RESULTADO DEL EJERCICIO	835.344	945.994	1.011.911	1.073.324	1.210.343	1.274.631	1.346.187	1.404.833	1.480.580	1.528.088	0
Margen RESULTADO NETO (%)	16,9%	18,7%	19,6%	20,4%	22,6%	23,3%	24,2%	24,7%	25,5%	25,8%	-



Para el cálculo de los flujos de tesorería que se generan durante el periodo concesional se establecen las siguientes consideraciones:

Se prevé la inversión detallada anteriormente que se financiaría en un 79% sobre el total del coste de la inversión.

En base a todos los puntos anteriores se proyectaran un flujo de tesorería teórico de la gestión de amarres de embarcaciones con las premisas, ya mencionadas anteriormente que remarcamos a continuación:

- a) Un plazo concesional de 25 años.
- b) Un crecimiento medio anual del 2%, de los costes fijos.
- c) Una inversión total, que incluye la reposición, de 19.198.429 euros a ejecutar en tres ejercicios primeros ejercicios de la concesión: en el primer ejercicio 1.618 miles de euros, 11.616 miles de euros en el segundo ejercicio y 5.000 miles de euros en el 6 ejercicio. Se ha considerado la reposición de la inversión realizada inicialmente por deterioro funcional por valor de 964 miles de euros a partir del ejercicio 17.
- d) Una financiación de 14.414.910 euros que se concede en el primer y segundo ejercicio económico que se amortizará en 20 años. En el ejercicio 6 se concede una financiación para la ejecución de una segunda fase con la aprobación del plan especial que lleva aparejado una inversión adicional del 5 millones de euros.
- e) Se aportan fondos propios por valor de 3.302 miles de euros.
- f) El importe neto de la cifra de negocio se ha considerado con un incremento del 2% anual desde el cuarto ejercicio de explotación, dado que es un servicio ya consolidado en la actualidad y se prevé un crecimiento en el volumen de negocio.
- g) Se estima un Valor Actual Neto de los flujos generados durante el periodo concesional de 12.000 miles de euros, en concepto de rentabilidad el capital.

Con todo ello se obtienen los siguientes flujos de efectivo:



Ports de Balears



Autoritat Portuària de Balears

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
EBITDA	1.124.081	1.122.135	1.695.364	1.737.475	1.779.267	1.821.896	1.823.584	1.858.258	1.904.401	1.951.467	1.999.474	2.048.441
FONDO DE MANIOBRA - PROVISIÓN REPOSICIÓN	0	0	0	0	0	0	86.186	86.186	86.186	86.186	86.186	86.186
FONDO DE MANIOBRA - CLIENTES / PROVEEDOR	(105.774)	503	1.731	(2.182)	(2.063)	(2.105)	(5.795)	(2.339)	(2.308)	(2.354)	(2.401)	(2.449)
FONDO DE MANIOBRA - IVA SOPORTADO / REPI	120.723	614	37.233	3.187	3.194	3.258	6.273	3.510	3.517	3.588	3.659	3.733
PAGO DE IMPUESTO DE SOCIEDADES	0	(281.020)	(280.534)	(366.299)	(292.890)	(306.462)	(288.624)	(94.520)	(107.997)	(124.485)	(141.353)	(158.609)
EFE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	1.139.031	842.232	1.453.794	1.372.180	1.487.508	1.516.587	1.621.624	1.851.095	1.883.799	1.914.401	1.945.565	1.977.301
INVERSIONES (CAPEX & REPEX)	(1.618.183)	(11.615.636)	0	0	0	(5.000.000)	0	0	0	0	0	0
FONDO DE MANIOBRA - PAGO PROVEEDORES	266.003	1.643.417	(1.909.420)	0	0	821.918	(821.918)	0	0	0	0	0
FONDO DE MANIOBRA - IVA SOPORTADO	(107.537)	(664.388)	771.925	0	0	(332.278)	332.278	0	0	0	0	0
EFE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1.459.718)	(10.636.606)	(1.137.494)	0	0	(4.510.361)	(489.639)	0	0	0	0	0
FLUJO DE CAPITAL	170.969	1.099.607	1.137.494	0	0	405.118	489.639	0	0	0	0	0
FLUJO DE DEUDA	1.368.465	9.823.110	0	(416.502)	(428.997)	3.605.943	(641.130)	(660.364)	(680.175)	(700.581)	(721.598)	(743.246)
PAGO DE INTERESES Y COMISIONES DEUDA	0	0	0	(335.747)	(323.252)	(437.234)	(418.561)	(399.327)	(379.516)	(359.110)	(338.093)	(316.445)
PAGO DE DIVIDENDOS	0	(304.687)	(510.601)	(746.399)	(714.782)	(719.901)	(684.939)	(654.187)	(688.492)	(722.396)	(755.474)	(788.074)
EFE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	1.539.434	10.618.030	626.894	(1.498.649)	(1.467.032)	2.853.926	(1.254.991)	(1.713.878)	(1.748.183)	(1.782.087)	(1.815.165)	(1.847.765)
CAJA INICIO DEL EJERCICIO	0	1.218.747	2.042.402	2.985.596	2.859.128	2.879.604	2.739.756	2.616.750	2.753.966	2.889.583	3.021.897	3.152.297
VARIACIÓN DE EFECTIVO DEL EJERCICIO	1.218.747	823.655	943.194	(126.468)	20.476	(139.848)	(123.006)	137.217	135.617	132.314	130.400	129.536
CAJA FIN DE EJERCICIO	1.218.747	2.042.402	2.985.596	2.859.128	2.879.604	2.739.756	2.616.750	2.753.966	2.889.583	3.021.897	3.152.297	3.281.833
CAJA FIN DE EX DIVIDENDOS	1.218.747	2.347.089	3.800.883	4.420.814	5.156.072	5.736.125	6.298.058	7.089.462	7.913.570	8.768.280	9.654.155	10.571.765



Ports de Balears



Autoritat Portuària de Balears

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	
EBITDA	2.087.507	2.138.452	2.190.417	2.243.421	2.366.790	2.410.728	2.466.976	2.524.349	2.582.869	2.650.265	2.699.606	2.770.884	2.834.228	0
FONDO DE MANIOBRA - PROVISIÓN REPOSICIÓN	86.186	86.186	86.186	86.186	16.880	16.880	16.880	16.880	16.880	9.175	9.175	0	0	0
FONDO DE MANIOBRA - CLIENTES / PROVEEDOR	(2.577)	(2.548)	(2.599)	(2.651)	(2.704)	(2.839)	(2.813)	(2.870)	(2.927)	(2.985)	(3.129)	(3.106)	(3.168)	164.455
FONDO DE MANIOBRA - IVA SOPORTADO / REPI	3.871	3.883	3.961	4.040	4.121	4.269	4.288	4.373	4.461	4.550	4.709	4.734	4.828	(248.578)
PAGO DE IMPUESTO DE SOCIEDADES	(176.263)	(219.651)	(238.129)	(257.034)	(276.376)	(313.492)	(335.705)	(356.423)	(402.350)	(424.042)	(448.164)	(467.991)	(493.527)	(509.363)
EFE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	1.998.724	2.006.322	2.039.836	2.073.962	2.108.711	2.115.545	2.149.625	2.186.310	2.198.933	2.236.963	2.262.197	2.304.520	2.342.362	(593.486)
INVERSIONES (CAPEX & REPEX)	0	0	0	0	(693.056)	0	0	0	0	(115.578)	0	(155.977)	0	0
FONDO DE MANIOBRA - PAGO PROVEEDORES	0	0	0	0	113.927	(113.927)	0	0	0	18.999	(18.999)	25.640	(25.640)	0
FONDO DE MANIOBRA - IVA SOPORTADO	0	0	0	0	(46.057)	46.057	0	0	0	(7.681)	7.681	(10.366)	10.366	0
EFE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	0	0	0	0	(625.186)	(67.869)	0	0	0	(104.260)	(11.318)	(140.702)	(15.274)	0
FLUJO DE CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUJO DE DEUDA	(765.543)	(788.510)	(812.165)	(836.530)	(861.626)	(887.475)	(914.099)	(941.522)	(969.767)	(998.860)	(1.028.826)	0	0	0
PAGO DE INTERESES Y COMISIONES DEUDA	(294.148)	(271.181)	(247.526)	(223.161)	(198.065)	(172.216)	(145.592)	(118.169)	(89.924)	(60.831)	(30.865)	0	0	0
PAGO DE DIVIDENDOS	(820.458)	(850.102)	(874.234)	(900.712)	(929.102)	(802.785)	(849.085)	(909.297)	(963.627)	(1.007.531)	(1.023.901)	(1.065.723)	(1.340.247)	(1.586.957)
EFE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(1.880.149)	(1.909.793)	(1.933.925)	(1.960.403)	(1.988.793)	(1.862.476)	(1.908.776)	(1.968.988)	(2.023.318)	(2.067.222)	(2.083.592)	(1.065.723)	(1.340.247)	(1.586.957)
CAJA INICIO DEL EJERCICIO	3.281.833	3.400.408	3.496.937	3.602.847	3.716.406	3.211.139	3.396.339	3.637.188	3.854.510	4.030.124	4.095.605	4.262.891	5.360.986	6.347.827
VARIACIÓN DE EFECTIVO DEL EJERCICIO	118.574	96.529	105.910	113.559	(505.268)	185.200	240.849	217.322	175.614	65.481	167.286	1.098.096	986.841	(2.180.443)
CAJA FIN DE EJERCICIO	3.400.408	3.496.937	3.602.847	3.716.406	3.211.139	3.396.339	3.637.188	3.854.510	4.030.124	4.095.605	4.262.891	5.360.986	6.347.827	4.167.384
CAJA FIN DE EX DIVIDENDOS	11.510.798	12.457.429	13.437.574	14.451.844	14.875.678	15.863.663	16.953.597	18.080.216	19.219.458	20.292.469	21.483.657	23.647.475	25.974.562	25.381.076



Autoritat Portuària de Balears

En base a las previsiones realizadas de flujos de tesorería de cobros y pagos por los licitadores en sus ofertas, cualquier adjudicatario que ostente el título concesional deberá asumir un riesgo operacional de la concesión, y en consecuencia, deberá acreditar unas capacidades financieras para poder cumplir con las obligaciones y condiciones de la concesión. Para ello deberá disponer de una solvencia y recursos propios suficientes sin depender de terceros, que le permitan dar cumplimiento a las condiciones ofertadas al margen del cumplimiento de las previsiones mencionadas anteriormente.

La acreditación de la solvencia con el Patrimonio Neto refleja la capacidad y la estabilidad financiera del licitador y constituye una garantía adicional para aportar seguridad desarrollo y ejecución del título concesional.

En cuanto a la determinación de los requisitos mínimos de solvencia económica y financiera, en base al Patrimonio neto, se fundamenta en una cifra razonable y proporcionada a un riesgo operacional de la concesión. Este riesgo se manifiesta en riesgo de demanda o incumplimiento de las previsiones de ingresos junto con la obligación de acometer unas inversiones en un corto plazo. Este hecho puede generar flujos negativos de tesorería que el titular de la concesión deberá asumir con fondos propios o con la capacidad de acceder a mayores financiaciones en base a garantías propias.

Por ello se ha previsto un ratio de cobertura de la deuda mínimo durante todo el periodo concesional de 1,4 (flujo de caja operativo/servicio de la deuda). Para mantener este ratio mínimo durante todo el periodo concesional se debe aportar un capital mínimo al proyecto de 3.300 miles de euros, que permitiría un margen de caída de la cifra estimada de facturación hasta de un 40% durante el periodo concisional y aún así permitiría la devolución de la deuda.

CONCLUSIONES:

Por todo lo anterior, se considera razonable y proporcionada la cuantía de 3.300.000 euros como valor mínimo de Patrimonio Neto.

VºBº
El Jefe de Área de Dominio Público,

Responsable de Dominio Público,
económico.

Fdo.: Armando Parada González

Fdo.: Pere Antoni Nadal Cànaves

NOTA:

Las hipótesis, proyecciones y cálculos contenidos en el presente informe de solvencia económica tienen un carácter meramente orientativo y estimativo. Han sido elaborados con fines analíticos internos y no constituyen, en ningún caso, una garantía de resultados ni una interpretación vinculante de los pliegos. La información aquí reflejada no condiciona ni vincula la estrategia o decisiones de los licitadores, quienes deberán realizar sus propias verificaciones y análisis técnicos bajo su exclusiva responsabilidad.