



Autoritat Portuària de Balears

Moll Vell, 3-5 Tel.: 971 22 81 50
07012 Palma de Mallorca Fax: 971 72 69 48

Fecha: La fecha de la firma

Destinatario: DIRECTOR AUTORIDAD
PORTUARIA

S/R:

N/R: CC-C-P-0018

Asunto: **INFORME DEL ÁREA DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE LA CUANTÍA EXIGIDA EN LA
SOLVENCIA ECONÓMICA DE LA LICITACION DE REFERENCIA CC-C-P-0018**

ANTECEDENTES:

La Base 4ª del Pliego de Bases que rigen el concurso público para “LA GESTIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE PUESTOS DE AMARRE PARA EMBARCACIONES DE LA LISTA 2ª, LOCALES COMERCIALES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LOS MUELLES DE TRÁFICO LOCAL DEL PUERTO DE PALMA” (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 6ª 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 CIEN MIL euros (100.000 €).

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:

Actualmente el servicio de gestión de amarres de los barcos de pasaje interior o excursiones marítimas se presta mediante gestión directa por la Autoridad Portuaria de Balears, en el muelle de Palma entre otros puertos. La relación de las golondrinas que desarrollan excursiones turísticas con base en el puerto de Palma desde hace más de un año, es la que a continuación sigue:



Embarcacion	Eslora	Manga	Superficie
BLUE DELFIN	26,32	8,50	223,72
SOLLER CAT	26,14	8,50	222,19
BRITANIA JET	25,15	8,50	213,78
ATTRACTION	23,95	12,00	287,40
BARCA SAMBA	23,10	6,84	158,00
MAGIC UNO	22,80	10,42	237,58
MAGIC U	21,85	10,42	227,68
ESMERALDA II	20,00	7,50	150,00
SAN TELMO SEGUNDO	20,00	6,25	125,00
RAFAEL VERDERA	19,10	5,09	97,22
GRAN GOLETA	19,06	5,18	98,73
MAR Y SOL SEGUNDO	17,46	4,32	75,43
MAGIC PR	16,78	8,87	148,84
OASIS	16,65	9,00	149,85
INSPIRATION (ATTRACTION II)	16,00	8,00	128,00
BLUE CIRCLE	15,03	6,00	90,18
LIMITLESS	12,90	3,68	47,47
NOSTROMO PRIMERO	12,55	4,04	50,70

En base a la Tasa de pasaje (T-2), declarada para el ejercicio completo 2024, se ha constatado el siguiente número de pasajeros:

Ejercicio	Pasajeros en viajes turísticos locales o en excursiones marítimas conjuntamente por embarque y desembarque	Navegación en las aguas de la zona de servicio del puerto o en aguas interiores marítimas tales como rías o bahías
2024	267.307,00	15.893,00
Total	283.200,00	

El objeto del concurso es la elección de la oferta más ventajosa para el otorgamiento de una concesión administrativa para la gestión y explotación de puestos de amarre para embarcaciones de la lista 2ª o inscritas en el Registro Especial de Buques y Empresas Navieras (REBECA) para la realización de excursiones turísticas, con una superficie total de 23.947,8 m² de zona de dominio de público portuario del puerto de Palma (13.205,50 m² de espejo de agua y 10.742,30 m² de superficie en tierra). En esta concesión se autoriza la prestación de los siguientes servicios comerciales:

- Gestión de amarres para embarcaciones con estancia continuada permitida.
- Gestión de DOS (2) puestos de amarre, en horario de 7:00 h a 22:00 h, para embarcaciones de tránsito.
- Gestión de DOS (2) puestos de amarre destinados exclusivamente al servicio de Bus Náutico Palma.
- Suministro de agua y energía eléctrica.

En base al conocimiento del negocio y la experiencia actual en la prestación del servicio, el Área de Explotación de la Autoridad Portuaria ha aportado las principales magnitudes para estimar una cuenta de



resultados estándar y la estimación de los flujos de tesorería futuros a generar durante la vida de la concesión, que se estima para una plazo máximo de 10 años.

Las principales magnitudes que servirán de base para la estimación de la cuenta de resultados y los flujos de tesorería, conforme el pliego de bases que regirán la elección de la oferta más ventajosa para el otorgamiento de la concesión, son las siguientes:

- a) De acuerdo con la Base 2ª del Pliego de Bases, y en concreto el proyecto de inversión, se requiere:
- Taquilla para venta de billetes y punto de información.
 - Almacén de residuos.
 - Otros almacenes o dependencias de servicio.

A su vez se valora en especial (Base 9ª) una serie de intervenciones, tales como la reordenación del espejo de agua de la zona concesionada, la intervención en los muelles y pantalanes existentes, la sustitución o modificación de los elementos (muertos, cadenas madre e hijas, cabuyería y guías) que conforman los trenes de fondeo existentes, la revisión del estado y nivel de servicio de todas las instalaciones, las redes de agua potable y de electricidad, la instalaciones y/o sistemas para una eficiente y adecuada retirada de aguas de sentina, así como de las aguas residuales en los puestos de amarre, mediante los equipamientos correspondientes, mejora de mobiliario urbano, disposición de pantalanes, pasarelas y de otros elementos destinados a la ocupación temporal de superficies descubiertas (toldos, pérgolas, contenedores...) para mejorar el confort de los usuarios, la mejora de las instalaciones de iluminación, la mejora de la accesibilidad en toda la zona concesionada, la mejora de las superficies ajardinadas. Esta inversión se ha cuantificado inicialmente a tanto alzada en una magnitud de 1.500.000 euros. Estos elementos se amortizarán durante la vida de la concesión (10 años).

- b) En cuanto al gasto de personal, directamente imputable a la prestación del servicio, será según el siguiente detalle:

Categoría	Salario Bruto	SS Empresa	Total Coste Empresa	Numero	Total coste Anual
Marinería	28.000,00	9.800,00	37.800,00	6	226.800,00
Control / seguridad	24.000,00	8.400,00	32.400,00	2	64.800,00
Encargado	38.000,00	13.300,00	51.300,00	1	51.300,00
Total	147.000,00	51.450,00	198.450,00	9	342.900,00

No existiendo un Convenio Colectivo del Sector, se ha imputado los costes en base a las ofertas de mercado actuales.

- c) Por lo que se refiere a las tasas, se han estimado la tasa de ocupación en 192.178 euros y tasa de actividad de 46.525,05 euros. No se han considerado mejoras sobre las tasas. Se ha cuantificado la T2 (Tasa de pasaje) en 23.600 euros.
- d) El Importe Neto de la Cifra de Negocios se ha estimado en base a las tarifas de amarre de las embarcaciones de forma anual, las operaciones de embarque y desembarque, la venta de suministros (agua y electricidad) y el importe de. No se ha tenido en cuenta en el estudio la tarifa de gestión de pasajeros, embarque y desembarque y venta de tickets, dado que actualmente no existe este servicio y no hay un histórico de datos para su consideración. Se ha considerado el primer año una disminución de ingresos del 15 % en amarres y pasaje, dado que en el año 1 se reordenará el puerto y se prevén las obras de la reordenación del puerto. Se han considerado el siguiente supuesto:

Considerando los flujos de ingresos con las tarifas máximas o de referencia:



Ports de Balears

Autoritat Portuària de Balears

1. En cuanto a las tarifas de amarre o de pernocta.

Embarcacion	Amarres Base	Eslora	Manga	Superficie	€/m2/dia	Total Año (€)
ATTRACTION	Embarcación 1	23,95	12	287,40	0,60	62.940,60
ANA CAONA		22,8	10,42	237,58	0,60	
MAGIC UNO	Embarcación 2	22,8	10,42	237,58	0,60	52.029,14
MAGIC U	Embarcación 3	21,85	10,42	227,68	0,60	49.861,26
BLUE DELFIN	Embarcación 4	26,32	8,5	223,72	0,60	48.994,68
SOLLER CAT	Embarcación 5	26,14	8,5	222,19	0,60	48.659,61
BRITANIA JET	Embarcación 6	25,15	8,5	213,78	0,60	46.816,73
BARCA SAMBA	Embarcación 7	23,1	6,84	158,00	0,60	34.602,88
ESMERALDA II	Embarcación 8	20	7,5	150,00	0,60	32.850,00
OASIS	Embarcación 9	16,65	9	149,85	0,60	32.817,15
MAGIC PR	Embarcación 10	16,78	8,87	148,84	0,60	32.595,65
INSPIRATION (ATRACTION II)	Embarcación 11	16	8	128,00	0,60	28.032,00
SAN TELMO SEGUNDO	Embarcación 12	20	6,25	125,00	0,60	27.375,00
GRAN GOLETA	Embarcación 13	19,06	5,18	98,73	0,60	21.622,05
RAFAEL VERDERA	Embarcación 14	19,1	5,09	97,22	0,60	21.290,96
BLUE CIRCLE	Embarcación 15	15,03	6	90,18	0,60	19.749,42
MAR Y SOL SEGUNDO	Embarcación 16	17,46	4,32	75,43	0,60	16.518,56
NOSTROMO PRIMERO	Embarcación 17	12,55	4,04	50,70	0,60	11.103,74
LIMITLESS	Embarcación 18	12,9	3,68	47,47	0,60	10.396,37
Pernocta	Embarcación 19	25	8	200,00	0,30	21.900,00
Pernocta	Embarcación 20	25	8	200,00	0,30	21.900,00
Bus Nautic	Embarcación 21				0	
Bus Nautic	Embarcación 22				0	
Total				3.369,34		642.055,79

2. Tarifa de operación de embarque y desembarque.

Se ha considerado un volumen mínimo de 250.000 pasajeros anuales. Se ha calculado un volumen mínimo de facturación que se ha imputado de forma proporcional a la superficie de amarre, a efectos de establecer un tráfico mínimo para cada embarcación.

Embarcacion	Movimientos : embarque o desembarque	Movimientos : embarque o desembarque (en base al mínimo)	€/PASAJERO	Total Año
ATTRACTION	40.730,00	43.686,00	0,8	34.948,80
ANA CAONA	6.504,00	36.114,00	0,8	28.891,20
MAGIC UNO	49.048,00	36.114,00	0,8	39.238,40
MAGIC U	47.348,00	34.608,00	0,8	37.878,40
BLUE DELFIN	27.578,00	34.006,00	0,8	27.204,80
SOLLER CAT	74.212,00	33.774,00	0,8	59.369,60
BRITANIA JET	33.606,00	32.496,00	0,8	26.884,80
BARCA SAMBA	86.434,00	24.018,00	0,8	69.147,20
ESMERALDA II	17.394,00	22.800,00	0,8	18.240,00
OASIS	26.036,00	22.778,00	0,8	20.828,80
MAGIC PR	35.648,00	22.624,00	0,8	28.518,40
INSPIRATION (ATRACTION II)	40.730,00	19.456,00	0,8	32.584,00
SAN TELMO SEGUNDO	28.870,00	19.000,00	0,8	23.096,00
GRAN GOLETA	0,00	15.008,00	0,8	12.006,40
RAFAEL VERDERA	1.992,00	14.778,00	0,8	11.822,40
BLUE CIRCLE	10.450,00	13.708,00	0,8	10.966,40
MAR Y SOL SEGUNDO	34.382,00	11.466,00	0,8	27.505,60
NOSTROMO PRIMERO	1.102,00	7.708,00	0,8	6.166,40
LIMITLESS	5.906,00	7.216,00	0,8	5.772,80
Total embarques y desembarques	567.970,00	451.358,00	Total facturación	521.070,40



3. Se ha considerado una financiación del 70% sobre el valor de los activos, con un periodo de amortización de 8 años, una financiación del 3% TAE, y se amortiza desde el primer año, dado que se inicia el periodo de construcción de los activos en el año 1.
4. Se ha estimado es siguiente EBITDA estándar durante la vida de la concesión, considerando la tarifa de referencia:

CUENTA DE RESULTADOS	
Importe neto de la cifra de negocio	1.175.126,19
Gestion de puestos de amarre	642.055,79
Operación embarque y desembarque	521.070,40
Suministro de agua y energía eléctrica	12.000,00
Gastos de personal	-342.900,00
Otros gastos de explotación	-411.239,05
Suministros	10.000,00
Servicio de Jardinería	16.620,00
Servicio de Vigilancia	39.864,00
Tasas Portuarias	238.703,05
Retirada de residuos	29.952,00
Programa de actividades Culturales	50.000,00
Otros tasas e impuestos (IBI, T0,T2)	26.100,00
EBITDA	420.987,14

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

I. Escenario calculado en base a las tarifas de referencia (tarifas máximas), se obtendría la siguiente cuenta de resultados:

Cuenta de resultados	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Importe neto de la cifra de negocio	1.000.657,26	1.175.126,19	1.198.628,71	1.222.601,29	1.247.053,31	1.271.994,38	1.297.434,27	1.323.382,95	1.349.850,61	1.376.847,62
Gestión de puertos de amarre	545.747,42	642.055,79	654.896,91	667.994,84	681.354,74	694.981,84	708.881,47	723.059,10	737.520,28	752.270,69
Operación embarque y desembarque	442.909,84	521.070,40	531.491,81	542.121,64	552.964,08	564.023,36	575.303,83	586.809,90	598.546,10	610.517,02
Suministro de agua y energía eléctrica	12.000,00	12.000,00	12.240,00	12.484,80	12.734,50	12.989,19	13.248,97	13.513,95	13.784,23	14.059,91
Gastos de personal	-342.900,00	-349.758,00	-356.753,16	-363.888,22	-371.165,99	-378.589,31	-386.161,09	-393.884,32	-401.762,00	-409.797,24
Otros gastos de explotación	-411.239,05	-419.463,83	-427.853,11	-436.410,17	-445.138,37	-454.041,14	-463.121,96	-472.384,40	-481.832,09	-491.468,73
Suministros	10.000,00	10.200,00	10.404,00	10.612,08	10.824,32	11.040,81	11.261,62	11.486,86	11.716,59	11.950,93
Servicio de Jardinería	9.972,00	16.620,00	16.952,40	17.291,45	17.637,28	17.990,02	18.349,82	18.716,82	19.091,16	19.472,98
Servicio de Vigilancia	23.918,40	39.864,00	40.661,28	41.474,51	42.304,00	43.150,08	44.013,08	44.893,34	45.791,21	46.707,03
Tasas Portuarias	238.703,05	243.477,11	248.346,65	253.313,58	258.379,86	263.547,45	268.818,40	274.194,77	279.678,67	285.272,24
Retirada de residuos	29.952,00	30.551,04	31.162,06	31.785,30	32.421,01	33.069,43	33.730,82	34.405,43	35.093,54	35.795,41
Programa de actividades culturales	50.000,00	51.000,00	52.020,00	53.060,40	54.121,61	55.204,04	56.308,12	57.434,28	58.582,97	59.754,63
Otros tasas e impuestos (IBI, TO,T2)	26.100,00	26.622,00	27.154,44	27.697,53	28.251,48	28.816,51	29.392,84	29.980,70	30.580,31	31.191,92
EBITDA	246.518,21	405.904,36	414.022,45	422.302,90	430.748,96	439.363,94	448.151,21	457.114,24	466.256,52	475.581,65
Dotación a la amortización	-150.000,00	-150.000,00	-150.000,00	-150.000,00	-150.000,00	-150.000,00	-150.000,00	-150.000,00	-150.000,00	-150.000,00
EBIT	96.518,21	255.904,36	264.022,45	272.302,90	280.748,96	289.363,94	298.151,21	307.114,24	316.256,52	325.581,65
Resultado financiero	-54.600,00	-48.459,88	-42.135,56	-35.621,51	-28.912,03	-22.001,28	-14.883,19	-7.551,57		
EBT	41.918,21	207.444,48	221.886,89	236.681,39	251.836,92	267.362,66	283.268,02	299.562,67	316.256,52	325.581,65
Impuesto de Sociedades		-51.861,12	-55.471,72	-59.170,35	-62.959,23	-66.840,66	-70.817,00	-74.890,67	-79.064,13	-81.395,41
Resultado Neto	41.918,21	155.583,36	166.415,17	177.511,04	188.877,69	200.521,99	212.451,01	224.672,00	237.192,39	244.186,24



Para el cálculo de los flujos de tesorería que se general durante el periodo concesional:

Por otra parte se prevé la inversión detallada anteriormente que se financiaría en un 70% sobre el total coste de la primera inversión.

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

- a) Un plazo concesional de 10 años.
- b) Un crecimiento medio anual del 2%, de los costes fijos.
- c) Una inversión media de 1.500.000 euros a ejecutar en los dos primero ejercicios de la concesión: 30% en el primer ejercicio y un 70% en el segundo ejercicio.
- d) Una financiación de 1.050.000 euros (450 miles de euros en el primer ejercicio y 1.050 miles de euros en el segundo ejercicio) que se concede en el primer ejercicio económico y se amortizará en ocho años.
- e) El importe neto de la cifra de negocio se ha considerado con un incremento del 2% anual desde el primer ejercicio de explotación, dado que es un servicio ya consolidado en la actualidad y se prevé un crecimiento en el volumen de negocio.

Con todo ello se obtienen los siguientes flujos de tesorería:



Ports de Balears

Autoritat Portuària de Balears

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Total
Importe Neto de la Cifra de Negocio	1.000.657,26	1.175.126,19	1.198.628,71	1.222.601,29	1.247.053,31	1.271.994,38	1.297.434,27	1.323.382,95	1.349.850,61	1.376.847,62	12.463.576,61
EBITDA	246.518,21	405.904,36	414.022,45	422.302,90	430.748,96	439.363,94	448.151,21	457.114,24	466.256,52	475.581,65	4.705.954,44
Flujo de inversión	-450.000,00	-1.050.000,00									-1.500.000,00
Concesión de deuda	315.000,00	735.000,00									1.050.000,00
Impuesto de sociedades	0,00	-51.861,12	-55.471,72	-59.170,35	-62.959,23	-66.840,66	-70.817,00	-74.890,67	-79.064,13	-81.395,41	-602.470,30
Servicio de deuda	-149.579,21	-149.579,21	-149.579,21	-149.579,21	-149.579,21	-149.579,21	-149.579,21	-149.579,21			-1.196.633,67
Flujo Neto anual	-38.060,99	-110.535,97	208.971,52	213.553,34	218.210,52	222.944,06	227.755,00	232.644,36	387.192,39	394.186,24	1.956.860,47
Acumulado Anual	-38.060,99	-148.596,96	60.374,56	273.927,90	492.138,42	715.082,48	942.837,48	1.175.481,84	1.562.674,23	1.956.860,47	

Se estima un VAN de la inversión de 1.620.887,08 euros.



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 todo ello, se ha estimado un riesgo mínimo en base a los flujos estimados de tesorería que se cuantifican como mínimo en 148 miles de euros en el segundo ejercicio en que se acomete la inversión.

Por lo que se refiere a la cuantía del patrimonio neto necesario para la asunción del riesgo operacional necesario para esta concesión se ha considerado un patrimonio neto de 100 mil euros que cubre el 67 % del riesgo mínimo cuantificado. De esta forma si no se realiza ninguna oferta sobre las tarifas consideradas como máximas sobre el patrimonio neto cubriría el riesgo mínimo (necesidad de tesorería en el segundo ejercicio sería de 148.596,96 euros).

CONCLUSIONES:

Por todo lo anterior, se considera razonable y proporcionada la cuantía de 100.000 euros como valor mínimo de Patrimonio Neto.

Responsable de Dominio Público,
económico.

VºBº
El Jefe de Área de Dominio Público,

Fdo.: Pere Antoni Nadal Cànaves

Fdo.: Armando Parada González

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.

