

**Concesión administrativa**  
**Porto do Sada**  
**Clave: 12-13-10-C-5**



## ILMA.SRA.

Don Bartomeu Bestard Figuerola, con DNI 42.991.786-W, actuando en nombre y representación de la entidad PUERTO DEPORTIVO SADA, SL, con NIF B70297221, y domicilio en Avenida del Puerto, s/n, de Sada (CP 15160), A Coruña según tiene ya anteriormente acreditado y reconocido por esa Administración pública, como mejor proceda, DICE:

- I. Que al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 6/2017 de Puertos de Galicia, en adelante referida como LPG, ya que se trata de una concesión portuaria otorgada por la Comunidad Autónoma de Galicia con anterioridad a la entrada en vigor del Real decreto ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, por medio del presente escrito vengo a solicitar la **ampliación por doce (12) años más del plazo inicial de la concesión administrativa** para la explotación de unas instalaciones náutico-recreativas en el Puerto de Sada.
- II. Que dicha concesión fue adjudicada a mi poderdante, la mercantil PUERTO DEPORTIVO SADA, S.L., por medio de resolución del Presidente de Portos de Galicia de fecha 4 de noviembre de 2011. Seguidamente, por medio de resolución de 13 de septiembre de 2012 tuvo lugar el otorgamiento definitivo a PUERTO DEPORTIVO DE SADA S.L. de la referida concesión administrativa por un plazo de 30 (TREINTA) AÑOS.
- III. Que a tales efectos fundo y apoyo la pretensión en base a las siguientes

## ALEGACIONES

### PRIMERA.- ANTECEDENTES Y PLAZO POR EL QUE SE SOLICITA LA AMPLIACIÓN

Que por medio de resolución del Presidente de Portos de Galicia de fecha 4 de noviembre de 2011 la mercantil PUERTO DEPORTIVO SADA, S.L. resultó ser adjudicataria del concurso de proyectos para la tramitación de una concesión administrativa de ocupación del dominio público portuario del Puerto de Sada, para la explotación de unas instalaciones náutico-

recreativas insertas en dicho ámbito portuario. Seguidamente, por medio de resolución de 13 de septiembre de 2012 tuvo lugar el otorgamiento definitivo a PUERTO DEPORTIVO DE SADA S.L. de la referida concesión administrativa.

Que dicha concesión es susceptible de ser ampliada en los términos que establece la Disposición Transitoria Segunda de la LPG, ya que se trata de una concesión portuaria otorgada por la Comunidad Autónoma de Galicia con anterioridad a la entrada en vigor del Real decreto ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.

El plazo cuya ampliación solicitamos es de **12 años**.

### **SEGUNDA.- REQUISITOS PARA PODER SOLICITAR LA AMPLIACIÓN**

La presente solicitud se lleva a cabo dentro del plazo establecido en el apartado 4 de la Disposición Transitoria Segunda de la LPG, dos años desde su a entrada en vigor, lo que tuvo lugar el pasado 14 de diciembre de 2017 (DOG nº 236). Es decir, el régimen transitorio excepcional para la ampliación de plazos entró en vigor el 14 de junio de 2018 y está vigente hasta el 14 de junio de 2020.

Aclarado lo anterior conviene centrarse en los requisitos que marca la LPG para acordar la ampliación. Así, el apartado 2 de la DT 2ª exige que el concesionario se comprometa, al menos, a la realización de inversiones relevantes para el puerto o el sistema portuario gallego. La inversión mínima a realizar para poder optar a la solicitud de ampliación del plazo será del 5% del valor de las instalaciones objeto de concesión.

Por lo que se refiere a las potenciales inversiones a realizar, para el cálculo de la ampliación del plazo, se admiten todas aquellas inversiones ya realizadas que, no estando incluidas en el título concesional, no se hayan computado a efectos de prórrogas previamente adoptadas. Y, por supuesto, se admitirán inversiones nuevas que se vayan a ejecutar desde la ampliación del plazo de la concesión, aun cuando estas se hayan ejecutado antes de solicitar formalmente la ampliación del plazo concesional tal y como dispone la Disposición Transitoria Segunda en su apartado 2, letra b).

El importe de las inversiones realizadas y a realizar será, a su vez, un factor determinante para fijar el plazo por el que se acabe ampliando la concesión, ello según la siguiente tabla:

| Inversión                | Años      |
|--------------------------|-----------|
| Menos de 50.000 €        | 5         |
| 50.001-100.000 €         | 10        |
| <b>100.001-200.000 €</b> | <b>15</b> |
| 200.001-400.000 €        | 20        |
| Más de 400.001 €         | 25        |

Dado que el plazo por el que solicitamos la ampliación será de 12 años, la inversión a realizar deberá **ser mínimo de 100.001.-€**

Tal y como dispone el apartado 4 de la DT 2ª, el concesionario deberá presentar una solicitud a la que deberá adjuntar una serie de documentación que justifique los compromisos que asume el concesionario, la propuesta de inversiones a realizar, la memoria económico-financiera de viabilidad de la concesión ampliada y una declaración responsable de que se ejecutarán los compromisos de inversión en los plazos fijados. Se adjunta señalado de **documento nº1** memoria en la que se contempla todo lo anterior.

Dicha memoria desarrolla, página 5, cuál deberá ser la inversión mínima a realizar por parte del Puerto de Sada para cumplir con el requisito que impone la citada DT 2ª, 5% del valor de las instalaciones objeto de la concesión.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| PROYECTO 2012                          | 460.342,48            |
| PROYECTO ACTUALIZADO IPC<br>2020       | 497.630,22<br>€       |
| <b>5% DEL PROYECTO<br/>ACTUALIZADO</b> | <b>24.881,51</b><br>€ |

A la vista de lo anterior, para cumplir con el requisito del 5% de la inversión mínima bastaría con justificar inversiones realizadas o realizar nuevas inversiones de un mínimo de 24.881,51€. Ello no obstante, dado que la presente solicitud de ampliación se hace por 12 años, también será preciso cumplir con los umbrales que figuran en la tabla del apartado 4 de la D.T 2ª y que para este plazo se fijan en una inversión mínima de entre 100.001€ y 200.000€.

En la página 5 del documento nº1 se detallan todas y cada una de las inversiones realizadas con posterioridad al otorgamiento y que además no han sido computadas para otras

ampliaciones. Se trata de la adquisición de un nuevo travel lift GH-50 de 45 T de capacidad y 13 conjuntos de cunas para apoyos de barcos en zona de varada.

Las mismas ascienden a un importe total de 104.360,00.-€, importe que supera con creces el 5% del valor de las instalaciones objeto de concesión y además está dentro de los umbrales que marca la DT 2ª de la LPG para las ampliaciones por un plazo de 12 años.

### **TERCERO.- EL CONTENIDO DE LA MEMORIA CUMPLE CON LOS REQUISITOS DE LA DT 2ª DE LA LPG**

Ya decíamos que en la solicitud de ampliación del plazo de concesión se deberán detallar una serie de cuestiones, pues bien, la memoria que se adjunta señalada de documento nº1 cumple con estos requisitos e incluye lo siguiente:

- a) La identificación de la concesión a la que se refiere la solicitud. Tanto en la página 2 como en los antecedentes de la presente instancia se detalla la concesión sobre la que se solicita la ampliación del plazo.
- b) La memoria en la que se expliquen detalladamente los compromisos que asume el concesionario si se le otorga la ampliación del plazo, así como la justificación de la misma. La inversión realizada, así como su justificación, se detalle en el apartado 3 de la memoria adjunta. En particular, la adquisición de un nuevo travelift y de 13 conjuntos de cunas para apoyos de barcos en la zona de varada se justifica por el aumento de la productividad de esta unidad de negocio, alcanzando a dar servicio a un mayor número de embarcaciones que así lo demandan en la zona y, por ende, aumentando la facturación y la referida productividad del varadero.
- c) La propuesta de las inversiones realizadas o que se van a realizar, con una memoria descriptiva y los plazos previstos para su ejecución, en su caso. En la memoria que adjuntamos a la presente, documento nº1, se detallan las inversiones realizadas, la fecha en que se ejecutaron y el importe.
- d) La memoria económico-financiera de viabilidad de la concesión ampliada, de acuerdo con los compromisos que se pretenden cumplir. El apartado 5 se dedica íntegramente al análisis de viabilidad del proyecto y a estimar la posible rentabilidad económica y financiera.
- e) La declaración responsable de que los compromisos de inversión se ejecutarán en los plazos fijados. Dado que se trata de inversiones ya realizadas basta únicamente certificar que éstas existen por lo que se aportan las facturas justificativas.

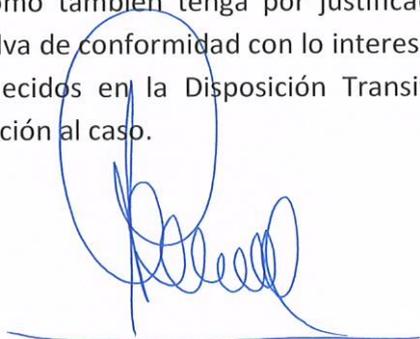
Analizada la documentación presentada por los servicios técnicos de Puertos de Galicia y en caso de que no estuviese completa la documentación o fuese insuficiente, interesamos que

se nos requiera para subsanar en el plazo de quince días establecido al efecto en la DT 2ª de la LPG.

En caso de que la documentación presentada este completa, interesamos que la Dirección de Puertos de Galicia emita el informe oportuno para su traslado al órgano competente a fin de que éste acuerde el otorgamiento de la ampliación del plazo de la concesión del Puerto de Sada **por un plazo de 12 años más y con una nueva fecha de término de la concesión de 13-09-2054.**

Por todo lo expuesto, a V.I. **SOLICITA:**

Que, habiendo por presentado este escrito junto con el documento que se acompaña, se sirva admitirlo y tenga por formulada en tiempo y forma solicitud de **ampliación del plazo inicial** de la concesión administrativa para la explotación de unas instalaciones náutico-recreativas en el Puerto de Sada, otorgada a mi poderdante por medio de resolución de 13 de septiembre de 2012, **por doce años, totalizando un plazo inicial de cuarenta y dos años y acordando una nueva fecha de finalización de la concesión en septiembre del año 2054,** así como también tenga por justificadas y computadas las inversiones ya realizadas y resuelva de conformidad con lo interesado, al cumplir lo solicitado con todos los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria Segunda de la LPG y demás normativa de aplicación al caso.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large initial 'P' followed by several loops and a horizontal line at the end.

**ILMA. SRA. PRESIDENTA DE PORTOS DE GALICIA.**



# SADAMAR

ENTE PÚBLICO PORTOS DE GALICIA

Plaza de Europa 5ª- 6º  
15707 Santiago de Compostela.

**ASUNTO:** SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE PLAZO DEL TÍTULO CONCESIONAL  
CONCESIÓN DE OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIA PARA LA EXPLOTACIÓN DE UNAS  
INSTALACIONES NÁUTICO-RECREATIVAS EN EL PUERTO DE SADA  
CLAVE: 12-13-10-C-5

## 1 ANTECEDENTES

La **LEY 6/2017, de 12 de diciembre**, de puertos de Galicia recoge en su *Disposición transitoria segunda*. *Ampliación del plazo de las concesiones portuarias otorgadas por la Comunidad Autónoma de Galicia con anterioridad a la entrada en vigor del Real decreto ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia*, los condicionantes para la solicitud de una **AMPLIACIÓN DE PLAZO** de las concesiones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor del Real decreto ley 8/2014, siempre que el concesionario se comprometa, al menos, a la realización de inversiones relevantes para el puerto o el sistema portuario gallego.

La **inversión mínima** que el concesionario deberá efectuar será del cinco por ciento del valor de las instalaciones objeto de concesión. Se entiende este como el correspondiente al inicialmente previsto en la concesión (presupuesto de ejecución material). Para su consideración como obras computables como inversiones relevantes, deberán reunir alguno de los requisitos siguientes:

- No deben estar previstas en el título concesional original.
- Aquellas inversiones realizadas por el concesionario que no estén incluidas en el título concesional y que no sean computadas a efectos de prórrogas previamente adoptadas.
- Inversiones nuevas que se vayan a ejecutar desde la ampliación del plazo de la concesión.

Asimismo, para las concesiones de puertos deportivos y de instalaciones en zonas portuaria de uso náutico-deportivo destinadas a la prestación de servicio a las embarcaciones deportivas y de ocio, la fijación del plazo de la ampliación se motivará conforme a los criterios anteriores y en función de la inversión incluida en el proyecto de inversión que sirva de base para la ampliación de la concesión del plazo.

| Inversión         | Años |
|-------------------|------|
| Menos de 50.000 € | 5    |
| 50.001-100.000 €  | 10   |
| 100.001-200.000 € | 15   |
| 200.001-400.000 € | 20   |
| Más de 400.001 €  | 25   |

Las obras que se vayan a realizar deberán mejorar alguno de los siguientes aspectos:

- a) La productividad.
- b) La eficiencia energética.
- c) La calidad ambiental.
- d) Las operaciones portuarias.
- e) La introducción de nuevas tecnologías.
- f) Los nuevos procesos que incrementen la competitividad.
- g) La responsabilidad social corporativa y mejora social y de la población.

Para la ampliación del plazo, el concesionario deberá presentar una solicitud, a la cual habrá de adjuntar:

- a) La identificación de la concesión a la que se refiere la solicitud.
- b) La memoria en la que se expliquen detalladamente los compromisos que asume el concesionario si se le otorga la ampliación del plazo, así como la justificación de la misma.
- c) La propuesta de las inversiones realizadas o que se van a realizar, con una memoria descriptiva y los plazos previstos para su ejecución, en su caso.
- d) La memoria económico-financiera de viabilidad de la concesión ampliada, de acuerdo con los compromisos que se pretenden cumplir.
- e) La declaración responsable de que los compromisos de inversión se ejecutarán en los plazos fijados.

## 2 IDENTIFICACIÓN A LA QUE SE REFIERE LA SOLICITUD

El día 20/04/2011 se publica en el DOG la resolución del Presidente de Portos de Galicia de fecha 12/04/2011 en la que se anuncia un concurso público (procedimienito abierto sistema multicriterio) para el otorgamiento de una concesión de ocupación de dominio público portuario del puerto de Sada para la explotación de unas instalaciones náutico-recreativas.

El día 13/09/2012 se otorga definitivamente a PUERTO DEPORTIVO DE SADA, S.L la concesión de ocupación de dominio público portuaria para la explotación de unas instalaciones náutico-recreativas en el puerto de Sada por un plazo de 30 (TREINTA) AÑOS. (CLAVE: 12-13-10-C-5).

El plazo de vencimiento de la concesión actual es 13/09/2042. Toda vez que al plazo máximo de ampliación de plazo debe ser 2/5 del plazo inicial, la ampliación de plazo solicitada es de 12 años, con una nueva fecha de término de concesión en 13/09/2054.

### 3 MEMORIA

La inversión que lleva a cabo el concesionario tiene los siguientes elementos de mejora de la productividad en la marina:

- 1 Travel Lift GH-50 de 45 T de capacidad.
- 13 conjuntos de cunas para apoyos de barcos en zona de varada.

El objetivo es mejorar la operativa del varadero y alcanzar mayores cuotas de servicio y facturación por estos elementos.



Imágenes de los elementos objeto de inversión.

A continuación se muestran las características técnicas del travel lift adquirido:

**STRUCTURE WITH ARTICULATED CONNECTION**

With articulation to absorb torsional moments and to carry out a correct establishment and facilitate a correct turning of the wheels on the surfaces.

**AUTOMATIC STEERING ALIGNMENT**

**HYDRAULIC DISTRIBUTION SYSTEM FOR HANDLING**

**HYDRAULIC MOTORS FOR LONG TRAVEL MOVEMENT**

**HYDRAULIC DISTRIBUTORS WITH SAFETY VALVE**

**SPREADERS WITH CENTRAL ANCHORAGE FOR POSITIONING OF THE BUNG**

**PAINTING**

Blasting up to grade SA 2 1/2. Painting consists of: 1. layer of primer epoxy 2 components; 1 intermediate layer of epoxy 2 components, and 1 of finished polyurethane enamel, with a minimum thickness of 180 microns.

**GOLDED STRUCTURE FOR EASY ASSEMBLY**

In order to eliminate risks of corrosion between the elements that form the screened connections, they will be sealed with watertight seals during assembly.

**SECURITY AND SAFETY**

**RECEIVER FOR RADIO CONTROL**

**TRANSMITTER FOR RADIO CONTROL**

**ISO 9001 CERTIFICATE**

**HYDRAULIC SEALSLESS STEEL PIPING**

Pipes are of stainless steel, of precision, as per norm DIN-3291.

**ADAPTED TO OBTAIN AN ACOUSTIC POWER LEVEL LWA OF 94dB (A), equivalent to a noise level of acoustic proof 66 dB (A) at 10m, according to the Directive 2002/49/EC. Prepared to work outdoors.**

IN GH WE HAVE A WIDE VARIETY OF AUTOMOTIVE MARINE BANTRIES THAT GO FROM 50 TO 800 KG. ALL OF THEM ARE CHARACTERIZED BY THEIR GREAT ROBUSTNESS, SIMPLICITY OF USE, EASY MAINTENANCE AND MANOEUVRABILITY.

WHATEVER CAPACITY OF THE REQUIRED BANTRY, ALL THE COMPONENTS OF THE SYSTEM ARE PREPARED IN A PERFECT HARMONY, IN THIS WAY BEING ABLE TO GUARANTEE A SUITABLE ADAPTATION TO EACH TYPE OF BOAT, OFFERING QUALITY AND RELIABILITY.

### CHARACTERISTICS

**TURNING RADIUS**

IN ORDER TO DETERMINE AN OUTER TURNING RADIUS OF A GH AUTOMOTIVE BANTRY, MADE UP OF A DIAGONAL FROM THE FURTHER OUTER POINT OF THE REAR WHEEL UNTIL THE OUTER EDGE OF THE OUTER FRONT WHEEL AS SHOWN ON THE FIGURE. THIS WILL PROVIDE A MINIMUM TURNING RADIUS. THIS DISTANCE MUST INCREASE WITH A CERTAIN RADIUS OF LOUVERING, IN OUTER RADIUS, WE INNER RADIUS, OPTIONAL 4 WHEEL STEERING.

**BUNG ANGLE**

|            |       |
|------------|-------|
| 15 DEGREES | 100 % |
| 20 DEGREES | 75 %  |
| 25 DEGREES | 55 %  |
| 30 DEGREES | 35 %  |

**LIFTING CAPACITY**

| MODEL                         | GH55        | GH65     | GH80     | GH100    | GH155    | GH200    | GH275    | GH300    | GH440    |
|-------------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Lifting capacity              | 55          | 65       | 80       | 100      | 150      | 200      | 250      | 300      | 400      |
| Recommended boat length/width | 16 / 4.9    | 18 / 5.1 | 20 / 5.4 | 22 / 6.1 | 30 / 7.4 | 37 / 7.4 | 40 / 8.4 | 46 / 8.5 | 52 / 9.6 |
| A Total height                | mm. 5.760   | 6.720    | 6.720    | 7.500    | 10.740   | 11.700   | 13.770   | 14.600   | 16.770   |
| B Inside free height          | mm. 4.560   | 5.640    | 5.640    | 6.420    | 9.660    | 10.620   | 12.690   | 13.520   | 15.690   |
| C Total width                 | mm. 2.580   | 2.680    | 2.780    | 2.880    | 3.380    | 3.480    | 3.580    | 3.680    | 4.180    |
| D Inside free width           | mm. 1.190   | 1.290    | 1.390    | 1.490    | 1.990    | 2.090    | 2.190    | 2.290    | 2.790    |
| E Wheel span                  | mm. 2.800   | 2.900    | 3.000    | 3.100    | 3.600    | 3.700    | 3.800    | 3.900    | 4.400    |
| M Distance between shafts     | mm. 5.200   | 6.200    | 6.200    | 6.200    | 6.200    | 6.200    | 6.200    | 6.200    | 6.200    |
| Wheel load capacity           | kg. 7.5 / 3 | 8.7 / 3  | 9.4 / 3  | 11.4 / 3 | 17.4 / 3 | 23.4 / 3 | 29.4 / 3 | 35.4 / 3 | 47.4 / 3 |
| Drive turning radius          | m. 7.26     | 8.46     | 9.66     | 10.86    | 14.86    | 18.86    | 22.86    | 26.86    | 34.86    |
| Approximate total weight      | t. 11.5     | 13       | 15       | 17       | 24       | 32       | 40       | 48       | 64       |

Características técnicas del travel lift

#### 4 INVERSIONES REALIZADAS

##### INVERSION MÍNIMA NECESARIA

El proyecto de Ejecución de Instalaciones Náutico Deportivas en el Puerto de Sada fue suscrito en Diciembre del año 2012 por la ICCP Emma Viqueira Cruz, colegiada numero 20 318.

El presupuesto base de licitación del proyecto (presupuesto sin IVA) ascendió a 460 342.48 €, presupuesto que, actualizado con el IPC a Enero de 2020, nos daría una cuantía de 497 630 .22 €.

Toda vez que la inversión mínima solicitada para la ampliación de plazo 12 años (100 000 €) es superior al 5% de la inversión actualizada, se tomará aquella como inversión mínima a realizar.

##### INVERSION REALIZADA

A continuación se resumen las inversiones realizadas:

| Fecha      | Proveedor                      | Descripción   | Importe SIN IVA   |
|------------|--------------------------------|---|-------------------|
| 08/11/2018 | HNOS REIMUNDEZ                 | 6 CUNAS CONUNTO DE 4 APOYOS                           | 9,120.00 €        |
| 15/02/2019 | HNOS REIMUNDEZ                 | 1 CUNA Y 1 CONJUNTO DE CUNA PARA APOYO DE BARCOS      | 4,320.00 €        |
| 05/10/2018 | HNOS REIMUNDEZ                 | 6 CONJUNTOS DE CUNAS EN TUBO ESTRUCTURAL DE 100X100X4 | 9,120.00 €        |
| 21/09/2018 | INDUSTRIAS ELECTROMECANICAS GH | 1ª FACTURA TRAVEL GH-50 45 TONELADAS                  | 6,544.00 €        |
| 25/11/2018 | INDUSTRIAS ELECTROMECANICAS GH | 2ª FACTURA Y ULTIMA TRAVEL GH-50 45 TONELADAS         | 75,256.00 €       |
|            |                                | <b>TOTAL</b>  | <b>104,360.00</b> |

## 5 MEMORIA ECONÓMICO FINANCIERA DE VIABILIDAD

### 5.1 METODOLOGÍA UTILIZADA

La metodología que se utilizará para el desarrollo de este análisis será el Descuento de Flujos de Caja Futuros (Discounted Cash Flow o "DCF"). Dicha metodología está ampliamente aceptada y es constantemente utilizada en el mundo financiero como técnica de valoración de empresas y de análisis de inversiones.

La misma se basa en el cálculo del valor intrínseco de una empresa/negocio/inversión en base a su capacidad de generar flujos de caja futuros que sean susceptibles de ser repartidos entre sus accionistas, esto es, sin menoscabo de poner en riesgo la viabilidad futura del negocio. Para ello, el desarrollo del método pasa por estimar para cada uno de los años proyectados, los déficits o excedentes de flujos de caja que se espera que el negocio genere. Ello se realizará en base a unas proyecciones financieras del negocio, a partir de las cuales se calculará el flujo de caja anualmente previsto.

A partir de los cálculos realizados sobre las proyecciones financieras se podrá concluir sobre la tasa interna de retorno de la inversión (TIR), así como sobre el posible valor actual neto que la misma tiene para sus accionistas (VAN).

A partir de la aplicación de la metodología del Descuento de Flujos de Caja, se podrá llegar a:

- 1.- Realizar un análisis sobre la viabilidad del proyecto bajo distintos escenarios de futuro.
- 2.- Estimar la posible rentabilidad económica y financiera de los mismos.

**Realización del análisis de viabilidad del negocio:** del análisis de los flujos de caja previstos anualmente para el periodo proyectado, se podrá concluir sobre la sostenibilidad del negocio en el medio/largo plazo, así como sobre la viabilidad del mismo en el corto plazo, habida cuenta de que los primeros años el negocio habrá de hacer frente a fuertes inversiones en desarrollos de infraestructuras, que se habrán de financiar tanto con financiación bancaria como con fondos a aportar por el propio concesionario.

**Estimación de la posible rentabilidad económica y financiera del negocio:** : La tasa interna de retorno del proyecto (TIR), -rentabilidad económica-, se calculará a partir de los flujos de caja operativos estimados.

Por otro lado, y en función de la estructura de apalancamiento financiero que asumamos para el proyecto, -y que estará en función de las propias garantías que el proyecto ofrezca para el repago de la deuda, así como del apalancamiento medio del sector-, se concluirá sobre la tasa interna de retorno para los accionistas, esto es, después de pagar a la deuda con coste (rentabilidad financiera del negocio).

Adicionalmente se ofrecerá un valor actual neto del negocio para las alternativas de futuro planteadas ("VAN del proyecto").

## 5.2 DEFINICION DE LA INVERSIÓN INICIAL

Las inversiones realizadas se recogen en el apartado 4 del presente documento.

## 5.3 CRONOGRAMA DE DESARROLLO DEL PROYECTO

Se considera que el proyecto se ha puesto en funcionamiento en enero de 2019.

## 5.4 INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

A continuación se muestran las tarifas aprobadas del varadero de Sadamar:

Régimen Tarifario 2014

  
**SADAMAR**  
TARIFAS TRAVEL LIFT

MANIOBRA DOBLE (Varada, botadura, y estancia menor a 24h)

| ESLORA MAXIMA (m.) | USUARIO* | NO USUARIO |
|--------------------|----------|------------|
| 6                  | 68,00€   | 92,00€     |
| 7                  | 72,00€   | 97,00€     |
| 8                  | 76,00€   | 102,00€    |
| 9                  | 86,00€   | 117,00€    |
| 10                 | 99,00€   | 132,00€    |
| 11                 | 114,00€  | 165,00€    |
| 12                 | 126,00€  | 167,00€    |
| 13                 | 145,00€  | 190,00€    |
| 14                 | 155,00€  | 209,00€    |
| 15                 | 170,00€  | 225,00€    |
| 16                 | 185,00€  | 242,00€    |
| 18                 | 212,00€  | 285,00€    |
| 20                 | 245,00€  | 325,00€    |

Precios sin IVA.

\*Usuarios: clientes con contrato de cesión o alquiler en vigor.

Régimen Tarifario 2014

  
**SADAMAR**  
PRECIOS DE ESTANCIA EN MARINA SECA

| ESTANCIA DIARIA    |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|
| ESLORA MAXIMA (m.) | USUARIO     | NO USUARIO  |
| 6                  | 3,59 €/día  | 4,98 €/día  |
| 7                  | 4,98 €/día  | 6,99 €/día  |
| 8                  | 5,79 €/día  | 7,88 €/día  |
| 9                  | 7,38 €/día  | 10,58 €/día |
| 10                 | 8,28 €/día  | 11,59 €/día |
| 12                 | 11,39 €/día | 15,79 €/día |
| 14                 | 14,98 €/día | 21,07 €/día |
| 16                 | 18,80 €/día | 25,57 €/día |

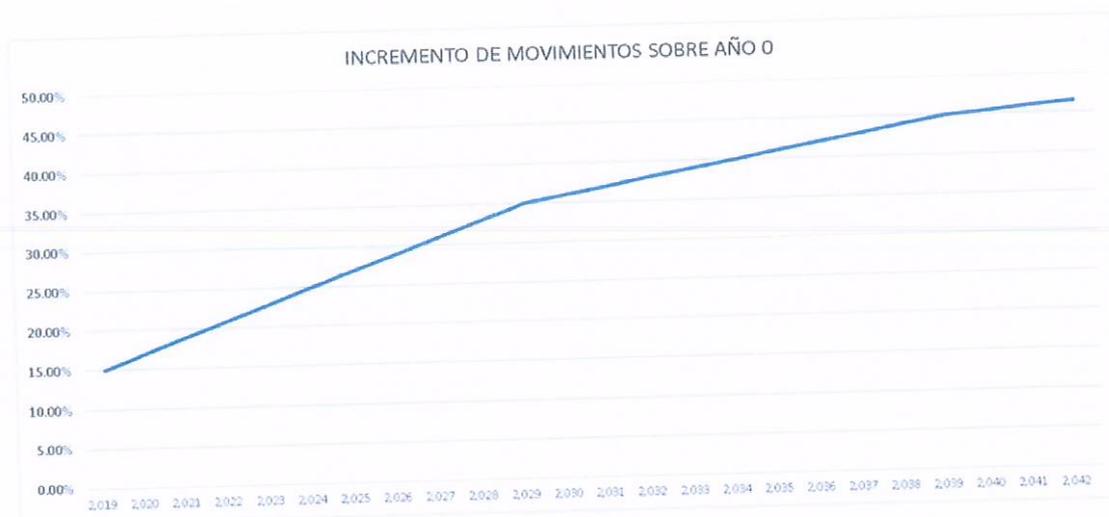
| ESTANCIA MENSUAL   |              |              |
|--------------------|--------------|--------------|
| ESLORA MAXIMA (m.) | USUARIO      | NO USUARIO   |
| 6                  | 89,85 €/mes  | 114,83 €/mes |
| 8                  | 109,43 €/mes | 144,81 €/mes |
| 10                 | 144,81 €/mes | 164,79 €/mes |
| 12                 | 174,79 €/mes | 204,77 €/mes |
| 15                 | 204,77 €/mes | 259,74 €/mes |
| 17                 | 239,75 €/mes | 299,71 €/mes |
| 18                 | 269,73 €/mes | 319,70 €/mes |

Precios sin IVA. \*Usuarios: clientes con contrato de cesión o alquiler en vigor.

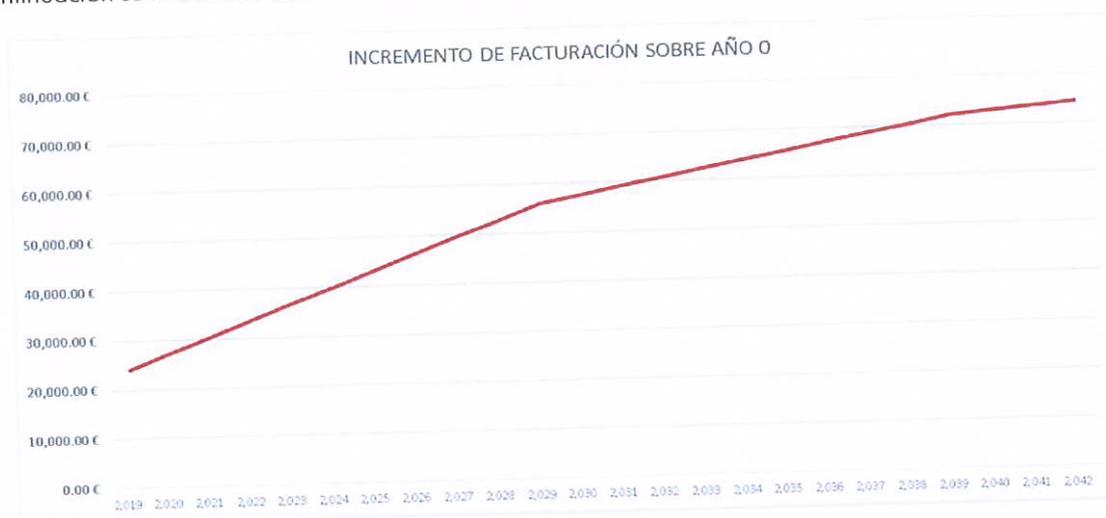
Con estas tarifas podemos estimar que la operación media en el varadero tiene una tarifa media de 160 € + IVA (maniobra doble de barco de 12 m de eslora o mes de varada de barco de 10 m de eslora).

Antes de la compra del travel, SADAMAR realizaba unas 1000 maniobras al año, con una facturación de unos 160 000 € /año por este concepto. Con las nuevas instalaciones se prevé incrementar un 50% el número de maniobras en el año horizonte de la concesión.

Para alcanzar este incremento se prevé una subida del 15% el primer año y después una subida sostenida del 2% anual los primeros 10 años, una subida del 1% anual del año 10 al año 20 y una reducción al 0.5% y posteriormente al 0.25 % anual hasta el año final de la concesión. En la siguiente figura podemos observar las subidas previstas:



A continuación se muestra el incremento de facturación previsto:



## 5.5 GASTOS DE EXPLOTACIÓN

Contra este incremento de facturación calculado vamos a confrontar el incremento previsto en los gastos de explotación de las instalaciones:

- Coste de refuerzo de marinería 20 700 € /año
- Consumos: 6 500 € /año
- Servicio técnico del travel. 5 000 € /año

## 5.6 FLUJOS DE CAJA E ÍNDICES DE RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN.

Para evaluar los flujos de caja durante toda la vida de la inversión se han utilizado los siguientes criterios:

- La inversión comienza en el año 2019 y se estudia a un horizonte de 24 años, la vida útil de la inversión propuesta.
- Los gastos de inversión reflejan el cronograma de inversiones .
- Los ingresos se efectúan según la previsión descrita. Los ingresos de explotación son proporcionales a las ventas acumuladas.
- Los gastos de explotación son independientes de los ingresos.

Con estas premisas se obtiene el flujo de ingresos y gastos anual del conjunto de la inversión, donde se incluyen los gastos de establecimiento, los ingresos por ventas iniciales y los resultados de la explotación normal de las instalaciones.

|        | año   | Inversión    |          | Explotación |       |              | Flujo de caja |               |                     |
|--------|-------|--------------|----------|-------------|-------|--------------|---------------|---------------|---------------------|
|        |       | Importe      | % gastos | gastos      | % inc | ingresos     | resultado     | Anual         | Acumulado           |
| año 1  | 2,019 | 104,360.00 € | 100%     | 32,200.00 € | 15%   | 24,000.00 €  | -8,200.00 €   | -112,560.00 € | -112,560.00 €       |
| año 2  | 2,020 |              | 100%     | 32,200.00 € | 17%   | 27,200.00 €  | -5,000.00 €   | -5,000.00 €   | -5,000.00 €         |
| año 3  | 2,021 |              | 100%     | 32,200.00 € | 19%   | 30,400.00 €  | -1,800.00 €   | -1,800.00 €   | -1,800.00 €         |
| año 4  | 2,022 |              | 100%     | 32,200.00 € | 21%   | 33,600.00 €  | 1,400.00 €    | 1,400.00 €    | 1,400.00 €          |
| año 5  | 2,023 |              | 100%     | 32,200.00 € | 23%   | 36,800.00 €  | 4,600.00 €    | 4,600.00 €    | 4,600.00 €          |
| año 6  | 2,024 |              | 100%     | 32,200.00 € | 25%   | 40,000.00 €  | 7,800.00 €    | 7,800.00 €    | 7,800.00 €          |
| año 7  | 2,025 |              | 100%     | 32,200.00 € | 27%   | 43,200.00 €  | 11,000.00 €   | 11,000.00 €   | 11,000.00 €         |
| año 8  | 2,026 |              | 100%     | 32,200.00 € | 29%   | 46,400.00 €  | 14,200.00 €   | 14,200.00 €   | 14,200.00 €         |
| año 9  | 2,027 |              | 100%     | 32,200.00 € | 31%   | 49,600.00 €  | 17,400.00 €   | 17,400.00 €   | 17,400.00 €         |
| año 10 | 2,028 |              | 100%     | 32,200.00 € | 33%   | 52,800.00 €  | 20,600.00 €   | 20,600.00 €   | 20,600.00 €         |
| año 11 | 2,029 |              | 100%     | 32,200.00 € | 35%   | 56,000.00 €  | 23,800.00 €   | 23,800.00 €   | 23,800.00 €         |
| año 12 | 2,030 |              | 100%     | 32,200.00 € | 36%   | 59,200.00 €  | 27,000.00 €   | 27,000.00 €   | 27,000.00 €         |
| año 13 | 2,031 |              | 100%     | 32,200.00 € | 37%   | 62,400.00 €  | 30,200.00 €   | 30,200.00 €   | 30,200.00 €         |
| año 14 | 2,032 |              | 100%     | 32,200.00 € | 38%   | 65,600.00 €  | 33,400.00 €   | 33,400.00 €   | 33,400.00 €         |
| año 15 | 2,033 |              | 100%     | 32,200.00 € | 39%   | 68,800.00 €  | 36,600.00 €   | 36,600.00 €   | 36,600.00 €         |
| año 16 | 2,034 |              | 100%     | 32,200.00 € | 40%   | 72,000.00 €  | 39,800.00 €   | 39,800.00 €   | 39,800.00 €         |
| año 17 | 2,035 |              | 100%     | 32,200.00 € | 41%   | 75,200.00 €  | 43,000.00 €   | 43,000.00 €   | 43,000.00 €         |
| año 18 | 2,036 |              | 100%     | 32,200.00 € | 42%   | 78,400.00 €  | 46,200.00 €   | 46,200.00 €   | 46,200.00 €         |
| año 19 | 2,037 |              | 100%     | 32,200.00 € | 43%   | 81,600.00 €  | 49,400.00 €   | 49,400.00 €   | 49,400.00 €         |
| año 20 | 2,038 |              | 100%     | 32,200.00 € | 44%   | 84,800.00 €  | 52,600.00 €   | 52,600.00 €   | 52,600.00 €         |
| año 21 | 2,039 |              | 100%     | 32,200.00 € | 45%   | 88,000.00 €  | 55,800.00 €   | 55,800.00 €   | 55,800.00 €         |
| año 22 | 2,040 |              | 100%     | 32,200.00 € | 46%   | 91,200.00 €  | 59,000.00 €   | 59,000.00 €   | 59,000.00 €         |
| año 23 | 2,041 |              | 100%     | 32,200.00 € | 46%   | 94,400.00 €  | 62,200.00 €   | 62,200.00 €   | 62,200.00 €         |
| año 24 | 2,042 |              | 100%     | 32,200.00 € | 47%   | 97,600.00 €  | 65,400.00 €   | 65,400.00 €   | 65,400.00 €         |
| año 25 | 2,043 |              | 100%     | 32,200.00 € | 47%   | 100,800.00 € | 68,600.00 €   | 68,600.00 €   | 68,600.00 €         |
| año 26 | 2,044 |              | 100%     | 32,200.00 € | 48%   | 104,000.00 € | 71,800.00 €   | 71,800.00 €   | 71,800.00 €         |
| año 27 | 2,045 |              | 100%     | 32,200.00 € | 48%   | 107,200.00 € | 75,000.00 €   | 75,000.00 €   | 75,000.00 €         |
| año 28 | 2,046 |              | 100%     | 32,200.00 € | 48%   | 110,400.00 € | 78,200.00 €   | 78,200.00 €   | 78,200.00 €         |
| año 29 | 2,047 |              | 100%     | 32,200.00 € | 48%   | 113,600.00 € | 81,400.00 €   | 81,400.00 €   | 81,400.00 €         |
| año 30 | 2,048 |              | 100%     | 32,200.00 € | 49%   | 116,800.00 € | 84,600.00 €   | 84,600.00 €   | 84,600.00 €         |
| año 31 | 2,049 |              | 100%     | 32,200.00 € | 49%   | 120,000.00 € | 87,800.00 €   | 87,800.00 €   | 87,800.00 €         |
| año 32 | 2,050 |              | 100%     | 32,200.00 € | 49%   | 123,200.00 € | 91,000.00 €   | 91,000.00 €   | 91,000.00 €         |
| año 33 | 2,051 |              | 100%     | 32,200.00 € | 49%   | 126,400.00 € | 94,200.00 €   | 94,200.00 €   | 94,200.00 €         |
| año 34 | 2,052 |              | 100%     | 32,200.00 € | 50%   | 129,600.00 € | 97,400.00 €   | 97,400.00 €   | 97,400.00 €         |
| año 35 | 2,053 |              | 100%     | 32,200.00 € | 50%   | 132,800.00 € | 100,600.00 €  | 100,600.00 €  | 100,600.00 €        |
| año 36 | 2,054 |              | 100%     | 32,200.00 € | 50%   | 136,000.00 € | 103,800.00 €  | 103,800.00 €  | 103,800.00 €        |
|        |       |              |          |             |       |              | <b>TIR</b>    |               | <b>12.70%</b>       |
|        |       |              |          |             |       |              | <b>VAN</b>    |               | <b>198,175.64 €</b> |

De este cuadro se deducen, además de los valores del flujo de caja, las rentabilidades esperadas y las necesidades de financiación.

Los indicadores más importantes del proyecto son:

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| V.A.N. del proyecto a un 6%: | 198 175.64 € |
| T.I.R. del proyecto:         | 12.70 %      |

## 6 DECLARACIÓN RESPONSABLE

A continuación se presentan las facturas que justifican la inversión realizada.

18/02/2019



HNOS REIMUNDEZ S.C.  
 POLIGONO RIO MERO NAVE Nº 6  
 C.P.:15180 ALMEIRAS-CULLEREDO  
 N.I.F. J-70392121  
 Móvil Iván : 661641567  
 Móvil Carlos : 651116621  
 E-mail: reimundez99@hotmail.com

[www.reimundezacero.com](http://www.reimundezacero.com)

Factura: 397  
 Día: 15/02/2019

Nombre cliente o empresa: Puerto Deportivo de Sada S.L.  
 N.I.F./D.N.I.: B70297221  
 Dirección: Avda. Puerto sin nº  
 C.P.: 15160 Sada  
 Telf.: 981619015  
 E-mail: administracion@marinasada.com

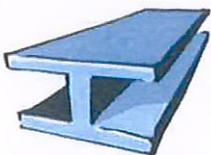
**FACTURA**

| Descripción:   | Total:                        |
|--|-------------------------------|
| <p>Elaboración , mecanizado , soldadura y suministro de caballetes metálicos elaborados en tubo estructural de 100X100X4 para estructura principal. Tubo de 85 mm de diámetro exterior para regulación en altura de apoyo a barco. Extensible en altura y ancho. Dimensiones de caballete 1750X1800 Tornillería y pasadores en inox Peso aproximado del conjunto 340 kg Conjunto formado por cuatro apoyos galvanizados en caliente por inmersión.</p> <p><b>1 Conjunto</b></p> <p>Fabricación de cuna para apoyo de barcos en lavadero. Elaborado en perfiles metálicos 100X100X3 , 90X90X3 y redondo 90 mm X 3 mm. Practicable en altura . Dimensiones 5000 ancho X 1500 alto en forma de V con 6 puntales Galvanizado en caliente Peso aproximado del conjunto 520 Kg</p> <p><b>1 juego de 2 unidades</b></p> | <p>1.520 €</p> <p>2.800 €</p> |

*Handwritten notes and stamps:*  
 15/02/19  
 11600000 111000870

NUMERO DE CUENTA:  
 ES80 21004913702200120173 CAIXESBBXXX

Suma 4.320 €  
 I.V.A. 21% 907,20 €  
 Total 5.227,20 €



Estructuras metálicas.  
 Escaleras, entreplantas, etc...



Puertas automáticas de corredera  
 de hojas batientes, seccionales:  
 de contrapesos, de muelles, seccionales



Soldaduras en hierro , acero inoxidable  
 y aluminio

71



HNOS REIMUNDEZ S.C.  
 POLIGONO RIO MERO NAVE Nº 6  
 C.P.:15180 ALMEIRAS-CULLEREDO  
 N.I.F. J-70392121  
 Móvil Iván : 661641567  
 Móvil Carlos : 651116621  
 E-mail: reimundez99@hotmail.com

73160000  
 68100000  
 10 años  
 10%

[www.reimundezacero.com](http://www.reimundezacero.com)

Nombre cliente o empresa: Puerto Deportivo de Sada S.L.  
 N.I.F./D.N.I.: B70297221  
 Dirección: Avda Puerto sin nº  
 C.P.: 15160 Sada  
 Telf.: 981619015  
 E-mail: administracion@marinasada.com

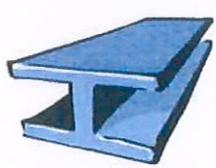
Factura nº. 359  
 Día. 05/10/2018

**FACTURA**

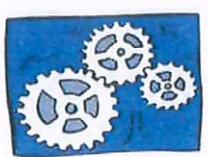
| Descripción:  | Total: |
|---|--------|
| <p>Elaboración , mecanizado , soldadura y suministro de caballetes metálicos elaborados en tubo estructural de 100X100X4 para estructura principal.<br/>           Tubo de 85 mm de diámetro exterior para regulación en altura de apoyo a barco.<br/>           Extensible en altura y ancho.<br/>           Dimensiones de caballete 1750X1800<br/>           Tornillería y pasadores en inox<br/>           Peso aproximado del conjunto 340 kg<br/>           Conjunto formado por cuatro apoyos galvanizados en caliente por inmersión.</p> <p>6 Conjuntos de 4 apoyos</p> <p style="text-align: center;">6280</p> <p style="text-align: center;">21600000 411000870<br/>           47700000</p> |        |

NUMERO DE CUENTA:  
 ES80 21004913702200120173 CAIXESBBXXX

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Suma         | 9.120 €            |
| I.V.A. 21%   | 1.915,20 €         |
| <b>Total</b> | <b>11.035,20 €</b> |



Estructuras metálicas.  
 Escaleras, entreplantas, etc...



Puertas automáticas de corredera  
 de hojas batientes, seccionales:  
 de contrapesos, de muelles, seccionales



Soldaduras en hierro , acero inoxidable  
 y aluminio

Fiche 76



HNOS REIMUNDEZ S.C.  
 POLIGONO RIO MERO NAVE Nº 6  
 C.P.:15180 ALMEIRAS-CULLEREDO  
 N.I.F. J-70392121  
 Móvil Iván : 661641567  
 Móvil Carlos : 651116621  
 E-mail: reimundez99@hotmail.com

[www.reimundezacero.com](http://www.reimundezacero.com)

Nombre cliente o empresa: Puerto Deportivo de Sada S.L.  
 N.I.F./D.N.I.: B70297221  
 Dirección: Avda Puerto sin nº  
 C.P.: 15160 Sada  
 Telf.: 981619015  
 E-mail: administracion@marinasada.com

Factura nº. 369  
 Día. 08/11/2018

**FACTURA**

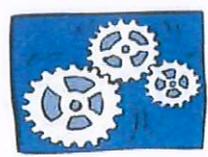
| Descripción:  | Total: |
|---|--------|
| <p>Elaboración , mecanizado , soldadura y suministro de caballetes metálicos elaborados en tubo estructural de 100X100X4 para estructura principal.<br/>           Tubo de 85 mm de diámetro exterior para regulación en altura de apoyo a barco.<br/>           Extensible en altura y ancho.<br/>           Dimensiones de caballete 1750X1800<br/>           Tornillería y pasadores en inox<br/>           Peso aproximado del conjunto 340 kg<br/>           Conjunto formado por cuatro apoyos galvanizados en caliente por inmersión.</p> <p>6 Conjuntos de 4 apoyos<br/>           Entregados dia 7-11-2018</p> |        |
| <p>7583<br/>           21600000 41000070</p>  |        |

NUMERO DE CUENTA:  
 ES80 21004913702200120173 CAIXESBBXXX

|            |             |
|------------|-------------|
| Suma       | 9.120 €     |
| I.V.A. 21% | 1.915,20 €  |
| Total      | 11.035,20 € |



Estructuras metálicas.  
 Escaleras, entreplantas, etc...



Puertas automáticas de corredera  
 de hojas batientes, seccionales:  
 de contrapesos, de muelles, seccionales



Soldaduras en hierro , acero inoxidable  
 y aluminio

# Factura

## Nº 27526

FECHA: 21-09-2018

PUERTO DEPORTIVO MARINA SADA

CLIENTE Nº 4300150516

Avda. del Puerto, s/n

REFERENCIA: 41676 Repr: 138

15160 - Sada  
CORUÑA  
CIF/DNI:

| CODIGO   | CONCEPTO  | CANTIDAD | PRECIO         | DTO. | IMPORTE  |
|----------|---|----------|----------------|------|----------|
| APO      | ALBARAN Nº A14384 FECHA: 20180921<br>8% ANTICIPO CON EL PEDIDO :<br>Reforma en Pórtico Automotor sobre neumáticos GH-60 de 45 t (1,000)<br>Adecuación del pórtico automotor nº 53658 (1,000)<br>Sustitución de tuberías y latiguillos (1,000)<br>Sustitución de cables de elevación (1,000)<br>Sustitución de sistema de pesaje (1,000)<br>Cambio y/o mecanizado de horquilla (1,000)<br>Sustitución de motor y reductor de traslación (1,000)<br>Sustitución de llanta y neumáticos de ruedas tractoras (1,000)<br>Nuevas pegatinas (1,000)<br>Sin embalaje (1,000)<br>Transporte INCLUIDO (1,000)<br>Montaje INCLUIDO (1,000)<br>Cambio de ubicación pórtico automotor a Puerto Deportivo Marina Sada (1,000)<br>Actualización de la documentación del pórtico automotor (1,000)<br>Cabina nueva (1,000)<br><br>8% S/ 81.800,00 EUROS<br>S/ OFERTA 31107-9 20.09.2018 | 1,00     | 6.544,00       |      | 6.544,00 |
| JMA      | DESCUENTO   | ANTICIPO | BASE IMPONIBLE | IVA  |          |
| 6.544,00 | Importe   | Importe  | 6.544,00       | %    | Importe  |
|          |   |          |                | 21   | 1.374,24 |

Activo 504

6230

218000040000259

FORMA DE PAGO: TRANSFERENCIA A BBVA IBAN ES10 0182 2346 1700 0000 7970

TOTAL:

7.918,24€

16/11/2018

# Factura

## N° 27678

FECHA: 13-11-2018

PUERTO DEPORTIVO MARINA SADA

CLIENTE N° 4300150516

AV DEL PUERTO, S/N

REFERENCIA: 41676 Repr: 138

15160 SADA  
CORUÑA

CIF/DNI: B70297221

*Actualizado*

| CODIGO    | CONCEPTO   | CANTIDAD | PRECIO    | DTO. | IMPORTE   |
|-----------|--|----------|-----------|------|-----------|
|           | ALBARAN N° 72013 FECHA: 20181025                                     |          |           |      |           |
| REFORMA   | Reforma en Pórtico Automotor sobre neumáticos GH-50 de 45 t          | 1,00     | 81.800,00 |      | 81.800,00 |
|           | MARCA GH MODELO GH-50  |          |           |      |           |
|           | NUMERO DE FABRICACION 53656-R1                                       |          |           |      |           |
| G         | Adecuación del pórtico automotor n° 53656                            | 1,00     |           |      |           |
| QAC       | Sustitución de tuberías y latiguillos                                | 1,00     |           |      |           |
| QAC       | Sustitución de cables de elevación                                   | 1,00     |           |      |           |
| QAC       | Sustitución de sistema de pesaje                                     | 1,00     |           |      |           |
| QAC       | Cambio y/o mecanizado de horquilla                                   | 1,00     |           |      |           |
| QAC       | Sustitución de motor y reductor de traslación                        | 1,00     |           |      |           |
| QAC       | Sustitución de llanta y neumáticos de ruedas tractoras               | 1,00     |           |      |           |
| QAC       | Nuevas pegatinas   | 1,00     |           |      |           |
| EMBALAJE  | Sin embalaje   | 1,00     |           |      |           |
| TRANSPORT | Transporte INCLUIDO  | 1,00     |           |      |           |
| MONTAJE   | Montaje INCLUIDO   | 1,00     |           |      |           |
| QAC       | Cambio de ubicación pórtico automotor a Puerto Deportivo Marina Sada | 1,00     |           |      |           |
| QAC       | Actualización de la documentación del pórtico automotor              | 1,00     |           |      |           |
| QAC       | Cabina nueva   | 1,00     |           |      |           |
|           | DESCONTADA FACTURA DE ANTICIPO N° 27526 ( 8% )                       |          |           |      |           |
|           | S/ OFERTA 31107-9 20.09.2018   |          |           |      |           |

*6775 12/11/18*  
*21800000 / 110000259*

|           |           |          |                |     |           |
|-----------|-----------|----------|----------------|-----|-----------|
| SUMA      | DESCUENTO | ANTICIPO | BASE IMPONIBLE | IVA |           |
| 81.800,00 | Importe   | Importe  | 75.256,00      | %   | Importe   |
|           |           | 6.544,00 |                | 21  | 15.803,76 |

**FORMA DE PAGO:** A LA PUESTA EN MARCHA - TRANSFERENCIA A BBVA IBAN ES10 0182 2346  
1700 0000 7970

**TOTAL: 91.059,76€**

En Sada a 11 de febrero de 2020



Fdo: Bartomeu Berstard Figuerola,  
D.N.I. 42.991.786-W,  
Administrador único de Puerto Deportivo de Sada S.L.