



EVALUACIÓN FINANCIERA DE LA INVERSIÓN EN UN PUERTO DEPORTIVO. ANÁLISIS DE RENTABILIDAD Y SENSIBILIDAD.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS.....	5
1. TURISMO NÁUTICO.....	8
1.1 Aproximación al turismo náutico.....	8
1.1.1 Concepto y clasificación.....	8
1.1.2 Actividades náuticas deportivas y de recreo.....	12
1.1.2.1 Generalidades.....	12
1.1.2.2 El chárter náutico.....	13
1.1.2.3 Estaciones náuticas.....	16
1.1.3 Instalaciones náutico-deportivas y de recreo.....	20
1.1.3.1 Evolución cronológica y concepciones.....	20
1.1.3.2 Objetivos de las instalaciones náuticas deportivas o de recreo.....	26
1.1.3.3 Servicios de las instalaciones náuticas de recreo.....	28
1.2 El marco legislativo y competencial de los puertos deportivos.....	30
1.2.1 Cronología de la legislación en materia de puertos.....	30
1.2.2 Concurrencia de competencias en los puertos deportivos.....	36
2. ESTUDIO DE MERCADO.....	38
2.1 Análisis de la situación actual del sector náutico. Principales indicadores de demanda.....	39
2.1.1 Producción. Exportaciones e importaciones.....	39
2.1.2 Matriculaciones.....	41
2.1.3 Títulos expedidos para el gobierno de embarcaciones.....	45
2.1.4 Licencias náutico-deportivas y clubes náuticos.....	47
2.1.5 Demanda potencial en las Islas Baleares.....	48
2.1.6 Análisis de los niveles de ocupación de amarres en las Islas Baleares.....	49
2.2 Análisis de la oferta de instalaciones náutico-deportivas.....	52
2.2.1 Análisis de la oferta en España.....	52
2.2.1.1 Evolución de las instalaciones y nº de amarres para uso deportivo y recreativo.....	52
2.2.1.2 Distribución de los puertos e instalaciones deportivas.....	54
2.2.1.3 Tipología de los puertos e instalaciones náutico-deportivas.....	56
2.2.1.4 Tipos de gestión de instalaciones náutico-deportivas.....	57
2.2.2 Análisis de la oferta en las Islas Baleares.....	64
2.2.2.1 Localización geográfica: ventaja competitiva.....	64
2.2.2.2 Número y distribución de instalaciones náutico-deportivas.....	66
2.2.2.3 Análisis de la tipología de amarres.....	72
2.2.2.4 Estudio de tarifas en la isla de Ibiza.....	73



2.3 Conclusiones del estudio de mercado	76
3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PUERTO DEPORTIVO OBJETO DE ESTUDIO	78
3.1 Situación actual.....	79
3.2 Propuesta de ordenación.....	83
3.2.1 Nueva configuración en planta.....	83
3.2.1.1 Mejora de las bocanas de acceso	83
3.2.1.2 Muelles y explanadas.....	84
3.2.1.3 Nueva distribución de pantalanes	85
3.2.2 Nueva distribución de amarres.....	86
3.2.3 Marina seca	90
3.2.4 Redes de suministro.....	92
3.2.5 Varadero.....	93
3.2.6 Estación de combustible	94
3.2.7 Red viaria y aparcamientos.....	95
3.2.8 Recepción de desechos de embarcaciones.....	96
3.2.9 Edificaciones.....	97
3.2.10 Otras mejoras.....	98
3.2.11 Dotación de medios auxiliares	98
3.2.12 Plazo de ejecución de las obras	99
3.2.13 Hipótesis del presupuesto de inversión.....	99
4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	101
4.1 Modelo de explotación aplicado e hipótesis iniciales	102
4.2 Variables fundamentales del estudio económico financiero ¡Error! Marcador no definido.	
4.2.1 Coste global de la inversión inicial	¡Error! Marcador no definido.
4.2.1.1 Inversiones inmateriales.....	¡Error! Marcador no definido.
4.2.1.2 Inversiones materiales.....	¡Error! Marcador no definido.
4.2.1.3 Inversiones diferidas	¡Error! Marcador no definido.
4.2.1.4 Resumen y cronología de la inversión total	¡Error! Marcador no definido.
4.2.2 Plazo de concesión	¡Error! Marcador no definido.
4.2.3 Tasas ofertadas a la Autoridad Portuaria	¡Error! Marcador no definido.
4.2.4 Régimen tarifario propuesto.....	¡Error! Marcador no definido.
4.2.4.1 Tarifas por gestión de amarres	¡Error! Marcador no definido.
4.2.4.2 Tarifas por gestión de la marina seca.....	¡Error! Marcador no definido.
4.2.4.3 Tarifas por gestión de aparcamientos	¡Error! Marcador no definido.
4.2.4.4 Tarifas por gestión de locales y ocupación temporal de superficie descubierta	¡Error! Marcador no definido.
4.2.4.5 Tarifas por gestión de suministros.....	¡Error! Marcador no definido.
4.2.4.6 Tarifas por gestión de la estación de carburantes ...	¡Error! Marcador no definido.
4.2.4.7 Tarifas por gestión del varadero	¡Error! Marcador no definido.
4.3 Análisis de ingresos y gastos de explotación.....	¡Error! Marcador no definido.
4.3.1 Relación de ingresos de explotación	¡Error! Marcador no definido.



- 4.3.1.1 Ingresos por gestión de amarres; **Error! Marcador no definido.**
- 4.3.1.2 Ingresos de la marina seca.....; **Error! Marcador no definido.**
- 4.3.1.3 Ingresos por aparcamientos.....; **Error! Marcador no definido.**
- 4.3.1.4 Ingresos por alquiler de locales y ocupación de superficie descubierta
.....; **Error! Marcador no definido.**
- 4.3.1.5 Ingresos por servicio de suministros.....; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.1.5.1 Suministro de agua potable; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.1.5.2 Suministro de electricidad; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.1.5.3 Suministro de telefonía y transmisión de datos; **Error! Marcador no definido.**
- 4.3.1.6 Ingresos por venta de combustible; **Error! Marcador no definido.**
- 4.3.1.7 Ingresos del varadero; **Error! Marcador no definido.**
- 4.3.2 Relación de gastos de explotación.....; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.1 Gastos de personal estructura central.....; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.2 Gastos fijos de funcionamiento estructura central..; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.2.1 Gastos generales; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.2.2 Gastos servicios profesionales independientes ; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.2.3 Gastos de conservación y mantenimiento; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.2.4 Gastos por impuestos municipales...; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.2.5 Gastos por seguros obligatorios.....; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.3 Gastos por gestión de amarres.....; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.3.1 Gastos de personal; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.3.2 Otros gastos asociados; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.4 Gastos de la marina seca; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.4.1 Gastos de personal; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.4.2 Otros gastos asociados; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.5 Gastos por gestión de aparcamientos.....; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.5.1 Gastos de personal; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.5.2 Otros gastos asociados; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.6 Gastos de locales y ocupación de superficie descubierta.....; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.6.1 Gastos de personal; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.6.2 Otros gastos asociados; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.7 Gastos por servicio de suministros; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.7.1 Gastos de personal; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.7.2 Otros gastos asociados; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.8 Gastos por venta de combustible.....; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.8.1 Gastos de personal; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.8.2 Otros gastos asociados; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.9 Gastos por gestión del varadero; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.9.1 Gastos de personal; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.2.9.2 Otros gastos asociados; **Error! Marcador no definido.**
- 4.3.3 Tasas repercutibles a los usuarios; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.3.1 Tasa de las embarcaciones deportivas y de recreo .; **Error! Marcador no definido.**
 - 4.3.3.2 Tasa por servicios generales.....; **Error! Marcador no definido.**



4.3.3.3 Tasa por servicio de señalización marítima	¡Error! Marcador no definido.
4.4 Cuentas de explotación previsionales de los centros de negocio.....	¡Error! Marcador no definido.
4.5 Cuenta de explotación agregada. Resultado operativo previsional.....	¡Error! Marcador no definido.
4.6 Estructura financiera de la inversión	¡Error! Marcador no definido.
4.6.1 Financiación propia y ajena	¡Error! Marcador no definido.
4.6.2 Amortización contable del inmovilizado	¡Error! Marcador no definido.
4.7 Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Cuenta de Resultados previsionales.....	110
4.8 Balance previsional	112
4.9 Cuenta de Tesorería previsional.....	114
4.10 Análisis de rentabilidad de la inversión.....	115
4.11 Análisis de ratios financieros	116
4.11.1 Ratios de situación financiera	116
4.11.2 Ratios de endeudamiento	117
4.11.3 Ratios de estructura del pasivo.....	118
4.11.4 Ratios de la Cuenta de Resultados.....	119
4.12 Análisis de sensibilidad	121
4.12.1 Sensibilidad del modelo a las variables clave	¡Error! Marcador no definido.
4.12.1.1 Sensibilidad a los niveles de ocupación de amarres ..	¡Error! Marcador no definido.
4.12.1.2 Sensibilidad al Presupuesto de Inversión.....	¡Error! Marcador no definido.
4.12.2 Escenarios de riesgo del proyecto	¡Error! Marcador no definido.
4.12.2.1 Escenario I.....	¡Error! Marcador no definido.
4.12.2.2 Escenario II.....	¡Error! Marcador no definido.
5. CONCLUSIONES.....	125
ANEXO I: ESTRUCTURA DEL PERSONAL	126
I.1 Organigrama general y organización de los trabajos.....	126
I.1.1 Personal estructura central concesionaria.....	126
I.1.2 Personal centros de negocio independientes	128
I.2 Cálculo de los gastos de personal	130
I.2.1 Procedimiento de cálculo	130
I.2.2 Tablas de cálculo.....	131
ANEXO II: PLANOS.....	¡Error! Marcador no definido.
Listado de figuras.....	133
Bibliografía.....	134
Agradecimientos	136