



Instituto
de análisis
inmobiliario

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
(Art. 22.5 RD Legislativo 7/2015)
MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL SECTOR 2
DEL PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL
PUERTO DE MÁLAGA



Autoridad Portuaria de Málaga

Febrero 2018

Presentación de la empresa

El Instituto de Análisis Inmobiliario (en adelante INSTAI), es una sociedad consultora española, prestamos servicios de asesoramiento en operaciones a inversores, empresas y propietarios para satisfacer sus necesidades en cuestiones relativas a la valoración y a la toma de decisiones. Asimismo, el INSTAI realiza trabajos de investigación, diseña y desarrolla modelos matemático-estadísticos, destinados al análisis, seguimiento y proyección de la información inmobiliaria, lo que hace que disponga de un amplio conocimiento en varios ámbitos relacionados con la economía y en particular del sector inmobiliario.

En su forma jurídica, el Instituto de Análisis Inmobiliario, se apoya en la estructura de Eurovaloraciones, S.A. (EUROVAL), sociedad de referencia en el sector español de la tasación y valoración, y una de las firmas independientes con más amplia trayectoria y proyección.

Nota:

El presente estudio se ha realizado en cumplimiento de lo previsto en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley de suelo de Andalucía 7/2002 LOUA, y los Reglamentos concordantes que desarrollan ambas, así como de la interpretación realizada por el Tribunal Supremo en su Sentencia STS 937/2017.

ÍNDICE

1.- Introducción y planteamiento, objetivo y fuentes	5
1.1.- Introducción y planteamiento	5
1.2.- Objetivo y fuentes	6
2.- El sector hotelero.	12
2.1.- El sector hotelero en España.	12
2.2.- Accesibilidad de Málaga.	13
2.3.- El sector hotelero en la ciudad de Málaga.	14
2.4.- La oferta hotelera de Málaga.	16
3.- Entorno competitivo. Hoteles similares al proyectado.	22
3.1.- Relación de hoteles en la zona.	24
3.2.- Relación de hoteles comparables para el Puerto de Málaga	29
4.- El lugar para colocar un hotel emblemático en la Costa del Sol	43
4.1.- Málaga, el Puerto	43
4.2.- Empleo necesario	45
5.- Estudio de viabilidad económica: planteamiento	47
6.- Costes de implantación del complejo hotelero	50
6.1.- Limitaciones máximas y mínimas que establece el planeamiento	50
6.2.- Programa de un edificio de Hotel de 5*	52

6.3.- Presupuesto estimado de obra civil para ejecución del complejo	58
6.4.- Notas adicionales al presupuesto de la obra civil	63
6.5.- Periodificación de las inversiones	62
7.- Estudio de explotación previsional hotelera	63
7.1.- Principales supuestos	63
7.2.- Estimación de la cuenta de resultados: Ingresos	63
7.3.- Estimación de la cuenta de resultados: Gastos	64
7.4.- Estimación de renta al concesionario y resultados del explotador	65
8.- Otros elementos del complejo hotelero	68
9.- Concesionario: estudio previsional	71
10.- Viabilidad del complejo hotelero. Conclusiones	72
Anexo	76

1.- Introducción, planteamiento, objetivo y fuentes.

1.1.- Introducción y planteamiento

El presente documento es la **Memoria de Viabilidad Económica conforme al art. 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015** que elabora el equipo técnico del Instituto de Análisis Inmobiliario (INSTAI), contratado por la Autoridad Portuaria del Puerto de Málaga.

Ésta, a través de sus servicios técnicos propios (STPs) elabora el Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) conforme al art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 y en desarrollo los extremos establecidos por la STS 937/2017 que corrobora la STS de 30 de marzo de 2015.

Así mismo el documento cumple con el cuerpo normativo que establece la LOUA en sus determinaciones a través de su modificación por la Ley 2/2012, con los contenidos claramente definidos en su art.19.1.a. regla tercera.

Forman pues ambos documentos (MVE e ISE) parte del documento de Planeamiento de Desarrollo mencionado en el presente título, Modificación de Elementos del Texto Refundido del Plan Especial del Puerto de Málaga (TRPEPM) vigente, en el ámbito del Sector 2, del Morro de Levante.

La titularidad de los suelos que van a ser objeto de alteración de sus condiciones edificatorias por esta Modificación de elementos, corresponde a la Autoridad Portuaria, que tiene asignada su gestión con arreglo al TRLPEMM (Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante) vigente en España.

La tramitación de la Modificación se hará por la Administración Actuante, el Ayuntamiento de Málaga, tras que se presenta en el Registro Municipal el Documento completo con sus anexos, por la Autoridad Portuaria, por lo referido, iniciándose un expediente con publicidad y pública concurrencia, que continúa otros anteriores relativos a estudios previos y a la Delimitación de los Espacios y

Usos Portuarios (DEUP) del Puerto de Málaga que fue aprobada por Orden Ministerial de Fomento de 6 de julio de 2017, así como al Informe sobre el Procedimiento Ambiental, aprobado por la Junta de Andalucía.

La tramitación reglada corresponderá al Ayuntamiento a través de su GMU, y se hace conforme regula el cuerpo normativo legal y reglamentario del Estado Español y de la Comunidad Autónoma de Andalucía así como de las disposiciones específicas vigentes emanadas del Ayuntamiento.

1.2.- Objetivos y fuentes

El Puerto de Málaga está ubicado al sur de la Península Ibérica, en las costas del Mediterráneo meridional. Se trata de un puerto de actividades diversas, con

- Tráfico de contenedores
- Trafico de cabotaje
- Barcos de pesca, deportivos...
- Líneas regulares
- El Tráfico de Cruceros ha alcanzado 509.644 pax. en el año 2017.

En las obras de modernización que ha sufrido el Puerto, hoy día nos encontramos con una mayor integración de éste en la ciudad, también, y ciertamente, por la construcción de morros y de plataformas que han llevado la bocana y la propia actividad tradicional mar adentro, liberando espacios para la ciudad, sobre los que se ha intervenido.

Éstos han sido ya ocupados en una primera fase permitiendo a la Ciudad disfrutar de todo el frente (Paseo) entre el Ensanche de Heredia, donde se encuentra la sede del Edificio de la Autoridad Portuaria (Plaza de La Madrina) hasta la Farola (que es el antiguo faro de señales cuya obra actual data de hace 200 años).

En este tramo se han introducido usos de jardinería urbana pública de altísima calidad, mezclados con actividad de restauración, ocio y cultura.

Se elabora la MVE sobre la implantación de un Complejo Hotelero en el Puerto de Málaga, con motivo de otorgar un uso compatible para ello a la actual explanada situada frente a la Estación Marítima de Levante, en el Puerto de Málaga, que conocemos como Morro o Dique de Levante y ser necesario por ello tramitar un Documento de Planteamiento de Desarrollo.

La presente Modificación de Planeamiento busca implantar un complejo formado por Hotel y actividades complementarias en el Morro de Levante.

Este proyecto se analiza desde el punto de vista económico, tal y como se describe en el cuerpo del informe, análisis basado en los datos de una aproximación a contenidos que, sin ser la definitiva ni necesariamente la adjudicada, establezca unas hipótesis razonables para el trabajo económico, que estará ajustado a los máximos permitidos por la Modificación del Plan Especial del Puerto con las siguientes características y opciones:

- HOTEL de 40 plantas, con más de 400 habitaciones, tipología 5*GL, con unas características de éstas y de los servicios complementarios del Hotel como serán que dispondrá de Piscinas, Gimnasio, Spa, Restauración, Esparcimiento, salas de conferencias y reuniones, etc.
- RESTAURACIÓN, tanto la estándar de servicio al hotel para los desayunos, buffet de interior y exterior, y servicios 24 horas, como la correspondiente a un Restaurante de referencia.
- SHOPPING: Área de tiendas especiales para un Hotel 5* GL con un mall donde se emplacen marcas de lujo tipo D&G, Armani, Rolex, Loewe, Blatnik ...
- ÁREA DE OCIO (a estudiar en su caso), que permita su explotación por una empresa de reconocido prestigio internacional como Las Vegas o Casino de Montecarlo, y sus complementos de actividades lúdicas ligadas a la principal.
- CONVENCIONES: Área de Congresos, Presentaciones y en general para las reuniones de grupos o empresas y centro de Negocio.

- AUDITORIO Y CENTRO CULTURAL: Área de organización de actividades culturales, representaciones, conferencias, exposiciones y en general para completar las que se organizan habitualmente, permanentes, o efímeras, ligadas al calendario de la ciudad.
- ACCESIBILIDAD: Área de parking para los servicios del Hotel y para los servicios de las Actividades Complementarias, para las visitas, y para cumplimentar la parada de Taxis, servicios de limusinas y coches de alquiler, incluso línea específica de bus entre hotel y ciudad. Se tendrá presente yates, barcos de recreo, helipuerto, hidroaviones, etc.

El solar donde se emplaza el Complejo del Hotel está en el llamado Dique de Levante y ganado al mar por la obra del Morro que se encuentra en el Paseo de la Farola, frente a la Estación Marítima de Levante.

La superficie máxima de intervención sobre suelo neto de parcela, en este espacio ganado al mar se establece por la Modificación en hasta 17.610 m² de suelo neto de parcela conformada por La Parcelas E y B (15.595 m²s neto) y una reserva de 2.015 metros que permitirán alcanzar el número establecido para este uso pretendido, de entre los permitidos por el Puerto a través de la DEUP:

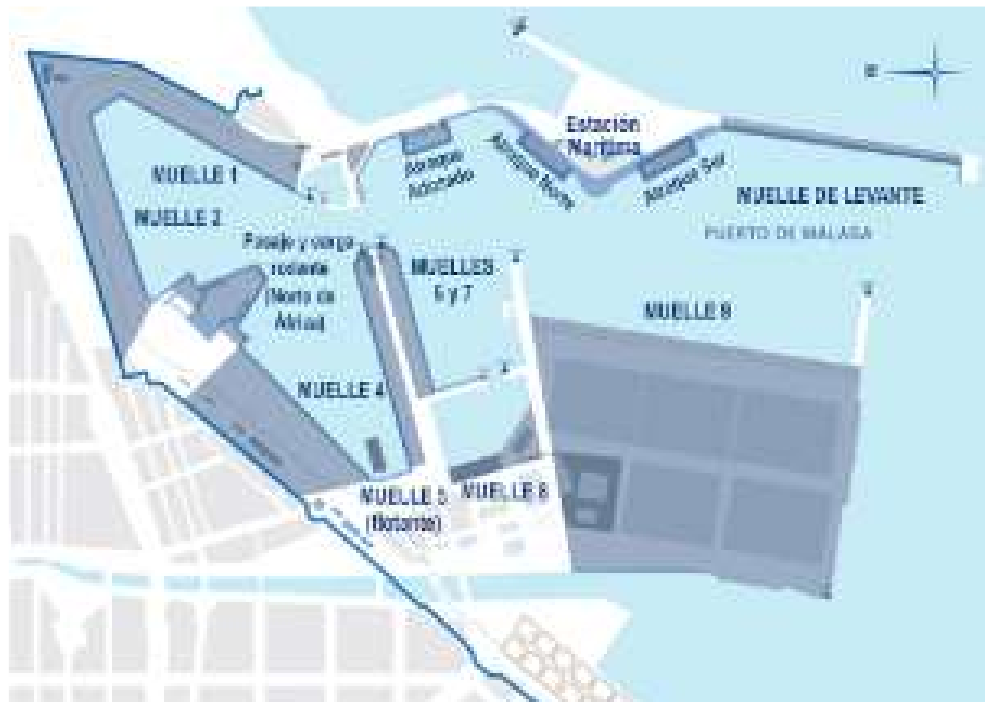
Sobre esta superficie máxima se prevé podrá ubicarse el complejo que permite la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios (DEUP) del Puerto de Málaga que fue aprobada por Orden Ministerial de Fomento de 6 de julio de 2017 y que se consolidará como Derecho Patrimonial al aprobarse esta Modificación. El derecho a construir se articularía mediante CONCESIÓN DEMANIAL que establecería el marco para realizar en plazo una inversión con los siguientes grupos de acciones económicas:

- Intervención sobre la cota cero del Puerto, trabajos en urbanización jardinería e instalaciones, o sea la reurbanización y engarce del edificio con el resto del Dique de Levante.
- Sótano de aparcamientos, instalaciones y servicios sobre un vaciado, lo que podrá hacerse interviniendo sobre un menor ámbito de la parcela, y en un

sótano (por funcionalidad) o en varios (por costes) de las cimentaciones especiales.

- Complejo de edificio formado por una torre Hotel de 150 metros de altura (instalaciones y estética) y una ocupación máxima del 10% de la parcela (<1.559 m² huella por planta)
- Basamento de hasta 3 plantas para todos los servicios complementarios ligados al hotel limitado a una ocupación máxima del 50% de la parcela (<7.797 m² huella por planta) hasta agotar la edificabilidad máxima total establecida sobre rasante en la modificación que es de 45.000m²ts/r.

Ubicación del hotel





El solar limita al norte con el nuevo proyecto para la ampliación del Club Mediterráneo, y está rodeado de una playa de aparcamientos que pertenecen al equipamiento de la Estación Marítima de Levante. Teniendo en cuenta estas premisas, el hotel se ubicará en la nueva puerta de la ciudad para los turistas que lleguen a Málaga vía crucero. El acceso rodado se produce a través del Dique de Levante y del Paseo de la Farola que conducen directamente al centro histórico de la ciudad, obsequiando al conductor o peatón con unas vistas del moderno Muelle Uno, lugar de esparcimiento pensado para el ocio y disfrute, funcionando desde finales de 2011 con gran éxito para turistas y nativos, y de la Playa de la Malagueta.

Sobre las anteriores determinaciones hemos desarrollado una serie de proyecciones económicas todas basadas en datos estadísticos y en la práctica común para este tipo de estudios económicos, de las siguientes fuentes genéricas:

- Los trabajos que realizó el INSTAI previamente a 2014 para la Autoridad Portuaria y que avanzaron embrionariamente lo que es el documento que hoy inicia su tramitación.
- La hipótesis de implantación que desarrolla este equipo profesional como modelo de capacidad y reparto de los usos para poder establecer la inversión agotando los máximos permitidos por la presente Modificación.

- Los datos estadísticos de que disponemos de fuentes oficiales públicas y/o privadas, actualizados al menos a 2016 y algunos ya de este mismo año, aunque oficiosos.
- Los datos de “testigos” de referencia, de hoteles comparables y de locales polivalentes en zona prime.

Para la elaboración de esta MVE, en concreto hemos centrado los trabajos sobre las siguientes Fuentes Específicas:

- Los datos económicos de Obra Civil a construir sobre la base de las distintas fuentes a las que poder acudir como son las bases que disponen los diferentes colegios profesionales, comunidades autónomas y departamentos de estudios universitarios, escogiendo inicialmente la información proporcionada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga (COAMA) actualizada a 2017.
- Los datos públicos oficiales del Instituto Nacional de Estadística, entre ellos su Encuesta de Ocupación Hotelera, y los informes turísticos proporcionados por Exceltur.
- Los datos objetivos procedentes de fuentes sectoriales (Agrupaciones Hoteleras, Comerciales o de Ocio, de las que se indicará su procedencia), así como en parámetros de actividad de modelos de negocio similares conocidos por el Instai.
- Los datos de la Junta de Andalucía sobre análisis de turismo y la demanda hotelera del entorno en Málaga capital.
- Los datos (testigos) más asimilables a las especiales circunstancias de la implantación que pretende tanto el Puerto, como la empresa que aspire a la Concesión y es la de un Hotel Gran Lujo, por lo que los comparables han de buscarse en Barcelona, Londres, Dubai, París, Miami, Los Ángeles y los datos obtenidos en Málaga.
- Las estimaciones aún no oficiales recibidas sobre 2017 que recogemos a modo de “proyección”.

2.- El sector hotelero

2.1.- El sector hotelero en España

En la actualidad, España es una de las principales potencias turísticas del mundo, tanto por el número de visitantes que recibe como por los ingresos que genera esta actividad. En este sentido, debe reseñarse que la actividad turística para un país como España es de vital importancia, pues representa alrededor del 10% del PIB.

El modelo turístico consolidado en España tiene como principales características la procedencia internacional de los visitantes, su condición de turismo de masas y la concreta demanda en el disfrute de sol y playa. La mayor afluencia de turistas se presenta durante la época estival, meses de julio a septiembre, siendo un rango que caracteriza a España como destino turístico preferente. No obstante, este carácter masivo que se muestra en las voluminosas cifras de visitantes e ingresos, no se contradice con una oferta de altísima calidad, amplia y diversificada, tanto en establecimientos hoteleros, infraestructuras de comunicaciones, cultura y deportes.

Con carácter general, en España, se aprecia una evolución creciente de las cifras operativas de la mayoría de los establecimientos hasta el año 2007 y 2008, pero a partir de dichos años la práctica totalidad de los hoteles experimentan una caída más o menos significativa en sus ingresos y resultados de explotación haciéndose palpables los efectos que el prolongado periodo de crisis financiera ha tenido sobre la reducción tanto de la demanda (por cambio de las decisiones y frecuencias de viaje) como de la capacidad en intención de gasto de dicha demanda, con su consiguiente efecto sobre ocupaciones y precios medios.

Sin embargo, actualmente el sector hotelero español muestra claros signos de recuperación tras los años de crisis general, debido en parte a inestabilidades en destinos internacionales alternativos, pero también a la potencia del servicio ofrecido, permitiendo al sector capear el temporal e ir aumentando significativamente las cifras de llegadas internacionales y estabilizándose el mercado nacional.

Precisamente los cuadros que introducimos a lo largo de esta memoria permiten mostrar esta evolución.

Concretamente, Andalucía ha experimentado un fuerte crecimiento de su espacio turístico costero en los últimos diez años, situándose en el tercer puesto en alojamiento hotelero dentro del que siempre destaca la Costa del Sol con el atractivo de sus playas y la generosidad de su clima que se enfrenta a la Costa Brava y a las de Las Baleares con una bolsa de turismo más cualitativo.

Curiosamente, es detectable la ausencia de un buque insignia de referencia para turismo de muy alto nivel. Esta operación que analizamos busca satisfacer el nicho de mercado de ese diamante que de luz a la actividad de Hotel, al completarse con restauración de efecto llamada, tiendas y ocio de gran lujo, centro de convenciones, de manera que se emplace en la Costa del Sol, en su capital y, específicamente, en su Puerto, centro y alma de su ser, el Complejo Hotelero de referencia.

2.2.- Accesibilidad de Málaga

En relación a las comunicaciones, siendo puerto de mar en el extremo sur de la frontera europea, su sistema de comunicaciones es espectacular y muy actualizado:

- **Carreteras:** Tiene resuelto por autovía y autopista el engarce con la transversal interior de la Bética y con Madrid y Europa. Este tránsito hasta Antequera actuaba como dogal norte sur estando ya resuelto y llevado desde Málaga al Oeste hasta Gibraltar (aeropuerto con Londres) y por el Este hacia Almería, Murcia, Alicante, Valencia y Barcelona por el corredor mediterráneo.
- **Aeropuerto** Internacional Pablo Ruiz Picasso, de Málaga. En este aeropuerto operan más de 60 compañías aéreas que enlazan diariamente con veinte ciudades españolas y 135 conexiones directas con ciudades de Europa, el Norte de África, Oriente Medio y Norteamérica. Es el tercer aeropuerto peninsular, y por sus instalaciones se movieron más de 18 millones de pasajeros en el año 2017. En 2009 se amplió, con una segunda pista y una tercera terminal. Cuenta con la terminal de vuelos privados más importante y moderna de la red

nacional. Conecta directamente con Autovía y con cercanías a la estación central de los ferrocarriles de largo recorrido, los regionales y los de cercanías. Se completa a levante con el de Almería (esencialmente turístico) y a poniente con el de Gibraltar; por Ave con los de Córdoba (local) Jerez y Sevilla internacional, en menos de dos horas.

- **Ferrocarril:** En la estación central María Zambrano de largo recorrido, de Ave y de cercanías hasta el aeropuerto, dispone de servicio de trenes diarios y frecuentes de larga distancia, con Sevilla, Madrid, Barcelona y Córdoba, así como con el Levante español. La mayor parte de ellos son de alta velocidad (AVE), lo que permite comunicar con Madrid en dos horas y media y en poco más de cinco con Barcelona.
- **Por mar,** a través del Puerto de Málaga, la ciudad se comunica con varios puertos del Mediterráneo disponiendo de terminal de cruceros, de barcos deportivos y de barcos de pesca así como de líneas regulares. Este hotel es capaz de atraer yates de alta capacidad económica que pueden atracar en el Puerto de Málaga.

2.3. El sector hotelero en la ciudad de Málaga



La localidad de Málaga, capital de la provincia de Málaga, tiene unos 600.000 habitantes con una importante presión inmigratoria procedente fundamentalmente del interior de España por la oferta de estudios universitarios, de cualificación en el parque tecnológico y de trabajo de gran cantidad pero menos cualificado en el sector turístico, pero en definitiva una mano de obra disponible para el visitante.

Málaga, por ello, ofrece a sus visitantes una excelente gama de hoteles, apartamentos, hoteles y residencias en alquiler. La ciudad de Málaga se encuentra situada en un privilegiado enclave turístico, con una amplia oferta de ocio, cultura, deporte desde los campos de golf (más de cien a una hora o menos de distancia), puertos deportivos y parajes naturales.

Conectada a través de su moderno aeropuerto con un amplio abanico de grandes ciudades europeas y mediante ferrocarril de Alta Velocidad con Madrid, Sevilla y Córdoba.

A corta distancia de ciudades como Córdoba, Sevilla, Granada, Antequera, Ronda y otras que pueden visitarse en una jornada desde Málaga. Es en todos los sentidos la Capital de la Costa del Sol, perfectamente comunicada por autovía hasta Gibraltar por el poniente y hasta Almería por el levante.

El mar Mediterráneo baña sus costas, y los montes de Málaga la circundan, conformando una barrera montañosa que la defiende del frío, caracterizándose por suaves temperaturas. Es uno de los principales destinos de la Costa del Sol, y su actividad turística se ha visto incrementada en los últimos años por la mejora de las comunicaciones, los nuevos equipamientos culturales y la renovación de la oferta hotelera.

La ciudad se ha visto beneficiada por el desarrollo de la Costa del Sol, que continúa siendo uno de los mayores destinos turísticos del país, tanto nacional como internacional que disfrutan del clima y de oferta de ocio. La ciudad y su entorno admiten la celebración de congresos con prácticamente cualquier número de asistentes.

2.4. La oferta hotelera de Málaga

La provincia de Málaga está ya en el borde de las 90.000 plazas hoteleras y con previsiones de superar este límite mediante casi 3.000 establecimientos extendidos por toda la Costa del Sol.

Se trata de uno de los grandes centros lineales de actividad turística que se prolonga por el Oeste llegando a Gibraltar en la Provincia de Cádiz (Bahía de Algeciras) donde las últimas playas de la Provincia y sus hoteles de Sol y Playa se completan con la especial actuación de Sotogrande y el Casino. Podemos destacar Kempinsky o Puente Romano.

Por el Este llegamos a la linde con la Provincia de Granada donde la Costa Tropical que ha empezado en Vélez Málaga (Torre Del Mar) culminando en Motril disponiendo de Almuñécar con sus varios hoteles de lujo como principal referencia de calidad.

El incremento de la oferta hotelera se ha visto acompañado por la aparición y rápida consolidación de la figura del Apartamento Turístico, producto que se forma procedente de edificios residenciales capaces de reconvertirse en habitaciones o apartamentos alquilables para dormir y desayunar, sin mayor servicio añadido, causado por una demanda creciente mass-media que encuentra acomodo a través de los portales de internet.

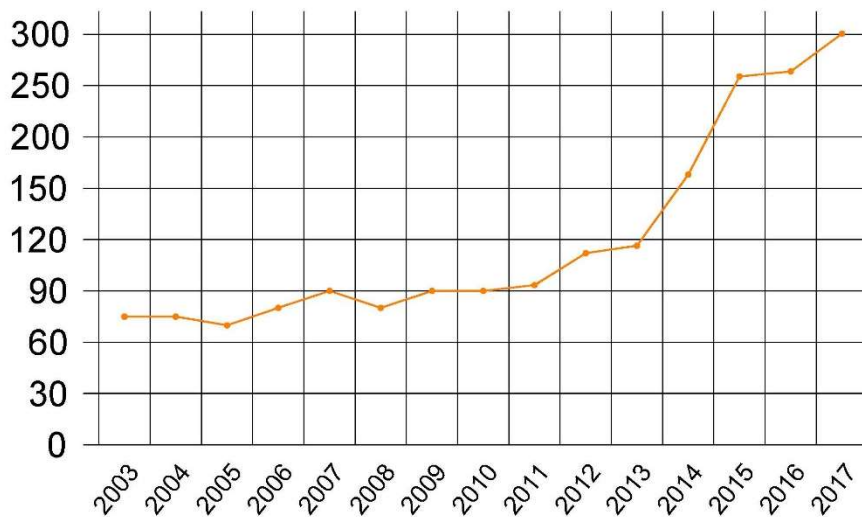
Oferta en Málaga Capital

La evolución del número de establecimientos abiertos en Málaga capital se ha prácticamente cuadruplicado desde 2003, pasando de 75 a 300 establecimientos abiertos previstos en 2018. El número de plazas medias anuales ofertadas alcanzaban niveles en 2013 de 9.581 plazas, correspondiendo este total a 48% plazas de Málaga centro y un 52% a plazas en Málaga metrópolis. El ascenso se mantiene a pesar de la crisis y es tal que cinco años después, es decir, para finales de la década (2020) prácticamente podremos hablar de nueva duplicación en productos estándar de tipo hotelero hasta más de 400 hoteles con unas 12.000 plazas que se irán incorporando progresivamente. (Fuente: Encuesta Hotelera INE)

En el siguiente gráfico se puede observar la tendencia creciente del número de establecimientos en la capital malagueña. Y los datos aún no oficiales cifran en que se han alcanzado los 300 establecimientos (ver primer gráfico).

Gráfico 1 Oferta hotelera: Evolución del número medio anual de establecimientos hoteleros abiertos en Málaga capital.

Nº establecimientos abiertos estimados en Málaga Capital



Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Evolución del grado medio anual de ocupación por habitación

El grado medio de ocupación por habitación en Málaga capital como se observa en el gráfico 2, en los últimos 15 años ha variado entre el 55 y el 71%, correspondiendo valores entre 66 y 71% a los últimos 5 años.

Gráfico 2. Oferta hotelera: Evolución del grado medio anual de ocupación por habitación (%) en Málaga capital.



Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Estacionalidad de la ocupación

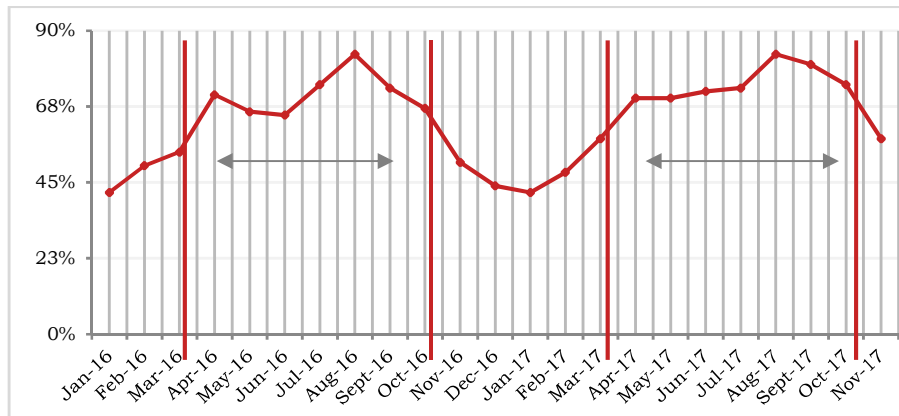
En cuanto a la estacionalidad, los principales picos de ocupación son los siguientes:

- los 3 meses de verano, destacando Agosto como el mes en que alcanza su máximo, con una ocupación del 83% en Agosto de 2013

- la Semana Santa marca el segundo pico de demanda, alcanzándose en abril de 2013 una ocupación del 70%.

- la evolución en este último lustro hasta empezar 2018 ha subido de forma curiosa a la par que positiva, pues se ha detectado el incremento de la actividad turística en otros meses de año, convirtiéndose el final del año (Noviembre y Diciembre) en destino de muchos visitantes y superando un 70% de ocupación media anual.

Gráfico 3. Estacionalidad de la ocupación: (%) desde enero de 2016 hasta noviembre de 2017 en Málaga. (Las proyecciones provisionales de finales 2.017 superan el 70%)



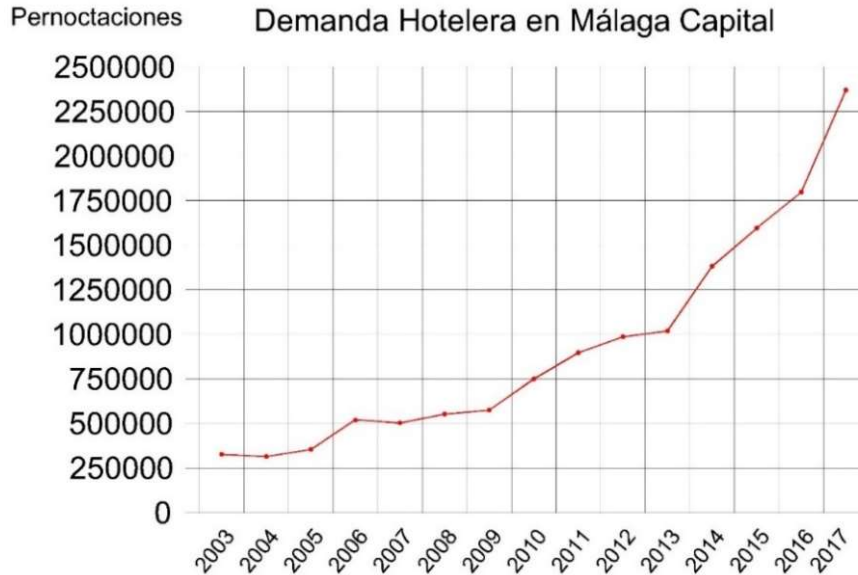
Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Distribución temporal de las pernoctaciones de residentes y no residentes

Por el lado de la demanda turística, Málaga ha evolucionado de manera positiva en los últimos 15 años, alcanzando más de dos millones de pernoctaciones en 2017.

Málaga no sólo acoge clientes de ocio, también hay presencia de clientes de negocio. En la actualidad la demanda internacional representa el 54,8 % de la demanda total.

Gráfico 4. Pernoctaciones anuales en miles de personas.



Demanda alternativa a Sol y Playa en Málaga Capital: H5*GL

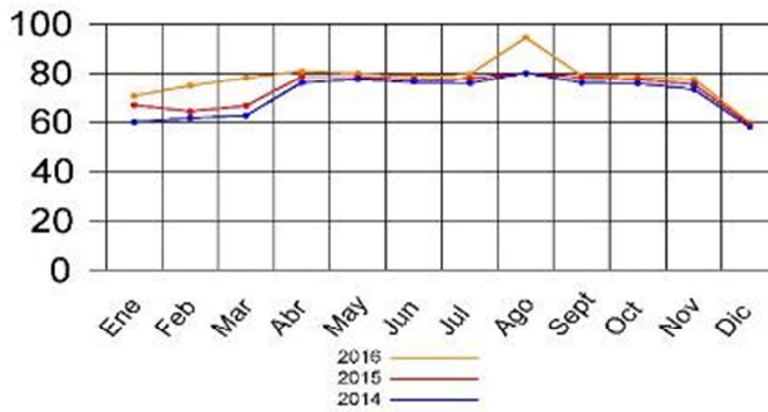
La ciudad de Málaga, atrae demanda estable por la Administración, la Universidad, el Parque Tecnológico, y las sedes de Empresas grandes y pequeñas.

-Además, Málaga, ciudad de destino urbano, por su nueva red de museos, clima, actividad cultural y recorridos turísticos próximos, Caminito del Rey, pueblos blancos, conexión a Sevilla, Córdoba o Granada, incrementará su demanda desestacionalizada como ya se viene observando.

Respecto al nicho posible de hoteles, aún disponiendo de hoteles de alta calidad no hay en oferta uno emblemático, como existen en otras grandes ciudades marítimas.

Gráfico 5. Demanda hotelera: Evolución estacional del ADR (€) y del RevPar (€) en Málaga en 2014, 2015 y 2016.

Demanda Hotelera. Evaluacion estacional del ADR



Demanda Hotelera. Evaluacion estacional del revPar



Fuente: Informe de Barómetro de la rentabilidad y el Empleo de los destinos turísticos españoles, Exceltur.

3. Entorno competitivo. Hoteles similares al proyectado.

El análisis de la puesta en marcha de un hotel conlleva conocer la competencia de mercado, para poder establecer una estrategia óptima de análisis para que los datos de resultado sean fiables.

Para analizar el entorno competitivo se estudian los hoteles que están en la zona donde se ubicará el hotel en proyecto, para después analizar la competencia indirecta de los hoteles ubicados en los principales puertos de cruceros de España.

Y ni eso es suficiente: El Complejo tiene poca competencia en la que reflejarse si no saltamos a otros lugares del mundo como hotel y otros clientes a los que atender, clientes que no han venido a Málaga más que esporádicamente (pongamos como ejemplo folclórico las visitas del Rey de Arabia Saudí a Marbella en las décadas anteriores), y que, desde luego, no han sido fijados como clientela habitual para esta ciudad o entorno turístico.

Las características del proyecto son las de una oferta única para una demanda propia, o sea un nicho de mercado inexistente, que debe aflorar con una estrategia diferenciada a la de otros establecimientos hoteleros.

Se trata de que Málaga disponga de un Hotel que alcance las mayores cotas económicas en cuanto a clientes de alto standing, por lo que hemos de prever unas calidades en su construcción, en sus acabados, en sus ofertas y en su mantenimiento equiparables a hoteles del tipo de la Playa de la Barceloneta, de un Ritz de Madrid, de Burj Arab de Dubai, etc.

El hotel en proyecto se ubica en un lugar privilegiado en primera línea de mar en el Puerto de Málaga, con acceso directo a la Estación Marítima de Levante y cercano a la playa de la Malagueta, o sea en el ombligo de la ciudad, y, además:

- Albergará una amplia oferta de ocio en que es necesario introducir una variante de restauración tipo Michelin y probablemente un Casino explotado por empresa reconocida de primer nivel de este sector.

- Albergará Convenciones, Eventos y Exposiciones, pero dará el servicio y ofrecerá habitaciones con una cuidada selección de estos actos: Congreso internacional Médico de Pfizer, Presentación del circuito anual de Fórmula1, etc.
- Dinamizará su complementariedad: La oferta de hoteles con similares características de servicios y ubicación es inexistente, por lo que no se busca la competencia vía precio. En este sentido, tampoco se prevé un aumento de competencia ya que el entorno se encuentra totalmente desarrollado, no existiendo la posibilidad de otra parcela en la que establecer una competencia en igualdad, sino que todo lo más transformaciones buscando las sinergias de la complementariedad.
- El Shopping Hall ha de ofrecer un comercio de boutiques que solo existen en grandes ciudades (Armani, Blatnik, Victoria Secret, Balenciaga, British Tyloring, YSL, joyerías como Sánchez y relojerías suizas, Banco Árabe, etc.
- La zona de parking debe satisfacer la demanda propia, y también la estacional cuando proporciona algún servicio o evento, también la necesaria para el shopping y la restauración. Debe satisfacer la variedad de oferta de medios de transporte (de bicicletas a limusinas). Y necesita que se resuelva con acierto la conexión con la ciudad obviando o compatibilizando la demanda de los cruceristas y el acceso al Morro.

El hotel del Puerto ofrecerá

- Ubicación privilegiada: inigualables vistas al mar, a la ciudad, a su hinterland, y a la costa africana. Con acceso directo a la zona comercial del Puerto y a escasos metros de la playa.
- Restaurantes: Dispondrá restauración de diseño de diferentes estilos y especial cualificación.
- Zonas de entretenimiento: Gimnasio, spa completo y servicio de masaje, playa, incluso piscinas artificiales de verano e invierno ...
- Ocio, tal vez casino: acogerá un área de ocio y recreo lúdica sobre la base de lo que podría llegar a ser el “Gran Casino” de Málaga capital.

- Negocios y eventos: centro de negocio, conferencias, salas de reuniones y salones para eventos especiales de diversos tamaños

Los datos esenciales de la propuesta teórica pero plausible con que trabaja el presente se recoge en un epígrafe posterior concretando estos extremos que acabamos de citar.

3.1. Relación de hoteles en la zona

A continuación, se presentan los hoteles de cierto nivel, existentes en Málaga capital, aunque ninguno resulte comparable al proyectado.

Tabla 1. Hoteles en la zona: precios medios

HOTEL	ESTRELLAS	HABITACIONES	PRECIO MEDIO DOBLE	PRECIO MEDIO SUITE
VINCCI SELECCIÓN POSADA DEL PATIO	5	106	217 €	415 €
GRAN HOTEL MIRAMAR MALAGA	5	190	200 €	400 €
MS MAESTRANZA MÁLAGA	4	94	142 €	210 €
AC MÁLAGA PALACIO	4	214	177 €	350 €
MOLINA LARIOS	4	103	187 €	289 €

Disponemos de varios testigos más, pero la calidad o la antigüedad de éstos a pesar de sus reformas recientes nos plantean su exclusión salvo que por el contratante se considere conveniente.

Gráfico 2. Hoteles en la zona: Competencia.



El **GRAN HOTEL MIRAMAR SPA Y RESORT**, es un hotel de 5 estrellas superior ubicado en el centro de Málaga, en la zona de la Malagueta, entre el paseo de Reding y unas maravillosas vistas del mar. Compuesto por 190 habitaciones.



El **HOTEL VINCCI SELECCIÓN POSADA DEL PATIO**, de 5 estrellas, es un hotel de nueva construcción. Situado en el centro histórico de Málaga. Con fácil y rápido acceso a todos los puntos de interés de la capital Malagueña. Tiene una posición privilegiada, con vistas a la antigua muralla romana de la ciudad.



El **HOTEL MS MAESTRANZA**, de 4 estrellas, está situado en el corazón de Málaga, entre la Plaza de Toros, la Alcazaba y el nuevo Puerto de Málaga, Muelle Uno. Es un establecimiento moderno y funcional cuyas habitaciones son un homenaje al famoso pintor malagueño, Pablo Ruíz Picasso, al reproducir el mobiliario de las mismas, la época parisina del artista.



El **HOTEL AC MÁLAGA PALACIO**, de 4 estrellas, tiene una construcción moderna con 214 habitaciones. El hotel ofrece unas vistas inigualables del Puerto y a otros edificios de interés turístico de la ciudad de Málaga. Está ubicado entre la Catedral de Málaga y el Paseo del Parque.



El **HOTEL MOLINA LARIOS**, es un hotel de 4 estrellas superior de nueva construcción, está ubicado enfrente de la Catedral de Málaga, cercano al Puerto, al Museo Picasso y de la zona peatonal de la ciudad.

3.2. Relación de hoteles comparables para el Puerto de Málaga

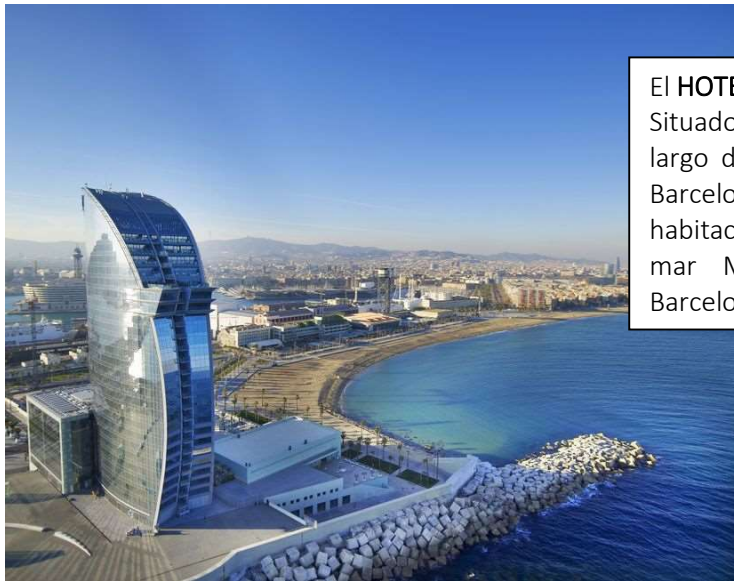
Seguidamente se realiza una comparativa de los hoteles de los puertos de cruceros más importantes, que ofrecen servicios similares al hotel propuesto.

Tabla 3. Hoteles comparables al previsto.

HOTEL	ESTRELLAS	PUERTO	HABITACIONES	PRECIO MEDIO DOBLE	PRECIO MEDIO SUITE
W BARCELONA	5	Barcelona	473	393 €	743 €
EUROSTARS GRAND MARINA	5	Barcelona	273	195 €	295 €
HOTEL ALFONSO XIII	5	Sevilla	280	175€	695€
RITZ PARIS	5	Paris	159	1.000€	2.800€
BURJ AL ARAB JUMEIRAH	5	Dubai	202	1.900€	4.500€
JUMEIRAH BEACH HOTEL	5	Dubai	599	643€	1.848€
ATLANTIS THE PALM	5	Dubai	1.539	510€	5.346€
HOTEL MARINA BAY SANDS	5	Singapur	2.331	667€	1.200€
PARK HYATT SYDNEY	5	Sidney	155	798€	1.135€
HOTEL TOWN HOUSE GALLERIA MILAN	5	Milan	58	569€	1.377€
PANGU 7 STAR BEIJING	5	Pekin	234	240€	1.210€

SHANGRI-LA CHINA WORLD SUMMIT WING	5	Pekin	278	230€	770€
HOTEL	ESTRELLAS	PUERTO	HABITACIONES	PRECIO MEDIO DOBLE	PRECIO MEDIO SUITE
MANDARIN ORIENTAL	5	Las Vegas	392	360€	1.039€
LE MIRADOR RESORT & SPA	5	Suiza	64	356€	1.022€
GRAND HYATT CANNES HOTEL MARTINEZ	5	Cannes	409	380€	670€
MAHARAJA'S PAVILLION EN EL RAJ PALACE	5	India	38	342€	720€
JUMEIRAH BEACH RESIDENCE	5	Dubai	446	750€	1259€
TAJ DUBAI	5	Dubai	626	225€	966€
JUMEIRAH AL QASR AT MADINAT	5	Dubai	294	475€	1.010€

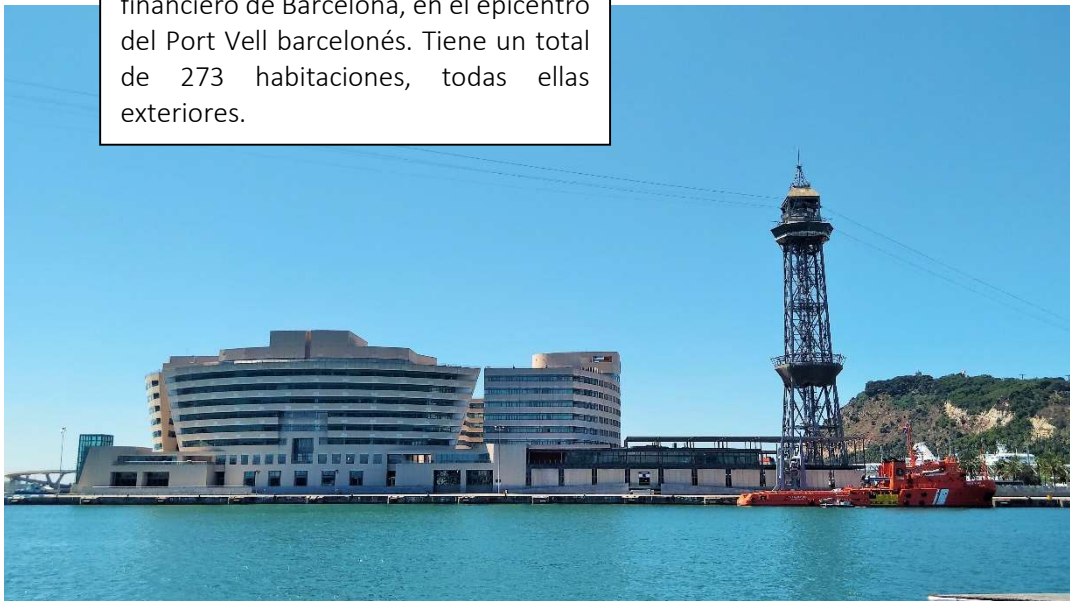
Éstos son los testigos que consideramos responderán al nicho de mercado que espera obtener este proyecto empresarial. En nuestras previsiones nos situamos en el primer cuarto del intervalo de precios.



El HOTEL W PORT NOU.

Situado en primera línea de mar, a lo largo del famoso paseo marítimo de la Barceloneta. Dispone de 473 habitaciones con vistas panorámicas al mar Mediterráneo y la ciudad de Barcelona.

El **HOTEL EUROSTAR GRAND MARINA**, de 4 estrellas, ubicado en el complejo del World Trade Center, el pulmón financiero de Barcelona, en el epicentro del Port Vell barcelonés. Tiene un total de 273 habitaciones, todas ellas exteriores.





El HOTEL RITZ de París (*Hôtel Ritz*).

Gran hotel palaciego urbano ubicado en el “1er arrondissement”, en el centro de París. Tiene vista al extremo octagonal de la Place Vendôme, con el número 15. El hotel está altamente clasificado entre los más prestigiosos y lujosos establecimientos en el mundo, miembro de *The Leading Hotels of the World*.



HOTEL ALFONSO XIII de Sevilla.

Considerado uno de los hoteles de lujo más prestigiosos del mundo desde 1929, el Hotel Alfonso XIII está idóneamente ubicado en el centro de Sevilla, junto a los Reales Alcázares y la Catedral, en el histórico barrio de Santa Cruz.

**BURJ AL ARAB JUMEIRAH.**

Burj Al Arab "la torre de los árabes" es un hotel de lujo con una altura de 321 metros, siendo el cuarto hotel más alto de todo el mundo y uno de los edificios hoteleros más representativos. Está situado en el mar, sobre una isla artificial localizada a 270 metros de la playa en el Golfo Pérsico, la cual está conectada a tierra firme mediante una calle.

**JUMEIRAH BEACH HOTEL.**

Este alojamiento está a 2 minutos a pie de la playa. Este hotel de lujo de 5 estrellas de Dubái ofrece una playa privada, más de 21 sitios para comer, 6 piscinas y un muro de escalada. Todos los huéspedes del Jumeirah Beach Hotel disponen de acceso ilimitado gratuito al parque acuático Wild Wadi Waterpark.



ATLANTIS THE PALM

El Hotel Atlantis es un resort que está situado en la isla Palma Jumeirah de Dubái, Emiratos Árabes Unidos. Fue inaugurado el 20 de noviembre de 2008. Consta de dos torres unidas por un puente, y un total de aproximadamente 2.000 habitaciones. Posee dos estaciones del monorriel que conecta el conjunto del resort con la sección principal de Palm Jumeirah. El hotel Atlantis también incluye un parque acuático de 16 ha, un centro de conferencias, y 1.858 m² de espacio al por menor.



HOTEL MARINA BAY SANDS

El Marina Bay Sands es un complejo de edificios de Singapur, localizado frente a Marina Bay y desarrollado por Las Vegas Sands que está considerado como el casino independiente más costoso del mundo. El núcleo del complejo está formado por tres torres independientes de 55 plantas destinadas a hotel, coronadas por una única plataforma apoyada sobre ellas a modo de terraza abierta



PARK HYATT SYDNEY

Este hotel de estilo actual está junto al puerto de Sídney, entre la ópera de Sídney y el puente de la bahía. El Park Hyatt Sydney está a menos de 6 minutos a pie de la zona de The Rocks, a 10 minutos a pie del muelle Circular Quay y a 25 minutos en coche del aeropuerto internacional de Sídney.



HOTEL TOWN HOUSE GALLERIA DE MILÁN

El hotel ocupa las plantas superiores del Seven Stars Galleria y se encuentra a solo unos pasos de la Piazza del Duomo. La parada de metro Duomo ofrece conexiones con el centro de exposiciones Expo 2015, mientras que la Via Montenapoleone está a 10 minutos a pie.



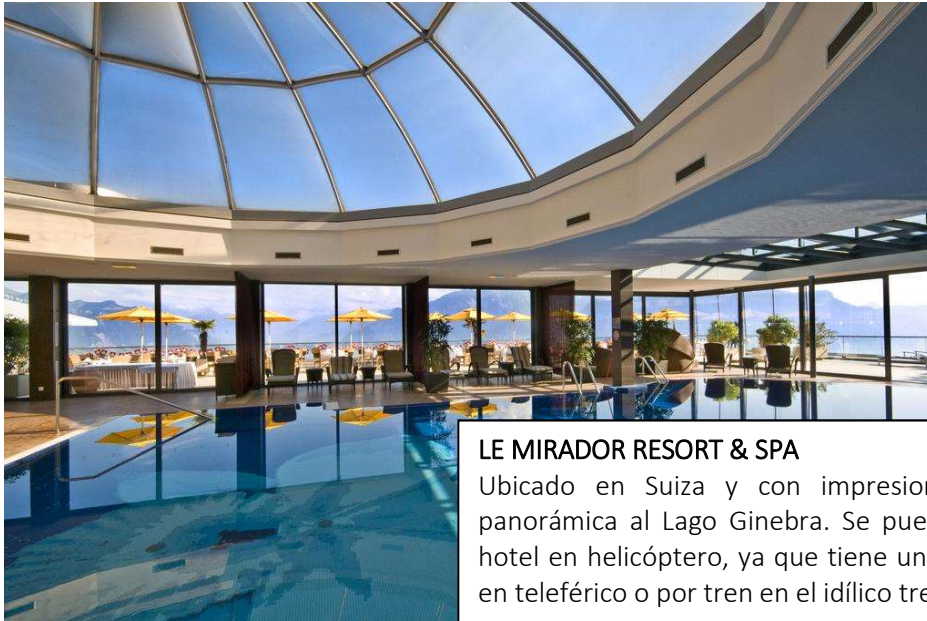
EL PANGU 7 STAR HOTEL

Con vistas al teatro olímpico de los Sueños de Pekín, presenta un diseño único con forma de dragón chino de la suerte y ofrece alojamientos de lujo. El interior fue **creado por el afamado diseñador italiano Ricardo Bello Días**, que consiguió combinar elementos orientales y occidentales de forma elegante y natural.



SHANGRI-LA CHINA WORLD SUMMIT WING, BEIJING

El Shangri-la's China World Summit Wing ocupa las plantas superiores del complejo China World Trade Center y cuenta con vistas a la ciudad de Pekín.



LE MIRADOR RESORT & SPA

Ubicado en Suiza y con impresionante vista panorámica al Lago Ginebra. Se puede llegar al hotel en helicóptero, ya que tiene un helipuerto, en teleférico o por tren en el idílico tren Lavaux.



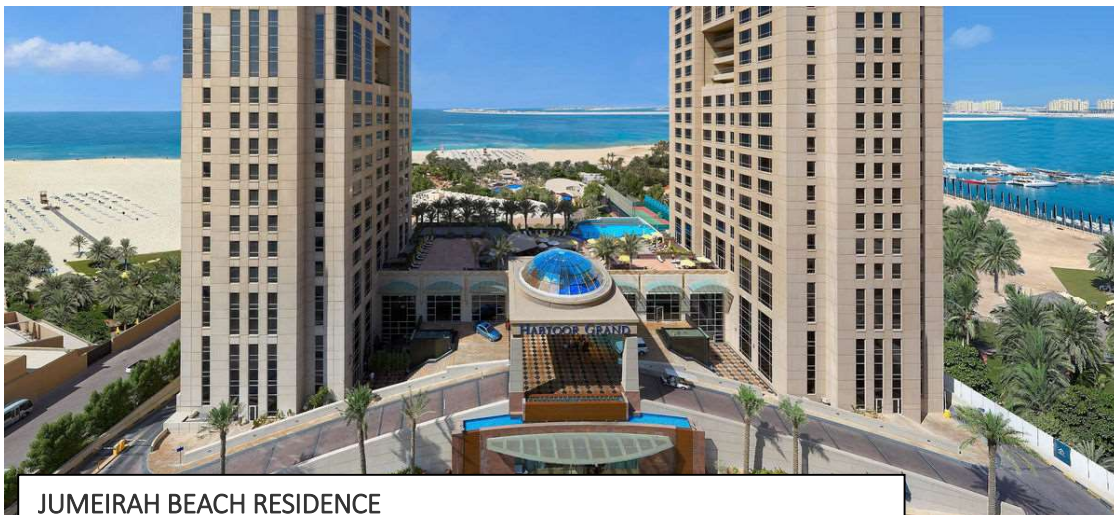
GRAND HYATT CANNES HOTEL MARTINEZ

Grand Hyatt Cannes Hotel Martinez tiene una ubicación privilegiada en el exclusivo Boulevard de la Croisette, frente a la bahía de Cannes y al mar Mediterráneo. Con acceso directo a una amplia playa privada, este hotel frente al mar también ofrece acceso a los elegantes vecindarios de la Riviera francesa. Cannes es la segunda ciudad más importante de Francia en cuanto a turismo y es uno de los principales destinos para exposiciones y convenciones.



MAHARAJA'S PAVILLION EN EL RAJ PALACE; JAIPUR, en India

Jaipur, la capital india de la provincia de Rajasthan a unos 300km al sur oeste de Delhi, es famoso por su arquitectura, así como el Raj Palace. Es un hotel palaciego donde sus adinerados inquilinos tienen la oportunidad de pasar la noche en la suite más grande de todo el continente asiático.



JUMEIRAH BEACH RESIDENCE

Este complejo de 5 estrellas, situado en la zona famosa de Jumeirah Beach de Dubái y junto a la zona de Dubai Marina, ofrece 3 piscinas, incluyendo una piscina infantil con toboganes de agua, y gran variedad de sitios para comer exteriores y cubiertos. También alberga centro de fitness.



TAJ DUBAI

El Taj Dubai se encuentra en el corazón de la zona de negocios de la bahía, muy cerca de la famosa zona centro de Dubái y del centro comercial Dubai Mall. Este establecimiento lujoso de temática india goza de vistas panorámicas al rascacielos Burj Khalifa.



JUMEIRAH AL-QASR-AT MADINAT JUMEIRAH

Este hotel es verdaderamente la joya de la corona de Madinat Jumeirah. Diseñado al estilo de la residencia de verano de un jeque, el hotel imita la arquitectura real tradicional. Es un lugar dedicado a la relajación, el entretenimiento y todas las cosas de la vida.



Mandarin Oriental, Las Vegas

Con un diseño sorprendente y una hermosa decoración, el hotel Mandarin Oriental Las Vegas es un hotel de lujo cinco estrellas reconocido en tres ocasiones por la revista Forbes, situado en el corazón del Strip. Con vistas a la ciudad y el desierto, el hotel ofrece la mezcla perfecta de estilo, serenidad y lujo, en un ambiente sin juegos de azar ni humo.

Tabla 4. Ofertas que dan los Hoteles comparables.

			PRINCIPALES EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS					VENTAJA COMPETITIVA	
	Estrellas	Precio Hab. (€)	Ubicación	Conferencias & Eventos	Restaurante	Casino	Zona de Entretenimiento	Precios	Servicios
W BARCELONA	5	393	X	X	X	X	X	X	X
EUROSTARS GRAND MARINA	5	195		X	X	X	X	X	
RITZ PARIS	5	1.000	X	X	X		X		X
HOTEL ALFONSO XIII	5	280	X	X	X		X	X	X
BURJ AL ARAB JUMEIRAH	5	1.900		X	X	X	X		X
JUMEIRAH BEACH HOTEL	5	643		X	X		X	X	X
ATLANTIS THE PALM	5	510		X	X	X	X	X	X
HOTEL MARINA BAY SANDS	5	667	X	X	X	X	X	X	X
PARK HYATT SYDNEY	5	798	X	X	X		X	X	X
HOTEL TOWN HOUSE GALLERIA DE MILAN	5	569	X		X			X	X
PANGU 7 STAR BEIJING	5	340		X	X			X	

	PRINCIPALES EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS						VENTAJA COMPETITIVA		
	Estrellas	Precio Hab. (€)	Ubicación	Conferencias & Eventos	Restaurante	Casino	Zona de Entretenimiento	Precios	Servicios
SHANGRI-LA CHINA WORLD SUMMIT WING	5	230	X		X		X	X	X
MANDARIN ORIENTAL	5	360	X	X	X		X	X	X
LE MIRADOR RESORT & SPA	5	356			X		X	X	X
GRAND HYATT CANNES HOTEL MARTINEZ	5	380	X		X		X	X	X
MAHARAJA'S PAVILLION EN EL RAJ PALACE	5	342		X	X		X	X	X
JUMEIRAH BEACH RESIDENCE	5	750		X	X		X		X
TAJ DUBAI	5	225	X		X		X	X	X
JUMEIRAH AL QASR AT MADINAT	5	475		X	X		X		X

Se puede observar que todos los Hoteles dan servicios básicos de entre los que aquí se han supuesto para el hotel la presente MVE. La implantación que hemos estudiado prevé Hotel 5* GL que pueda ser apoyado por las siguientes actividades complementarias en explotación:

- Área de aparcamientos de coches, taxis, bus, helipuerto gratis, limusinas, conexión a la ciudad y a las áreas turísticas.
- Área de estancia y paseo al aire libre, con acceso a playa y sus actividades, piscina spa y deportes.
- Área de negocio, convenciones, fiestas, conferencias, exposiciones, centro de negocios, etc.
- Área de ocio con shopping centre y con juegos.

4.- El lugar para colocar un hotel emblemático en la Costa del Sol

4.1. Málaga, el Puerto

El área del Dique de Levante es un espacio en auge, dotado de una serie de equipamientos, con capacidad de crear sinergias con el Proyecto.

La parcela objeto de estudio se encuentra a una distancia media del centro histórico y de otros puntos de interés turístico. Conectados a la ciudad por el Paseo de la Farola, cabe destacar la cercanía de la playa de La Malagueta, el Muelle Uno y la plaza de toros. El Paseo del Parque une con el centro histórico y comercial, donde el turista puede disfrutar de la mayor parte de la oferta cultural disponible en Málaga. Puntos singulares como la Catedral, el Teatro Romano o la Alcazaba se encuentra dentro del mismo centro histórico. También existe la posibilidad de acceder a la creciente oferta museística de la que está dotada la ciudad, el Museo Picasso como principal exponente encabeza una lista seguida por otros museos como el Museo Carmen Thyssen, el Centro de Arte Contemporáneo, la casa natal de Pablo Picasso, el Museo Revello de Toro, el Museo del Vidrio y Cristal, de costumbres populares, o el recientemente inaugurado Museo de Bellas Artes en el Palacio de la Aduana, entre otros. Todo esto sin olvidar una infraestructura que dota Málaga de una de las ofertas culturales más importantes de España, la sede del centro Pompidou, el “Cubo” del Muelle Uno, o el curioso Museo Ruso.

El plano de situación permite apreciar la inmejorable ubicación del proyecto. Un espacio que se adentra en el mar, que mira a la ciudad desde un punto de vista privilegiado, alzándose sobre el nivel del Puerto y obteniendo una panorámica desde la que se alcanza a apreciar el contorno de la bahía de Málaga. La idea de la edificación en altura dota al complejo de la categoría de hito, de faro de la ciudad. Estas características se acentúan al encontrarse en la misma puerta al mar de la ciudad, frente a la Estación Marítima de Levante.

La atracción irá en doble sentido: sus huéspedes dispondrán en un radio de peatón todas las ofertas y el ocio que resumidamente aparecen a continuación, y el propio Complejo será centro de atracción turística de primer nivel.

- | | | |
|---------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 1 Catedral | 2 Teatro Romano | 3 Alcazaba |
| 4 Ayuntamiento | 5 Museo Picasso | 6 Museo Carmen Thyssen |
| 7 Centro Pompidou | 8 Plaza de Toros | 9 Calle Larios |
| 10 Muelle Uno | 11 Aduana: Museo de Bellas Artes | 12 Playa de la Malagueta |
| 13 La Farola | 14 Club Mediterráneo | 15 Parador de Gibralfaro |
| 16 Hotel Miramar | 17 Autoridad Portuaria | 18 Muelle de contenedores |
| 19 Paseo del Parque | | |



4.2. Empleo necesario

Para acometer este proyecto se prevén necesidades de empleo que estimamos en dos etapas: empleo necesario medio anual durante el proceso de construcción (estimado en 4 años) y empleo medio anual durante los 46 años restantes de la Concesión. El empleo generado será directo, en cuanto al personal contratado por las entidades que realicen directamente las actividades a desarrollar en el Complejo Hotelero, pero también indirecto al introducir una nueva demanda de productos y servicios que serán prestados por otras empresas. Además, se considera que lo anterior genera otro tipo de empleos que suelen denominarse inducidos, porque siendo aparentemente independientes de las actividades anteriores, se benefician de su efecto motor.

Empleo necesario medio anual durante el proceso de construcción.

El dato de partida será el presupuesto de ejecución material (PEM). PEM= 89.502.050€, duración estimada de las obras de 4 años.

Valoramos que 1/3 del PEM se destina al personal directo. Coste de la mano de obra total = 29.834.017€, siendo la media anual de 7.458.504€.

Estimamos que las horas trabajadas por un obrero al año son 1750 y que el coste laboral por hora es de 17,5 €, siendo el coste laboral anual medio por empleado de unos 31.000 €, y el número de empleos directos anuales en números redondos es de 240 pax.

Los empleos indirectos para transporte y otras tareas se estiman en 2/3 de los anteriores (o 1/3 del resto del PEM), es decir, 160 empleos indirectos al año.

Empleo medio anual durante los 46 años restantes de la Concesión. Durante este periodo se generará una actividad debida al Centro Hotelero de Gran Lujo con sus restaurantes y servicios complementarios, así como a los otros elementos en sinergia con los anteriores, que podrán incluir un mall comercial de tiendas boutique, centro de convenciones, zona de ocio, etc. También, la actividad del Concesionario, como entidad que afronta el proceso de inversión y gestiona su renta soportando la contrapartida de Tasas Portuarias.

- Estimación de empleo necesario en el Centro Hotelero. El gasto de personal en hoteles de categorías altas se corresponde con un 30 a 40% de los ingresos brutos (cuentas de explotación en apartado 7). En este caso, por tratarse de un hotel de Gran Lujo e incorporar en su conjunto restaurantes emblemáticos con su propia capacidad de atracción, estimamos que estaremos en el tramo alto del intervalo. Esto nos lleva a una partida de personal, incluyendo sueldos y cargas sociales, de unos 13.000.000 euros/año al inicio del proceso, que se irán revalorizando con la inflación. Con datos de la Central de Balances del Banco de España (BDE) estimamos un gasto laboral medio (salario + cargas sociales) en hostelería para hoteles de alta categoría de unos 35.000 euros/año (tercer cuartil Q3), por lo que se estima un empleo directo de unas 370 personas durante los 46 años de explotación del Centro Hotelero. A su vez, se estima que el empleo indirecto generado por la actividad hotelera, y que abarca actividades como suministro de alimentos y bebidas, construcción, productos agrícolas, empresas textiles, empresas de electricidad, gas y agua, mantenimiento, consultoría, etc., puede estimarse en este caso en cifras del 25% del directo, lo que representaría una necesidad de otras 90 pax. en números redondos.
- Estimación de empleo necesario para Otros Usos del Complejo Hotelero. Basada por una parte en la distinta rentabilidad media de activos hoteleros y activos comerciales y por otra en la estimación del gasto laboral medio de actividades comerciales ajustadas a altos niveles. Las rentabilidades medias de activos indicadas por el BDE serían del 5,6% en actividades hoteleras y del 10,2% en comercial. Considerando estas rentabilidades proporcionales a la capacidad de pago de costes laborales, y aplicado a las distintas superficies (35.000 m² de hotel y 10.000 de actividades comerciales), tenemos una posible partida de gastos de personal de unos 6,7 millones de euros/año. Estimando salarios del sector comercial ajustados al tercer cuartil (datos BDE) tenemos un coste laboral medio estimado por persona de 46.000 euros/año, y el empleo directo sería de unas 150 pax., mientras que para el indirecto estimamos unas 40 pax. de modo análogo al del Centro Hotelero.

- Estimación de empleo necesario para Concesionario. Partiendo de un 50% de los gastos propios del Concesionario estaríamos aproximadamente en un coste laboral anual de 500.000 euros, que para un nivel medio de coste de 98.000 euros permitiría 5 empleos directos.

<i>Empleo necesario estimado para la explotación del Complejo Hotelero proyectado</i>			
	Directos	Indirectos	Total
Centro Hotelero	370	90	460
Otros Usos	150	40	190
Concesionario	5	-	5
TOTAL	525	130	655

5.- Estudio de viabilidad económica: Planteamiento

Como se indicó en el apartado 1 de esta Memoria, éste documento da cumplimiento a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 7/2015 en su artículo 22.5, que establece:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un

mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

En los próximos epígrafes se realiza el estudio que atiende estos requisitos, concretándose la respuesta a estas exigencias en el apartado final (10) de Conclusiones.

Todo el desarrollo urbanístico del que se trata, así como la implantación del Complejo Hotelero que en él tendrá cabida, la explotación y mantenimiento de los mismos corresponden a la iniciativa privada de acuerdo con lo prevenido en el artículo 66 del Texto Refundido de la Ley de Puertos, mediante la fórmula de concesión demanial.

Como se indica en el ISE¹, “tanto las obras correspondientes a la adecuación de

¹ Informe de Sostenibilidad Económica (art. 22.4 TRLSRU)

los accesos al sector y su enlace con la infraestructura viaria existente, como las derivadas de la adecuación de las restantes infraestructuras, bien a las determinaciones recogidas en el Plan Especial del que trae causa, como de los desarrollos turístico-residenciales de nueva implantación se llevarán a cabo íntegramente por los promotores del Plan Especial.”

El plan de trabajo del Estudio de Viabilidad que se desarrollará a continuación es el siguiente:

En el apartado 6 se hace un estudio de la inversión estimada necesaria para la edificación del complejo.

A continuación, en los apartados 7 y 8 se estudian dos grandes piezas de Explotación: el Centro Hotelero y Otros Usos.

En el apartado 7 se hace un estudio previsional específico del Centro Hotelero que permite analizar la viabilidad de la explotación hotelera en sí. Del mismo estudio se deduce una renta razonable que el posible explotador pagaría al Concesionario, basada en sus rendimientos. El Centro Hotelero con todas las actividades y servicios que ofrece, con hasta 35.000 m²csr, incluye el propio Hotel, los servicios para el cliente y los Restaurantes.

En el apartado 8 se estiman las rentas a percibir por el Concesionario derivadas del arrendamiento de las superficies destinadas a Otros Usos, elementos en sinergia con la actividad hotelera como pudiera ser un mall comercial de alto nivel, centro de convenciones, casino, etc. Estos otros elementos del Complejo ocuparán una superficie aproximada de 10.000 m²csr. A efectos de su consideración en el planteamiento de explotación previsional se consideran actividades autónomas que podrían ser realizadas por explotadores específicos en régimen de arrendamiento (o similar).

En el apartado 9 se estudia la explotación previsional del Concesionario, figura promotora que constituye el nudo entre la actividad inversora y la rentabilización de la misma.

En el apartado 10 se realiza un análisis financiero de la posición del

Concesionario, que completa el circuito.

Para establecer la línea temporal se asumen los hitos estimados en el ISE².

Hitos temporales estimados:

1. Modificación puntual del Plan Especial durante 2018.
2. Levantamiento por el Consejo de Ministros de la prohibición del art 72.4 del TR de la Ley de Puertos (de levantar instalaciones hoteleras) durante 2019.
3. Inicio de la Concesión por plazo de 50 años al inicio de 2020. Periodo de concesión de 2020 a 2069, ambos incluidos.
4. Fase de Proyectos, Licencias, obras; amueblado y equipamiento entre 2020 y 2023, incluidos.
5. Inicio de la explotación económica en 2024 y hasta fin de 2069.

6.- Costes de implantación del complejo hotelero

6.1.- Limitaciones máximas y mínimas que establece el planeamiento

La intervención se hace sobre una parcela de 15.595 m²c de parcela que pueden ser ampliados a 17.610 m² de suelo neto. Será un SOLAR. En ella habrá unas partes ocupadas sobre rasante por el edificio (en concreto el 50% como máximo podrá ser ocupado por el Basamento de éste, <7.797,50 m²huella) y el resto, que deben reurbanizarse e integrarse con el entorno del Dique de Levante y Paseo de la Farola, y que hemos llamado ESPACIOS INTERSTICIALES.

El proyecto prevé la realización de sótano para el servicio del hotel, y las plazas que se consideran de uso principal para los clientes y rotatorias en relación con los eventos que se celebren en el edificio. Se estima en unas 500. La primera

² Informe de Sostenibilidad Económica (art. 22.4 TRLSRU)

planta bajo rasante solo podrá ocuparse hasta una superficie máxima de 12.870 m² por las afecciones a la estructura del Dique de Levante. Y podría caber todo el programa del proyecto que se adjudique. Esta Acción Económica se identifica como SÓTANOS Y CIMENTACIONES ESPECIALES. Es obvio que el proyecto concreto y los estudios técnicos y económicos para intervenir sobre el relleno del muelle decidirán si se hace un sótano extensivo o varios más pequeños coincidentes con el peso del edificio y su transmisión de las cargas en las condiciones especiales de vaciado, impermeabilización y cimentación que se tienen en cuenta en los costes que hemos estimado. La previsión del presente estudio se hace con un Sótano escasamente introducido en el terreno sobre vaciado inferior a 50.000 m³, terreno mejorado de la escollera, impermeabilización cámara bufa y evacuación aguas esporádicas, solera y muros perimetrales de unos 500 metros lineales. Existe un Anexo específico del que procede la cantidad que se ha calculado para la Inversión.

Sobre la rasante se ha de construir un Complejo en forma de una TORRE, Hotel, con un BASAMENTO para las Actividades Complementarias, hasta agotar 45.000 m²t alcanzando hasta 150 metros de altura con instalaciones, antenaje y elementos de coronación. Veamos una estimación que satisface, sin obligar, su capacidad:

- El Basamento ha de recoger una horquilla de entre 15.000-25.000 m²csr, lo que se puede hacer con tres plantas al 50% de ocupación de la parcela. (Baja y dos más), huella suficiente para introducir todos los Usos de Actividades Complementarias que dan servicio a los huéspedes y a los visitantes. En la cubierta del Basamento se emplazan las piscinas y solárium.
- La Torre de 40 plantas incluidas las del Basamento, tendrá una ocupación máxima del 10% de la parcela (<1.559 m²huella). Si destinamos un número próximo a 750 m²csr por planta., emplazaremos 12 habitaciones-tipo por planta. (30.000-25.000 m²csr). En la penúltima irán solo ocho habitaciones y el Lobby privado de los huéspedes. Ahí se prevén las 404 habitaciones que explicamos en el apartado posterior. La última planta será el Mirador para las visitas.

6.2.- Programa de un edificio de Hotel de 5 estrellas

Tabla con el programa propio de un hotel de estas características.

- El dato esencial es estimar un número de habitaciones de referencia para facilitar el resto de cálculos, aunque todos los usos son intercambiables entre sí, y dependerá del uso concreto. Vamos a trabajar con 404 habitaciones. Se emplazarán 12 habitaciones por planta en la torre (33 niveles). Se emplazarán 8 habitaciones en el nivel 34 y un lobby reservado a los clientes. Se destinará el nivel 35 para mirador terraza y bar accesible a visitantes.
- De resultados de ello el sótano lo preveremos para unas 500 plazas (> 202 exigibles por número de habitaciones).
- Se destinarán hasta 5.000 m² para Centro de Ocio (un área de juegos de adultos, otra para jóvenes y otra para niños, y cine, teatro o auditorio).
- Y hasta 5.000 m² para Centro Shopping (tiendas de conveniencia, de marcas de ropa exclusiva, joyerías, servicios al turista, zapaterías, complementos).
- Ambas zonas serán diseñadas para su explotación al retail bien de locales pequeños bien de tamaño medio. La Adjudicataria realizará el Mall y los servicios comunes con la misma calidad del resto del edificio (unos 2.500 m²) y el resto lo dejará preparado en bruto con todas las instalaciones listas para que el retail realice solado, paredes, techo, instalaciones y decoración según su marca y estándares, por lo que el 75% (unos 7.500 m²) serán costeados al 50% en la INVERSIÓN.

Las superficies del cuadro siguiente son m²c estimativos y zona del edificio donde podrían emplazarse. No obstante, los costes se harán sobre los 45000 m²t totales permitidos por el Planeamiento al que pertenece el presente documento:

USO	DESCRIPCIÓN	m ² c	ZONA
PROGRAMA HOTEL DE 5 ESTRELLAS			
ESTACIONAMIENTO	Zona de parada y parking para clientes	4.500	BASE
	Espacio cubierto para recepción de huéspedes		
	Parking disuasorio		
	Paradas de taxis y autobuses, etc.		
HALL DE ENTRADA	Recepción	500	BASE
	Salones de entrada		
	Aseos públicos		
	Guarda equipaje		
	Cabinas públicas		
	Área de internet		
COMUNICACIONES VERTICALES Y HORIZONTALES	Núcleos de ascensores y escaleras	3.500	TORRE
	Comunicaciones reservadas al servicio		
	Pasillos de circulación		
HABITACIONES	404 unidades	21.500	TORRE
	Lobby Hotel		
	Mirador visitantes		
RESTAURANTES	Comedor principal	1.000	BASE
	Comedor diario		
	Restaurante Superior GL		

USO	DESCRIPCIÓN	m ² c	ZONA
PROGRAMA HOTEL DE 5 ESTRELLAS			
COCINAS	Área de preparación		
	Área de lavado		
	Almacenamiento		
	Área de cocinado		
	Área de entrega		
	Repostería 250 base	500	BASE
	Bodega		
	Panadería		
	Servicio de habitaciones		
Área de almacenamiento en frío			
Comedor para empleados			
CAFETERÍA	Zona de barra	500	BASE
	Espacio para mesas		
BAR	Lounge	500	BASE
	Barra		
OTROS	Barras		
	Entrada independiente		
	Hall de entrada	500	BASE
	Guardarropa		
	Áreas de actividades sociales		
Baños			
AREA SHOPPING CENTER	Tienda de ropa		
	Servicios al turista	5.000	BASE
	Abalorios		
	Zapaterías		
	Tiendas de conveniencia		
Joyerías y lujo			

USO	DESCRIPCIÓN	m ² c	ZONA
PROGRAMA HOTEL DE 5 ESTRELLAS			
AREA DE SALUD	Spa y talasoterapia		
	Piscina descubierta		
	Piscina cubierta	1.000	BASE
	Vestuarios		
	Área para aparatos		
	Área para clases de ejercicios		BASE
	Solárium		
AREA DE OCIO	Zonas comunes de juego		
	Área de máquinas de ocio		
	Baños separativos		
	Zona de cafetería	5.000	BASE
	Salas infantiles		
	Salas Juveniles		
	Salas de Adultos		
ADMINISTRACIÓN	Gerencia		
	Dirección	250	BASE
SERVICIOS GENERALES	Sala de primeros auxilios		
	Central telefónica automática		
	Entrada de servicio independiente		
	Vestuarios		
	Baños separativos		
	Área de control de empleados	1.000	B/R
	Área de vigilancia y seguridad		
	Habitaciones para empleados		
	Sala para empleados		
	Área para basura		
Oficina del jefe de mantenimiento			

USO	DESCRIPCIÓN	m ² c	ZONA
PROGRAMA HOTEL DE 5 ESTRELLAS			
LAVANDERÍA	Área para recepción y entrega de la ropa		
	Áreas de lavado, secado, planchado.	500	B/R
	Cuarto de costura		
INSTALACIONES	Salas de máquinas ciclo-AGUA		
	Sala de máquinas ciclo ENERGIA	2.000	B/R

Tabla 5. Resumen de espacios y superficies de Hotel de 5* GL.

ZONA	DESCRIPCIÓN	Mínimo - Máximo
TORRE	Nivel 1-33 396 habitaciones	20.000 – 30.000 M ² sobreR (Niveles +4 hasta +35)
	Nivel 34-8 habitaciones y lobby clientes	
	Nivel 35 – mirador bar para visitantes	
	Recorridos verticales y horizontales de comunicación y servicios	
BASE	Hall y servicio Hotel	10.000 – 20.000 M ² sobreR (Niveles +1 hasta +3)
	Áreas de restauración	
	Área de Ocio.	
	Área Shopping Center.	
	Área Business Center	
SOTANO	Área de Salud	
	Servicios generales	12.000 - 20.000 M ² bajoR (Niveles -1 y ss)
	Instalaciones Parking	
PARCELA	Jardines y Estancias	5.000 – 10.000 M ² Suelo en la cota +-0.00
	Accesos y Conexiones	

Estas estimaciones caben en el máximo permitido por el Planeamiento que son 45.000 m² construidos sobre rasante en Basamento y Torre. En sótano precisamos un mínimo coincidente con la huella del edificio. Pueden ser más metros. El resto de la parcela adjudicada ha de ser debidamente urbanizada.

6.3.- Presupuesto estimado de obra civil para ejecución del complejo

Para la MVE se usarán unos números concretos respecto de los de estos cuadros estimativos por las razones que se explican a continuación. Al intervenir sobre la parcela habrán de tenerse en consideración varios grupos de acciones económicas con lo máximo que nos permite la modificación del Plan Especial para estimar:

- La obra civil del edificio con sus especiales características de cimentación, excavación y fundamentación de éste y el diseño relacionado con los batimientos de mar viento y sol, con una necesaria estimación del número de habitaciones “media” que hemos prevenido en 404 unidades.
- La Obra de acabado de la parcela no ocupada por la edificación que se enlaza con el Muelle 1 integrándose con éste dejando pasar a ambos lados los tránsitos hasta el Morro.
- El mobiliario e instalaciones, como se verá, serán objeto de consideración en la explotación económica.
- Unas 500 plazas de aparcamiento suponen elevar estos metros construidos a una escala de 12.870 m² de parcela de Solar, que pueden desarrollarse en una planta por su funcionalidad, aunque no necesariamente por los costes constructivos especiales del lugar.
- El coste del trabajo de vaciado sobre los de rellenos existentes de escollera y otros materiales hasta alcanzar la cota necesaria y su impermeabilización.
- El coste del tratamiento perimetral urbanístico para integrar el edificio y su basamento no solo con la parcela sobre la que se construye, sino con el resto del dique y con todo el puerto de Málaga en su nueva relación con la ciudad al

aparecer el Hotel.

- Las propias condiciones de las habitaciones, suites y servicios complementarios del hotel que casi alcanzan los 45.000 m² construidos dejan a estos cuadros que aportamos, la consideración de estándares de referencia, máximo y mínimo.

Según los valores estimados sobre la construcción aportados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga (COAMA), se hace una valoración del presupuesto de ejecución material estimado para el de un hotel de 5 estrellas y para sus usos complementarios hipotéticos. Partimos en ambos casos de la segregación del complejo en tres partes;

- Hotel y actividades complementarias en 45.000 m²csr.
- Sótano y Cimentaciones Especiales en al menos 12.870 m²cbr.
- Espacio privativo de la parcela no edificado de unos 7.797,50 m²s.

En el caso del hotel de 5 estrellas, el presupuesto se basa en gran medida en un alto coste de ejecución previsto por la base de datos de la estimación realizada por el COAMA del precio del metro cuadrado en hoteles de esta categoría y por la necesidad de un espacio mayor de servicios complementarios para las unidades de alojamiento según el Real Decreto 47/2004 para establecimientos hoteleros.

Se incluyen las medidas de seguridad, duplicación de servicios y maquinarias y su mantenimiento parte en el Presupuesto de Inversiones y parte en la Explotación, como son los gastos de Conexiones urbanas, sus tasas y su mantenimiento, lo que se explica con precisión a continuación

Para usos complementarios y para servicios como un casino, un restaurante, un centro de congresos y un parking la normativa sectorial es en líneas generales tan exigente como en hoteles de 5*GL. Por lo tanto, los ratios del COAMA para la obra civil, no olvidando las obligaciones de carácter ambiental, de Sostenibilidad y Energética incluyen los de las obras necesarias para este tipo de actividades. Así que serán los que usemos, en la confianza de que nos da una estimación que nos permite verificar su viabilidad en la presente MVE.

Por todo lo anterior la estimación económica para la construcción del Complejo Hotelero se hace de la siguiente manera:

- **TORRE**, Incluido su Base (Basamento) que contendrá actividades propias como Ocio y Shopping y las habituales complementarias del Hotel, con hasta 45.000 m²c sobre rasante y para lo que el COAMA estima 1.697 €/m²c, es decir 76.365.000 €. Los 10.000 m² que se reservan para Área de Shopping y para Área de Ocio no se ejecutan acabados al 100% con este coste, sino solo el Mall e instalaciones y servicios comunes (25%) quedando el resto, 7.500 m² entregados en bruto para que sea el tenedor del negocio quien lo acabe según sus estándares. Restemos a la cantidad anterior la parte inconclusa, que es 7.500 m²csr x 1/3 x 1697 €/m²= 4.242.500 €. PEM De la Torre y Base: 72.122.500 €.

- **SÓTANOS y CIMENTACIONES ESPECIALES**, Para una superficie máxima de 12.870 m²c bajo rasante según Plan Especial por planta que se construya permite más de 500 plazas de aparcamiento para las que el COAMA estima 399 €/m². Este valor, hay que incrementarlo para resolver las cimentaciones especiales consistentes en Vaciado de unos 50.000 m³, Pantallas perimetrales en unos 500ml por una altura mínima estimada en 40ml, impermeabilización de suelo para Solera ejecutada sobre mejora del firme, y de las pantallas perimetrales verticales en unos 50.000 m². Cámara bufa en unos 5.000 m² verticales interiores al perímetro, sistema de bombeo de emergencia. Los análisis realizados para una hipótesis plausible dan como coste 13.650.000 €. La Torre con una huella media de referencia de 750 m² debe resolverse con una cimentación mediante pilotes especiales de hincas que han de alcanzar una cota de firme en torno a los 50 metros con una estimación de coste de 2.560.000 €. Por todo ello y por la importancia relativa de esta parte de la obra, se ha elaborado Estudio de Sótano y de la Cimentación Especial, aportado en anexo, que justifica los datos anteriormente referidos y que, a falta de los oportunos estudios de optimización, asciende su suma total de manera tal que el PEM de Sótanos y Cimentaciones Especiales es de: 16.210.000 €.

- **SERVICIOS URBANOS**, La parcela que sea adjudicada será SOLAR, y se le proporcionarán (a su costa) los servicios de tres ciclos: I.- Ciclo del Agua (Aguas sanitarias, riego, piscinas; Saneamiento de aguas grises y negras y Basuras), II.- Ciclo de Fuerza, (Electrotecnia, Luminotécnica, Energía Solar, Gas o Petróleo) y III. Ciclo de Comunicaciones (Internet, Telefonía). La Extrapolación de los acuerdos de El Puerto sobre servicios que él mismo proporciona como proveedor habitual, o los que se firmen con las compañías suministradoras municipales, si fuera el caso, se calcularán estimativamente por repercusión en los precios de suministros y servicios.
- Las **ÁREAS PERIMETRALES** de la parcela adjudicada, que quedan fuera de la huella de la Torre y de la Base, $15.595 \times 50\% = 7.797 \text{m}^2$ s, deben ser urbanizadas y para ellas se estima un coste unitario de 150 €/m² (por arriba de la estimación del COAMA de 77 €/m²s) con lo que el PEM del Resto de la parcela es 1.169.550 €.

PEM DE LA OBRA CIVIL DEL HOTEL DE 5* GL 89.502.050 €

Una vez obtenida esta previsión de PEM para la obra civil, imprescindible, pues muchos de los impuestos o tasas se han de calcular sobre esta base, existen una serie de gastos asociados que van ligados a este Presupuesto de Ejecución Material hasta alcanzar el coste de INVERSIÓN:

1. Impuestos, Licencias y gastos asociados: El Ayuntamiento ha de pasar al cobro las Tasas para la licencia 2,5%, el Impuesto de Construcción 4%, y una serie de obligaciones menores, como avales, que asumirá la Constructora, supone abonar en GMU aproximadamente 10% PEM, 8.950.205,00 €

2. Equipos Profesionales y Control Técnico y Económico: la intervención en este proyecto será multidisciplinar y exigirá la presencia debidamente asegurados de un PMP+Controller 1%, Arquitectura 5% Ejecución de obra 3%, Ingenierías 2%, Seguridad y Calidad 2%, Estudios de Impacto, Sonido o Clima, 1% al rededor del 15% PEM, 13.425.307,50 €.
3. Presupuesto de la Constructora: Y por último los gastos procedentes del concepto antiguo de GG+BI, que por experiencia hemos estimado por debajo del 10%, en el 5% PEM, 4.475.102,50 €.

**INVERSIÓN EN LA OBRA CIVIL HOTEL 5* GL Y RESTO
ACTIVIDADES COMPLEMENTÁRIAS 116.352.665 €**

Presupuesto de Ejecución Material (PEM)

Elemento	m2	Precio/m2	Total
Hotel	35.000	1.697,00 €	59.395.000,00 €
Usos complementarios con acabados	2.500	1.697,00 €	4.242.500,00 €
Usos complementarios en bruto	7.500	1.131,33 €	8.485.000,00 €
Total Torre	45.000		72.122.500,00 €
Sótanos y cimentaciones especiales			16.210.000,00 €
Áreas perimetrales	7.797	150,00 €	1.169.550,00 €
Servicios Urbanos			- €
TOTAL PEM HOTEL			89.502.050,00 €
<u>Impuestos, Licencias y gastos asociados</u>	10% PEM		8.950.205,00 €
<u>Equipos profesionales y en Control Técnico - Económico</u>	15% PEM		13.425.307,50 €
<u>Gastos Generales de la constructora</u>	5% PEM		4.475.102,50 €
PRESUPUESTO CONTRATA OBRA CIVIL - INVERSION			116.352.665,00 €

6.4.- Notas adicionales al presupuesto de la obra civil

Este presupuesto incluye la obra civil del edificio singular y sus actividades, la especial cimentación, la urbanización del resto de la parcela y de las conexiones a los servicios urbanos y portuarios. También incluyen ICIO, y la Tasa de Licencia.

- Inversiones para el suministro de Gas, Petróleo, Electricidad en alta o en baja, y telefonía. Las Empresas realizan sus propios acuerdos con el Cliente aportando la inversión a cambio del cobro del servicio/mantenimiento.
- Tasas por derechos de atraque de yates, uso de playas, helipuerto, hidroaviones, barcos de recreo, etc. No se han considerado en el EEF. Si fueran solicitadas se aplicarán las tasas regladas que establece la Autoridad Portuaria.

6.5.- Periodificación de las inversiones

Las inversiones indicadas arriba se estima que se distribuirían con la siguiente cadencia, en porcentaje sobre la inversión total:

Año 2020.- Actos preparatorios. Abonos de Trabajos y Licencias: 10%

Año 2021.- Basamento e inicio de Torre: 25%

Año 2022.- Torre y conexiones urbanas: 30%

Año 2023.- Fin de la Torre y urbanizar la Parcela: 35%

La instalación de mobiliario y equipo se tendría que producir durante 2023, pero no forma parte de la inversión del Concesionario, está considerada por cuenta de la explotación como gasto anual equivalente (apartado 7).

7.- Estudio de explotación previsional hotelera

7.1.- Principales supuestos

En el presente epígrafe se realiza una estimación previsional de ingresos sobre la base de los niveles de ocupación y precios medios obtenidos del estudio del mercado hotelero, así como de ratios razonables para actividades complementarias como son alimentación y bebidas, spa, restaurantes y otros. Se corresponden con los usos correspondientes a los 35.000 m² sobre rasante de lo que hemos designado como Centro Hotelero, y excluyen otros 10.000 m² que se destinarán a usos distintos como podría ser un mall de tiendas, Centro de Convenciones, Casino, en su caso.

Las previsiones a futuro son un reflejo de las condiciones de mercado que se consideran más probables para el periodo analizado. Así que cualquier estimación propuesta deberá entenderse en el contexto concreto en que nos movemos.

La explotación previsional hotelera contempla una estimación de los flujos de caja (entradas y salidas de dinero) que se generarán por las operaciones propias de la actividad del negocio del Centro Hotelero, conceptualmente separado de la actividad inversora y gestora del Concesionario.

7.2.- Estimación de la cuenta de resultados: Ingresos

Se parte de una ocupación del 60%, cifra que se dejó atrás después de 2012, para llegar tras 7 años a estabilizarse en el 72%, que es la ocupación ahora estimada para 2017. Por razones de prudencia no se toman cifras más optimistas.

El precio medio diario por habitación, que se suele designar por sus siglas en inglés ADR (Average Daily Rate), se estima inicialmente para el primer año de explotación, 2023, en 210 €. Durante la vida de la Concesión se proyecta con la tasa media de inflación estimada para largo plazo de 2%. La tarifa media diaria por habitación disponible o RevPar es de 126 € (producto de ADR por % ocupación).

Se estima así el ingreso por habitaciones. Para otros servicios y para restaurantes se estiman unos ingresos respectivos del 15% y del 30% de los ingresos por habitaciones.

Se han realizado los cálculos sobre el supuesto de que el hotel se distribuye en 404 habitaciones, u opción equivalente a efectos de explotación.

7.3.- Estimación de la cuenta de resultados: Gastos

Para la estimación de gastos se han aplicado ratios comunes de gastos directos para habitaciones, restauración y otros servicios del hotel (alimentación y bebidas, spa y otros), respectivamente 60%, 70% y 35%. Con esos ratios aplicados a los respectivos ingresos de cada actividad se estiman los gastos directos. El resultado de esta etapa es el resultado operativo.

A continuación, se ha establecido un capítulo de gastos generales con tres apartados principales: administración y otros gastos generales, reparaciones/mantenimiento y mobiliario en cuanto a su coste equivalente de inversión y mantenimiento. Este capítulo se sitúa, respecto al resultado operativo, por arriba del 30% y por debajo del 40%. Los gastos de administración y generales se han estimado inicialmente en un 5,9% de los ingresos, siguiendo el mismo criterio de crecimiento anual del 2% aplicado para los ingresos. Los gastos de reparaciones y mantenimiento inicialmente serían del 5,20% de los ingresos, también con incremento anual del 2%. Para los gastos equivalentes a inversión y mantenimiento del mobiliario lo consideramos a continuación en entrada separada.

Mobiliario y equipamiento: gastos de inversión y renovación

El mobiliario, incluyendo elementos fijados o empotrados y el equipamiento, en inglés designado como “Furniture, fixtures and equipment, abreviado FF&E or FFE”, está constituido por elementos sin conexión fija con la estructura del edificio o sus instalaciones. Sufren importante depreciación con su uso y su coste debe tenerse en cuenta en la evaluación de la explotación.

Se considera que su cuantía respecto a la inversión puede alcanzar el 12-16%, dependiendo de la categoría del hotel, aunque no existe límite superior.

Hemos optado por considerar estas inversiones como una partida de gasto de explotación, adoptando el criterio de asignar una cantidad anual calculada sobre los ingresos de explotación del centro hotelero. De este modo se tiene en cuenta que el mobiliario y equipamiento debe ser renovado con frecuencia suficiente durante la vida del hotel; también que se trata de un coste que está más asociado a la explotación que a la tenencia del conjunto inmobiliario, siguiendo criterios de estilo de cada cadena y según el nivel del hotel.

Para hoteles de lujo o de gran lujo se considera que la reserva o gasto anual equivalente para contemplar la inversión en mobiliario más su renovación puede alcanzar el 5% de los ingresos anuales de explotación, frente a un 3,5% para hoteles de categorías medias.

Otros gastos

Finalmente hemos agrupado bajo este epígrafe una partida de seguros y las correspondientes a los principales tributos (previos a beneficios) soportados por el operador: tasas de Suministro de Agua y de Retirada de Basuras e Impuesto de Actividades Económicas.

7.4.- Estimación de renta al concesionario y resultados del explotador

Descontados de los ingresos operativos totales los distintos gastos considerados arriba llegamos al Beneficio antes de impuestos, intereses y amortizaciones, antes también de descontar la renta que el operador pagaría al Concesionario. Se conoce como EBITDAR (Earnings Before Interest, Taxes, Amortization, Depreciation and Rent).

El EBITDAR sirve para comparar compañías que trabajen en propiedad o en arrendamiento, en nuestro caso también nos sirve para realizar una estimación de la Renta a pagar.

El EBITDAR estimado representa inicialmente un 23% de los ingresos brutos y se estabiliza en el 25% en el modelo previsional. Estas cifras corresponden a un negocio viable, respondiendo así a la pregunta de si la actividad de explotación del Centro Hotelero sería viable según las previsiones.

En cuanto a la estimación del importe de la Renta a pagar por el operador al Concesionario, se consideran correctas cifras del orden del 70% del EBITDAR, o del 14,5% al 21,5% de los ingresos brutos. Hemos estimado la Renta a partir del 70% del EBITDAR, y vemos que representa un 17,5% de los ingresos brutos una vez estabilizado el negocio.

Descontando la Renta del EBITDAR tenemos el EBITDA, que en nuestro caso representa un 7,5% de los ingresos brutos una vez estabilizado el negocio, cifra que se sitúa entre los umbrales del 6-12% que se pueden considerar correctos como beneficio del operador.

Como conclusiones de este apartado, destacar que hemos verificado la viabilidad previsional para el Operador de la explotación del Centro Hotelero, y hemos estimado la Renta que este operador pagaría al Concesionario.

Previsiones para los primeros años de explotación del centro hotelero

años de concesion	1	2	3	4	5	6	7	8	9
INFORMACION INICIAL	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nº HABITACIONES					404	404	404	404	404
Nº DE DIAS EN SERVICIO					365	365	365	365	365
Nº HABITACIONES ANUAL					147.460	147.460	147.460	147.460	147.460
% OCUPACION					60%	62%	64%	66%	68%
HABITACIONES VENDIDAS ANUAL					88.476	91.425	94.374	97.324	100.273
Average Daily Rate (ADR)					210 €	214 €	218 €	223 €	227 €
Revenue Per Available Room (RevPar)					126 €	133 €	140 €	147 €	155 €
ESTIMACION INGRESOS									
Habitaciones					18.579.960 €	19.583.278 €	20.619.296 €	21.688.922 €	22.793.086 €
Restauracion					5.573.988 €	5.874.983 €	6.185.789 €	6.506.677 €	6.837.926 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)					2.786.994 €	2.937.492 €	3.092.894 €	3.253.338 €	3.418.963 €
TOTAL INGRESOS					26.940.942 €	28.395.753 €	29.897.980 €	31.448.937 €	33.049.974 €
GASTOS DIRECTOS									
Habitaciones					11.147.976 €	11.749.967 €	12.371.578 €	13.013.353 €	13.675.851 €
Restauracion					3.901.792 €	4.112.488 €	4.330.052 €	4.554.674 €	4.786.548 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)					975.448 €	1.028.122 €	1.082.513 €	1.138.668 €	1.196.637 €
TOTAL DE GASTOS DIRECTOS					16.025.216 €	16.890.577 €	17.784.143 €	18.706.696 €	19.659.036 €
% sobre ingresos									
TOTAL DE BENEFICIO/PERDIDA					10.915.726,50 €	11.505.175,73 €	12.113.836,64 €	12.742.241,92 €	13.390.937,87 €
% sobre ingresos					40,51724138				
					39,74%	38,85%	38,03%	37,25%	36,52%
GASTOS GENERALES									
Administración y otros gastos generales					1.590.130,00 €	1.621.932,60 €	1.654.371,25 €	1.687.458,68 €	1.721.207,85 €
Reparaciones y Mantenimiento					1.400.590,00 €	1.428.601,80 €	1.457.173,84 €	1.486.317,31 €	1.516.043,66 €
Mobiliario, coste anual equivalente					1.347.047,10 €	1.419.787,64 €	1.494.898,99 €	1.572.446,87 €	1.652.498,72 €
TOTAL GASTOS GENERALES					4.337.767,10 €	4.470.322,04 €	4.606.444,08 €	4.746.222,86 €	4.889.750,23 €
OTROS GASTOS									
Seguros					210.000,00 €	214.200,00 €	218.484,00 €	222.853,68 €	227.310,75 €
Tasa retirada basura					8.605,20 €	8.777,30 €	8.952,85 €	9.131,91 €	9.314,55 €
Tasa Suministo Agua					127.904,96 €	130.463,06 €	133.072,32 €	135.733,77 €	138.448,44 €
IAE					36.104,50 €	54.156,75 €	54.156,75 €	54.156,75 €	72.209,00 €
TOTAL OTROS GASTOS					382.614,66 €	407.597,11 €	414.665,92 €	421.876,10 €	447.282,74 €
TOTAL GASTOS					20.745.597,26 €	21.768.496,29 €	22.805.253,15 €	23.874.794,55 €	24.996.069,41 €
					23,00%	23,34%	23,72%	24,08%	24,37%
EBITDA*R (ANTES DE PAGAR RENTA)					6.195.344,74 €	6.627.256,57 €	7.092.726,64 €	7.574.142,95 €	8.053.904,90 €
Iª /Alquiler explotacion zonas					4.336.741,32 €	4.639.079,60 €	4.964.908,65 €	5.301.900,06 €	5.637.733,43 €
EBITDA*(DESPUÉS DE PAGAR RENTA)					1.858.603,42 €	1.988.176,97 €	2.127.817,99 €	2.272.242,88 €	2.416.171,47 €

8.- Otros elementos del complejo hotelero

De los aproximadamente 45.000 m² del Complejo Hotelero, unos 10.000 estarían dedicados a usos distintos al del Centro Hotelero, pero sinérgicos con él: tiendas especiales, Centro de Convenciones, Casino en su caso, etc.

El criterio a efectos de este estudio es considerar que se trataría de actividades compatibles con el uso de los respectivos elementos pagando rentas de mercado, sin que a nivel de estudio de viabilidad podamos llegar a su definición concreta.

Los precios en renta unitarios cubren un amplio abanico desde unos 10 €/m²/mes para elementos de gran superficie hasta unos 100 €/m²/mes para pequeños locales de excelente situación.

La distribución concreta de espacios, más intensivos o extensivos, así como la posibilidad de acuerdos especiales con determinados operadores que pudieran realizar un efecto atractivo desbordan el propósito de este estudio. Nos limitamos entonces a realizar una hipótesis sobre rentas medias que sólo atiende al resultado hipotético sobre el concesionario.

ESTUDIO DE OFERTA DE LOCALES EN ARRENDAMIENTO EN MÁLAGA, SITUACIÓN PRIME				
Descripción	Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€/mes)	Repercusión (€/m²/mes)
Local comercial reformado y en funcionamiento 275m ² en planta baja y 275m ² en 1º planta	Calle Nueva	550,00	14.000,00	25,45
Local comercial de forma rectangular con fachada a las 4 calles (parking privado, salida de humos y uso hotelero)	Avda. Juan Sebastián Elcano y Calle Bolivia	724,00	17.000,00	23,48
Local comercial superficie diáfana, amplia fachada en bruto	Plaza de la Solidaridad	1.500,00	26.000,00	17,33
Local comercial junto al corte ingles situación de esquina, techos altos, Alta representatividad	perchel norte Junto al Corte Ingles	2.530,00	30.000,00	11,86
En la Calle comercial centro de Málaga	Calle Marqués de Larios	600,00	45.000,00	75,00
Local comercial integrado en edificio, fachada a 4 calles se distribuye en planta sótano, planta baja y planta 1ª	Avda. Juan Sebastián Elcano	1.450,00	15.000,00	10,34
Local comercial superficie diáfana, amplia fachada en bruto	Calle Granada	160,00	9.500,00	59,38
Local comercial distribución baja + 2, local en esquina	Calle Granada	369,00	19.000,00	51,49
Local comercial reformado y en funcionamiento 65m ² , 2 aseos, a pie de calle	Centro Histórico	65,00	6.000,00	92,31
Local comercial de 56m ² a 7 metros de Calle Larios. Reformado y amplió escaparate	Centro Histórico	56,00	6.500,00	116,07
Local comercial con dos escaparate y gran visibilidad. Posibilidad de terraza en Plaza de las Flores	Plaza de las Flores	37,00	3.500,00	94,59
Local comercial de 60m ² junto a la catedral. Amplio escaparate y techos altos.	Centro Histórico	60,00	10.000,00	166,67
Local comercial de 70m ² junto Plaza de la Constitución. Dispone de aseo y almacén	Pza. Constitución	70,00	7.500,00	107,14
Local comercial de 65m ² en Calle Nueva con fachada de 6m	Calle Nueva	65,00	7.000,00	107,69

Fuente: Distintos portales inmobiliarios (idealista/portaloficinas/fotocasa)

Para este estudio de viabilidad se adopta la hipótesis de un precio medio de 55 €/m²/mes, central en el abanico de 10 a 100 €/m²/mes en el que se mueven la mayor parte de las rentas del estudio, sin que sea relevante la composición singular del mix real con tal de que resulte este orden medio de rendimientos.

En cuanto a la viabilidad económico-financiera de las actividades desarrolladas sobre estos elementos, queda implícita por su capacidad de pagar rentas de mercado, de acuerdo con la intensidad de los usos.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INGRESOS POR ALQUILER MEDIOS	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
€/M2/MES medio	55 € -				60,72 €	61,94 €	63,18 €	64,44 €	65,73 €	67,04 €
Rendimiento					40%	50%	100%	100%	100%	100%
M2	10000				10000	10000	10000	10000	10000	10000
m2 útiles (según rendimiento)					5000	10000	10000	10000	10000	10000
RENTA TOTAL OBTENIDA POR ALQUILER					3.643.466,65 €	7.432.671,97 €	7.581.325,41 €	7.732.951,91 €	7.887.610,95 €	8.045.363,17 €
*Se aplica incremento medio anual por inflación media prevista (2%)										

9.- Concesionario: Estudio previsional

El Concesionario es quien realiza las inversiones necesarias para la implantación del Complejo Hotelero. Ingresará rentas por el Centro Hotelero y por los Otros elementos del Complejo. A su vez tiene unos gastos generales propios, que estimamos en el 7% de sus ingresos. Además, tiene que cumplir sus obligaciones tributarias previas al beneficio, muy en particular tiene que cumplir con sus obligaciones con el Puerto de Málaga como contrapartida a la Concesión: las Tasas Portuarias de Ocupación y de Actividad. También tiene que atender el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

La Tasa de Ocupación se estima en el ISE³, y se proyecta en periodos posteriores de acuerdo con la ratio de crecimiento del último año considerado en el ISE⁴, redondeando resultados (aproximadamente 1,5%).

años de concesion	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
INGRESOS										
Renta Hotel					4.336.741	4.639.080	4.964.909	5.301.900	5.637.733	5.996.995
Renta otros					3.643.467	7.432.672	7.581.325	7.732.952	7.887.611	8.045.363
INGRESOS TOTALES					7.980.208	12.071.752	12.546.234	13.034.852	13.525.344	14.042.358
GASTOS										
Gastos del concesionario					-558.615	-845.023	-878.236	-912.440	-946.774	-982.965
IBI					-317.697	-324.051	-330.532	-337.143	-343.885	-350.763
Tasa de Ocupación Puerto	-367.000	-373.000	-373.000	-379.000	-384.000	-390.000	-396.000	-402.000	-408.000	-414.000
Tasa Actividad Puerto					-319.208	-482.870	-501.849	-521.394	-541.014	-561.694
GASTOS TOTALES	-367.000	-373.000	-373.000	-379.000	-1.579.520	-2.041.944	-2.106.618	-2.172.976	-2.239.673	-2.309.423
EBITDA	-367.000	-373.000	-373.000	-379.000	6.400.688	10.029.808	10.439.616	10.861.876	11.285.671	11.732.936
INVERSIONES	-11.635.267	-29.088.166	-34.905.800	-40.723.433						
	-116.352.665,00 €	10%	25%	30%	35%					

³ Informe de Sostenibilidad Económica (art. 22.4 TRLSRU)

⁴ Ibidem.

10.- Viabilidad del Complejo Hotelero. Conclusiones

En los anteriores apartados se ha sentado la viabilidad previsible de la actividad hotelera. Por otra parte, se ha dado por supuesta la viabilidad de las actividades que puedan realizarse en Otros elementos del Complejo desde el momento en que sean capaces de pagar rentas de mercado. Ahora vamos a ver si la actividad del Concesionario, que realiza una inversión y atiende unas obligaciones y gastos como contrapartida a las expectativas previsibles de rentas llega a retribuir adecuadamente dichas inversiones y actividad.

Para ello, sobre la serie previsional de flujos se calcula la Tasa Interna de Rendimiento (TIR) o Internal Rate of Return (IRR), que refleja el rendimiento interno del proyecto de inversión, o tasa a la que se compensan financieramente salidas y entradas de caja para dar un Valor Actual Neto (VAN) igual a cero. Es decir, la tasa de rendimiento que equilibra la inversión.

En nuestro caso tenemos una TIR del 9,67%. Obsérvese que se trata del rendimiento del Proyecto, sin consideración de en qué grado sea la financiación propia o ajena.

Este rendimiento puede considerarse bueno en el sector. Aunque es aventurado establecer para un periodo previsional tan largo un rendimiento mínimo exigible para la inversión, puede señalarse un 8%, siendo unos umbrales del 7,5 al 10% característicos de este tipo de proyectos.

El Valor Actual Neto (VAN) o Net Present Value (NPV) de la inversión actualizando los flujos al 8% resulta ser de 25 millones de euros.

Las principales conclusiones de este estudio son:

- El establecimiento de un Complejo Hotelero de Gran Lujo en el Muelle de Levante del Puerto de Málaga dotará a esta bella ciudad de un polo de atracción, de un elemento emblemático y dinamizador. La modificación del Plan Especial introduce nuevos derechos edificatorios susceptibles de Concesión en suelo de Dominio Público, consistentes en 45.000 m² sobre rasante destinados a Uso Global Hotel y Actividades Complementarias.

- Las inversiones necesarias para establecer este Complejo Hotelero se estiman en unos ciento quince millones de euros, que corresponderían íntegramente a la iniciativa privada a través de una Concesión Demanial a 50 años (apartado 6). La amortización lineal que corresponde a los 46 años de explotación es de 2,5 M€/año.
- El Ayuntamiento percibe la Tasa de la Licencia de Obras, así como el Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO), incluidos en la Inversión del Concesionario. Se han estimado en un 10% del PEM, aproximadamente 8.950.000 €.
- Para el Hotel se estima una ocupación inicial media anual del 60%, alcanzando un 72% al séptimo año de explotación, en línea con los datos actuales del entorno, una vez transcurrido el periodo inicial de consolidación del negocio. La tarifa media diaria o ADR para el año inicial de explotación previsto (2023) es de 210 € por habitación. La tarifa media diaria por habitación disponible o RevPar para el mismo año es de 126 €.
- La actividad económica hotelera a realizar en este Proyecto es viable según las previsiones estudiadas para la explotación del Centro Hotelero (apartado 7). Para otras actividades a implantar en sinergia con la anterior, se da por supuesta su viabilidad en tanto soporten rentas de mercado en la horquilla de las estudiadas en zona prime de Málaga (apartado 8).
- La viabilidad de las actividades a desarrollar incluye la capacidad de pago de servicios y suministros necesarios para su funcionamiento, así como de sus obligaciones tributarias (apartados 7 y 8).
- La actividad del Concesionario durante la vida de la Concesión, prevista en 50 años, incluye la atención de la contrapartida tributaria para con el Puerto de Málaga consistente en el Pago de las Tasas Portuarias de Ocupación y de Actividad (apartado 9).
- El deber de conservación corresponde al Adjudicatario de la Concesión, que además de tener el deber contractual es el principal interesado en mantener las condiciones que optimicen la explotación. En la cuenta

previsional de explotación se incluye una partida anual de mantenimiento y reparaciones que se inicia por 1,4 M€.

- Se produce el adecuado equilibrio de beneficios y cargas de la actuación al verificarse la viabilidad económico-financiera del proyecto de inversión (apartado 10): el rendimiento esperado del Proyecto, del 9,67 %, es superior a los rendimientos exigidos a proyectos de esta índole, que pueden cifrarse en el orden mínimo del 8%.

años de concesion	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
INGRESOS										
Renta Hotel					4.336.741	4.639.080	4.964.909	5.301.900	5.637.733	5.996.995
Renta otros					3.643.467	7.432.672	7.581.325	7.732.952	7.887.611	8.045.363
INGRESOS TOTALES					7.980.208	12.071.752	12.546.234	13.034.852	13.525.344	14.042.358
GASTOS										
Gastos del concesionario					-558.615	-845.023	-878.236	-912.440	-946.774	-982.965
IBI					-317.697	-324.051	-330.532	-337.143	-343.885	-350.763
Tasa de Ocupación Puerto	-367.000	-373.000	-373.000	-379.000	-384.000	-390.000	-396.000	-402.000	-408.000	-414.000
Tasa Actividad Puerto					-319.208	-482.870	-501.849	-521.394	-541.014	-561.694
GASTOS TOTALES	-367.000	-373.000	-373.000	-379.000	-1.579.520	-2.041.944	-2.106.618	-2.172.976	-2.239.673	-2.309.423
EBITDA	-367.000	-373.000	-373.000	-379.000	6.400.688	10.029.808	10.439.616	10.861.876	11.285.671	11.732.936
INVERSIONES	-11.635.267	-29.088.166	-34.905.800	-40.723.433						
-116.352.665,00 €	10%	25%	30%	35%						
años de concesion	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
FLUJOS DE CAJA	-12.002.267	-29.461.166	-35.278.800	-41.102.433	6.400.688	10.029.808	10.439.616	10.861.876	11.285.671	11.732.936
TIR (IRR)	9,67%									
rentabilidad mínima	8,0%									
VAN (NAV)	25.055.340 €									

En Málaga, febrero de 2018

 **InstaI** Instituto de análisis inmobiliario
 Instituto de Análisis Inmobiliario, S.L.
 CIF. B-85169704
 Marqués de Urquijo, 11
 28008 Madrid
 España



Técnico Principal
 Alfonso Carnerero Parra
 Arquitecto Urbanista

Dirección y Supervisión
 Álvaro Satué Ripoll
 Master en Corporate Finance

ANEXO

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

Elemento	m2	Precio/m2	Total
Hotel	35.000	1.697,00 €	59.395.000,00 €
Usos complementarios con acabados	2.500	1.697,00 €	4.242.500,00 €
Usos complementarios en bruto	7.500	1.131,33 €	8.485.000,00 €
Total Torre	45.000		72.122.500,00 €
Sotanos y cimentaciones especiales			16.210.000,00 €
Areas perimetrales	7.797	150,00 €	1.169.550,00 €
Servicios Urbanos			- €
TOTAL PEM HOTEL			89.502.050,00 €
Impuestos, Licencias y gastos asociados	10% PEM		8.950.205,00 €
Equipos profesionales y en Control Técnico - Económico	15% PEM		13.425.307,50 €
Gastos Generales de la constructora	5% PEM		4.475.102,50 €
PRESUPUESTO CONTRATA OBRA CIVIL - INVERSION			116.352.665,00 €

PREVISIONES DE EXPLOTACIÓN DEL CENTRO HOTELERO

ESTIMACION DE INGRESOS DE HOTEL PUERTO DE MALAGA GRAN LUJO 5*					
años de concesion	1	2	3	4	5
INFORMACION INICIAL	2020	2021	2022	2023	2024
Nº HABITACIONES					404
Nº DE DIAS EN SERVICIO					365
Nº HABITACIONES ANUAL					147.460
% OCUPACION					60%
HABITACIONES VENDIDAS ANUAL					88.476
Average Daily Rate (ADR)					210 €
Revenue Per Available Room (RevPar)					126 €
ESTIMACION INGRESOS					
Habitaciones					18.579.960 €
Restauracion					5.573.988 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)					2.786.994 €
TOTAL INGRESOS					26.940.942 €
GASTOS DIRECTOS					
Habitaciones					11.147.976 €
Restauracion					3.901.792 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)					975.448 €
TOTAL DE GASTOS DIRECTOS					16.025.216 €
<i>% sobre ingresos</i>					
TOTAL DE BENEFICIO/PERDIDA					10.915.726,50 €
<i>% sobre ingresos</i>					40,51724138
					39,74%
GASTOS GENERALES					
Administración y otros gastos generales					1.590.130,00 €
Reparaciones y Mantenimiento					1.400.590,00 €
Mobiliario, coste anual equivalente					1.347.047,10 €
TOTAL GASTOS GENERALES					4.337.767,10 €
OTROS GASTOS					
Seguros					210.000,00 €
Tasa retirada basura					8.605,20 €
Tasa Suministro Agua					127.904,96 €
IAE					36.104,50 €
TOTAL OTROS GASTOS					382.614,66 €
TOTAL GASTOS					20.745.597,26 €
					23,00%
EBITDA*R (ANTES DE PAGAR RENTA)					6.195.344,74 €
Iº/Alquiler explotacion zonas					4.336.741,32 €
EBITDA*(DESPUÉS DE PAGAR RENTA)					1.858.603,42 €

ESTIMACION DE INGRESOS DE HOTEL PUERTO DE MALAGA GRAN LUJO 5*					
años de concesion	6	7	8	9	10
INFORMACION INICIAL	2025	2026	2027	2028	2029
Nº HABITACIONES	404	404	404	404	404
Nº DE DIAS EN SERVICIO	365	365	365	365	365
Nº HABITACIONES ANUAL	147.460	147.460	147.460	147.460	147.460
% OCUPACION	62%	64%	66%	68%	70%
HABITACIONES VENDIDAS ANUAL	91.425	94.374	97.324	100.273	103.222
Average Daily Rate (ADR)	214 €	218 €	223 €	227 €	232 €
Revenue Per Available Room (RevPar)	133 €	140 €	147 €	155 €	162 €
ESTIMACION INGRESOS					
Habitaciones	19.583.278 €	20.619.296 €	21.688.922 €	22.793.086 €	23.932.740 €
Restauracion	5.874.983 €	6.185.789 €	6.506.677 €	6.837.926 €	7.179.822 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	2.937.492 €	3.092.894 €	3.253.338 €	3.418.963 €	3.589.911 €
TOTAL INGRESOS	28.395.753 €	29.897.980 €	31.448.937 €	33.049.974 €	34.702.473 €
GASTOS DIRECTOS					
Habitaciones	11.749.967 €	12.371.578 €	13.013.353 €	13.675.851 €	14.359.644 €
Restauracion	4.112.488 €	4.330.052 €	4.554.674 €	4.786.548 €	5.025.875 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	1.028.122 €	1.082.513 €	1.138.668 €	1.196.637 €	1.256.469 €
TOTAL DE GASTOS DIRECTOS	16.890.577 €	17.784.143 €	18.706.696 €	19.659.036 €	20.641.988 €
% sobre ingresos					
TOTAL DE BENEFICIO/PERDIDA	11.505.175,73 €	12.113.836,64 €	12.742.241,92 €	13.390.937,87 €	14.060.484,76 €
% sobre ingresos					
	38,85%	38,03%	37,25%	36,52%	35,82%
GASTOS GENERALES					
Administración y otros gastos generales	1.621.932,60 €	1.654.371,25 €	1.687.458,68 €	1.721.207,85 €	1.755.632,01 €
Reparaciones y Mantenimiento	1.428.601,80 €	1.457.173,84 €	1.486.317,31 €	1.516.043,66 €	1.546.364,53 €
Mobiliario, coste anual equivalente	1.419.787,64 €	1.494.898,99 €	1.572.446,87 €	1.652.498,72 €	1.735.123,65 €
TOTAL GASTOS GENERALES	4.470.322,04 €	4.606.444,08 €	4.746.222,86 €	4.889.750,23 €	5.037.120,19 €
OTROS GASTOS					
Seguros	214.200,00 €	218.484,00 €	222.853,68 €	227.310,75 €	231.856,97 €
Tasa retirada basura	8.777,30 €	8.952,85 €	9.131,91 €	9.314,55 €	9.500,84 €
Tasa Suministo Agua	130.463,06 €	133.072,32 €	135.733,77 €	138.448,44 €	141.217,41 €
IAE	54.156,75 €	54.156,75 €	54.156,75 €	72.209,00 €	73.653,18 €
TOTAL OTROS GASTOS	407.597,11 €	414.665,92 €	421.876,10 €	447.282,74 €	456.228,40 €
TOTAL GASTOS	21.768.496,29 €	22.805.253,15 €	23.874.794,55 €	24.996.069,41 €	26.135.336,85 €
	23,34%	23,72%	24,08%	24,37%	24,69%
EBITDA*R (ANTES DE PAGAR RENTA)	6.627.256,57 €	7.092.726,64 €	7.574.142,95 €	8.053.904,90 €	8.567.136,17 €
Iº /Alquiler explotacion zonas	4.639.079,60 €	4.964.908,65 €	5.301.900,06 €	5.637.733,43 €	5.996.995,32 €
EBITDA*(DESPUÉS DE PAGAR RENTA)	1.988.176,97 €	2.127.817,99 €	2.272.242,88 €	2.416.171,47 €	2.570.140,85 €

ESTIMACION DE INGRESOS DE HOTEL PUERTO DE MALAGA GRAN LUJO 5*					
años de concesion	11	12	13	14	15
INFORMACION INICIAL	2030	2031	2032	2033	2034
Nº HABITACIONES	404	404	404	404	404
Nº DE DIAS EN SERVICIO	365	365	365	365	365
Nº HABITACIONES ANUAL	147.460	147.460	147.460	147.460	147.460
% OCUPACION	72%	72%	72%	72%	72%
HABITACIONES VENDIDAS ANUAL	106.171	106.171	106.171	106.171	106.171
Average Daily Rate (ADR)	236 €	241 €	246 €	251 €	256 €
Revenue Per Available Room (RevPar)	170 €	174 €	177 €	181 €	184 €
ESTIMACION INGRESOS					
Habitaciones	25.108.863 €	25.611.041 €	26.123.261 €	26.645.727 €	27.178.641 €
Restauracion	7.532.659 €	7.683.312 €	7.836.978 €	9.326.004 €	9.512.524 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	3.766.329 €	3.841.656 €	3.918.489 €	3.996.859 €	4.076.796 €
TOTAL INGRESOS	36.407.852 €	37.136.009 €	37.878.729 €	39.968.590 €	40.767.962 €
GASTOS DIRECTOS					
Habitaciones	15.065.318 €	15.366.624 €	15.673.957 €	15.987.436 €	16.307.185 €
Restauracion	5.272.861 €	5.378.319 €	5.485.885 €	6.528.203 €	6.658.767 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	1.318.215 €	1.344.580 €	1.371.471 €	1.398.901 €	1.426.879 €
TOTAL DE GASTOS DIRECTOS	21.656.395 €	22.089.522 €	22.531.313 €	23.914.540 €	24.392.830 €
% sobre ingresos					
TOTAL DE BENEFICIO/PERDIDA	14.751.457,16 €	15.046.486,30 €	15.347.416,03 €	16.054.050,24 €	16.375.131,25 €
% sobre ingresos					
	35,17%	35,17%	35,17%	34,71%	34,71%
GASTOS GENERALES					
Administración y otros gastos generales	1.790.744,65 €	1.826.559,54 €	1.863.090,73 €	1.900.352,55 €	1.938.359,60 €
Reparaciones y Mantenimiento	1.577.291,82 €	1.608.837,66 €	1.641.014,41 €	1.673.834,70 €	1.707.311,39 €
Mobiliario, coste anual equivalente	1.820.392,59 €	1.856.800,44 €	1.893.936,45 €	1.998.429,49 €	2.038.398,08 €
TOTAL GASTOS GENERALES	5.188.429,06 €	5.292.197,64 €	5.398.041,59 €	5.572.616,74 €	5.684.069,07 €
OTROS GASTOS					
Seguros	236.494,11 €	241.223,99 €	246.048,47 €	250.969,44 €	255.988,83 €
Tasa retirada basura	9.690,85 €	9.884,67 €	10.082,36 €	10.284,01 €	10.489,69 €
Tasa Suministro Agua	144.041,76 €	146.922,59 €	149.861,05 €	152.858,27 €	155.915,43 €
IAE	75.126,24 €	76.628,77 €	78.161,34 €	79.724,57 €	81.319,06 €
TOTAL OTROS GASTOS	465.352,96 €	474.660,02 €	484.153,22 €	493.836,29 €	503.713,01 €
TOTAL GASTOS	27.310.176,57 €	27.856.380,10 €	28.413.507,70 €	29.980.992,60 €	30.580.612,45 €
	24,99%	24,99%	24,99%	24,99%	24,99%
EBITDA *R (ANTES DE PAGAR RENTA)	9.097.675,14 €	9.279.628,64 €	9.465.221,21 €	9.987.597,22 €	10.187.349,16 €
Iº /Alquiler explotacion zonas	6.368.372,60 €	6.495.740,05 €	6.625.654,85 €	6.991.318,05 €	7.131.144,41 €
EBITDA *(DESPUÉS DE PAGAR RENTA)	2.729.302,54 €	2.783.888,59 €	2.839.566,36 €	2.996.279,17 €	3.056.204,75 €

ESTIMACION DE INGRESOS DE HOTEL PUERTO DE MALAGA GRAN LUJO 5*					
años de concesion	16	17	18	19	20
INFORMACION INICIAL	2035	2036	2037	2038	2039
Nº HABITACIONES	404	404	404	404	404
Nº DE DIAS EN SERVICIO	365	365	365	365	365
Nº HABITACIONES ANUAL	147.460	147.460	147.460	147.460	147.460
% OCUPACION	72%	72%	72%	72%	72%
HABITACIONES VENDIDAS ANUAL	106.171	106.171	106.171	106.171	106.171
Average Daily Rate (ADR)	261 €	266 €	272 €	277 €	283 €
Revenue Per Available Room (RevPar)	188 €	192 €	196 €	200 €	203 €
ESTIMACION INGRESOS					
Habitaciones	27.722.214 €	28.276.658 €	28.842.191 €	29.419.035 €	30.007.416 €
Restauracion	9.702.775 €	9.896.830 €	10.094.767 €	10.296.662 €	10.502.596 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	4.158.332 €	4.241.499 €	4.326.329 €	4.412.855 €	4.501.112 €
TOTAL INGRESOS	41.583.321 €	42.414.987 €	43.263.287 €	44.128.553 €	45.011.124 €
GASTOS DIRECTOS					
Habitaciones	16.633.328 €	16.965.995 €	17.305.315 €	17.651.421 €	18.004.450 €
Restauracion	6.791.942 €	6.927.781 €	7.066.337 €	7.207.664 €	7.351.817 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	1.455.416 €	1.484.525 €	1.514.215 €	1.544.499 €	1.575.389 €
TOTAL DE GASTOS DIRECTOS	24.880.687 €	25.378.301 €	25.885.867 €	26.403.584 €	26.931.656 €
% sobre ingresos					
TOTAL DE BENEFICIO/PERDIDA	16.702.633,87 €	17.036.686,55 €	17.377.420,28 €	17.724.968,69 €	18.079.468,06 €
% sobre ingresos					
	34,71%	34,71%			
GASTOS GENERALES					
Administración y otros gastos generales	1.977.126,79 €	2.016.669,32 €	2.057.002,71 €	2.098.142,77 €	2.140.105,62 €
Reparaciones y Mantenimiento	1.741.457,62 €	1.776.286,78 €	1.811.812,51 €	1.848.048,76 €	1.885.009,74 €
Mobiliario, coste anual equivalente	2.079.166,04 €	2.120.749,36 €	2.163.164,35 €	2.206.427,64 €	2.250.556,19 €
TOTAL GASTOS GENERALES	5.797.750,45 €	5.913.705,46 €	6.031.979,57 €	6.152.619,16 €	6.275.671,55 €
OTROS GASTOS					
Seguros	261.108,60 €	266.330,78 €	271.657,39 €	277.090,54 €	282.632,35 €
Tasa retirada basura	10.699,48 €	10.913,47 €	11.131,74 €	11.354,38 €	11.581,47 €
Tasa Suministo Agua	159.033,74 €	162.214,42 €	165.458,70 €	168.767,88 €	172.143,24 €
IAE	82.945,44 €	84.604,35 €	86.296,44 €	88.022,37 €	89.782,82 €
TOTAL OTROS GASTOS	513.787,27 €	524.063,02 €	534.544,28 €	545.235,17 €	556.139,87 €
TOTAL GASTOS	31.192.224,70 €	31.816.069,20 €	32.452.390,58 €	33.101.438,39 €	33.763.467,16 €
	24,99%	24,99%	24,99%	24,99%	
EBITDA*R (ANTES DE PAGAR RENTA)	10.391.096,15 €	10.598.918,07 €	10.810.896,43 €	11.027.114,36 €	11.247.656,65 €
lº /Alquiler explotacion zonas	7.273.767,30 €	7.419.242,65 €	7.567.627,50 €	7.718.980,05 €	7.873.359,65 €
EBITDA*(DESPUÉS DE PAGAR RENTA)	3.117.328,84 €	3.179.675,42 €	3.243.268,93 €	3.308.134,31 €	3.374.296,99 €

ESTIMACION DE INGRESOS DE HOTEL PUERTO DE MALAGA GRAN LUJO 5*					
años de concesion	21	22	23	24	25
INFORMACION INICIAL	2040	2041	2042	2043	2044
Nº HABITACIONES	404	404	404	404	404
Nº DE DIAS EN SERVICIO	365	365	365	365	365
Nº HABITACIONES ANUAL	147.460	147.460	147.460	147.460	147.460
% OCUPACION	72%	72%	72%	72%	72%
HABITACIONES VENDIDAS ANUAL	106.171	106.171	106.171	106.171	106.171
Average Daily Rate (ADR)	288 €	294 €	300 €	306 €	312 €
Revenue Per Available Room (RevPar)	208 €	212 €	216 €	220 €	225 €
ESTIMACION INGRESOS					
Habitaciones	30.607.564 €	31.219.715 €	31.844.110 €	32.480.992 €	33.130.612 €
Restauracion	10.712.647 €	10.926.900 €	11.145.438 €	11.368.347 €	11.595.714 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	4.591.135 €	4.682.957 €	4.776.616 €	4.872.149 €	4.969.592 €
TOTAL INGRESOS	45.911.346 €	46.829.573 €	47.766.165 €	48.721.488 €	49.695.918 €
GASTOS DIRECTOS					
Habitaciones	18.364.539 €	18.731.829 €	19.106.466 €	19.488.595 €	19.878.367 €
Restauracion	7.498.853 €	7.648.830 €	7.801.807 €	7.957.843 €	8.117.000 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	1.606.897 €	1.639.035 €	1.671.816 €	1.705.252 €	1.739.357 €
TOTAL DE GASTOS DIRECTOS	27.470.289 €	28.019.695 €	28.580.089 €	29.151.690 €	29.734.724 €
% sobre ingresos					
TOTAL DE BENEFICIO/PERDIDA	18.441.057,42 €	18.809.878,57 €	19.186.076,14 €	19.569.797,67 €	19.961.193,62 €
% sobre ingresos					
GASTOS GENERALES					
Administración y otros gastos generales	2.182.907,73 €	2.226.565,89 €	2.271.097,21 €	2.316.519,15 €	2.362.849,53 €
Reparaciones y Mantenimiento	1.922.709,93 €	1.961.164,13 €	2.000.387,41 €	2.040.395,16 €	2.081.203,06 €
Mobiliario, coste anual equivalente	2.295.567,31 €	2.341.478,66 €	2.388.308,23 €	2.436.074,40 €	2.484.795,89 €
TOTAL GASTOS GENERALES	6.401.184,98 €	6.529.208,68 €	6.659.792,85 €	6.792.988,71 €	6.928.848,48 €
OTROS GASTOS					
Seguros	288.285,00 €	294.050,70 €	299.931,71 €	305.930,35 €	312.048,95 €
Tasa retirada basura	11.813,10 €	12.049,36 €	12.290,34 €	12.536,15 €	12.786,87 €
Tasa Suministo Agua	175.586,10 €	179.097,82 €	182.679,78 €	186.333,37 €	190.060,04 €
IAE	91.578,47 €	93.410,04 €	95.278,24 €	97.183,81 €	99.127,48 €
TOTAL OTROS GASTOS	567.262,67 €	578.607,92 €	590.180,08 €	601.983,68 €	614.023,35 €
TOTAL GASTOS	34.438.736,50 €	35.127.511,23 €	35.830.061,46 €	36.546.662,69 €	37.277.595,94 €
EBITDA*R (ANTES DE PAGAR RENTA)	11.472.609,78 €	11.702.061,97 €	11.936.103,21 €	12.174.825,28 €	12.418.321,78 €
Iº /Alquiler explotacion zonas	8.030.826,85 €	8.191.443,38 €	8.355.272,25 €	8.522.377,69 €	8.692.825,25 €
EBITDA*(DESPUÉS DE PAGAR RENTA)	3.441.782,93 €	3.510.618,59 €	3.580.830,96 €	3.652.447,58 €	3.725.496,54 €

ESTIMACION DE INGRESOS DE HOTEL PUERTO DE MALAGA GRAN LUJO 5*					
años de concesion	26	27	28	29	30
INFORMACION INICIAL	2045	2046	2047	2048	2049
Nº HABITACIONES	404	404	404	404	404
Nº DE DIAS EN SERVICIO	365	365	365	365	365
Nº HABITACIONES ANUAL	147.460	147.460	147.460	147.460	147.460
% OCUPACION	72%	72%	72%	72%	72%
HABITACIONES VENDIDAS ANUAL	106.171	106.171	106.171	106.171	106.171
Average Daily Rate (ADR)	318 €	325 €	331 €	338 €	345 €
Revenue Per Available Room (RevPar)	229 €	234 €	238 €	243 €	248 €
ESTIMACION INGRESOS					
Habitaciones	33.793.224 €	34.469.089 €	35.158.470 €	35.861.640 €	36.578.873 €
Restauracion	11.827.628 €	12.064.181 €	12.305.465 €	12.551.574 €	12.802.605 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	5.068.984 €	5.170.363 €	5.273.771 €	5.379.246 €	5.486.831 €
TOTAL INGRESOS	50.689.836 €	51.703.633 €	52.737.705 €	53.792.460 €	54.868.309 €
GASTOS DIRECTOS					
Habitaciones	20.275.934 €	20.681.453 €	21.095.082 €	21.516.984 €	21.947.324 €
Restauracion	8.279.340 €	8.444.927 €	8.613.825 €	8.786.102 €	8.961.824 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	1.774.144 €	1.809.627 €	1.845.820 €	1.882.736 €	1.920.391 €
TOTAL DE GASTOS DIRECTOS	30.329.419 €	30.936.007 €	31.554.727 €	32.185.822 €	32.829.538 €
% sobre ingresos					
TOTAL DE BENEFICIO/PERDIDA	20.360.417,49 €	20.767.625,84 €	21.182.978,36 €	21.606.637,92 €	22.038.770,68 €
% sobre ingresos					
GASTOS GENERALES					
Administración y otros gastos generales	2.410.106,52 €	2.458.308,65 €	2.507.474,83 €	2.557.624,32 €	2.608.776,81 €
Reparaciones y Mantenimiento	2.122.827,12 €	2.165.283,67 €	2.208.589,34 €	2.252.761,13 €	2.297.816,35 €
Mobiliario, coste anual equivalente	2.534.491,80 €	2.585.181,64 €	2.636.885,27 €	2.689.622,98 €	2.743.415,44 €
TOTAL GASTOS GENERALES	7.067.425,45 €	7.208.773,96 €	7.352.949,44 €	7.500.008,43 €	7.650.008,60 €
OTROS GASTOS					
Seguros	318.289,93 €	324.655,73 €	331.148,85 €	337.771,82 €	344.527,26 €
Tasa retirada basura	13.042,61 €	13.303,46 €	13.569,53 €	13.840,92 €	14.117,74 €
Tasa Suministo Agua	193.861,24 €	197.738,47 €	201.693,24 €	205.727,10 €	209.841,64 €
IAE	101.110,03 €	103.132,23 €	105.194,88 €	107.298,78 €	109.444,75 €
TOTAL OTROS GASTOS	626.303,82 €	638.829,90 €	651.606,49 €	664.638,62 €	677.931,40 €
TOTAL GASTOS	38.023.147,86 €	38.783.610,82 €	39.559.283,03 €	40.350.468,69 €	41.157.478,07 €
EBITDA*R (ANTES DE PAGAR RENTA)	12.666.688,22 €	12.920.021,98 €	13.178.422,42 €	13.441.990,87 €	13.710.830,69 €
Iº /Alquiler explotacion zonas	8.866.681,75 €	9.044.015,39 €	9.224.895,70 €	9.409.393,61 €	9.597.581,48 €
EBITDA*(DESPUÉS DE PAGAR RENTA)	3.800.006,47 €	3.876.006,60 €	3.953.526,73 €	4.032.597,26 €	4.113.249,21 €

ESTIMACION DE INGRESOS DE HOTEL PUERTO DE MALAGA GRAN LUJO 5*					
años de concesion	31	32	33	34	35
INFORMACION INICIAL	2050	2051	2052	2053	2054
Nº HABITACIONES	404	404	404	404	404
Nº DE DIAS EN SERVICIO	365	365	365	365	365
Nº HABITACIONES ANUAL	147.460	147.460	147.460	147.460	147.460
% OCUPACION	72%	72%	72%	72%	72%
HABITACIONES VENDIDAS ANUAL	106.171	106.171	106.171	106.171	106.171
Average Daily Rate (ADR)	351 €	358 €	366 €	373 €	380 €
Revenue Per Available Room (RevPar)	253 €	258 €	263 €	269 €	274 €
ESTIMACION INGRESOS					
Habitaciones	37.310.450 €	38.056.659 €	38.817.792 €	39.594.148 €	40.386.031 €
Restauracion	13.058.657 €	13.319.831 €	13.586.227 €	13.857.952 €	14.135.111 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	5.596.567 €	5.708.499 €	5.822.669 €	5.939.122 €	6.057.905 €
TOTAL INGRESOS	55.965.675 €	57.084.988 €	58.226.688 €	59.391.222 €	60.579.046 €
GASTOS DIRECTOS					
Habitaciones	22.386.270 €	22.833.995 €	23.290.675 €	23.756.489 €	24.231.619 €
Restauracion	9.141.060 €	9.323.881 €	9.510.359 €	9.700.566 €	9.894.578 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	1.958.799 €	1.997.975 €	2.037.934 €	2.078.693 €	2.120.267 €
TOTAL DE GASTOS DIRECTOS	33.486.129 €	34.155.851 €	34.838.968 €	35.535.748 €	36.246.463 €
% sobre ingresos					
TOTAL DE BENEFICIO/PERDIDA	22.479.546,10 €	22.929.137,02 €	23.387.719,76 €	23.855.474,15 €	24.332.583,64 €
% sobre ingresos					
GASTOS GENERALES					
Administración y otros gastos generales	2.660.952,35 €	2.714.171,39 €	2.768.454,82 €	2.823.823,92 €	2.880.300,40 €
Reparaciones y Mantenimiento	2.343.772,68 €	2.390.648,13 €	2.438.461,09 €	2.487.230,31 €	2.536.974,92 €
Mobiliario, coste anual equivalente	2.798.283,75 €	2.854.249,42 €	2.911.334,41 €	2.969.561,10 €	3.028.952,32 €
TOTAL GASTOS GENERALES	7.803.008,77 €	7.959.068,94 €	8.118.250,32 €	8.280.615,33 €	8.446.227,64 €
OTROS GASTOS					
Seguros	351.417,80 €	358.446,16 €	365.615,08 €	372.927,38 €	380.385,93 €
Tasa retirada basura	14.400,10 €	14.688,10 €	14.981,86 €	15.281,50 €	15.587,13 €
Tasa Suministro Agua	214.038,48 €	218.319,25 €	222.685,63 €	227.139,34 €	231.682,13 €
IAE	111.633,65 €	113.866,32 €	116.143,65 €	118.466,52 €	120.835,85 €
TOTAL OTROS GASTOS	691.490,02 €	705.319,83 €	719.426,22 €	733.814,75 €	748.491,04 €
TOTAL GASTOS	41.980.627,63 €	42.820.240,18 €	43.676.644,98 €	44.550.177,88 €	45.441.181,44 €
EBITDA*R (ANTES DE PAGAR RENTA)	13.985.047,30 €	14.264.748,25 €	14.550.043,21 €	14.841.044,08 €	15.137.864,96 €
Iº /Alquiler explotacion zonas	9.789.533,11 €	9.985.323,77 €	10.185.030,25 €	10.388.730,85 €	10.596.505,47 €
EBITDA*(DESPUÉS DE PAGAR RENTA)	4.195.514,19 €	4.279.424,47 €	4.365.012,96 €	4.452.313,22 €	4.541.359,49 €

ESTIMACION DE INGRESOS DE HOTEL PUERTO DE MALAGA GRAN LUJO 5*					
años de concesion	36	37	38	39	40
INFORMACION INICIAL	2055	2056	2057	2058	2059
Nº HABITACIONES	404	404	404	404	404
Nº DE DIAS EN SERVICIO	365	365	365	365	365
Nº HABITACIONES ANUAL	147.460	147.460	147.460	147.460	147.460
% OCUPACION	72%	72%	72%	72%	72%
HABITACIONES VENDIDAS ANUAL	106.171	106.171	106.171	106.171	106.171
Average Daily Rate (ADR)	388 €	396 €	404 €	412 €	420 €
Revenue Per Available Room (RevPar)	279 €	285 €	291 €	296 €	302 €
ESTIMACION INGRESOS					
Habitaciones	41.193.752 €	42.017.627 €	42.857.979 €	43.715.139 €	44.589.441 €
Restauracion	14.417.813 €	14.706.169 €	15.000.293 €	15.300.299 €	15.606.305 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	6.179.063 €	6.302.644 €	6.428.697 €	6.557.271 €	6.688.416 €
TOTAL INGRESOS	61.790.627 €	63.026.440 €	64.286.969 €	65.572.708 €	66.884.162 €
GASTOS DIRECTOS					
Habitaciones	24.716.251 €	25.210.576 €	25.714.787 €	26.229.083 €	26.753.665 €
Restauracion	10.092.469 €	10.294.319 €	10.500.205 €	10.710.209 €	10.924.413 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	2.162.672 €	2.205.925 €	2.250.044 €	2.295.045 €	2.340.946 €
TOTAL DE GASTOS DIRECTOS	36.971.392 €	37.710.820 €	38.465.036 €	39.234.337 €	40.019.024 €
% sobre ingresos					
TOTAL DE BENEFICIO/PERDIDA	24.819.235,31 €	25.315.620,02 €	25.821.932,42 €	26.338.371,07 €	26.865.138,49 €
% sobre ingresos					
GASTOS GENERALES					
Administración y otros gastos generales	2.937.906,40 €	2.996.664,53 €	3.056.597,82 €	3.117.729,78 €	3.180.084,37 €
Reparaciones y Mantenimiento	2.587.714,42 €	2.639.468,71 €	2.692.258,08 €	2.746.103,24 €	2.801.025,31 €
Mobiliario, coste anual equivalente	3.089.531,37 €	3.151.321,99 €	3.214.348,43 €	3.278.635,40 €	3.344.208,11 €
TOTAL GASTOS GENERALES	8.615.152,19 €	8.787.455,23 €	8.963.204,34 €	9.142.468,42 €	9.325.317,79 €
OTROS GASTOS					
Seguros	387.993,65 €	395.753,52 €	403.668,59 €	411.741,97 €	419.976,81 €
Tasa retirada basura	15.898,87 €	16.216,85 €	16.541,19 €	16.872,01 €	17.209,45 €
Tasa Suministo Agua	236.315,77 €	241.042,09 €	245.862,93 €	250.780,19 €	255.795,79 €
IAE	123.252,57 €	125.717,62 €	128.231,97 €	130.796,61 €	133.412,54 €
TOTAL OTROS GASTOS	763.460,86 €	778.730,08 €	794.304,68 €	810.190,77 €	826.394,59 €
TOTAL GASTOS	46.350.005,07 €	47.277.005,17 €	48.222.545,27 €	49.186.996,18 €	50.170.736,10 €
EBITDA*R (ANTES DE PAGAR RENTA)	15.440.622,26 €	15.749.434,70 €	16.064.423,40 €	16.385.711,87 €	16.713.426,10 €
Iº /Alquiler explotacion zonas	10.808.435,58 €	11.024.604,29 €	11.245.096,38 €	11.469.998,31 €	11.699.398,27 €
EBITDA*(DESPUÉS DE PAGAR RENTA)	4.632.186,68 €	4.724.830,41 €	4.819.327,02 €	4.915.713,56 €	5.014.027,83 €

ESTIMACION DE INGRESOS DE HOTEL PUERTO DE MALAGA GRAN LUJO 5*					
años de concesion	41	42	43	44	45
INFORMACION INICIAL	2060	2061	2062	2063	2064
Nº HABITACIONES	404	404	404	404	404
Nº DE DIAS EN SERVICIO	365	365	365	365	365
Nº HABITACIONES ANUAL	147.460	147.460	147.460	147.460	147.460
% OCUPACION	72%	72%	72%	72%	72%
HABITACIONES VENDIDAS ANUAL	106.171	106.171	106.171	106.171	106.171
Average Daily Rate (ADR)	428 €	437 €	446 €	455 €	464 €
Revenue Per Available Room (RevPar)	308 €	315 €	321 €	327 €	334 €
ESTIMACION INGRESOS					
Habitaciones	45.481.230 €	46.390.855 €	47.318.672 €	48.265.045 €	49.230.346 €
Restauracion	15.918.431 €	16.236.799 €	16.561.535 €	16.892.766 €	17.230.621 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	6.822.185 €	6.958.628 €	7.097.801 €	7.239.757 €	7.384.552 €
TOTAL INGRESOS	68.221.845 €	69.586.282 €	70.978.008 €	72.397.568 €	73.845.520 €
GASTOS DIRECTOS					
Habitaciones	27.288.738 €	27.834.513 €	28.391.203 €	28.959.027 €	29.538.208 €
Restauracion	11.142.901 €	11.365.759 €	11.593.075 €	11.824.936 €	12.061.435 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	2.387.765 €	2.435.520 €	2.484.230 €	2.533.915 €	2.584.593 €
TOTAL DE GASTOS DIRECTOS	40.819.404 €	41.635.792 €	42.468.508 €	43.317.878 €	44.184.236 €
% sobre ingresos					
TOTAL DE BENEFICIO/PERDIDA	27.402.441,26 €	27.950.490,08 €	28.509.499,88 €	29.079.689,88 €	29.661.283,68 €
% sobre ingresos					
GASTOS GENERALES					
Administración y otros gastos generales	3.243.686,06 €	3.308.559,78 €	3.374.730,98 €	3.442.225,60 €	3.511.070,11 €
Reparaciones y Mantenimiento	2.857.045,81 €	2.914.186,73 €	2.972.470,47 €	3.031.919,87 €	3.092.558,27 €
Mobiliario, coste anual equivalente	3.411.092,27 €	3.479.314,12 €	3.548.900,40 €	3.619.878,41 €	3.692.275,98 €
TOTAL GASTOS GENERALES	9.511.824,15 €	9.702.060,63 €	9.896.101,84 €	10.094.023,88 €	10.295.904,36 €
OTROS GASTOS					
Seguros	428.376,34 €	436.943,87 €	445.682,75 €	454.596,40 €	463.688,33 €
Tasa retirada basura	17.553,64 €	17.904,71 €	18.262,81 €	18.628,06 €	19.000,62 €
Tasa Suministo Agua	260.911,71 €	266.129,94 €	271.452,54 €	276.881,59 €	282.419,22 €
IAE	136.080,79 €	138.802,41 €	141.578,46 €	144.410,02 €	147.298,23 €
TOTAL OTROS GASTOS	842.922,48 €	859.780,93 €	876.976,55 €	894.516,08 €	912.406,40 €
TOTAL GASTOS	51.174.150,83 €	52.197.633,84 €	53.241.586,52 €	54.306.418,25 €	55.392.546,61 €
EBITDA*R (ANTES DE PAGAR RENTA)	17.047.694,63 €	17.388.648,52 €	17.736.421,49 €	18.091.149,92 €	18.452.972,92 €
lº /Alquiler explotacion zonas	11.933.386,24 €	12.172.053,96 €	12.415.495,04 €	12.663.804,94 €	12.917.081,04 €
EBITDA*(DESPUÉS DE PAGAR RENTA)	5.114.308,39 €	5.216.594,56 €	5.320.926,45 €	5.427.344,98 €	5.535.891,88 €

ESTIMACION DE INGRESOS DE HOTEL PUERTO DE MALAGA GRAN LUJO 5*					
años de concesion	46	47	48	49	50
INFORMACION INICIAL	2065	2066	2067	2068	2069
Nº HABITACIONES	404	404	404	404	404
Nº DE DIAS EN SERVICIO	365	365	365	365	365
Nº HABITACIONES ANUAL	147.460	147.460	147.460	147.460	147.460
% OCUPACION	72%	72%	72%	72%	72%
HABITACIONES VENDIDAS ANUAL	106.171	106.171	106.171	106.171	106.171
Average Daily Rate (ADR)	473 €	482 €	492 €	502 €	512 €
Revenue Per Available Room (RevPar)	341 €	347 €	354 €	361 €	369 €
ESTIMACION INGRESOS					
Habitaciones	50.214.953 €	51.219.252 €	52.243.637 €	53.288.510 €	54.354.280 €
Restauracion	17.575.234 €	17.926.738 €	18.285.273 €	18.650.979 €	19.023.998 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	7.532.243 €	7.682.888 €	7.836.546 €	7.993.277 €	8.153.142 €
TOTAL INGRESOS	75.322.430 €	76.828.879 €	78.365.456 €	79.932.765 €	81.531.421 €
GASTOS DIRECTOS					
Habitaciones	30.128.972 €	30.731.551 €	31.346.182 €	31.973.106 €	32.612.568 €
Restauracion	12.302.664 €	12.548.717 €	12.799.691 €	13.055.685 €	13.316.799 €
Otros (comidas/bebidas, spa, otros)	2.636.285 €	2.689.011 €	2.742.791 €	2.797.647 €	2.853.600 €
TOTAL DE GASTOS DIRECTOS	45.067.921 €	45.969.279 €	46.888.665 €	47.826.438 €	48.782.967 €
% sobre ingresos					
TOTAL DE BENEFICIO/PERDIDA	30.254.509,35 €	30.859.599,54 €	31.476.791,53 €	32.106.327,36 €	32.748.453,91 €
% sobre ingresos					
GASTOS GENERALES					
Administración y otros gastos generales	3.581.291,51 €	3.652.917,34 €	3.725.975,69 €	3.800.495,20 €	3.876.505,11 €
Reparaciones y Mantenimiento	3.154.409,44 €	3.217.497,63 €	3.281.847,58 €	3.347.484,53 €	3.414.434,22 €
Mobiliario, coste anual equivalente	3.766.121,50 €	3.841.443,93 €	3.918.272,80 €	3.996.638,26 €	4.076.571,03 €
TOTAL GASTOS GENERALES	10.501.822,45 €	10.711.858,90 €	10.926.096,07 €	11.144.617,99 €	11.367.510,35 €
OTROS GASTOS					
Seguros	472.962,10 €	482.421,34 €	492.069,76 €	501.911,16 €	511.949,38 €
Tasa retirada basura	19.380,64 €	19.768,25 €	20.163,61 €	20.566,89 €	20.978,22 €
Tasa Suministo Agua	288.067,61 €	293.828,96 €	299.705,54 €	305.699,65 €	311.813,64 €
IAE	150.244,19 €	153.249,07 €	156.314,05 €	159.440,34 €	162.629,14 €
TOTAL OTROS GASTOS	930.654,53 €	949.267,62 €	968.252,97 €	987.618,03 €	1.007.370,39 €
TOTAL GASTOS	56.500.397,55 €	57.630.405,50 €	58.783.013,61 €	59.958.673,88 €	61.157.847,36 €
EBITDA*R (ANTES DE PAGAR RENTA)	18.822.032,38 €	19.198.473,02 €	19.582.442,48 €	19.974.091,33 €	20.373.573,16 €
Iº /Alquiler explotacion zonas	13.175.422,66 €	13.438.931,12 €	13.707.709,74 €	13.981.863,93 €	14.261.501,21 €
EBITDA*(DESPUÉS DE PAGAR RENTA)	5.646.609,71 €	5.759.541,91 €	5.874.732,74 €	5.992.227,40 €	6.112.071,95 €

INGRESO POR RENTA OTROS ELEMENTOS

		1	2	3	4	5
INGRESOS POR ALQUILER MEDIOS		2020	2021	2022	2023	2024
€/M2/MES medio	55 € -					60,72 €
Rendimiento						40%
M2	10000					10000
m2 utiles (según rendimiento)						5000
RENTA TOTAL OBTENIDA POR ALQUILER		3.643.466,65 €				
*Se aplica incremento medio anual por inflación media prevista (2%)						

	6	7	8	9	10
INGRESOS POR ALQUILER MEDIOS	2025	2026	2027	2028	2029
€/M2/MES medio	61,94 €	63,18 €	64,44 €	65,73 €	67,04 €
Rendimiento	50%	100%	100%	100%	100%
M2	10000	10000	10000	10000	10000
m2 utiles (según rendimiento)	10000	10000	10000	10000	10000
RENTA TOTAL OBTENIDA POR ALQUILER	7.432.671,97 €	7.581.325,41 €	7.732.951,91 €	7.887.610,95 €	8.045.363,17 €
*Se aplica incremento medio anual por inflación media prevista (2%)					

	11	12	13	14	15
INGRESOS POR ALQUILER MEDIOS	2030	2031	2032	2033	2034
€/M2/MES medio	68,39 €	69,75 €	71,15 €	72,57 €	74,02 €
Rendimiento	100%	100%	100%	100%	100%
M2	10000	10000	10000	10000	10000
m2 utiles (según rendimiento)	10000	10000	10000	10000	10000
RENTA TOTAL OBTENIDA POR ALQUILER	8.206.270,44 €	8.370.395,84 €	8.537.803,76 €	8.708.559,84 €	8.882.731,03 €
*Se aplica incremento medio anual por inflación media prevista (2%)					

	16	17	18	19	20
INGRESOS POR ALQUILER MEDIOS	2035	2036	2037	2038	2039
€/M2/MES medio	75,50 €	77,01 €	78,55 €	80,12 €	81,73 €
Rendimiento	100%	100%	100%	100%	100%
M2	10000	10000	10000	10000	10000
m2 utiles (según rendimiento)	10000	10000	10000	10000	10000
RENTA TOTAL OBTENIDA POR ALQUILER	9.060.385,65 €	9.241.593,37 €	9.426.425,23 €	9.614.953,74 €	9.807.252,81 €
*Se aplica incremento medio anual por inflación media prevista (2%)					

	21	22	23	24	25
INGRESOS POR ALQUILER MEDIOS	2040	2041	2042	2043	2044
€/M2/MES medio	83,36 €	85,03 €	86,73 €	88,46 €	90,23 €
Rendimiento	100%	100%	100%	100%	100%
M2	10000	10000	10000	10000	10000
m2 utiles (según rendimiento)	10000	10000	10000	10000	10000
RENTA TOTAL OBTENIDA POR ALQUILER	10.003.397,87 €	10.203.465,83 €	10.407.535,14 €	10.615.685,85 €	10.827.999,56 €
*Se aplica incremento medio anual por inflación media prevista (2%)					

	26	27	28	29	30
INGRESOS POR ALQUILER MEDIOS	2045	2046	2047	2048	2049
€/M2/MES medio	92,04 €	93,88 €	95,76 €	97,67 €	99,62 €
Rendimiento	100%	100%	100%	100%	100%
M2	10000	10000	10000	10000	10000
m2 utiles (según rendimiento)	10000	10000	10000	10000	10000
RENTA TOTAL OBTENIDA POR ALQUILER	11.044.559,55 €	11.265.450,75 €	11.490.759,76 €	11.720.574,96 €	11.954.986,46 €
*Se aplica incremento medio anual por inflación media prevista (2%)					

	31	32	33	34	35
INGRESOS POR ALQUILER MEDIOS	2050	2051	2052	2053	2054
€/M2/MES medio	101,62 €	103,65 €	105,72 €	107,84 €	109,99 €
Rendimiento	100%	100%	100%	100%	100%
M2	10000	10000	10000	10000	10000
m2 utiles (según rendimiento)	10000	10000	10000	10000	10000
RENTA TOTAL OBTENIDA POR ALQUILER	12.194.086,18 €	12.437.967,91 €	12.686.727,27 €	12.940.461,81 €	13.199.271,05 €
*Se aplica incremento medio anual por inflación media prevista (2%)					

	36	37	38	39	40
INGRESOS POR ALQUILER MEDIOS	2055	2056	2057	2058	2059
€/M2/MES medio	112,19 €	114,44 €	116,73 €	119,06 €	121,44 €
Rendimiento	100%	100%	100%	100%	100%
M2	10000	10000	10000	10000	10000
m2 utiles (según rendimiento)	10000	10000	10000	10000	10000
RENTA TOTAL OBTENIDA POR ALQUILER	13.463.256,47 €	13.732.521,60 €	14.007.172,03 €	14.287.315,47 €	14.573.061,78 €
*Se aplica incremento medio anual por inflación media prevista (2%)					

	41	42	43	44	45
INGRESOS POR ALQUILER MEDIOS	2060	2061	2062	2063	2064
€/M2/MES medio	123,87 €	126,35 €	128,88 €	131,45 €	134,08 €
Rendimiento	100%	100%	100%	100%	100%
M2	10000	10000	10000	10000	10000
m2 utiles (según rendimiento)	10000	10000	10000	10000	10000
RENTA TOTAL OBTENIDA POR ALQUILER	14.864.523,02 €	15.161.813,48 €	15.465.049,75 €	15.774.350,74 €	16.089.837,75 €
*Se aplica incremento medio anual por inflación media prevista (2%)					

	46	47	48	49	50
INGRESOS POR ALQUILER MEDIOS	2065	2066	2067	2068	2069
€/M2/MES medio	136,76 €	139,50 €	142,29 €	145,13 €	148,04 €
Rendimiento	100%	100%	100%	100%	100%
M2	10000	10000	10000	10000	10000
m2 utiles (según rendimiento)	10000	10000	10000	10000	10000
RENTA TOTAL OBTENIDA POR ALQUILER	16.411.634,51 €	16.739.867,20 €	17.074.664,54 €	17.416.157,84 €	17.764.480,99 €
*Se aplica incremento medio anual por inflación media prevista (2%)					

CONCESIONARIO

años de concesión	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
INGRESOS										
Renta Hotel					4.336.741	4.639.080	4.964.909	5.301.900	5.637.733	5.996.995
Renta otros					3.643.467	7.432.672	7.581.325	7.732.952	7.887.611	8.045.363
INGRESOS TOTALES					7.980.208	12.071.752	12.546.234	13.034.852	13.525.344	14.042.358
GASTOS										
Gastos del concesionario					-558.615	-845.023	-878.236	-912.440	-946.774	-982.965
IBI					-317.697	-324.051	-330.532	-337.143	-343.885	-350.763
Tasa de Ocupación Puerto	-367.000	-373.000	-373.000	-379.000	-384.000	-390.000	-396.000	-402.000	-408.000	-414.000
Tasa Actividad Puerto					-319.208	-482.870	-501.849	-521.394	-541.014	-561.694
GASTOS TOTALES	-367.000	-373.000	-373.000	-379.000	-1.579.520	-2.041.944	-2.106.618	-2.172.976	-2.239.673	-2.309.423
EBITDA	-367.000	-373.000	-373.000	-379.000	6.400.688	10.029.808	10.439.616	10.861.876	11.285.671	11.732.936
INVERSIONES	-11.635.267	-29.088.166	-34.905.800	-40.723.433						
	-116.352.665,00 €	10%	25%	30%	35%					
años de concesion	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
FLUJOS DE CAJA	-12.002.267	-29.461.166	-35.278.800	-41.102.433	6.400.688	10.029.808	10.439.616	10.861.876	11.285.671	11.732.936
TIR (IRR)	9,67%									
rentabilidad mínima	8,0%									
VAN (NAV)	25.055.340 €									
Amortización lineal inversión		2,5 M€/año (46 años)								

años de concesión	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
INGRESOS										
Renta Hotel	6.368.373	6.495.740	6.625.655	6.991.318	7.131.144	7.273.767	7.419.243	7.567.628	7.718.980	7.873.360
Renta otros	8.206.270	8.370.396	8.537.804	8.708.560	8.882.731	9.060.386	9.241.593	9.426.425	9.614.954	9.807.253
INGRESOS TOTALES	14.574.643	14.866.136	15.163.459	15.699.878	16.013.875	16.334.153	16.660.836	16.994.053	17.333.934	17.680.612
GASTOS										
Gastos del concesionario	-1.020.225	-1.040.630	-1.061.442	-1.098.991	-1.120.971	-1.143.391	-1.166.259	-1.189.584	-1.213.375	-1.237.643
IBI	-357.778	-364.934	-372.233	-379.677	-387.271	-395.016	-402.917	-410.975	-419.194	-427.578
Tasa de Ocupación Puerto	-420.000	-426.000	-432.000	-438.000	-444.000	-450.000	-456.000	-462.000	-468.000	-474.000
Tasa Actividad Puerto	-582.986	-594.645	-606.538	-627.995	-640.555	-653.366	-666.433	-679.762	-693.357	-707.224
GASTOS TOTALES	-2.380.989	-2.426.209	-2.472.213	-2.544.664	-2.592.797	-2.641.773	-2.691.609	-2.742.321	-2.793.927	-2.846.446
EBITDA	12.193.654	12.439.927	12.691.245	13.155.214	13.421.078	13.692.380	13.969.227	14.251.732	14.540.007	14.834.167
INVERSIONES	-116.352.665,00 €									
años de concesion	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
FLUJOS DE CAJA	12.193.654	12.439.927	12.691.245	13.155.214	13.421.078	13.692.380	13.969.227	14.251.732	14.540.007	14.834.167
TIR (IRR)										
rentabilidad mínima										
VAN (NAV)										
Amortización lineal inversión										

años de concesión	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
INGRESOS										
Renta Hotel	8.030.827	8.191.443	8.355.272	8.522.378	8.692.825	8.866.682	9.044.015	9.224.896	9.409.394	9.597.581
Renta otros	10.003.398	10.203.466	10.407.535	10.615.686	10.828.000	11.044.560	11.265.451	11.490.760	11.720.575	11.954.986
INGRESOS TOTALES	18.034.225	18.394.909	18.762.807	19.138.064	19.520.825	19.911.241	20.309.466	20.715.655	21.129.969	21.552.568
GASTOS										
Gastos del concesionario	-1.262.396	-1.287.644	-1.313.397	-1.339.664	-1.366.458	-1.393.787	-1.421.663	-1.450.096	-1.479.098	-1.508.680
IBI	-436.130	-444.852	-453.750	-462.825	-472.081	-481.523	-491.153	-500.976	-510.996	-521.216
Tasa de Ocupación Puerto	-480.000	-486.000	-492.000	-498.000	-504.000	-510.000	-516.000	-522.000	-528.000	-534.000
Tasa Actividad Puerto	-721.369	-735.796	-750.512	-765.523	-780.833	-796.450	-812.379	-828.626	-845.199	-862.103
GASTOS TOTALES	-2.899.895	-2.954.293	-3.009.658	-3.066.012	-3.123.372	-3.181.759	-3.241.194	-3.301.698	-3.363.292	-3.425.998
EBITDA	15.134.330	15.440.617	15.753.149	16.072.052	16.397.453	16.729.482	17.068.272	17.413.957	17.766.676	18.126.570
INVERSIONES										
	-116.352.665,00 €									
años de concesion	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
FLUJOS DE CAJA	15.134.330	15.440.617	15.753.149	16.072.052	16.397.453	16.729.482	17.068.272	17.413.957	17.766.676	18.126.570
TIR (IRR)										
rentabilidad mínima										
VAN (NAV)										
Amortización lineal inversión										

años de concesión	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
INGRESOS										
Renta Hotel	9.789.533	9.985.324	10.185.030	10.388.731	10.596.505	10.808.436	11.024.604	11.245.096	11.469.998	11.699.398
Renta otros	12.194.086	12.437.968	12.686.727	12.940.462	13.199.271	13.463.256	13.732.522	14.007.172	14.287.315	14.573.062
INGRESOS TOTALES	21.983.619	22.423.292	22.871.758	23.329.193	23.795.777	24.271.692	24.757.126	25.252.268	25.757.314	26.272.460
GASTOS										
Gastos del concesionario	-1.538.853	-1.569.630	-1.601.023	-1.633.043	-1.665.704	-1.699.018	-1.732.999	-1.767.659	-1.803.012	-1.839.072
IBI	-531.640	-542.273	-553.118	-564.181	-575.464	-586.973	-598.713	-610.687	-622.901	-635.359
Tasa de Ocupación Puerto	-540.000	-546.000	-552.000	-558.000	-564.000	-570.000	-576.000	-582.000	-588.000	-594.000
Tasa Actividad Puerto	-879.345	-896.932	-914.870	-933.168	-951.831	-970.868	-990.285	-1.010.091	-1.030.293	-1.050.898
GASTOS TOTALES	-3.489.838	-3.554.835	-3.621.011	-3.688.392	-3.757.000	-3.826.860	-3.897.997	-3.970.437	-4.044.205	-4.119.330
EBITDA	18.493.781	18.868.457	19.250.746	19.640.801	20.038.777	20.444.833	20.859.129	21.281.832	21.713.108	22.153.131
INVERSIONES										
	-116.352.665,00 €									
años de concesion	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
FLUJOS DE CAJA	18.493.781	18.868.457	19.250.746	19.640.801	20.038.777	20.444.833	20.859.129	21.281.832	21.713.108	22.153.131
TIR (IRR)										
rentabilidad mínima										
VAN (NAV)										
Amortización lineal inversión										

años de concesión	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
INGRESOS										
Renta Hotel	11.933.386	12.172.054	12.415.495	12.663.805	12.917.081	13.175.423	13.438.931	13.707.710	13.981.864	14.261.501
Renta otros	14.864.523	15.161.813	15.465.050	15.774.351	16.089.838	16.411.635	16.739.867	17.074.665	17.416.158	17.764.481
INGRESOS TOTALES	26.797.909	27.333.867	27.880.545	28.438.156	29.006.919	29.587.057	30.178.798	30.782.374	31.398.022	32.025.982
GASTOS										
Gastos del concesionario	-1.875.854	-1.913.371	-1.951.638	-1.990.671	-2.030.484	-2.071.094	-2.112.516	-2.154.766	-2.197.862	-2.241.819
IBI	-648.066	-661.027	-674.248	-687.733	-701.488	-715.517	-729.828	-744.424	-759.313	-774.499
Tasa de Ocupación Puerto	-600.000	-606.000	-612.000	-618.000	-624.000	-630.000	-636.000	-642.000	-648.000	-654.000
Tasa Actividad Puerto	-1.071.916	-1.093.355	-1.115.222	-1.137.526	-1.160.277	-1.183.482	-1.207.152	-1.231.295	-1.255.921	-1.281.039
GASTOS TOTALES	-4.195.836	-4.273.753	-4.353.108	-4.433.930	-4.516.249	-4.600.094	-4.685.495	-4.772.485	-4.861.095	-4.951.357
EBITDA	22.602.073	23.060.115	23.527.437	24.004.226	24.490.670	24.986.964	25.493.303	26.009.889	26.536.927	27.074.625
INVERSIONES										
	-116.352.665,00 €									
años de concesion	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
FLUJOS DE CAJA	22.602.073	23.060.115	23.527.437	24.004.226	24.490.670	24.986.964	25.493.303	26.009.889	26.536.927	27.074.625
TIR (IRR)										
rentabilidad mínima										
VAN (NAV)										
Amortización lineal inversión										



Instituto
de análisis
inmobiliario



GRUPOEUROVAL

www.instai.es