



# Comercial Marina Deportiva del Puerto de Alicante, S.A.

*Programa de acceso información pública  
Comerfor*

AUTORIDAD PORTUARIA  
DE ALICANTE

REGISTRO GENERAL

ENTRADA

Nº: RE2019-1.008

09 mayo 2019

## A LA AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE

ACTIVIDADES	<input type="checkbox"/>
DOMINIO PÚBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>
OP. SERV. PORTUARIOS	<input type="checkbox"/>
MEDIOAMBIENTE	<input type="checkbox"/>
SEGURIDAD Y PREVENCIÓN	<input type="checkbox"/>
MANTENIM. Y CONSERV.	<input type="checkbox"/>
ARCHIVO	<input type="checkbox"/>
OTROS	<input type="checkbox"/>

10/5/2019

**D. JAVIER PALACIO LÓPEZ**, actuando como Administrador único de **YANSIKA HOLDING, S.A.**, mercantil Administradora solidaria de **COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A.**, con CIF A-03895802, y domicilio en Muelle nº 8 de la Zona de Levante s/n del Puerto de Alicante (Alicante), según se acredita con el **DOCUMENTO Nº 1** que se acompaña.

DE SECRETARÍA A:	
2.- Dirección	<input type="checkbox"/>
3.- Oficina General	<input type="checkbox"/>
4.- Dep. Técnico	<input checked="" type="checkbox"/>
5.- Dep. económico-financiero	<input type="checkbox"/>
6.- Depto. Planificación Estratégica	<input type="checkbox"/>
7.- Div. Comercial	<input type="checkbox"/>
8.-	<input type="checkbox"/>
FECHA:	10 MAYO 2019

### DICE

- I. Que **COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A.** es titular de la concesión administrativa de uso de terrenos de dominio público comprendidos en los muelles 6 y 8 de la Zona de Levante, Sector I del Plan Especial del Puerto de Alicante que tiene por objeto la construcción y explotación de locales para aparcamientos y otros usos comerciales y terciarios admitidos en el Plan Especial del Puerto Deportivo de Alicante.

Dicha concesión fue adjudicada en virtud de Resolución del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria del Puerto de Alicante de 12 de agosto de 1993, publicada en el BOE nº 219, de 13 de septiembre de 1993, a favor de Marítima Valenciana, S.A., la cual se integró, con arreglo a los Pliegos, en una nueva sociedad, **COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A.**, previos el consentimiento y autorización de la Autoridad Portuaria.

A efectos probatorios, nos remitimos a los archivos administrativos, ex artículo 53.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.





## Comercial Marina Deportiva del Puerto de Alicante, S.A.

- II. Que, la mencionada concesión, según el Pliego de Condiciones, se otorgó por un plazo de 30 años a partir del siguiente *"a la fecha de notificación al concesionario de la resolución del concurso de adjudicación (BOE de 13 de septiembre de 1993)"*.

Por tanto, el vencimiento del plazo inicial de 30 años se produciría en fecha 14 de septiembre de 2023, de modo que la concesión de referencia en la actualidad, a la fecha de presentación de esta solicitud, se encuentra vigente.

- III. Que, en este contexto, por medio del presente escrito, de conformidad con el artículo 82.2.b) del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante, TRLPEMM), **se solicita una prórroga de la mencionada concesión por un plazo de 15 años adicionales al plazo por el que fue inicialmente concedida.**

- IV. La prórroga solicitada se justifica en el compromiso de llevar a cabo una inversión relevante no prevista en la concesión inicialmente y que, cumpliendo los requisitos establecidos en el mencionado artículo 82.2.b) del TRLPEMM, sea superior al 20% del valor actualizado de la inversión prevista en el título concesional.

A estos efectos, se acompañan a este escrito, como **DOCUMENTO Nº 2**, el correspondiente Estudio Económico-Financiero y Memoria, y, como **DOCUMENTO Nº 3**, el Proyecto técnico, de los que resulta una inversión comprometida de 5.248.535,16 euros, a ejecutar en los años 2019 y 2020.

En virtud de cuanto antecede,

**SOLICITA** Que teniendo por presentado este escrito, con la documentación que lo acompaña, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por solicitada



## Comercial Marina Deportiva del Puerto de Alicante, S.A.

formalmente, en los términos establecidos en este escrito y al amparo de lo establecido en el artículo 82.2.b) del TRLPEMM, una prórroga de 15 años de la concesión arriba identificada.

En Alicante, a 6 de mayo de 2019.

Fdo. Javier Palacio López

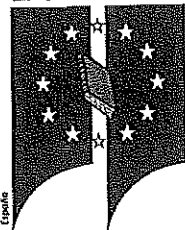
**COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A.**



# ***DOCUMENTO Nº1***

## ***Poder de representación***

EUROPA



NIHIL PRIUS FIDE  
NOTARIO

11/2

**ELEVACIÓN A PUBLICO DE ACUERDOS  
SOCIALES.-**

NUMERO: MIL CIENTO SESENTA Y CINCO. -----

En Mutxamel, a once de diciembre de dos mil  
dieciocho. -----

Ante mí, **FERNANDO SALVADOR CAMPDERA**, Notario del  
Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en  
Mutxamel. -----

**COMPARECE**

DON JAVIER PALACIO LÓPEZ, mayor de edad,

NIHIL PRIUS FIDE

Registro Mercantil de Alicante T. 1.988 F. 50  
COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE  
ALICANTE SA  
Asiento: 1/339/1.391 Folio: 205 F.P. 14/12/2018  
Protocolo: 2018/1165/N/11/12/2018  
Fecha: 14/12/2018 10:38: N.Entrada: 1/2018/26.272,0

1/1

*Notaria  
de*

*D. Fernando Salvador Campdera*

Avda. Carlos Soler, 13  
03110 MUTXAMEL

Tel. 965 955 455 Fax 965 956 690  
fsalvador@notariado.org

05/2018



EF2120679

FERNANDO SALVADOR CAMPDERA  
NOTARIO  
AVDA. CARLOS SOLER Nº 13, 1.º  
Teléf. 965 955 455 - Fax 965 956 690  
03110 - MUTXAMEL (Alicante)

## ELEVACIÓN A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES. -

NUMERO: MIL CIENTO SESENTA Y CINCO. -----

En Mutxamel, a once de diciembre de dos mil dieciocho. -----

Ante mí, **FERNANDO SALVADOR CAMPDERA**, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en Mutxamel. -----

### COMPARECE

DON JAVIER PALACIO LÓPEZ, mayor de edad, empresario, divorciado, vecino de Alicante, domiciliado en Avenida Costa Blanca, numero 25, con D.N.I. 21.493.960-T. -----

INTERVIENE: En nombre y representación de la mercantil YANSIKA HOLDING, S.L.U., de duración indefinida, constituida como sociedad limitada, en escritura autorizada bajo mi fe, de fecha 18 de Agosto de 2000; transformada a sociedad anonima, en escritura autorizada bajo mi fé, de fecha 10 de Enero de 2003; con domicilio social en Alicante, Edificio Marina Deportiva, Muelle 8.- Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 2.349, folio 95, hoja

A-59819; con C.I.F. A-53488425.- Código CNAE: 6499.

Transformada nuevamente a sociedad limitada, en escritura autorizada bajo mi fe, de fecha 13 de Marzo de 2018, al número 292 de protocolo, pendiente de inscripción.-----

Cuyo objeto social lo constituye: - La dirección y gestión de valores representativos de los fondos propios de sociedades y otras entidades. La prestación de servicios de asesoramiento y apoyo a las entidades participadas. Todo ello por cuenta propia. La construcción y explotación de aparcamientos de vehículos de toda clase. La construcción y explotación de locales comerciales. Construcción y explotación de instalaciones marítimas y embarcaciones deportivas, así como su compraventa. La compra-venta de bienes inmuebles, así como la construcción sobre los mismos de todo tipo de edificaciones, tanto en régimen libre como de protección oficial. La urbanización y reconversión de terrenos cualquiera que sea su clasificación. La compra venta y arrendamiento de toda clase de vehículos a motor. La compra-venta de toda clase de animales de compañía, así como la venta de alimentos y accesorios para el cuidado y limpieza



05/2018



EF2120678

de dichos animales. -----

En su condición de Administrador Unico de la sociedad, para el que fue designado y aceptó, por plazo de cinco años (hasta el 1 DE DICIEMBRE DE 2022), en Junta General de fecha 1 de Diciembre de 2017, elevados a publicos sus acuerdos en escritura autorizada bajo mi fé, con fecha 27 de diciembre de 2017, al numero 1.096 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, dando lugar a la inscripcion 9ª. -----

Copia autorizada de dicha escritura debidamente inscrita, yo, el Notario tengo a la vista y compruebo la vigencia del nombramiento. -----

En relación a la Ley 10/2010 de 28 de Abril, yo, el Notario, hago constar, que mediante acta de manifestaciones autorizada bajo mi fé, de fecha 5 de Agosto de 2010, al número 1135 de protocolo, se ha dado cumplimiento a la obligación de identificación del "titular real" en la mencionada mercantil aquí representada.- Manifiesta el representante de la



mercantil, que no se han producido cambios en dicha  
acta.-----

=====

Dicha mercantil a su vez ostenta del cargo de  
Administrador solidario de la mercantil "COMERCIAL  
MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A.,  
UNIPERSONAL", domiciliada en Alicante, Muelle numero  
8, Zona de Levante, sin numero; constituida en  
escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don  
Salvador Pereperez Solís, de fecha 10 de Noviembre  
de 1.993; Inscrita en el Registro Mercantil de  
Alicante, al tomo 1.652 general, folio 221, hoja A-  
24.208, con C.I.F. A-03895836.- Código CNAE: 6832.

Su objeto social lo constituye: Construcción de  
Aparcamientos en el Plan Especial del Puerto de  
Alicante.-----

En relación a la Ley 10/2010 de 28 de Abril, yo,  
el Notario, hago constar, que mediante acta de  
manifestaciones autorizada bajo mi fé, de fecha 5 de  
Agosto de 2010, al número 1126 de protocolo, se ha  
dado cumplimiento a la obligación de identificación  
del "titular real" en la mencionada mercantil aquí  
representada.- Manifiesta el representante de la  
mercantil, que no se han producido cambios en dicha

05/2018



EF2120677

acta. -----

=====

Se encuentra especialmente facultado para este acto, en virtud de acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad, de fecha 9 de Diciembre de 2018, según se desprende de la certificación expedida con fecha 10 de Diciembre de 2018, por el administrador solidario, Yansika Holding, S.L.U., representada por su administrador unico, por Don Javier Palacio Lopez, cuya firma considero legítima por haber sido reconocida como suya a mi presencia, y que queda incorporada a esta escritura, para trasladar debidamente testimoniada a las copias que de la misma se expidan y que a mi juicio son suficientes para llevar a cabo la preste escritura de Elevación a público de acuerdos sociales. -----

Manifiesta el interviniente que la totalidad de datos contenidos en los documentos presentados, y que han servido de base para la redacción de su

intervención, no han sufrido ningún tipo de variación; igualmente manifiesta la plena vigencia de las facultades a su favor conferidas, sin que a mí, el Notario, me conste nada en contrario.-----

Tiene a mi juicio en el concepto en que interviene, capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la presente escritura, a cuyo efecto.-----

### **DICE Y OTORGA**

**PRIMERO.-** Que en la representación que ostenta, eleva a públicos los acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal, de la mercantil COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A., adoptados con fecha 9 de Diciembre de 2018, en la forma detallada en la certificación expedida con fecha 10 de Diciembre de 2018, que ha quedado incorporada y la cual no remitimos en todos sus términos.-----

**SEGUNDO.-** Me entrega en este acto certificación expedida con fecha 8 de Diciembre de 2018, por el administrador unico de la mercantil Yansika Holding, S.L.U., Don Javier Palacio Lopez, cuya firma considero legítima por haber sido reconocida como

05/2018



EF2120676

suya a mi presencia, y que queda incorporada a la presente escritura. -----

=====

De conformidad con lo previsto en la normativa de Protección de Datos, se informa de que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario autorizante. La finalidad del tratamiento es la de ejercer las funciones propias de la actividad notarial y su facturación. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación con el interesado y no se solicite su supresión o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales.- La base legal del tratamiento es el ejercicio de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Los intervinientes



podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, oposición o en su caso la portabilidad de sus datos. Frente a cualquier vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. El dato de contacto del delegado en protección de datos es: Aequus Abogados, S.L. con dirección sita en Valencia, Avenida Profesor López Piñero, nº 4, C-3, teléfono 96.373.51.95 y correo electrónico [dpd@aequus.es](mailto:dpd@aequus.es).-----

El compareciente renuncia expresamente en este acto, a la presentación telemática de ésta escritura al Registro Mercantil.-----

Así lo dice y otorga.-----

Hago las reservas y advertencias legales, las de la Ley, y las derivadas del Reglamento del Registro Mercantil, advirtiéndolo expresamente en este acto, de la necesidad de inscripción de ésta escritura en el Registro Mercantil.-----

05/2018



EF2120675

Leo la presente escritura al compareciente habiéndoselo entregado previamente al mismo, para su lectura, en base al derecho que en tal sentido le corresponde y asiste, quedando informado de su contenido y prestando su pleno consentimiento; siendo el contenido del presente documento adecuado a la legalidad y la voluntad debidamente informada de otorgantes e intervinientes; y firmando conmigo, que DOY FE de conocerle. -----

Del contenido de la presente escritura, extendida en cinco folios de la serie EF, el presente, y los cuatro anteriores en orden ascendente, yo el Notario, DOY FE. -----

Está la firma del compareciente. Firmado: Fernando Salvador Campderá. Rubricado y signado. Está el sello en tinta de la Notaría. -----

DOCUMENTOS UNIDOS: -----  
-----

certif-yanska300.doc

JAVIER PALACIO LOPEZ, Administrador Unico de la  
mercantil YANSIKA HOLDING, S.L.U.-

**CERTIFICO:**

Que en el Libro de Actas de la Sociedad, figura una relativa a la Junta General Universal de Accionistas celebrada el pasado día 8 de Diciembre de 2018, en el domicilio social de la mercantil, con asistencia del socio unico, el cual adoptó las siguientes decisiones:

1º.- Aprobar la designación de Yanska Holding, S.L.U., como Administrador Solidario de la mercantil COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A., y a tales efectos designar como representante de la mercantil, al Administrador Unico, Don Javier Palacio Lopez, mayor de edad, de nacionalidad española, divorciado, empresario, vecino de Alicante, domiciliado en Avenida Costa Blanca, numero 25, con D.N.I. 21.493.960-T.-

2º.- Facultar a Don Javier Palacio Lopez, para que se persone en la Junta General a celebrar por la mercantil Comercial Marina Deportiva del Puerto de Alicante, S.A., y en dicha junta proceda a la aceptación del cargo de administrador solidario,

05/2018



EF2120674

facultandole igualmente para que si fuere necesario, comparezca ante Notario, con el fin de otorgar los documentos públicos que fueran necesarios.-

- Así resulta de la correspondiente acta que fué aprobada y firmada por el socio unico, el mismo día 8 de Diciembre de 2018.-

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente, en Alicante, a ocho de Diciembre de dos mil dieciocho.-



**CERTIFICADO DEL ACTA DE DECISIONES DEL  
SOCIO UNICO DE COMERCIAL MARINA DEPORTIVA  
DEL PUERTO DE ALICANTE, SAU.-**

La Sociedad YANSIKA HOLDING, SLU representada por su Administrador Único Don JAVIER PALACIO LÓPEZ, mayor de edad, titular del N.I.F. 21493960T, en calidad de Administrador Solidario reelegido de la mercantil COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, SAU, con domicilio social en Alicante, Muelle 8, Zona de Levante del Puerto de Alicante y N.I.F. A03895836, con facultades para certificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil. -

**CERTIFICA:**

Que con fecha 9 de Diciembre de 2013, en el domicilio social, se adoptaron por el socio único de la Sociedad COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, SAU, esto es, la mercantil YANSIKA HOLDING, SLU, debidamente representada por su Administrador Único Don JAVIER PALACIO LÓPEZ, las siguientes

**DECISIONES**

**PRIMERO.-** Reelección de los Administradores

05/2018



EF2120673

**Solidarios de la mercantil COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, SAU por un plazo de cinco años.-**

Se decide reelegir a los Administradores Solidarios de la mercantil COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, SAU, Don Perfecto Palacio de la Fuente y la sociedad Yansika Holding SLU, representada por su Administrador Único Don Javier Palacio López, cuyas identidades no se reproducen por ya constar en el Registro Mercantil.-

Estando presentes en este acto todos ellos, aceptan la elección y se comprometen a desempeñar el cargo con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal, manifestando que no se hallan incurso en ninguna prohibición o incompatibilidad de carácter legal.-

Los recién reelegidos ejercerán su cargo por el tiempo máximo establecido en los estatutos sociales, es decir, cinco años.-

**SEGUNDO.-** Delegación de facultades para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos adoptados en la Junta General.-

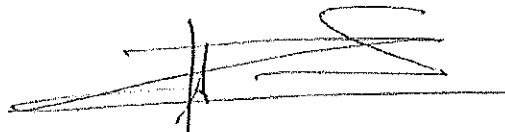
Se decide facultar al Administrador Solidario reelegido, Yansika Holding, S.L.U., en la persona de su administrador unico, Don Javier Palacio López, para que eleve a públicos los acuerdos adoptados en la presente reunión, otorgando las escrituras y demás documentos, públicos y privados precisos hasta su inscripción en el Registro Mercantil. Se le autoriza, asimismo, para subsanar, regularizar o aclarar los mismos, en el sentido que indiquen las pertinentes calificaciones, verbales o escritas, del Registro

Mercantil o de cualquier entidad u organismo, público o privado y proceder a la protocolización, inscripción y ejecución de los acuerdos adoptados, así como a subsanar los defectos formales o materiales que pudieran derivarse.-

Y no habiendo otros temas sobre los que decidir se da por terminada la Junta, y por aprobada el Aeta, siendo la misma firmada por el único asistente, en el lugar y fecha al principio indicados.-

Lo que se certifica a los efectos legales oportunos en Alicante a 10 de Diciembre de 2018, por el representante y administrador unico del Administrador Solidario recién, Yansika Holding, S.L.U., a los efectos del artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil.-

Fdo. El Administrador Único y representante del  
Administrador Solidario, Yansika Holding, S.L.U.-

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Javier Palacio Lopez', written over a horizontal line.

Fdo: Javier Palacio Lopez.-

05/2018



EF2120672

FE DE COPIA. - ES PRIMERA COPIA, fiel y exacta de su matriz, obrante en mi protocolo, bajo el número consignado. Y a instancia de la mercantil "COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A", la expido en ocho folios de papel del timbre exclusivo para documentos notariales, serie EF, el presente y los siete anteriores, en orden ascendente que signo, firmo, rubrico y sello, en Mutxamel a doce de diciembre de dos mil dieciocho. DOY FE. -----



*[Handwritten signature and lines]*



## Registro Mercantil de Alicante

Tfno: 965926491 Fax: 965924081

Avenida de Eusebio Sempere, 13

03003 - ALICANTE

### NOTA DE CALIFICACION

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar conforme a los siguientes HECHOS y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

#### HECHOS

DIARIO/ASIENTO: 339/1391

F. PRESENTACION: 14/12/2018 ENTRADA: 1/2018/26.272,0

SOCIEDAD: COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE SA

AUTORIZANTE: SALVADOR CAMPERA, LUIS FERNANDO

PROTOCOLO: 2018/1165 de 11/12/2018

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO (DEFECTOS)

1.- Existe discrepancia respecto a la fecha de celebración de la junta entre la que figura en la certificación y la de la escritura. (Artículo 97.1.1 Reglamento del Registro Mercantil y Resolución de la DGRN de 6 de abril de 2006)

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad de los collaterales del Registro.

En relación con la presente calificación:

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta provincia mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

ALICANTE, a 7 de Enero de 2019



EL REGISTRADOR Nº 3

Base: Fiscal nº 2-2-inciso 2º D Ad. 3ª Ley 8/1989 S/C

MINUTA Nº: 11/2019/1041

HONORARIOS Incluido I.V.A.: 10,91

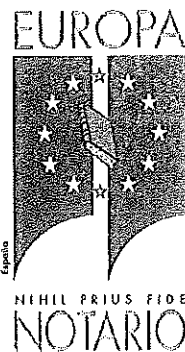
Nº ARANCEL:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)



16/2

### SUBSANACION

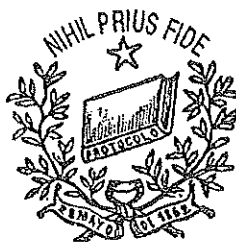
NUMERO: CIENTO DIECISIETE. -----

En Mutxamel, a dieciocho de febrero de dos mil diecinueve. -----

Ante mí, **FERNANDO SALVADOR CAMPDERA**, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en Mutxamel. -----

### COMPARECE

DON JAVIER PALACIO LÓPEZ, mayor de edad, empresario, divorciado, vecino de Alicante,



*Notaría  
de*

*D. Fernando Salvador Campdera*

Avda. Carlos Soler, 13  
03110 MUTXAMEL

Tel. 965 955 455 Fax 965 956 690  
[fsalvador@notariado.org](mailto:fsalvador@notariado.org)

07/2017



DR9959261

FERNANDO SALVADOR CAMPDERA

NOTARIO

AVDA. CARLOS SOLER Nº 13, 1.º

Teléf. 965 955 455 - Fax 965 956 690

03110 - MUTXAMEL (Alicante)

### SUBSANACION

NUMERO: CIENTO DIECISIETE. -----

En Mutxamel, a dieciocho de febrero de dos mil diecinueve. -----

Ante mí, **FERNANDO SALVADOR CAMPDERA**, Notario del Ilustre Colegio de Valencia, con residencia en Mutxamel. -----

### COMPARECE

DON JAVIER PALACIO LÓPEZ, mayor de edad, empresario, divorciado, vecino de Alicante, domiciliado en Avenida Costa Blanca, numero 25, con D.N.I. 21.493.960-T. -----

INTERVIENE: En nombre y representación de la mercantil **YANSIKA HOLDING, S.L.U.**, de duración indefinida, constituida como sociedad limitada, en escritura autorizada bajo mi fe, de fecha 18 de Agosto de 2000; transformada a sociedad anonima, en escritura autorizada bajo mi fé, de fecha 10 de Enero de 2003; con domicilio social en Alicante, Edificio Marina Deportiva, Muelle 8.- Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 2.349, folio 95, hoja A-59819; con C.I.F. A-53488425.- Codigo CNAE: 6499.

Transformada nuevamente a sociedad limitada, en escritura autorizada bajo mi fe, de fecha 13 de Marzo de 2018, al número 292 de protocolo.-----

En su condición de Administrador Unico de la sociedad, para el que fue designado y aceptó, por plazo de cinco años (hasta el 1 DE DICIEMBRE DE 2022), en Junta General de fecha 1 de Diciembre de 2017, elevados a publicos sus acuerdos en escritura autorizada bajo mi fé, con fecha 27 de diciembre de 2017, al numero 1.096 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, dando lugar a la inscripción 9ª.- Copia autorizada de dicha escritura debidamente inscrita, yo, el Notario tengo a la vista y compruebo la vigencia del nombramiento.-----

En relación a la Ley 10/2010 de 28 de Abril, yo, el Notario, hago constar, que mediante acta de manifestaciones autorizada bajo mi fé, de fecha 5 de Agosto de 2010, al número 1135 de protocolo, se ha dado cumplimiento a la obligación de identificación del "titular real" en la mencionada mercantil aquí representada.- Manifiesta el representante de la mercantil, que no se han producido cambios en dicha acta.-----

=====



07/2017



DR9959260

Dicha mercantil a su vez ostenta del cargo de Administrador solidario de la mercantil "COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A., UNIPERSONAL", domiciliada en Alicante, Muelle numero 8, Zona de Levante, sin numero; constituida en escritura autorizada por el Notario de Alicante, Don Salvador Pereperez Solís, de fecha 10 de Noviembre de 1.993; Inscrita en el Registro Mercantil de Alicante, al tomo 1.652 general, folio 221, hoja A-24.208, con C.I.F. A-03895836.- Código CNAE: 6832.

Su objeto social lo constituye: Construcción de Aparcamientos en el Plan Especial del Puerto de Alicante. -----

En relación a la Ley 10/2010 de 28 de Abril, yo, el Notario, hago constar, que mediante acta de manifestaciones autorizada bajo mi fé, de fecha 5 de Agosto de 2010, al número 1126 de protocolo, se ha dado cumplimiento a la obligación de identificación del "titular real" en la mencionada mercantil aquí representada.- Manifiesta el representante de la

mercantil, que no se han producido cambios en dicha  
acta.-----

=====

Se encuentra especialmente facultado para este  
acto, en virtud de acuerdo de la Junta General  
Extraordinaria y Universal de la sociedad, de fecha  
9 de Diciembre de 2018, según se desprende de la  
certificación expedida con fecha 10 de Diciembre de  
2018, por el administrador solidario, Yansika  
Holding, S.L.U., representada por su administrador  
unico, por Don Javier Palacio Lopez, cuya firma  
considero legítima por haber sido reconocida como  
suya a mi presencia, y que queda incorporada a esta  
escritura, para trasladar debidamente testimoniada  
a las copias que de la misma se expidan y que a mi  
juicio son suficientes para llevar a cabo la presente  
escritura de Subsanción.-----

Manifiesta el interviniente que la totalidad de  
datos contenidos en los documentos presentados, y  
que han servido de base para la redacción de su  
intervención, no han sufrido ningún tipo de  
variación; igualmente manifiesta la plena vigencia  
de las facultades a su favor conferidas, sin que a  
mí, el Notario, me conste nada en contrario.-----

07/2017



DR9959259

Tiene a mi juicio en el concepto en que interviene, capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la presente escritura, a cuyo efecto.-----

**DICE Y OTORGA**

**PRIMERO.-** Que mediante escritura autorizada bajo mi fe, de fecha 11 de Diciembre de 2018, al número 1.165 de protocolo, se elevaron a publicas las decisiones adoptadas por el socio unico de la mercantil Comercial Marina Deportiva del Puerto de Alicante, S.A.U., con fecha 9 de Diciembre de 2018.

**SEGUNDO.-** Que en la certificación expedida, protocolizada en la escritura, y comprensiva de los acuerdos citados en el apartado anterior, figura transcrita erroneamente como fecha de adopción de las decisiones, el dia 9 de diciembre de 2013, cuando lo cierto es que la fecha correcta es el dia 9 de Diciembre de 2018.-----

**TERCERO.-** Me entrega nueva certificacion, con la fecha correcta, idéntica en cuanto al resto, a la

contenida en la citada escritura bajo mi fe, de fecha 11 de Diciembre de 2018, al número 1.165 de protocolo, a los efectos de su inscripción en el Registro Mercantil.- Dicha certificación expedida por el administrador solidario de fecha 10 de Diciembre de 2018, Yansika Holding, S.L.U., representada por su administrador unico, por Don Javier Palacio Lopez, cuya firma considero legítima por haber sido reconocida como suya a mi presencia, queda incorporada.-----

=====

De conformidad con lo previsto en la normativa de Protección de Datos, se informa de que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario autorizante. La finalidad del tratamiento es la de ejercer las funciones propias de la actividad notarial y su facturación. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación con el interesado y no se solicite su supresión o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales.- La base legal del tratamiento es el ejercicio de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su

07/2017



DR9959258

intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Los intervinientes podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación del tratamiento, oposición o en su caso la portabilidad de sus datos. Frente a cualquier vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. El dato de contacto del delegado en protección de datos es: Aequus Abogados, S.L. con dirección sita en Valencia, Avenida Profesor López Piñero, nº 4, C-3, teléfono 96.373.51.95 y correo electrónico [dpd@aequus.es](mailto:dpd@aequus.es) [sdpd@aequus.es](mailto:sdpd@aequus.es). -----

El compareciente renuncia expresamente en este acto, a la presentación telemática de ésta escritura

al Registro Mercantil.-----

Así lo dice y otorga.-----

Hago las reservas y advertencias legales, las de la Ley, y las derivadas del Reglamento del Registro Mercantil, advirtiéndolo expresamente en este acto, de la necesidad de inscripción de ésta escritura en el Registro Mercantil.-----

Leo la presente escritura al compareciente habiéndoselo entregado previamente al mismo, para su lectura, en base al derecho que en tal sentido le corresponde y asiste, quedando informado de su contenido y prestando su pleno consentimiento; siendo el contenido del presente documento adecuado a la legalidad y la voluntad debidamente informada de otorgantes e intervinientes; y firmando conmigo, que DOY FE de conocerle.-----

Del contenido de la presente escritura, extendida en cuatro folios de la serie DR, el presente, y los tres anteriores en orden ascendente, yo el Notario, DOY FE.-----

Está la firma del compareciente. Firmado: Fernando Salvador Campderá. Rubricado y signado. Está el sello en tinta de la Notaría.-----

DOCUMENTOS UNIDOS: -----

07/2017



DR9959257

certif-comercial300.doc

**CERTIFICADO DEL ACTA DE DECISIONES DEL  
SOCIO UNICO DE COMERCIAL MARINA DEPORTIVA  
DEL PUERTO DE ALICANTE, SAU.-**

La Sociedad YANSIKA HOLDING, SLU representada por su Administrador Único Don JAVIER PALACIO LÓPEZ, mayor de edad, titular del N.I.F. 21493960T, en calidad de Administrador Solidario reelegido de la mercantil COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, SAU, con domicilio social en Alicante, Muelle 8, Zona de Levante del Puerto de Alicante y N.I.F. A03895836, con facultades para certificar de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil. -

**CERTIFICA:**

Que con fecha 9 de Diciembre de 2018, en el domicilio social, se adoptaron por el socio único de la Sociedad COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, SAU, esto es, la mercantil YANSIKA HOLDING, SLU, debidamente representada por su Administrador Único Don JAVIER PALACIO LÓPEZ, las siguientes

**DECISIONES**

**PRIMERO.-** Reelección de los Administradores

**Solidarios de la mercantil COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, SAU por un plazo de cinco años.-**

Se decide reelegir a los Administradores Solidarios de la mercantil COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, SAU, Don Perfecto Palacio de la Fuente y la sociedad Yansika Holding S.L.U, representada por su Administrador Único Don Javier Palacio López, cuyas identidades no se reproducen por ya constar en el Registro Mercantil.-

Estando presentes en este acto todos ellos, aceptan la elección y se comprometen a desempeñar el cargo con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal, manifestando que no se hallan incurso en ninguna prohibición o incompatibilidad de carácter legal.-

Los recién reelegidos ejercerán su cargo por el tiempo máximo establecido en los estatutos sociales, es decir, cinco años.-

**SEGUNDO.-** Delegación de facultades para la formalización, inscripción y ejecución de los acuerdos adoptados en la Junta General.-

Se decide facultar al Administrador Solidario reelegido, Yansika Holding, S.L.U., en la persona de su administrador unico, Don Javier Palacio López, para que eleve a públicos los acuerdos adoptados en la presente reunión, otorgando las escrituras y demás documentos, públicos y privados precisos hasta su inscripción en el Registro Mercantil. Se le autoriza, asimismo, para subsanar, regularizar o aclarar los mismos, en el sentido que indiquen las pertinentes calificaciones, verbales o escritas, del Registro



07/2017



DR9959256

Mercantil o de cualquier entidad u organismo, público o privado y proceder a la protocolización, inscripción y ejecución de los acuerdos adoptados, así como a subsanar los defectos formales o materiales que pudieran derivarse.-

Y no habiendo otros temas sobre los que decidir se da por terminada la Junta, y por aprobada el Acta, siendo la misma firmada por el único asistente, en el lugar y fecha al principio indicados.-

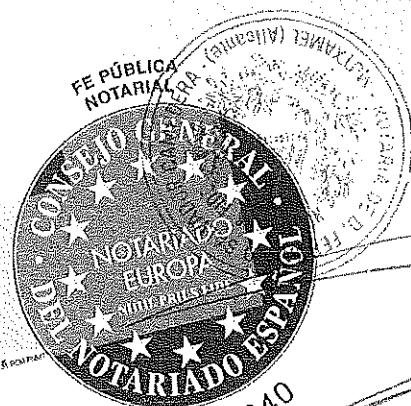
Lo que se certifica a los efectos legales oportunos en Alicante a 10 de Diciembre de 2018, por el representante y administrador único del Administrador Solidario recién, Yansika Holding, S.L.U., a los efectos del artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil.-

Fdo. El Administrador Único y representante del  
Administrador Solidario, Yansika Holding, S.L.U.-

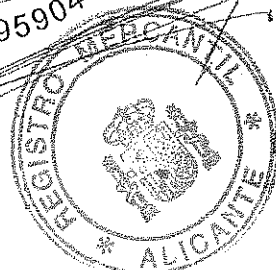
*Segue una firma ilegible rubricada*

Fdo: Javier Palacio Lopez.-

FE DE COPIA.- ES PRIMERA COPIA, fiel y exacta de su matriz, obrante en mi protocolo, bajo el número consignado. Y a instancia de la mercantil "COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A", la expido en seis folios de papel del timbre exclusivo para documentos notariales, serie DR, el presente y los cinco anteriores, en orden ascendente que signo, firmo, rubrico y sello, -incorporándose el último a los solos efectos previstos en el artículo 241 del Reglamento Notarial-, en Mutxamel a diecinueve de febrero de dos mil diecinueve. DOY FE.-----



0241959040



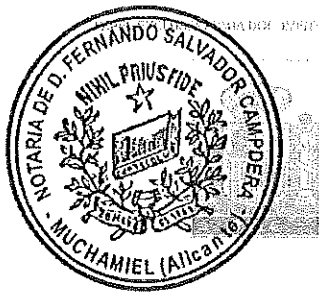
2

1988

Alicante

copi A-24208 de folio 50  
26 Marzo 2019

07/2017



DR9959255

*[Handwritten signature]*

***DOCUMENTO Nº2***

***Estudio Económico-Financiero***

***Y***

***Memoria***

## **ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

**“CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LOCALES, PARA APARCAMIENTOS  
Y OTROS USOS COMERCIALES Y TERCARIOS, ADMITIDOS EN EL PLAN  
ESPECIAL DEL PUERTO DEPORTIVO DE ALICANTE”**

**A LOS EFECTOS DE SOLICITUD DE PRORROGA DE LA CONCESIÓN  
ACTUAL, AMPARADO EN EL ARTICULO 82 DEL TRLPEMM**



Abril 2019

## Contenido

1. BREVE DESCRIPCIÓN DE LA CONCESIÓN, Y DE SUS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS .....	3
2. ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES HIPÓTESIS Y PARÁMETROS DEL PLAN DE NEGOCIO UTILIZADO EN EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO .....	6
3. VALIDACION DEL CÁLCULO DE LA TASA DE DESCUENTO. ....	9
4. CALCULO DEL VALOR ACTUALIZADO DE LA INVERSIÓN INICIALMENTE PREVISTA EN EL TITULO CONCESIONAL, E INVERSIÓN COMPROMETIDA. ....	10



## 1. BREVE DESCRIPCIÓN DE LA CONCESIÓN, Y DE SUS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

El puerto de Alicante se localiza dentro de la ciudad de Alicante, ciudad situada en el sureste de España, con una población de aproximadamente 335.000 habitantes, con clima mediterráneo suave y cálido durante todo el año. La actual configuración del puerto, y su integración con la ciudad, es consecuencia –en alguna medida- del Plan Especial del Puerto de Alicante, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 4 de diciembre de 1992. Este Plan tenía como objetivo la integración para la ciudad de ciertas líneas al borde del agua, con la creación –entre otras medidas- de paseos marítimos y zonas de ocio que permitieran un mayor aprovechamiento y disfrute de ciudadanos y turistas de la situación costera de la ciudad.

En cumplimiento del citado Plan Especial, la Autoridad Portuaria publica un concurso público para el otorgamiento de una concesión de dominio público para la ejecución y posterior explotación de las obras de locales para usos terciarios y aparcamiento de vehículos en el Sector I del Puerto de Alicante, en una parcela de terreno situada en los muelles 6 y 8, en la parte de Levante de la dársena interior del puerto. Esta parcela, según se indica en el Pliego de condiciones particulares económico-administrativas del concurso referido, y en la escritura pública de otorgamiento, ocupa una superficie de 21.274 m<sup>2</sup>.

El Proyecto Básico, especifica que la concesión queda distribuida en 21.092,44 m<sup>2</sup> de superficie de locales y en 2.651,79 m<sup>2</sup> de superficie de aparcamiento semi-soterrado.



El plazo de la concesión se establece en la condición tercera del citado Pliego de condiciones particulares en 30 años, y en relación al Concesionario se indica en la condición sexta punto 1, que la sociedad concesionaria habrá de contener en su objeto social la gestión de la construcción, explotación y comercialización de la concesión como objeto exclusivo de su actividad mercantil.

Con fecha 12 de agosto de 1993, previo informe de la Comisión Técnica, el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Alicante adjudica el concurso a Marítima Valenciana S.A. siendo publicado en el Boletín Oficial del Estado el 13 de septiembre de ese mismo año, dando iniciado el plazo de 30 años, hasta el 13 de septiembre de 2023.

En cumplimiento de la condición sexta del Pliego de condiciones particulares del concurso – ya indicada – se constituye Comercial Marina Deportiva del Puerto de Alicante S.A. subrogándose en la concesión otorgada a Marítima Valenciana S.A., siendo elevado a público el 17 de mayo de 1995, tal y como consta en la correspondiente escritura pública. Desde esta fecha el titular de la concesión pasa a ser la nueva sociedad, Comercial Marina Deportiva del Puerto de Alicante S.A.

Por escrito fechado el 28 de septiembre de 2000, con salida el 3 de octubre del mismo año, la Autoridad Portuaria notifica a la compañía concesionaria una modificación sustancial de determinadas condiciones de la concesión, aprobadas en sesión del Consejo de Administración celebrada el 27 de septiembre. Esta modificación sustancial, modifica las condición general 16 y la condición particular 19, fijando el canon de ocupación en 1.519 pesetas y los metros de aplicación en 15.253 m<sup>2</sup>, correspondientes a la superficie ocupada por semisótano y la parte del vial posterior de acceso a las instalaciones de la concesión. También queda fijado de manera explícita el canon de desarrollo de actividades industriales o comerciales aplicables a diferentes tipos de actividad.

Las instalaciones están compuestas por edificios de tipo comercial. Existe un centro comercial y de ocio bordeando la instalación náutica. Estos edificios se realizaron en dos fases, y cuentan con un nivel inferior o semisótano para aparcamiento (tanto público como privado), un nivel de planta baja levantado un metro y medio sobre el nivel del paseo que bordea el mar, y una segunda planta. La planta baja dispone de un espacio de 5 metros enfrente del mar que son utilizados como terrazas. En la planta alta también existen locales con terrazas. En el interior de la Fase I, -locales más cercanos a la ciudad- se construyó una plaza que articula otro conjunto de locales. En su gran mayoría los locales están destinados a negocios de hostelería, existiendo también locales dedicados a la venta de elementos náuticos y despachos. Uno de los bloques del complejo comercial está ocupado íntegramente por el Casino de Alicante.

La compañía tiene sus oficinas en las propias instalaciones.

El cuadro siguiente muestra el detalle –según la información recibida de la compañía- de los metros cuadrados dedicados a locales comerciales y aparcamientos, especificados por la fase, y la planta en la que se encuentran. Este detalle es de gran importancia, dado que cada una de las divisiones tiene diferentes precios de comercialización en el mercado.



Metros totales	
<b>FASE I PLANTA BAJA</b>	
Fachada mar	1.377,58
Interior	37,00
<b>FASE I PLANTA ALTA</b>	0,00
Fachada mar	949,63
Interior	0,00
<b>FASE II PLANTA BAJA</b>	0,00
Fachada mar	2.540,51
Interior	1.196,86
<b>FASE II PLANTA ALTA</b>	0,00
Fachada mar	2.476,10
Interior	1.151,21
<b>EDIF.TRIANGULO</b>	921,61
<b>PARKING PUBLICO</b>	10.343,54
Incluye trastero	98,40
<b>TRASTEROS</b>	580,89
<b>GARAJES</b>	0,00
Plazas	55,00

## **2. ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES HIPÓTESIS Y PARÁMETROS DEL PLAN DE NEGOCIO UTILIZADO EN EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

### **1. Hipótesis y parámetros sobre los ingresos.**

#### **a) Ingresos por Cesión y / o alquiler de locales y plazas de garajes.**

Constituyen una parte importante de la actividad de la compañía. Dado que el cobro de los ingresos por las cesiones se ha realizado por anticipado, se imputa contablemente en cada ejercicio el importe correspondiente a la periodificación, de cara al cálculo del resultado y por consiguiente del impuesto de sociedades, realizando el correspondiente ajuste sobre el resultado contable, para el cálculo de los flujos libres de caja de cada ejercicio.

Las inversiones que se plantean en el Proyecto básico que soporta la solicitud de prórroga de plazo, únicamente serán generadoras de ingresos "contables" en el periodo de ampliación (septiembre de 2023- septiembre 2038), con independencia de la fecha de cobro, que se ha previsto entre los años 2020 y 2024.

En función de la hipótesis de trabajo, en cuanto a la fórmula de explotación de los locales comerciales y plazas de garajes en el periodo concesional prorrogado, y la forma de cobro acordada, se registran en alguna medida ingresos de caja coincidentes en fecha con el periodo concesional actual, pero que no guardan ninguna vinculación con la concesión en su plazo actual. El estudio económico realizado únicamente corresponde a la estimación de ingresos, gastos y flujos de caja por razón del periodo prorrogado.

En base a la última información recibida de la compañía, SBC ha realizado los cálculos de ingresos para cada fecha. Las fórmulas de explotación consideradas por Comercial Marina Deportiva del Puerto de Alicante, S.A. son las siguientes:

- Alquileres. Desde inicio nuevo plazo, 14 de septiembre de 2023.
- Cesión cobro al inicio del periodo de ampliación.(2023)
- Cesión con cobros en 3 años, (2020/2023)
- Cesión con cobros en 5 años, (2020/2024)

distribuidos como se indica en el cuadro siguiente:



HIPOTESIS DE INGRESOS Y ACTIVIDAD	
LOCALES, TRASTEROS Y GARAJES EN CESIÓN	40%
LOCALES, TRASTEROS Y GARAJES EN ALQUILER	60%
CESION CON COBRO EN 3 PAGOS ANUALES	15%
CESION CON COBRO EN 5 PAGOS ANUALES	25%
NIVEL DE OCUPACIÓN DE LOS ALQUILERES	Progresivo del 60% al 90%
ALQ.PARKING-EDIF.TRIÁNGULAR	0%
CESION PARKING-EDIF.TRIÁN. COBRO AÑO 2023	100%

De la aplicación de los porcentajes anteriores, resulta la siguiente distribución de metros cuadrados:

	Metros totales	Metros a alquilar	Metros cedidos. Pago en 2023	Metros cedidos Pago en 3 años	Metros cedidos Pago en 5 años
<b>FASE I PLANTA BAJA</b>					
Fachada mar	1.377,58	828,55		208,64	344,40
Interior	37,00	22,20		5,55	9,25
<b>FASE I PLANTA ALTA</b>	0,00				
Fachada mar	949,63	569,78		142,44	237,41
Interior	0,00	0,00		0,00	0,00
<b>FASE II PLANTA BAJA</b>	0,00				
Fachada mar	2.540,51	1.524,31		381,08	635,13
Interior	1.193,86	718,12		179,53	299,22
<b>FASE II PLANTA ALTA</b>					
Fachada mar	2.473,10	1.485,66		371,42	619,03
Interior	1.151,21	690,73		172,68	287,80
<b>EDIF.TRIANGULO</b>	921,61	0,00	921,61		
<b>PARKING PUBLICO</b>	10.343,54		10.343,54		
Incluye trastero	98,40				
<b>TRASTEROS</b>	530,69	348,53		87,13	145,22
<b>GARAJES</b>	1.385,37	0,00			
Plazas	55,00	33,00		8,25	13,75

La información base para el cálculo de la estimación de los ingresos, es consecuencia de la experiencia de la compañía en la explotación actual.

Se ha considerado que los precios de los alquileres estimados para el año base, varían cada 5 años en un 50 % del IPC previsto acumulado.

#### b) Ingresos por prestación de servicios

Son ingresos correspondientes a diversos servicios prestados por la compañía, como apoyo a sus cesionarios y arrendatarios. Estos ingresos vienen a compensar el grueso de los gastos de la cuenta de resultados, con un comportamiento similar al de los gastos suplidos, más un margen por la gestión.

Las cifras que se presentan guardan continuidad con las de las cuentas anuales de la compañía para esta misma concesión.

Se considera que estos ingresos varían en base al IPC previsto, en igual forma que los costes que los soportan.

c) Ingresos por ocupación de terrazas.

Las cifras presentadas guardan continuidad con las de las cuentas anuales de la compañía para esta misma concesión.

Se ha considerado que estos ingresos varían de acuerdo al IPC previsto.

**2. Hipótesis y parámetros sobre los gastos.**

a) Gastos corrientes.

En la proyección presentada, se sigue el criterio de variación de los gastos con el IPC esperado, sobre la base de las cifras del año 2017. Las excepciones las encontramos en los gastos ocasionados por los cánones de ocupación y de aprovechamiento o actividad, donde los primeros evolucionan con crecimientos de un 3% cada 5 años y los de actividad varían con la variación de las cifras de ingresos de cada año.

b) Amortizaciones:

La amortización se ha calculado de manera lineal, desde el año 2020, hasta el 13 de septiembre de 2038. Se aplica la amortización desde el momento de la ejecución de la inversión, al considerar que, aunque no hay generación de ingresos contables hasta varios años después, si se inicia la depreciación real desde el momento de la ejecución de las obras.

Se considera que no hay activos pendientes de amortizar a la finalización de los plazos concesionales.

c) Impuesto de Sociedades.

El Impuesto de sociedades se ha calculado al 25 % de tipo impositivo, sobre el resultado antes de impuestos, sin considerar ningún tipo de bonificaciones ni desgravaciones.

**3. Hipótesis y parámetros en relación a los ajustes para llegar al flujo de caja de cada ejercicio.**

Se han realizado los ajustes correspondientes a los registros contables que no implican movimientos de fondos, así como con los movimientos de fondos de ingresos y gastos anticipados que no tienen su origen en un ingreso o gasto contable.



#### 4. Otros.

1. Dado que se considera que un 50 % de la inversión se realiza en el segundo semestre de 2019 y el otro 50 % en el primer trimestre de 2020, se inicia la amortización en año completo 2020. Las diferencias resultantes de hacerlo con cálculos parciales inversión 2019, aplicación de  $\frac{1}{4}$  de amortización en el año 2019 y mismo sistema de ajuste a 2020, serían mínima en el efecto del impuesto de sociedades y por consiguiente en los flujos de caja, y dado que se trata de estimaciones de fechas de obra y no fechas fijas, se ha optado por aplicar sencillez en el cálculo.
2. Con la salvedad del cobro anticipado de las cesiones y el pago anticipado del canon de aprovechamiento correspondiente y del IBI, que han supuesto los ya indicados ajustes en las proyecciones de los flujos de caja, no se considera necesario realizar ningún otro ajuste por la gestión financiera de cobros – pagos – de la actividad habitual de la empresa, dado su irrelevancia. Es decir, con la excepción ya indicada, se considera que todos los ingresos y gastos devengados en un periodo, se liquidan financieramente dentro del mismo periodo.

### 3. VALIDACION DEL CÁLCULO DE LA TASA DE DESCUENTO.

TIPO INTERES BONO ESPAÑOL 10 AÑOS	1,724%
PRIMA DE RIESGO DEL MERCADO APLICADA	7,000%
TIPO A APLICAR	8,724%
(Se asume una Beta, igual a 1)	

WACC	8,724%
------	--------

El cálculo de tasa de descuento se ha realizado por la suma del tipo por operaciones sin riesgo y la aplicación de una tasa de riesgo. Como referencia para establecer la tasa sin riesgo, hemos tomado el promedio de la retribución del Bono del Estado Español a 10 años durante los últimos 5 años (enero 2014 a diciembre de 2018), que ha resultado el 1,724%, tal y como se comprueba en el correspondiente cuadro. La tasa de riesgo se establece en el 7% - en línea con las recomendaciones de Puertos del Estado para otras cuestiones similares—. No se dispone de la información suficiente para realizar un cálculo que ofrezca garantías de calidad de la Beta a aplicar, razón por la que se opta en mantener un efecto neutro con una beta igual a 1.

Dado que, todos los fondos aplicados a la actividad son fondos propios al final del ejercicio 2017, la tasa de descuento (WACC) a aplicar es del 8,724 %.

El cuadro siguiente refleja el dato relativo al tipo de Bono Español a 10 años utilizado, como tasa libre de riesgo.



Plazo

Mensual

 Descargar datos

01/01/2014 - 31/12/2018

Máximo 4,148

Mínimo 0,865

Diferencia 3,283

Promedio 1,724

#### 4. CALCULO DEL VALOR ACTUALIZADO DE LA INVERSIÓN INICIALMENTE PREVISTA EN EL TITULO CONCESIONAL, E INVERSIÓN COMPROMETIDA.

La escritura de "Concesión administrativa de dominio público" otorgada por la Autoridad Portuaria de Alicante a favor Comercial Marina Deportiva del Puerto de Alicante S.A. de fecha 17 de mayo de 1995, refleja en su apartado relativo a "Presupuesto de las Obras", el importe de inversión inicial, en dos apartados:

- Aparcamiento en Semisotano: Ejecución contratada por importe de 416.010.000 pesetas, equivalente a 2.500.270,45 euros.
- Locales Comerciales: Ejecución contratada por importe de 1.077.830.400 pesetas, equivalente a 6.477.891,17 euros.

Por consiguiente, la inversión inicial total referida a la fecha de inicio de la concesión en el año 1993, ascendió en euros equivalentes a 8.978.161,62 euros.

Este importe capitalizado al 31 de diciembre de 2018 con los IPC históricos es de 16.028.710,80 €, ascendiendo el 20 % a 3.205.742,16 €, importe inferior a la cifra de inversión comprometida en el proyecto de solicitud de prórroga.

El siguiente cuadro refleja estos importes:

La inversión comprometida asciende a 5.248.535,16 €, y se prevé sea ejecutada como se indica en el siguiente cuadro.

INVERSION COMPROMETIDA		
VALORACION A ORIGEN		5.248.535,16
Año	2019	2.624.267,58
Año	2020	2.624.267,58

TITULO CONCESIONAL DEL 13 DE SEPTIEMBRE DE 1993		
IMPORTE BASE DE INVERSION AÑO 1993		8.978.161,62
AÑO	IPC	VALOR ACTUALIZADO
1993	4,90%	8.978.161,62
1994	4,30%	9.364.222,57
1995	4,30%	9.766.884,14
1996	3,20%	10.079.424,44
1997	2,00%	10.281.012,93
1998	1,40%	10.424.947,11
1999	2,90%	10.727.270,57
2000	4,00%	11.156.361,40
2001	2,70%	11.457.583,15
2002	4,00%	11.915.886,48
2003	2,60%	12.225.699,53
2004	3,20%	12.616.921,91
2005	3,70%	13.083.748,02
2006	2,70%	13.437.009,22
2007	4,20%	14.001.363,61
2008	1,40%	14.197.382,70
2009	0,80%	14.310.961,76
2010	3,00%	14.740.290,61
2011	2,40%	15.094.057,59
2012	2,90%	15.531.785,26
2013	0,30%	15.578.380,61
2014	-1,00%	15.422.596,81
2015	0,02%	15.425.681,33
2016	1,57%	15.667.864,52
2017	1,11%	15.841.777,82
2018	1,18%	16.028.710,80
20 % VALOR ACTUALIZADO		3.205.742,16
IMPORTE INVERSION COMPROMETIDA.		5.248.535,16
IMPORTE DE INVERSION COMPROMETIDA > QUE 20 % INVERSION INICIAL ACTUALIZADA		
INVERSION CONCESION CMDPA - SOLICITUD PRORROGA 15 AÑOS		
PROYECTO 1 - ACONDICIONAMIENTO MARÍTIMO	1.591.046,21 €	
PROYECTO 2 - ACONDICIONAMIENTO EDIFICIOS DE CMDPA	4.170.647,55 €	
TOTAL GENERAL	5.761.693,76 €	
IMPUTABLE A INTERPARKING	513.158,60 €	
TOTAL CMDPA	5.248.535,16 €	



CUENTAS DE RESULTADOS	2010	2011	2012	2013	2014	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Periodificación ingresos (cesión locales)	518.838,63	518.838,63	518.838,63	518.838,63	518.838,63	518.838,63	518.838,63	518.838,63	518.838,63	518.838,63	518.838,63
Prestación de servicios	1.457.083,26	1.408.940,62	1.367.866,91	1.391.412,90	1.354.011,67	1.309.397,14	1.322.920,35	1.338.530,81	1.356.600,97	1.374.915,09	1.393.476,44
Ingresos por arrendamiento locales	17.100,00	17.938,71	13.200,00	26.400,00	24.200,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos por arrendamiento garajes	35.341,49	25.896,09	23.895,68	20.540,97	22.615,27	45.853,09	46.463,17	47.011,43	47.646,09	48.289,31	48.941,22
Ingresos por ocupación terrazas (cánones)	61.466,66	59.489,85	59.414,38	57.327,27	57.328,34	56.649,40	57.278,21	57.954,09	58.736,47	59.529,41	60.333,06
Ingresos por servicios diversos	54.818,15	58.474,23	56.048,82	87.710,27	78.788,64	78.825,52	79.801,59	80.743,25	81.833,29	82.938,04	84.057,70
Otros ingresos	0,00	0,00	420,00		420,00	576,00	582,39	589,27	597,22	605,28	613,45
<b>Total Ingresos</b>	<b>2.144.748,19</b>	<b>2.090.378,13</b>	<b>2.039.684,42</b>	<b>2.102.729,94</b>	<b>2.056.182,55</b>	<b>2.009.339,78</b>	<b>2.026.884,34</b>	<b>2.043.667,48</b>	<b>2.064.252,67</b>	<b>2.086.115,76</b>	<b>2.106.260,50</b>
Compra de otros aprovisionamientos	-1.732,16	-2.419,33	-1.572,16	-3.067,70	-2.881,45	-1.821,39	-1.845,98	-1.870,90	-1.896,16	-1.921,75	-1.947,70
Variación existencias aprovisionamientos	-602,73	-80,83	-756,93	416,07	50,24	339,68	344,25	348,89	353,60	358,38	363,21
Gastos de personal	-115.872,09	-117.851,56	-110.148,21	-118.874,16	-124.750,12	-153.818,04	-155.894,58	-157.999,16	-160.132,15	-162.293,93	-164.484,90
Arrendamientos	-21.636,48	-23.376,18	-21.635,48	-21.536,48	-21.636,48		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cánones	-289.437,21	-284.206,52	-288.518,24	-295.549,41	-315.314,29	-301.323,26	338.167,80	280.091,37	280.642,80	281.201,88	281.788,10
Ocupación terrenos	-239.957,48	-237.316,28	-242.655,88	-249.025,62			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros ingresos	-48.965,59	-25.444,98	-45.842,71	-27.015,28			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Minto. Centro comercial	-1.520,62	-22.559,87	-1.829,62	-21.289,98			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Actividad terrazas	-4.915,70	-4.782,58	-5.036,38	-4.405,57			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ocup.Imputación garajes y trasteros propios	906,62	896,56	915,74	940,86			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ocup.Imputación locales propios Fase II	5.035,86	4.980,44	5.731,51	5.226,18			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Period. cánones (Periodo concesional ampliado)							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Canon arrendamiento locales (periodo ampliado)							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Periodific. IAE (Periodo concesional ampliado)							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reparaciones y conservación	-407.084,49	-378.948,70	-379.740,37	-397.548,57	-404.530,85	-376.908,07	-381.996,33	-387.153,28	-392.379,85	-397.676,98	-403.045,62
Serv.profesionales	-13.712,79	-517.880,48	-128.246,89	-6.729,40	-5.525,38	-11.393,57	-11.547,38	-11.703,27	-11.881,27	-12.021,39	-12.183,88
Primas de seguros	-9.079,64	-7.077,34	-7.446,01	-8.233,00	-8.239,45	-9.714,86	-9.848,11	-9.979,03	-10.113,75	-10.250,29	-10.388,67
Servicios bancarios, suministros, etc.	-9.347,39	-9.103,99	-10.515,33	-10.617,39	-7.378,90	-4.846,15	-4.911,57	-4.977,88	-5.045,08	-5.113,19	-5.182,22
Publicidad, propaganda y R.R.P.P.	0,00	0,00	-3.873,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suministros	-542.991,15	-530.335,81	-509.299,32	-500.984,85	-477.327,68	-422.517,50	-428.221,49	-434.002,48	-439.881,51	-445.799,64	-451.617,94
Otros servicios	-168.833,39	-157.042,19	-136.068,31	-146.143,02	-114.476,23	-125.121,35	-126.810,49	-128.522,43	-130.257,48	-132.015,96	-133.798,17
Tributos y tasas (IBI, IAE)	-6.048,84	-6.460,05	-4.062,54	-6.747,10	-5.675,41	-5.661,52	-5.727,82	-5.805,14	-5.883,51	-5.962,94	-6.043,44
Gastos extraordinarios	-10.335,96	-11.134,81	-5,07	-106,06	-716,60	-452,62					
Ingresos extraordinarios	7.502,93	4.618,71	24.979,38	7.694,79	11.228,41	974,76					
Ajustes negativos de IVA act. Corriente	0,00	-19.583,49	0,00	0,00	0,00						
Diferencias negativas de cambio	-0,01	-0,09	-3.011,99	-0,21	0,00						
Pérdidas por créditos incobrables	-42.342,65	-472,89	-15.002,01	0,00	-25.453,35						
Pérdida por deterioro de créditos	-29.367,81	-140.176,51	-149.546,31	-55.133,68	-98.974,74						
Reversión del deterioro de créditos	42.342,65	472,89	38.830,13	142,55	69.360,75						
<b>EBITDA</b>	<b>526.368,98</b>	<b>-110.280,93</b>	<b>334.049,40</b>	<b>539.612,32</b>	<b>523.941,04</b>	<b>597.085,79</b>	<b>1.237.594,64</b>	<b>1.182.094,17</b>	<b>1.187.818,32</b>	<b>1.193.619,74</b>	<b>1.199.499,49</b>
Amortización contable inversión actual	-289.731,22	-224.892,18	-275.006,34	-273.444,74	-272.485,62	252.572,84	252.572,64	252.572,64	252.572,64	252.572,64	252.572,64
Amortización contable inversión futura											
<b>EBIT</b>	<b>236.637,76</b>	<b>-335.163,11</b>	<b>59.043,06</b>	<b>266.167,58</b>	<b>251.455,42</b>	<b>849.658,63</b>	<b>1.480.167,48</b>	<b>1.434.867,01</b>	<b>1.440.391,16</b>	<b>1.448.192,58</b>	<b>1.452.072,33</b>
Ingresos financieros	118.984,84	147.096,68	194.893,79	2.261,23	157.811,30	105,83	105,83	105,83	105,83	105,83	105,83
Gastos financieros	-23.946,71	-47.951,19	-76.950,63	-15.780,38	-16.929,25	-4.371,23	-4.371,23	-4.371,23	-4.371,23	-4.371,23	-4.371,23
Otros resultados	-495,53	-209.572,49	0,00	0,00							
Deterioro partic.y valores rep.deuda	0,00	0,00	-4.821,92	-5.172,40	-2.592,71						
Reversión deterioro partic.y valores rep.deuda	0,00	0,00	89.227,00	0,00							
<b>EBT</b>	<b>331.180,36</b>	<b>-445.590,11</b>	<b>251.391,30</b>	<b>247.476,03</b>	<b>389.744,85</b>	<b>845.393,23</b>	<b>1.485.902,08</b>	<b>1.430.401,61</b>	<b>1.436.125,76</b>	<b>1.441.927,18</b>	<b>1.447.806,93</b>
Impuestos	-102.315,36	130.336,59	-80.994,34	-67.729,78	-97.436,21	-211.348,31	-371.475,52	-357.600,40	-359.031,44	-360.481,80	-361.951,73
<b>RESULTADO NETO (BN)</b>	<b>228.865,00</b>	<b>-315.253,52</b>	<b>180.496,96</b>	<b>179.746,25</b>	<b>292.308,64</b>	<b>634.044,92</b>	<b>1.114.426,56</b>	<b>1.072.801,21</b>	<b>1.077.094,32</b>	<b>1.081.445,39</b>	<b>1.085.855,20</b>
ESTA PESTAÑA ES ÚNICAMENTE UNA HERRAMIENTA DE APOYO DE LA PESTAÑA PROYECC. PRORROGADA. LA INFORMACIÓN DE SUS CIFRAS TOTALES NO HA SIDO CONTRASTADA, POR LO QUE NO PUEDE UTILIZARSE A EFECTOS INFORMATIVOS. LAS CIFRAS DE APOYO SON LAS PROYECCIONES DE INGRESOS Y GASTOS REALIZADAS SOBRE LA BASE DE AÑO 2017 ENTREGADA POR LA COMPAÑÍA, EN LAS QUE SE HA COMPROBADO SU HOMOGENEIDAD Y CONTINUIDAD											

IPC

1,35%

1,35%

1,35%

1,35%

1,35%

1,35%







TITULO CONCESIONAL DEL 13 DE SEPTIEMBRE DE 1993			
IMPORTE BASE DE INVERSION AÑO 1993			8.978.161,62
AÑO	IPC	VALOR ACTUALIZADO	
1993	4,90%	8.978.161,62	
1994	4,30%	9.364.222,57	
1995	4,30%	9.766.884,14	
1996	3,20%	10.079.424,44	
1997	2,00%	10.281.012,93	
1998	1,40%	10.424.947,11	
1999	2,90%	10.727.270,57	
2000	4,00%	11.156.361,40	
2001	2,70%	11.457.583,15	
2002	4,00%	11.915.886,48	
2003	2,60%	12.225.699,53	
2004	3,20%	12.616.921,91	
2005	3,70%	13.083.748,02	
2006	2,70%	13.437.009,22	
2007	4,20%	14.001.363,61	
2008	1,40%	14.197.382,70	
2009	0,80%	14.310.961,76	
2010	3,00%	14.740.290,61	
2011	2,40%	15.094.057,59	
2012	2,90%	15.531.785,26	
2013	0,30%	15.578.380,61	
2014	-1,00%	15.422.596,81	
2015	0,02%	15.425.681,33	
2016	1,57%	15.667.864,52	
2017	1,11%	15.841.777,82	
2018	1,18%	16.028.710,80	
20 % VALOR ACTUALIZADO			3.205.742,16
IMPORTE INVERSION COMPROMETIDA.			5.248.535,16

IMPORTE DE INVERSION COMPROMETIDA > QUE 20 % INVERSION INICIAL ACTUALIZADA

INVERSION CONCESION CMDPA - SOLICITUD PRORROGA 15 AÑOS

PROYECTO 1 - ACONDICIONAMIENTO MARITIMO 1.591.046,21 €  
 PROYECTO 2 - ACONDICIONAMIENTO EDIFICIOS DE CMDPA 4.170.647,55 €  
 TOTAL GENERAL 5.761.693,76 €  
 IMPUTABLE A INTERPARKING 513.158,60 €  
 TOTAL CMDPA 5.248.535,16 €

INVERSION COMPROMETIDA			
VALORACION A ORIGEN		5.248.535,16	
Año	2019	2.624.267,58	
Año	2020	2.624.267,58	

CIFRAS AL 31/12/2019	IMPORTE	TIPO	% RECURSOS
DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO			
IMPUTABLES A LA ACTIVIDAD DE LA CONCESION	0,00		0,00%
PATRIMONIO NETO	1.292.540,84	8,724%	100,00%

TIPO INTERES BONO ESPAÑOL 10 AÑOS	1,724%
PRIMA DE RIESGO DEL MERCADO	7,000%
TIPO A APLICAR AL PATRIMONIO NETO	8,724%
(Se asume una Beta, igual a 1)	

TIPO DE INTERES	
IMPUESTO DE SOCIEDADES	25,000%
TIPO AJUSTADO A APLICAR A PRESTAMO	0,000%

WACC	8,724%
------	--------

## español a 10 años Datos Históricos Rendimiento de Bonos



Plazo:  
Mensual

Descargar datos

01/01/2014 - 31/12/2018

Máximo: 4,148

Mínimo: 0,866

Diferencia: 3,283

Promedio: 1,724

M2 y Precios											ALQU. ANUAL POR 15 AÑOS	CESION 3 AÑOS VS PRECIO ALQU.	CESION 5 AÑOS VS PRECIO ALQU.	CESIQN 2023 AÑOS VS PRECIO ALQU.	DESC. S/ PRECIO BASE ALQ.	DESC. S/ PRECIO BASE ALQ.	DESC. S/ PRECIO BASE ALQ.							
		Metros totales	Metros a alquilar	Metros cedidos. Pago en 2023	Metros cedidos Pago en 3 años(2020/2022)	Metros cedidos Pago en 5 años (2019/2024)		Precio Cesión m2. Pago en 3 años (2020/2022)	Precio Cesión m2. Pago en 5 años (2020/2024)	Precio Cesión m2. Pago en 2023	Precio Alquiler m2/año Año 2023													
FASE I PLANTA BAJA	Fachada mar	1.377,58	826,55			206,64		625,00	812,50	1.081,25	120,00	1800	0,35	0,45	0,60	65,28%	54,86%	39,93%						
	Interior	37,00	22,20			5,55		587,50	756,25	1.006,25	112,00	1680	0,35	0,45	0,80	65,03%	54,99%	40,10%						
FASE I PLANTA ALTA	Fachada mar	0,00																						
	Interior	949,63	569,78			142,44		418,75	543,75	718,75	80,00	1200	0,35	0,45	0,80	65,10%	54,69%	40,10%						
FASE II PLANTA BAJA	Fachada mar	0,00																						
	Interior	2.540,51	1.524,31			381,08		687,50	875,00	1.168,75	130,00	1950	0,35	0,45	0,60	64,74%	55,13%	40,06%						
FASE II PLANTA ALTA	Fachada mar	1.196,86	718,12			179,53		625,00	812,50	1.081,25	120,00	1800	0,35	0,45	0,60	65,28%	54,86%	39,93%						
	Interior	0,00																						
EDIF.TRIANGULO	Fachada mar	2.476,10	1.485,66			371,42		525,00	675,00	900,00	100,00	1500	0,35	0,45	0,60	65,00%	55,00%	40,00%						
	Interior	1.151,21	690,73			172,68		493,75	631,25	843,75	94,00	1410	0,35	0,45	0,60	64,98%	55,23%	40,16%						
EDIF.TRIANGULO		921,61	0,00	921,61				387,50	493,75	662,50	73,54	1103,1	0,35	0,45	0,60	64,87%	55,24%	39,94%						
PARKING PUBLICO		10.343,54		10.343,54				281,25	362,50	481,25	53,33	799,95	0,35	0,45	0,60	64,84%	54,68%	39,84%						
	Incluye trastero	98,40																						
TRASTEROS		580,89	348,53			87,13		168,75	206,25	262,50	25,00	375	0,45	0,55	0,70	55,00%	45,00%	30,00%						
GARAJES		1.385,37	0,00																					
	Plazas	55,00	33,00			8,25		8.093,75	9.900,00	12.500,00	1.200,00	18000	0,45	0,55	0,69	55,03%	45,00%	30,58%						
HIPOTESIS DE INGRESOS Y ACTIVIDAD										PRECIO MEDIO ALQUILER M2 LOCAL AÑO 2023														
LOCALES, TRASTEROS Y GARAJES EN CESIÓN		40%	FACTOR PRECIO 15 AÑOS VS 12 AÑOS				1,25	PRECIO AÑO /€				110,51												
LOCALES, TRASTEROS Y GARAJES EN ALQUILER		60%						PRECIO MES /€				9,21												
CESION CON COBRO EN 3 PAGOS ANUALES		15%																						
CESION CON COBRO EN 5 PAGOS ANUALES		25%																						
NIVEL OCUPACIÓN ALQUIL 1º AÑO		60%																						
ALQ PARKING-EDIF TRIANG.		0%																						
CESION PARKING-EDIF TRIAN. COBRO AÑO 2023		100%																						
TRASTEROS ALQUILER IDEM LOCALES																								
GARAJES ALQUILER IDEM LOCALES																								
VARIACION S/PRECIO 2023																								
VAR. S/PRECIO 2023 GARAJES																								
AÑOS PRECIO 2023		15																						
OCUPACION ESTIMADA DE LOS ALQUILERES								60%	60%	60%	70%	70%	75%	75%	80%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%		
OCUPACION TOTAL DE LOS LOCALES								76%	76%	76%	82%	82%	85%	85%	88%	88%	91%	94%	94%	94%	94%	94%		
PRECIOS DE ALQUILER																								
FASE I PLANTA BAJA																								
	Fachada mar	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	124,05	124,05	124,05	124,05	124,05	124,05	128,24	128,24	128,24	128,24	132,56	132,56					
	Interior	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	116,78	116,78	116,78	116,78	116,78	116,78	119,69	119,69	119,69	119,69	123,73	123,73					
FASE I PLANTA ALTA																								
	Fachada mar	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	82,70	82,70	82,70	82,70	82,70	82,70	85,49	85,49	85,49	85,49	88,38	88,38					
	Interior																							
FASE II PLANTA BAJA																								
	Fachada mar	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	134,39	134,39	134,39	134,39	134,39	134,39	136,92	136,92	136,92	136,92	143,61	143,61					
	Interior	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	124,05	124,05	124,05	124,05	124,05	124,05	128,24	128,24	128,24	128,24	132,56	132,56					
FASE II PLANTA ALTA																								
	Fachada mar	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	103,38	103,38	103,38	103,38	103,38	103,38	106,86	106,86	106,86	106,86	110,47	110,47					
	Interior	94,00	94,00	94,00	94,00	94,00	94,00	97,17	97,17	97,17	97,17	97,17	97,17	100,45	100,45	100,45	100,45	103,84	103,84					
EDIF.TRIANGULO																								
PARKING PUBLICO																								
	Incluye trastero																							
TRASTEROS		25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,84	25,84	25,84	25,84	25,84	25,84	26,72	26,72	26,72	26,72	27,62	27,62					
GARAJES		1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.240,50	1.240,50	1.240,50	1.240,50	1.240,50	1.240,50	1.282,37	1.282,37	1.282,37	1.282,37	1.325,65	1.325,65					
	Plazas																							
CÁLCULO DE ALQUILERES		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
FASE I PLANTA BAJA																								
	Fachada mar								17.771,91	59.511,46	59.511,46	69.430,03	89.430,03	76.899,96	76.899,96	82.026,62	82.026,62	87.153,29	95.394,40	95.394,40	95.394,40	95.394,40	96.613,96	69.164,86
	Interior								445,51	1.491,84	1.491,84	1.740,48	1.740,48	1.927,74	1.927,74	2.056,25	2.056,25	2.184,77	2.391,36	2.391,36	2.391,36	2.391,36	2.472,07	1.733,83
FASE I PLANTA ALTA																								
	Fachada mar								8.167,34	27.349,34	27.349,34	31.907,57	31.907,57	35.340,48	35.340,48	37.696,51	37.696,51	40.062,54	43.839,87	43.839,87	43.839,87	43.839,87	45.319,46	31.785,70
	Interior								0,00															
FASE II PLANTA BAJA																								
	Fachada mar								35.505,89	118.895,87	118.895,87	138.711,86	138.711,86	153.635,75	153.635,75	163.878,14	163.878,14	174.120,52	190.585,15	190.585,15	190.585,15	190.585,15	197.017,40	138.182,07
	Interior								15.440,48	51.704,35	51.704,35	60.321,74	60.321,74	66.811,72	66.811,72	71.265,83	71.265,83	75.719,95	82.879,94	82.879,94	82.879,94	82.879,94	85.677,13	60.091,36
FASE II PLANTA ALTA																								
	Fachada mar								26.619,77	89.139,60	89.139,60	103.996,20	103.996,20	115.185,08	115.185,08	122.864,08	122.864,08	130.543,09	142.887,09	142.887,09	142.887,09	142.887,09	147.709,53	103.599,01
	Interior								11.633,72	38.956,95	38.956,95	45.449,77	45.449,77	50.339,68	50.339,68	53.695,66	53.695,66	57.051,64	62.446,37	62.446,37	62.446,37	62.446,37	64.553,94	45.276,19
EDIF.TRIANGULO									0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PARKING PUBLICO									0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Incluye trastero								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TRASTEROS									1.651,24	5.228,01	5.228,01	6.099,35	6.099,35	6.755,57	6.755,57	7.205,94	7.205,94	7.656,31	8.380,28	8.380,28	8.380,28	8.380,28	8.663,12	6.076,05
GARAJES									7.095,45	23.760,00	23.760,00	27.720,00	27.720,00	30.702,38	30.702,38	32.749,20	32.749,20	34.796,03	38.086,30	38.086,30	38.086,30	38.086,30	39.371,71	0,00
TOTAL INGRESOS ALQUILERES		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	124.241,31	416.037,42	416.037,42	485.376,99	485.376,99	537.598,35	537.598,35	573.438,24	573.438,24	609.278,13	666.890,75	666.890,75	666.890,75	666.890,75	689.398,31	455.909,07
TOTAL INGR. ALQ. CON IPC ACUMULADOS									124.241,31	416.037,42	416.037,42	485.376,99	485.376,99	537.598,35	537.598,35	573.438,24	573.438,24	609.278,13	666.890,75	666.890,75	666.890,75	666.890,75	689.398,31	455.909,07
IPC													3,38%					3,38%						
CÁLCULO DE CESIONES		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035			
FASE I PLANTA BAJA																								
	Fachada mar					99.013,56	99.013,56	99.013,56	55.964,19	55.964,19														
	Interior					2.485,94	2.485,94	2.485,94	1.399,06	1.399,06														
FASE I PLANTA ALTA																								
	Fachada mar					45.700,94	45.700,94	45.700,94	25.818,07	25.818,07														
	Interior					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00														
FASE II PLANTA BAJA																								
	Fachada mar					198.477,34	198.477,34	198.477,34	111.147,31	111.147,31														
	Interior					86.024,31	86.024,31	86.024,31	48.622,44	48.622,44														
FASE II PLANTA ALTA																								
	Fachada mar					148.566,00																		

**PROYECCION CONCESION PRORROGADA**

CUENTA DE RESULTADOS PROYECTADA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	
Periodificación cesión locales-Prorroga					168.616,62	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	396.017,02
Prestación de servicios					421.751,87	1.431.354,27	1.450.677,55	1.470.261,70	1.490.110,25	1.510.226,72	1.530.614,78	1.551.278,08	1.572.220,33	1.593.446,31	1.614.956,82	1.636.758,73	1.658.854,98	1.681.249,52	1.703.946,39	1.721.282,49	
Ingresos por arrendamiento locales- Prorroga	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		416.037,42	485.376,99	485.376,99	537.598,35	537.598,35	573.438,24	573.438,24	609.278,13	666.890,75	666.890,75	666.890,75	666.890,75	666.890,75	666.890,75	545.909,07
Ingresos por arrendamiento garajes					14.812,63	50.271,55	50.990,22	51.638,04	52.335,16	53.041,68	53.757,74	54.483,47	55.219,00	55.964,46	56.719,98	57.485,70	58.261,75	59.048,29	59.845,44	61.973,79	
Ingresos por ocupación terrazas					18.260,50	61.973,05	62.809,69	63.657,52	64.527,99	65.387,99	66.270,71	67.165,37	68.072,10	68.991,07	69.922,45	70.866,40	71.823,10	72.792,71	73.775,41	75.444,65	
Ingresos por servicios diversos					25.441,04	86.342,58	87.508,20	88.689,56	89.886,87	91.100,34	92.330,20	93.576,66	94.839,94	96.120,28	97.417,90	98.733,05	100.065,94	101.416,83	102.785,96	73.067,34	
Total ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	648.882,67	2.194.575,08	2.632.516,71	2.724.257,54	2.746.959,88	2.821.988,70	2.845.205,42	2.904.575,45	2.928.423,25	2.988.432,88	3.070.541,54	3.095.368,27	3.120.530,16	3.146.031,74	3.164.385,15	2.230.694,36	
Compra de otros aprovisionamientos					589,49	2.000,64	2.027,65	2.055,02	2.082,77	2.110,88	2.139,38	2.168,26	2.197,53	2.227,20	2.257,27	2.287,74	2.318,62	2.349,93	2.381,65	1.693,04	
Gastos de personal					49.120,15	166.705,45	168.955,97	171.236,88	173.548,57	175.891,48	178.266,02	180.672,81	183.111,69	185.583,69	188.089,07	190.628,28	193.201,76	195.809,98	198.453,42	141.074,36	
Cánones					84.144,45	285.571,97	359.281,21	360.804,81	362.348,98	363.913,99	372.892,79	374.500,35	376.129,61	377.780,86	379.454,41	388.764,98	390.484,02	392.226,25	393.992,03	278.395,23	
Period. cánones (Periodo concesional prorrogado)					0,00	0,00	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	15.840,68	
Canon arrendamiento locales (periodo prorrogado)					0,00	0,00	16.641,50	19.415,08	19.415,08	21.503,93	21.503,93	22.937,53	22.937,53	24.371,13	26.675,63	26.675,63	26.675,63	26.675,63	27.575,93	18.236,36	
Periodific. IAE (Periodo concesional prorrogado)					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Reparaciones y conservación					120.361,57	408.486,73	414.001,30	419.590,32	425.254,79	425.197,00	430.937,16	436.754,81	442.651,00	448.626,79	454.683,25	460.821,47	467.042,56	473.347,64	479.737,83	341.030,70	
Serv.profesionales					3.638,41	12.348,16	12.514,86	12.683,81	12.855,05	13.028,59	13.204,47	13.382,73	13.563,40	13.748,51	13.932,09	14.120,17	14.310,79	14.503,99	14.699,79	10.449,62	
Primas de seguros					3.102,37	10.528,91	10.671,05	10.815,11	10.961,12	11.109,09	11.259,06	11.411,06	11.565,11	11.721,24	11.879,48	12.039,85	12.202,39	12.367,12	12.534,08	8.910,08	
Servicios bancarios, suministros, etc.					1.547,55	5.252,18	5.323,08	5.394,94	5.467,77	5.541,59	5.616,40	5.692,22	5.769,07	5.846,95	5.925,88	6.005,88	6.086,96	6.169,14	6.252,42	4.444,65	
Suministros					134.926,45	457.917,48	464.099,36	470.364,70	475.714,63	480.292,41	486.506,35	492.804,19	499.187,05	485.656,07	492.212,43	498.857,30	505.591,87	512.417,36	519.334,99	369.179,10	
Otros servicios					39.956,17	135.604,45	137.435,11	139.290,48	141.170,90	143.079,61	145.008,25	146.965,86	148.949,90	150.960,72	152.998,69	155.064,17	157.157,54	159.279,17	161.429,44	114.755,17	
Tributos y tasas (IBI. IAE)					1.804,75	6.125,02	6.207,71	6.291,52	6.376,45	6.462,53	6.549,78	6.638,20	6.727,82	6.818,64	6.910,69	7.003,99	7.098,54	7.194,37	7.291,49	5.183,30	
EBITDA	0,00	0,00	0,00	0,00	209.691,29	704.034,09	1.012.872,55	1.083.729,52	1.088.078,42	1.171.275,15	1.168.736,47	1.208.062,28	1.213.048,21	1.252.507,73	1.312.937,31	1.310.513,46	1.315.774,13	1.321.105,82	1.348.116,74	921.502,06	
Amortización contable inversión comprometida		280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	196.469,23	
EBIT	0,00	-280.670,33	-280.670,33	-280.670,33	-70.979,04	423.363,76	732.202,22	803.059,19	807.408,09	890.604,82	888.066,14	927.391,95	932.377,88	971.837,41	1.032.266,98	1.029.843,14	1.035.103,80	1.040.435,49	1.067.446,41	725.032,83	
EBT	0,00	-280.670,33	-280.670,33	-280.670,33	-70.979,04	423.363,76	732.202,22	803.059,19	807.408,09	890.604,82	888.066,14	927.391,95	932.377,88	971.837,41	1.032.266,98	1.029.843,14	1.035.103,80	1.040.435,49	1.067.446,41	725.032,83	
Impuesto de Sociedades	0,00	-70.167,58	-70.167,58	-70.167,58	-17.744,76	105.840,94	183.050,56	200.764,80	201.852,02	222.651,20	222.016,54	231.847,99	233.094,47	242.959,35	258.066,74	257.460,78	258.775,95	260.108,87	266.861,60	181.258,21	
Crédito fiscal pérdidas ejercicios anteriores																					
RESULTADO NETO (BN)	0,00	-210.502,75	-210.502,75	-210.502,75	-53.234,28	317.522,82	549.151,67	602.294,39	605.556,07	667.953,61	666.049,61	695.543,96	699.283,41	728.878,05	774.200,23	772.382,35	776.327,85	780.326,62	800.584,81	543.774,82	
Periodificación cesión locales-Prorroga					-168.616,62	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-396.017,02	
Period. cánones (Periodo concesional prorrogado)					6.744,66	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	15.840,68	
Periodific. IAE (Periodo concesional prorrogado)					1.347,71	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97	3.165,26	
Amortización contable inversión comprometida		280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	280.670,33	196.469,23	
Cobro cesión locales nuevo periodo concesional		705.398,16	705.398,16	705.398,16	5.984.465,18	368.844,93															
Inversión prorroga	-2.624.267,58	-2.624.267,58																			
Pago cánones (Periodo concesional prorrogado)		0,00	-28.215,93	-28.215,93	-28.215,93	-239.378,61	-14.753,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ajuste por créditos fiscales de Impuesto de Sociedades		70.167,58	70.167,58	70.167,58	17.744,76	-105.840,94	-122.406,57														
Pago IAE (Periodo concesional prorrogado)					-67.694,53																
FLUJO CAJA LIBRE (FCL)	-2.624.267,58	-1.778.534,25	817.517,40	817.517,40	6.040.905,82	16.588,68	155.126,30	345.429,39	348.691,07	411.088,62	409.184,61	438.678,97	442.418,41	472.013,06	517.335,24	515.517,35	519.462,85	523.461,62	543.719,81	363.232,78	

TASA DE DESCUENTO ( WACC)	8,72%
VNA PRORROGADA	3.498.246,41
TASA INTERNA DE RETORNO	24%
INVERSION VALOR 31/12/2019	5.248.535,16

INVERSION COMPROMETIDA	PROYECTO	2019	2020
AÑO 2019	2.624.267,58		2.624.267,58
AÑO 2020	2.624.267,58		2.624.267,58
AMORTIZACION LINEAL NUMERO DE AÑOS			18.70
AMORTIZACION ANUAL LINEAL			140.335,16
INICIO AMORTIZACION	AÑO 2020		

CANONES	280.091,37	280.642,80	281.201,68	281.768,10	302.283,23	357.777,90	359.281,21	360.804,81	362.348,98	363.913,99	372.892,79	374.500,35	376.129,61	377.780,86	379.454,41	388.764,98	390.484,02	392.226,26	393.992,03	278.395,23
Ocupación terrenos	245.320,47	245.320,47	245.320,47	245.320,47	245.320,47	252.680,09	252.680,09	252.680,09	252.680,09	252.680,09	260.260,49	260.260,49	260.260,49	260.260,49	260.260,49	268.068,30	268.068,30	268.068,30	268.068,30	188.720,09
Actividad Cesión Locales, Aparc.	0,00	0,00	0,00	0,00	18.880,22	62.718,74	63.565,44	64.423,57	65.293,29	66.174,75	67.068,11	67.973,53	68.891,17	69.821,20	70.763,49	71.719,10	72.687,31	73.668,59	74.663,11	53.052,94
Mnto. Centro comercial																				
Actividad terrazas	0,00	0,00	0,00	0,00	1.460,84	4.957,84	5.024,77	5.092,61	5.161,36	5.231,04	5.301,66	5.373,23	5.445,77	5.519,29	5.593,80	5.669,31	5.745,85	5.823,42	5.902,03	4.195,57
Tariffas Residuos sólidos urbanos	40.848,83	41.398,27	41.957,14	42.523,56	43.097,63	43.679,45	44.269,12	44.866,76	45.472,46	46.086,34	46.708,50	47.339,07	47.978,14	48.625,85	49.282,30	49.947,61	50.621,90	51.305,30	51.997,92	37.100,72
Ocup.Imputación garajes y trasteros propios	-927,00	-927,00	-927,00	-927,00	-927,00	-954,81	-954,81	-954,81	-954,81	-954,81	-983,46	-983,46	-983,46	-983,46	-983,46	-1.012,96	-1.012,96	-1.012,96	-1.012,96	-7.13,12
Ocup.Imputación locales propios Fase II	-5.148,94	-5.148,94	-5.148,94	-5.148,94	-5.148,94	-5.303,40	-5.303,40	-5.303,40	-5.303,40	-5.303,40	-5.462,51	-5.462,51	-5.462,51	-5.462,51	-5.462,51	-5.626,38	-5.626,38	-5.626,38	-5.626,38	-3.960,97

[illegible]

# ***DOCUMENTO Nº3***

## ***Proyecto Técnico***

(Tomos adjuntos)