PROYECTO

AVANZA@21

Parque Logístico, Industrial, Tecnológico, Empresarial, Comercial y Financiero
PLITECF
SANTO TOMÉ (Sao Tomé y Principe)

1. Presentación.

La República Democrática de Santo Tomé y Príncipe (en portugués: *República Democrática de São Tomé e Príncipe* es el microestado más grande del mundo. Este país africano formado por varias islas localizadas en el golfo de Guinea, específicamente al noroeste de la costa de Gabón, muy cerca de la línea ecuatorial se encuentra en un punto estratégico de comunicación entre los países de lazona del Golfo de Guinea. Las islas de mayor importancia son Santo Tomé (*São Tomé*) y Príncipe.

Las islas de Santo Tomé y Príncipe, situadas sobre el Atlántico ecuatorial, a 300 km y 250 km respectivamente de la costa noroeste de Gabón, constituyen el país más pequeño de África. Las islas forman parte de una cadena montañosa de volcanes extintos que incluyen también las islas de Annobón al sudoeste y de Bioko al noreste, que pertenecen a Guinea Ecuatorial, y el Monte Camerún en la costa oeste de África.

La isla de Santo Tomé tiene un tamaño de 50 km de largo y 32 km de ancho y es la más montañosa de las islas. Su máxima altura es de 2.024 m y en ella vive la mayor cantidad de población y se encuentra la capital del país, la ciudad de Santo Tomé.

La isla de Príncipe tiene un tamaño de 16 km de largo y 6 km de ancho, y es la segunda en tamaño. También existen varios islotes deshabitados de menor tamaño, que forman parte del país: Islote de las Rolas, Islote de las Cabras, Islote Bombón, Islote Carozo, Tiñosa Grande y Tiñosa Pequeña.

Ecológicamente, ambas islas forman parte de la ecorregión denominada selva de tierras bajas de Santo Tomé, Príncipe y Annobón.

1.1. Apuntes históricos.

Los primeros europeos en llegar a las islas fueron los navegantes portugueses João de Santarém y Pedro Escobar entre 1469 y 1472 junto con Annobón. La primera colonización exitosa de Santo Tomé, era una isla deshabitada, fue establecida en 1493 con judíos sefardíes exiliados de España por Álvaro Caminha, que recibió la tierra como una concesión de la corona portuguesa. *Príncipe* fue colonizada en 1500 bajo un acuerdo similar. Para la mitad del siglo XVI, y con la ayuda de los esclavos, los colonos portugueses habían convertido a las islas en el principal exportador de azúcar de África. *Santo Tomé* y *Príncipe* fueron dominados y administrados por la corona portuguesa en 1522 y 1573, respectivamente.

Sin embargo, durante el año 1595 tuvo lugar la famosa "Rebelión de Esclavos" en Santo Tomé y Príncipe. Según algunos documentos históricos Rei Amador era 'un esclavo', quien estaba en contra de la esclavitud y movilizó a todos los Angolares (habitantes de las islas en aquel entonces) así como otros africanos para construir una nación libre sobre dichas islas. Entre 1595 y 1596 Santo Tomé y Príncipe fue gobernado por los Angolares, bajo el mando de Rei Amador. El 4 de enero de 1596, Rei Amador fue capturado, condenado a prisión y ejecutado por los portugueses. El cultivo de azúcar declinó en los siguientes 100 años, y hacia la mitad del siglo XVII, Santo Tomé pasó a ser poco más que un puerto de escala para barcos proveedores de carbón. A principios del siglo XIX, dos nuevos cultivos, café y cacao, fueron introducidos. Los ricos suelos volcánicos parecieron ser apropiados para esas nuevas cosechas. Como consecuencia, grandes plantaciones (*roças*), apropiadas por las compañías portuguesas o terratenientes absentistas, pasaron a ocupar casi todo el buen labrantío. Para 1908, Santo Tomé había llegado a ser el mayor productor mundial de cacao, que, además, era la cosecha más importante del país.

El sistema *roças*, que dio a los administradores de las plantaciones un alto grado de autoridad, condujo a los abusos contra los granjeros africanos. Aunque Portugal abolió oficialmente la esclavitud en 1876, la práctica del trabajo remunerado forzado continuó. En los primeros años del siglo XX, una controversia publicitada internacionalmente descubrió que los contratistas angolanos estuvieron sujetos a trabajos forzados y a condiciones insatisfactorias de trabajo. El desorden laboral esporádico y el descontento continuaron a lo largo

del siglo XX, culminando en un estallido de motines en 1953 en el que varios cientos de trabajadores africanos murieron en un enfrentamiento con sus gobernadores portugueses. Esta "Masacre de Batepa" sigue siendo un hecho importante en la historia colonial de las islas, y el gobierno recuerda oficialmente su aniversario.

Para los últimos años de la década de 1950, cuando otras naciones emergentes en el continente africano estaban exigiendo la independencia, un pequeño grupo de santotomenses habían formado el Movimiento para la Liberación de Santo Tomé y Príncipe (MLSTP), el cual estableció finalmente su base en Gabón. Tomando ímpetu en los años sesenta, los acontecimientos se siguieron rápidamente tras la Revolución de los Claveles en Portugal en abril de 1974. El nuevo régimen portugués se comprometió a la disolución de sus colonias de ultramar. En noviembre de 1974, sus representantes se reunieron con el MLSTP en Argel y elaboraron un acuerdo para la transferencia de la soberanía. Tras un periodo de gobierno de transición, Santo Tomé y Príncipe logró la independencia el 12 de julio de 1975, eligiendo como primer presidente al secretario general del MLSTP, Manuel Pinto da Costa.

En 1990, Santo Tomé se convirtió en uno de los primeros países africanos en incorporarse a la reforma democrática, y los cambios en la constitución —la legalización de los partidos políticos de la oposición— condujeron a las elecciones de 1991, que fueron pacíficas, libres y transparentes.

1.2. Apuntes económicos.

Desde 1800, la economía de Santo Tomé y Príncipe se basó en la agricultura. En el tiempo de la independencia, las plantaciones que poseían los portugueses ocupaban el 90% de las tierras cultivables. Después de la independencia, el control de estas plantaciones pasó a varias empresas agrícolas estatales, que se fueron privatizando con el tiempo. El cultivo dominante en Santo Tomé y Príncipe es el cacao, que representa un 95% de las exportaciones. Otros productos son la copra, palmitos, banana y café.

La producción doméstica es inadecuada para el consumo local, por lo que el país importa parte de esta comida. El gobierno se ha esforzado en los últimos años por expandir la producción alimenticia y otros grandes proyectos, la mayoría de ellos, financiados por donantes extranjeros.

Además de la agricultura, la principal actividad económica es la pesca y pequeñas industrias del sector alimenticio. Los paisajes de las islas tienen un potencial atractivo turístico, y el gobierno está tratando de mejorar la infraestructura del lugar, que hasta el momento es precaria. El sector del gobierno representa un 11% del empleo.

Después de la independencia, el país ha centralizado su economía y la mayoría de los medios de producción son y están controlados por el Estado. La Constitución garantiza una *economía mixta*, con cooperativas privadas combinadas con propiedad y medios de producción pública. En la década de los 80 y los 90, la economía de Santo Tomé atravesó grandes dificultades. La economía se vio estancada, y las exportaciones de cacao cayeron tanto en valor, como en volumen, creando grandes déficits. Los esfuerzos por redistribuir las tierras para la plantación resultaron en un descenso de la producción del cacao. Al mismo tiempo, los precios internacionales del cacao cayeron.

En respuesta a la crisis económica, el gobierno llevó a cabo una serie de reformas. En 1987, se implementó un programa de ajuste del Fondo Monetario Internacional (FMI) y se invitó a capitales privados a participar en actividades relacionadas con la agricultura, el comercio, los bancos y el turismo. Las reformas de los noventa se centraron en la privatización, especialmente en la agricultura y los sectores industriales.

El gobierno santotomense viene obteniendo ayuda extranjera de varios donantes, incluido el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, el Banco Mundial, la Unión Europea, Portugal, Taiwán, y el Banco de Desarrollo Africano. En abril de 2000, el FMI aprobó una reducción de la pobreza e instalación del crecimiento para Santo Tomé que tenía como resultado reducir la inflación a un 3% en 2001, provocar un crecimiento de la economía del 4% y reducir el déficit fiscal. A finales de 2000, el país fue reconocido por su significante reducción en su deuda.

En 2001, Santo Tomé y Nigeria llegaron a un acuerdo para la exploración conjunta en busca de petróleo de las aguas reclamadas por ambos países en la provincia del delta del río Níger.Después de una larga serie de negociaciones, en abril de 2003, la zona de desarrollo conjunto (JDZ) se abrió para las ofertas de las empresas petroleras internacionales.

Actualmente se está intentando potenciar el turismo aunque por ahora la existencia de estas islas es prácticamente desconocida para la mayoría de las agencias de viajes no portuguesas.[14]

La emisión de sellos postales, principalmente destinada al coleccionismo filatélico, es también una importante fuente de ingreso para su economía.

1.3. Apuntes de su demografía y estructura social.

La población del archipiélago se estima en 204.327 habitantes (2017).

Composición étnica:

- Negros: 88%
- Mestizos: 10%
- Blancos: 2 %

Nacionalidad de los censados:

- Santotomenses: 173 027 habitantes
- Santotomenses con doble nacionalidad: 3 075
- Extranjeros: 2 637

Todos son descendientes de emigrantes que llegaron a las islas desde 1485. El primer poblamiento exitoso (forzoso) se hizo con judíos sefardíes españoles por orden del rey Juan II de Portugal. Casi toda la población vive en la isla de Santo Tomé, mientras que el resto de las islas, incluida Príncipe, no suma más de 10 000 habitantes. Existe un importante flujo migratorio hacia el exterior, siendo Portugal y Brasil los principales destinos de los emigrantes santotomenses.

Ciudades principales. La capital, Santo Tomé, tiene unos 53 300 habitantes; San Antonio de Príncipe, 8 000.

Esperanza de vida:

- Mujeres: 68,9 años
- Hombres: 65,7 años
- Media: 67,31 años

Idiomas. A pesar de que es un país pequeño, se hablan cuatro idiomas nacionales. La lengua oficial es el portugués (hablado por el 95% de la población), y los criollos portugueses; a ella se suman tres lenguas criollas, el forro (hablado por el 85% de los habitantes), el angolar (3%) y el principense (0,1%). El país es miembro de la Comunidad de Países de Lengua Portuguesa. Debido a su cercanía con Gabón, así como por ser miembro de la Broncofonía, en Santo Tomé y Príncipe se ha desarrollado un paulatino interés por aprender francés.

2. Definición del Proyecto.

El proyecto trata de aprovechar el potencial del GOLFO DE GUINEA como espacio económico, por su situación estratégica, y por la población que tienen los países del área de influencia, así como el potencial de desarrollo de la zona, y paso estratégico para los países del entorno.

Con el progreso de los yacimientos de petróleo esta zona se ha convertido en un área con un gran potencial económico, teniendo en cuenta la importante población de estos países: Guinea Ecuatorial (1,2 M); Nigeria (207,4 M) Togo (7,6M) Ghana (29,6M); Gabón (1,9) Costa Marfil (25,1) Camerun (24,3) y Benin (11,9), lo cual representa una población de más de 309 millones de habitantes, en una zona que además tiene gran parte de sus países con una moneda común, el CFA, lo cual es un embrión de una zona económica de futuro. Si además

incorporamos Angola (24,3 M), uno de los emergentes en esta zona de Africa, y que entra dentro de la influencia portuguesa, al igual que Sao Tomé.

Independientemente del petróleo, estos países disponen de recursos endógenos naturales muy potentes, lo cual permite estructurar una inversión hacia la transformación de estos productos en origen, al tiempo que esto va a permitir el ascenso del nivel de vida y por lo tanto del consumo de este gran potencial de población.

Sao Tomé y Príncipe, dispone de una estabilidad política importante, así como de una gran seguridad jurídica, lo cual puede ser un aliciente para muchas empresas europeas en el momento de elegir un lugar potencialmente grande para la inversión industrial, logística y tecnológica.

Así pues en Sao Tomé y Príncipe se puede desarrollar lo que denominamos Parques Empresariales de última generación, en los cuales confluyen, junto a unas excelentes infraestructuras de comunicaciones, los siguientes elementos:

- Distrito logístico, organizado como Zona Franca, lo cual permite el movimiento internacional de mercancías, el grupaje de las mismas, y el reenvío a cualquier parte del mundo.
- Distrito industrial, que suele especializarse según la zona donde se ubique, y según los productos o insumos capaces de ser transformados en productos finales destinados al consumidor.
- Distrito tecnológico, en el cual se combina un Centro Universitario de tipo técnico, con sus correspondientes infraestructuras para los docentes y alumnos; un Parque Tecnológico, destinado a acoger empresas de tecnologías avanzadas; un Vivero de Empresas, destinado a la implantación de empresas en fase de nacimiento y desarrollo.
- Distrito financiero, en el cual se ubican empresas de finanzas, bancos internacionales de inversión, y otros intermediarios financieros, que buscan un lugar seguro y con baja fiscalidad.

- Distrito Ciudadano, donde se combina un Centro de Negocios, vinculado a toda la actividad del Parque, con la instalación de oficinas y empresas de servicios; una zona comercial, próxima también a la ciudad y que es utilizada por todos los empleados y usuarios del parque, además de los habitantes de la ciudad; una zona hotelera, junto al centro de negocios, y una zona habitacional destinada a trabajadores del Parque.

3. Estructura del Proyecto.

SUPERFICIE BRUTA	UTILIDADES	APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS Y TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS.
• 50 HA	**Distrito LOGISTICO.** • **Zona Franca.** • **Empresas logísticas**	• **80% Edificación sobre suelo total. 20% se destina a viales y zonas comunes.** • **Superficie edificable parcelas 400.000 m2, altura máxima 20 metros.** • **Parcela media: 5.000 m2** • **Numero de grandes empresas 80**
• 35 HA	**Distrito INDUSTRIAL.** • **Industria Agroalimentaria.** • **Industria Tecnológica** • **Industria de componentes y bienes de equipo.**	• **70% Edificación sobre suelo total. 30% se destina a viales y zonas comunes.** • **Superficie edificable 245.000, altura máxima 12 metros** • **Parcela media: 3.000 m2** • **Numero de grandes empresas 58**

• 25 HA	**Distrito DIGITAL** • **Campus Universitario.** • **Campus Tecnológico.** • **Centro de Negocios.** • **Edificios Financieros.** • **Apartotel, residencia de Estudiantes y profesores.**	• **50% Edificación sobre parcela.** • **Edificación en altura.** • **125.000 m2 de parcelas.** • **375.000 m2 de techo construido máximo.**
• 20 HA	**Distrito CIUDADANO** • **Área Comercial.** • **Área Hotelera** • **Área Alojamientos primera vivienda.**	• **40% Edificación sobre parcela.** • **Edificación en altura.** • **80.000 m2 de parcela** • **500.000 m2 de techo construido máximo.**

SUPERFICIE TOTAL SUELO	**1.300.000 m2**
SUPERFICIE PARCELAS	**850.000 m2**
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	**1.520.000m2**

4. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

4.1. COSTOS.

a) Costos de Suelo.

- Se estima una superficie bruta de 1.300.000 m2 (130 Ha), con un coste medio de 3 €/m2, con lo cual asciende a un importe de **Costos de Suelo 1.300.000 x 3 = 3.900.000 €**

b) Costos de Urbanización

- Los costos de urbanización se desglosan primero con las superficies no edificadas, las cuales son las siguientes:

DISTRITO	SUPERFICIE	ESPACIO A URBANIZAR
• **Logístico**	500.000 m2	100.000 m2
• **Industrial**	350.000 m2	105.000 m2
• **Digital y Financiero**	250.000 m2	125.000 m2
• **Ciudadano**	200.000 m2	125.000 m2
•	1.300.000 m2	450.000 m2

Estos 450.000 m2 se distribuyen en 25% (112.500 m2) en calles y zonas peatonales, y 75% (337.500 m2) en zonas verdes y espacios libres. Por ello los costos de urbanización serán:

- 112.500 m2 x 70 €/m2 = 7.875.000 €
- 337.500 m2 x 6 €/m2 = 2.025.000 €
- **Total costos de urbanización= 9.900.000 €.**

c) Costos de Edificación.

El cálculo de los costos de edificación se distribuye de la siguiente forma:

TIPO EDIFICATORIO	SUPERFICIE TECHO m2	COSTO M2 TECHO	TOTAL
Logístico	400.000	350	140.000.000
Industrial	245.000	300	73.500.000
Oficinas y Financiero	375.000	450	168.750.000
Hotelero y habitacional	500.000	600	300.000.000
TOTAL EDIFICACIÓN			**682.250.000**

d) Costos de Proyectos y Dirección Técnica.

- Sumamos los costos de Urbanización (9.900.000 €) + los costos de edificación (682.250.000 €) = 692.150.000 €.
- Aplicamos a esta cantidad la base del 60%: 692.150.000 x 60% = 415.290.000 €
- Aplicamos a esta cantidad los costos, con lo cual los costos de los proyectos y dirección técnica, serán los siguientes: **415.290.000 € x 6% = 24.917.400 €**

e) Costos de Licencias y autorizaciones.

- Aplicando a la base reguladora los costos de licencias serán: **415.290.000 x 1% = 4.152.900 €.**

f) Costos de Gastos Administrativos.

- Aplicando a la base reguladora los costos administrativos, serán: **415.290.000 x 1,20% = 4.983.480 €**

g) Costos de Seguros.

- Aplicando a la base reguladora los costos de seguros, serán: **415.290.000 x 0,85% = 3.529.965 €**

h) Costos de Comercialización.

- Sobre la base de costos totales, aplicamos los costos de comercialización: **682.250.000 x 5% = 34.112.500 €.**

i) Resumen de Costos

4.2. VENTAS.

TIPOLOGIA	M2 COMERCIALIZADOS	PRECIO M2	TOTAL
Logístico	400.000	550	220.000.000
Industrial	245.000	500	122.500.000
Apartotel	50.000	1000	50.000.000
Oficinas negocios	150.000	1200	180.000.000
Oficinas financieros	100.000	1600	160.000.000
Educativos	50.000	850	42.500.000
Comercial	50.000	900	45.000.000
Hotelero	30.000	1800	54.000.000
Habitacional	420.000	800	336.000.000
			1.210.000.000

4.3. MARGEN BRUTO

VENTAS BRUTAS	1.210.000.000
COSTOS BRUTOS	767.746.245
MARGEN BRUTO	**442.253.755**

4.4. PLAN DE EJECUCIÓN.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Urbanización	**25%**	**25%**	**50%**									
E. Logística		**5%**	**5%**	**10%**	**15%**	**25%**	**20%**	**20%**				
E. Industrial		**5%**	**5%**	**10%**	**10%**	**10%**	**15%**	**15%**	**15%**	**15%**		
E. Digital / Fin			**5%**	**10%**	**20%**	**20%**	**20%**	**25%**				
E. Habitacional			**5%**	**5%**	**10%**	**10%**	**20%**	**20%**	**20%**	**10%**		

	1	2	3	4	5
Urbanización	**3.450.000**	**3.450.000**	**6.900.000**		
E. Logística		**7.943.360**	**7.943.360**	**15.886.720**	**23.830.080**
E. Industrial		**4.252.808**	**4.252.808**	**8.505.616**	**8.505.616**
E. Digital / Fin			**9.321.900**	**18.643.800**	**37.287.600**
E. Habitacional			**16.179.200**	**16.179.200**	**32.358.400**
TOTAL	**3.450.000**	**15.646.168**	**44.597.268**	**59.215.336**	**101.981.696**

	6	7	8	9	10
E. Logística	39.716.800	31.773.440	31.773.440		
E. Industrial	8.505.616	12.758.424	12.758.424	12.758.424	12.758.424
E. Digital / Fin	37.287.600	37.287.600	46.609.500		
E. Habitacional	32.358.400	64.716.800	64.716.800	64.716.800	32.358.400
	117.868.416	146.536.264	155.858.164	77.475.224	45.116.824

4.5. PLAN DE VENTAS.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Logístico			5%	5%	10%	15%	25%	20%	20%			
Industrial			5%	5%	10%	10%	10%	15%	15%	15%	15%	
Apartotel				5%	10%	20%	20%	20%	25%			
Oficinas				5%	10%	20%	20%	20%	25%			
O. Financieras				5%	10%	20%	20%	20%	25%			
Educativo				5%	10%	20%	20%	20%	25%			
Comercial				5%	10%	20%	20%	20%	25%			
Hotelero					25%	25%	50%					
Habitacional				5%	5%	10%	10%	20%	20%	20%	10%	

	3	4	5	6	7
Logístico	11.000.000	11.000.000	22.000.000	33.000.000	55.000.000
Industrial	6.125.000	6.125.000	12.250.000	12.250.000	12.250.000
Apartotel		2.500.000	5.000.000	10.000.000	10.000.000
Oficinas		9.000.000	18.000.000	36.000.000	36.000.000
O. Finanzas		8.000.000	16.000.000	32.000.000	32.000.000
Educativo		2.125.000	4.250.000	8.500.000	8.500.000
Comercial		2.500.000	5.000.000	10.000.000	10.000.000
Hotelero			13.500.000	13.500.000	27.000.000
Habitacional		16.800.000	16.800.000	33.600.000	33.600.000
	17.125.000	58.050.000	112.800.000	188.850.000	224.350.000

	8	9	10	11	12
Logístico	44.000.000	44.000.000			
Industrial	18.375.000	18.375.000	18.375.000	18.375.000	
Apartotel	10.000.000	12.500.000			
Oficinas	36.000.000	45.000.000			
O. Finanzas	32.000.000	40.000.000			
Educativo	8.500.000	10.625.000			
Comercial	10.000.000	12.500.000			
Hotelero					
Habitacional	67.200.000	67.200.000	67.200.000	33.600.000	
	226.075.000	245.200.000	85.575.000	51.975.000	

4.6. MARGENES BRUTOS POR ANUALIDADES

	1	2	3	4	5	6
VENTAS			17.125.000	58.050.000	112.800.000	188.850.000
COSTOS	3.450.000	15.646.168	44.597.268	59.215.336	101.981.696	117.868.416
MARGEN	-3.450.000	-15.646.168	-27.472.268	-1.165.336	10.818.304	70.981.584

	7	8	9	10	11	12
VENTAS	224.350.000	226.075.000	245.200.000	85.575.000	51.975.000	
COSTOS	146.536.264	155.858.164	77.475.224	45.116.824		
MARGEN	77.813.736	70.216.836	167.724.776	40.458.176	51.975.000	

4.7. COSTOS FINANCIEROS.

Los costos financieros los estimamos en una aportación por financiación de recursos propios de 100.000.000 €, con un costo de capital estimado del 4,5% de interés anual, por “sistema francés” de amortización, en un plazo de 10 años.

CAPITAL	**100.000.000**				
DURACIÓN (años)	10				
TIPO INTERES (%)	4,5				
Término amortizativo mensual			1.036.384,09		
Término amortizativo anual			12.436.609,05		
AÑOS	**TÉRMINO AMORTIZATIVO**	**CUOTA DE INTERÉS**	**CUOTA DE AMORTIZACIÓN**	**TOTAL AMORTIZADO**	**CAPITAL PENDIENTE**
0					100.000.000,00
1	12.436.609,05	4.500.000,00	7.936.609,05	7.936.609,05	92.063.390,95
2	12.436.609,05	4.142.852,59	8.293.756,46	8.293.756,46	83.769.634,49
3	12.436.609,05	3.769.633,55	8.666.975,50	8.666.975,50	75.102.658,99
4	12.436.609,05	3.379.619,65	9.056.989,40	9.056.989,40	66.045.669,60
5	12.436.609,05	2.972.055,13	9.464.553,92	9.464.553,92	56.581.115,68
6	12.436.609,05	2.546.150,21	9.890.458,85	9.890.458,85	46.690.656,83
7	12.436.609,05	2.101.079,56	10.335.529,49	10.335.529,49	36.355.127,34
8	12.436.609,05	1.635.980,73	10.800.628,32	10.800.628,32	25.554.499,02
9	12.436.609,05	1.149.952,46	11.286.656,60	11.286.656,60	14.267.842,42
10	12.436.609,05	642.052,91	11.794.556,14	11.794.556,14	2.473.286,28
11	12.436.609,05	111.297,88	12.325.311,17	12.325.311,17	-9.852.024,89

4.8. CUENTA DE EXPLOTACIÓN.

	1	2	3	4	5	6
VENTAS TOTALES			17.125.000,00	58.050.000,00	112.800.000,00	188.850.000,00
COSTES EXPLOTACION	3.450.000,00	15.646.168,00	44.597.268,00	59.215.336,00	101.981.696,00	117.868.416,00
MARGEN BRUTO	-3.450.000,00	-15.646.168,00	-27.472.268,00	-1.165.336,00	10.818.304,00	70.981.584,00
COSTOS FINANCIEROS		4.500.000,00	4.142.852,59	3.769.633,55	3.379.619,65	2.972.055,13
BENEFICIO A/IMPUESTOS	-3.450.000,00	-20.146.168,00	-31.615.120,59	-4.934.969,55	7.438.684,85	68.009.528,87
IMPUESTOS (25%)	0,00	0,00	0,00	0,00	1.959.671,21	17.002.382,21
BENEFICIO NETO	-3.450.000,00	-20.146.168,00	-31.615.120,59	-4.934.964,55	5.578.977,64	255.035,73
PROVISIONES (0,5%)	0,00	0,00	0.00	0,00	27.894,88	50.752.110,93
BENEFICIO A/ AMORTIZACION	-3.450.000,00	-20.146.168,00	-31.615.120,59	-4.934.964,55	5.551.682,76	9.464.553,92
AMORTIZACION FINANCIERA	0,00	7.936.609,05	8.293.756,46	8.666.975,50	9.056.989,40	9.464.553,92
BENEFICIO LIQUIDO	-3.450.000,00	-28.082.777,05	-39.908.877,05	-13.608.945,05	-3.305.906,64	41.287.556,96
	7	8	9	10	11	12
VENTAS TOTALES	224.350.000,00	226.075.000,00	245.200.000,00	85.575.000,00	51.975.000,00	0,00
COSTES EXPLOTACION	146.536.264,00	155.858.164,00	77.475.224,00	45.116.824,00	0,00	0,00
MARGEN BRUTO	77.813.736,00	70.216.836,00	167.724.776,00	40.458.176,00	51.975.000,00	0,00
COSTOS FINANCIEROS	2.972.055,13	2.546.150,21	2.101.079,56	1.635.980,73	1.149.952,46	642.052,91
BENEFICIO A/IMPUESTOS	74.841.680,87	67.670.685,79	165.623.696,50	38.822.195,27	50.825.047,54	-642.052,91
IMPUESTOS (25%)	18.710.420,21	16.917.671,44	41.405.924,12	9.705.548,81	12.706.261,88	0,00
BENEFICIO NETO	56.131.260,66	50.753.014,35	124.217.762,40	29.116.646,46	38.118.785,66	-642.052,91
PROVISIONES (0,5%)	280.656,30	253.765,07	621.088,81	145.538,23	190.593,92	0,00
BENEFICIO A/ AMORTIZACION	55.850.604,36	50.499.249,28	123.596.673,60	28.971.108,23	37.928.191,74	642.052,91
AMORTIZACION FINANCIERA	9.890.458,85	10.335.529,49	10.800.628,32	11.286.656,60	11.794.556,14	2.473.286,28
BENEFICIO LIQUIDO	45.960.145,56	40.163.719,79	112.796.045,30	17.684.451,63	26.133.635,60	3.115.339,19

4.9. CUENTA DE CASH FLOW.

	1	2	3	4	5	6
INGRESOS			17.125.000,00	58.050.000,00	112.800.000,00	188.850.000,00
PAGOS	3.450.000,00	15.646.168,00	44.597.268,00	59.215.336,00	101.981.696,00	117.868.416,00
MARGEN BRUTO	-3.450.000,00	-15.646.168,00	-27.472.268,00	-1.165.336,00	10.818.304,00	70.981.584,00
G. GENERALES (0,5%)	0,00	0,00	0,00	0,00	54.091,52	354.907,92
COSTES FINANCIEROS	0,00	4.500.000,00	4.142.852,59	3.769.633,55	3.379.619,65	2.972.055,13
BENEFICIO A/ IMPUESTOS	-3.450.000,00	-20.146.168,00	-31.618.120,59	-4.934.969,55	7.384.529,83	67.654.620,95
IMPUESTOS (25%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BENEFICIO DESPUES IMPTOS.	-3.450.000,00	-20.146.168,00	-31.618.120,59	-4.934.969,55	7.384.529,83	67.654.620,95
AMORTIZACION FINANCIERA	0,00	7.936.609,05	8.293.756,46	8.666.975,50	9.056.989,40	9.464.553,92
BENEFICIO / PERDIDAS	-3.450.000,00	-28.082.777,05	-39.911.877,05	-13.601.945,05	-1.672.396,57	58.190.067,03
FLUJOS DE CAJA	100.000.000,00	96.550.000,00	68.467.222,95	28.655.345,90	14.953.400,85	13.281.004,28
FLUJOS DE CAJA DESCONTADOS	96.550.000,00	68.467.222,95	28.555.345,90	14.953.400,85	13.281.004,28	71.471.071,31

	7	8	9	10	11	12
INGRESOS	224.350.000,00	226.075.000,00	245.200.000,00	85.575.000,00	51.975.000,00	0,00
PAGOS	146.536.264,00	155.858.164,00	77.475.224,00	45.116.824,00	0,00	0,00
MARGEN BRUTO	77.813.736,00	70.216.836,00	167.724.776,00	40.458.176,00	51.975.000,00	0,00
G. GENERALES (0,5%)	389.068,68	351.084,18	838.623,88	202.290,88	259.875,00	0,00
COSTES FINANCIEROS	2.972.055,13	2.546.150,21	2.101.079,56	1.635.980,73	1.149.952,46	642.052,91
BENEFICIO A/ IMPUESTOS	74.452.612,19	67.319.601,61	164.785.072,70	38.619.904,39	50.565.172,54	-642.052,91
IMPUESTOS (25%)	22.335.626,22	16.829.900,40	41.196.268,17	9.654.976,09	12.641.293,13	0,00
BENEFICIO DESPUES IMPTOS	52.116.985,97	50.489.701,21	123.588.804,60	28.964.928,30	37.923.879,41	-642.052,91
AMORTIZACION FINANCIERA	9.890.458,85	10.335.529,49	10.800.628,32	11.286.656,60	11.794.556,14	2.473.286,28
BENEFICIO / PERDIDAS	42.226.527,12	40.154.171,72	112.788.176,30	17.678.271,70	26.129.323,27	-3.115.339,19
FLUJOS DE CAJA	71.471.071,31	113.697.598,40	153.851.770,10	266.639.946,40	284.318.218,10	310.447.541,30
FLUJOS DE CAJA DESCONTADOS	113.697.598,40	153.851.770,10	266.639.946,40	284.318.218,10	310.447.541,30	307.332.202,20

5. REPERCUSIÓN SOCIAL DE LA INVERSIÓN.

Una inversión de estas características tiene un gran impacto sobre la economía local, regional o nacional. En el caso que nos ocupa, el impacto será muy alto en la economía de Sao Tomé e Príncipe, puesto que una inversión de este volumen tendrá un impacto considerable sobre el PIB del País, y de forma directa sobre el empleo. El impacto será muy potente en la fase de ejecución del proyecto, por el empleo generado en la construcción del complejo, pero lo más importante es que una vez el parque comience a funcionar con sus diferentes negocios, generará empleo de alta calidad en sectores emergentes como el financiero, tecnológico, comercial y servicios.

5.1. Tipos de empleo.

5.1.1. Empleo directo, es el que se genera durante la construcción del proyecto, y después por el funcionamiento de las diversas actividades que se implantan en el mismo.

5.1.2. Empleo indirecto, es el que se origina para empresas que prestan sus servicios o productos, bien durante la construcción, o también durante el funcionamiento de las actividades implantadas. Es lo que habitualmente conocemos como empresas subcontratadas o prestadoras de servicios externos.

5.1.3. Empleo inducido, es que se origina por la creación del empleo directo e indirecto, y es el que se crea en el conjunto de la sociedad de servicios como consecuencia del crecimiento del empleo, y que se deriva

principalmente del sector consumo originado por las rentas de los trabajadores directos e indirectos del proyecto.

5.2. Empleo en la fase constructiva.

- Para el cálculo del empleo directo durante el periodo de implantación, se ha tomado la inversión, como factor de creación del mismo. En este caso multiplicamos la inversión por 0’000020, o sea un empleo por cada 50.000 euros de inversión
- Para el cálculo del empleo indirecto, también durante el periodo de implantación, se toma también la inversión como factor de creación del mismo. En este caso multiplicamos la inversión por 0’0000050, o sea un empleo por cada 200.000 euros de inversión.
- La suma de ambos elementos, durante la implantación nos dará el empleo creado en este periodo

ANUALIDAD	INVERSION REALIZADA	EMPLEO DIRECTO	EMPLEO INDIRECTO	TOTAL
1	3.450.000	69	17	86
2	15.646.168	313	78	391
3	44.597.268	892	223	1.115
4	59.215.336	1.184	296	1.480
5	101.981.696	2.040	510	2.550
6	117.868.416	2.357	589	2.946
7	146.536.264	2.931	733	3.664
8	155.858.164	3.117	779	3.896
9	77.475.224	1.549	387	1.936
10	45.116.824	902	225	1.127
MEDIA				

5.3. Empleo en la fase de explotación.

- Para el cálculo del empleo generado por las actividades del PLITECF, tenemos en cuenta las siguientes variables: Empleo Industrial y logístico, ratio 1/130 m2; Empleo oficinas Business, ratio 1/50 m2; oficinas tecnológico ratio 1/40; Empleo Hotelero, ratio 1/300 m2; Empleo Comercial, ratio 1/150 m2, Apartotel 1/700 m2 y Viviendas 1/5000 m2.
-

TIPOLOGIA	M2 OCUPADOS	RATIO M2 POR EMPLEADO	TOTAL EMPLEOS ESTABLES
Logístico	400.000	130	3.076
Industrial	245.000	130	1.884
Hotel	30.000	180	167
Apartotel	50.000	3.000	17
Comercial	50.000	50	1.000
Oficinas	150.000	35	4.285
Educativo	50.000	100	500
Tecnológico / Financiero	100.000	40	2.500
Habitacional	420.000	3.000	140
EMPLEO DIRECTO			13.569
EMPLEO INDUCIDO			1.356
TOTAL EMPLEO			14.926