

**ESTUDIO
ECONÓMICO – FINANCIERO
DEL CONCURSO PÚBLICO
DE
EXPLOTACIÓN DE UN
ESTABLECIMIENTO PARA
SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL
FARO DE FORMENTOR
(MALLORCA)**

E.M.328

INDICE

1. ALCANCE

2. ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

- A. ANTECEDENTES
- B. DATOS DEL MODELO
 - a) PRESUPUESTO DE CAPITAL:
 - INVERSION
 - FINANCIACION
 - b) PLAZO DE CONCESIÓN
 - c) TASAS A RECIBIR POR LA A.P.B.
- C. VARIABLES DEL MODELO
- D. INGRESOS
- E. GASTOS
- F. RESULTADO DEL ESTUDIO

3. CONCLUSIONES

4. ANEXOS

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

1. ALCANCE

El objetivo de este estudio es determinar las condiciones de viabilidad económico-financiera de la concesión de un concurso público, (E.M. 328), consistente en la EXPLOTACIÓN DE VARIAS DEPENDENCIAS EN EL FARO DE FORMENTOR CON DESTINO A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE BAR – CAFETERIA.

Dicho objetivo implica el estudio de los flujos monetarios generados por el proyecto para determinar la capacidad o incapacidad de liquidar todas las obligaciones financieras derivadas de la inversión en el proyecto para el desarrollo de la concesión de referencia, garantizando la satisfacción de las tasas a pagar por el licitador a favor de la Autoridad Portuaria de Baleares.

Para ello, se han realizado las proyecciones de los estados financieros y flujos de caja obtenidos del modelo económico-financiero que constituyen, en todo caso, una estimación de referencia para determinar la solvencia de la propuesta de explotación del Establecimiento para Servicios de Bar – Cafetería.

Mediante este sistema de proyección financiera, y en función de la oferta presentada por COLABORADORA HOSTELERA, UNO, SL. en términos de:

- El presupuesto de ejecución material derivado del proyecto básico de obras e instalaciones que permitan adecuar las necesidades existentes y en función de la demanda de los usuarios de la misma.
- El plazo concesional propuesto.
- La mejora propuesta sobre las tasas mínimas establecidas a recibir por la Autoridad Portuaria.

el estudio de viabilidad económico-financiero permite obtener los siguientes resultados:

a) La rentabilidad del proyecto para la sociedad concesionaria antes de impuestos.

Para ello, sobre la base de los precios propuestos y la estimación de la ocupación o demanda de usuarios derivados de la explotación del Establecimiento para servicios turísticos en el Faro de Formentor (Mallorca) y conforme al plazo concesional propuesto, se detallarán:

- i. **Las estimaciones de los ingresos** obtenibles por Colaboradora Hostelera UNO, SL. , según las estimaciones de ocupación y demanda de los servicios de Bar – Cafetería en el Faro de Formentor durante el plazo concesional.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

- ii. **Los costes incurridos en la explotación del Establecimiento del Portitxol.**
Nos referimos a la relación de gastos, incluyendo los de proyectos y obras, y los de tasas y tributos a satisfacer a la APB, así como los de conservación, consumos energéticos, de personal y otros necesarios para la explotación del Establecimiento.
- iii. **Los costes derivados de las medidas correctoras a imponer,** así como los gastos derivados del **Plan de Seguimiento** para la comprobación de la efectividad de dichas medidas, cuando existan.
- iv. **La evaluación de la rentabilidad neta, antes de impuestos.** La proyección financiera del proyecto de inversión y explotación de la concesión nos permitirá obtener la rentabilidad del proyecto en términos absolutos (VAN) y en términos relativos (TIR).

b) El correspondiente análisis de sensibilidad para estudiar la viabilidad del proyecto ante oscilaciones en las variables claves y supuestos hipotéticos del escenario económico a evaluar.

El presente estudio económico-financiero se basa en los datos estadísticos y económicos correspondientes al servicio de bar-cafetería, en cuanto a ubicación y precios similares según la categoría y condiciones del servicio ofrecido.

Igualmente se basa en los supuestos o hipótesis y variables fundamentales del escenario que se analiza, en un estado de naturaleza de condiciones normales de mercado y operatividad que será detallado en el presente informe.

Se han considerado las variables más realistas y prudentes en el momento de la confección del presente informe, pese a lo cual, cabe esperar que los resultados reales difieran en el futuro del modelo teórico propuesto. Por ello se ha realizado un análisis de sensibilidad para simular y obtener un grado de seguridad económica para la concesionaria que permita establecer la factibilidad y viabilidad del proyecto.

2. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

A) ANTECEDENTES

La Autoridad Portuaria de Baleares ha licitado la explotación de varias dependencias en el Faro de Formentor, siendo la superficie total de explotación de 504 m², con destino a la prestación del servicio de bar – cafetería.

MEDIOS QUE APORTA LA AUTORIDAD PORTUARIA

La A.P.B. entregará al adjudicatario, en el estado en que se encuentran actualmente, los siguientes espacios:

- Estancias en el Edificio del Faro (291 m²).
- Dependencias anexas (120 m²).
- Garage y almacén anexo (45 M²)
- Local donde se ubica el transformador (6 m²).
- Almacén debajo de Mirador (42 m²).

No se hace entrega de ningún otro espacio exterior o terraza.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

B) DATOS DEL MODELO

La elaboración y estudio de las condiciones de viabilidad económico-financieras de la explotación del Establecimiento requiere el uso como datos de partida del modelo, del **conjunto de propuestas de la oferta de COLABORADORA HOSTELERA UNO, SL.** para la explotación del Establecimiento destinado a servicios turísticos y de hostelería. Incluimos aquella información que, por tanto, constituye un factor determinante en el estudio económico-financiero:

a) PRESUPUESTO DE CAPITAL:

1. PRESUPUESTO DE LA INVERSIÓN

Se presenta un Proyecto Básico, suscrito por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. Bartolomé Reus Cañellas, que define una solución compatible con lo establecido en el Pliego de Bases del concurso y su clausulado.

El Proyecto Básico especifica de forma estructurada el presupuesto de lo establecido en los apartados siguientes cuantificándose económicamente las unidades de obra y precios unitarios que conforman el presupuesto de ejecución material:

- Rehabilitación de todo el Edificio del faro de Formentor, adecuándose todas las instalaciones a su autonomía.
- Las dependencias son dotadas de las instalaciones autónomas de electricidad, agua caliente y recogida de aguas fecales.
- Mejora de la carpintería exterior e interior de los edificios, incluyendo su acristalamiento.
- Mejora de todas las estancias, los alicatados, pavimentos, grifería y sanitarios.
- Mejora de los accesos y de los espacios exteriores.
- Impermeabilización de toda la cubierta del Edificio del Faro.
- Mejora general de la iluminación existente.
- Mejora del mobiliario urbano existente.
- Formación de elementos para ocultación de basuras.
- Pintado exterior e interior de la Torre del Faro, con tratamiento antihumedad.
- Mejoras medioambientales.

Se incluye el estudio de acondicionamiento de los espacios contiguos, que no forman parte de la concesión.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

Los apartados anteriores conforman el presupuesto del proyecto básico, recogiendo el coste de las obras, instalaciones, mobiliario y otro inmovilizado. **El presupuesto de ejecución asciende a la cantidad de 436.693 euros (IVA no incluido)**, y ha sido elaborado utilizando precios de mercado a partir de los diferentes presupuestos requeridos a diversos proveedores. **Se han considerado en el presupuesto de inversión los gastos derivados de Honorarios profesionales así como el Impuesto por Actos jurídicos Documentados.**

En la tabla siguiente se detallan las partidas que conforman el total de las inversiones a realizar en activos.

PRESUPUESTO DE INVERSION		
Presupuesto de Ejecución Material	P.E.M.	352.172
Gastos Generales y Beneficio Industrial	19,00%	66.913
Control de Calidad y Cantidad	5,00%	17.608
Total Presupuesto de Ejecución		436.693
Honorarios		42.228
Imp. Actos Jurídicos Docum.		1.828
Total Activo Fijo		480.749
IVA Soportado 16%		76.627
Existencias de Mercaderías y Mat. Prima Bar		8.738
Tesorería		30.000
Total Activo Circulante		115.365
Total Inversión (fijo + circulante)		596.114

2) PRESUPUESTO DE FINANCIACION DEL PROYECTO:

La financiación del proyecto de inversión se realizará con la aportación de fondos propios por importe de 287.376 euros, lo que representa aproximadamente el 48% de la inversión en Activos. El 50 % de la inversión, aproximadamente será financiada por una entidad de crédito en las condiciones y plazos que se dirán. El resto, 2 %, corresponde a la financiación de proveedores de circulante.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

PRESUPUESTO DE FINANCIACION

FINANCIACIÓN A LARGO PLAZO		
FONDOS PROPIOS	287.376	48,21%
PRÉSTAMO A LARGO PLAZO	300.000	50,33%
	587.376	98,53%
FINANCIACIÓN CORTO PLAZO		
PROVEEDORES	8.738	1,47%
TOTAL FINANCIACION	596.114	100,00%

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN
ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE
FORMENTOR (MALLORCA)

b) PLAZO DE LA CONCESIÓN

El tiempo de duración de la concesión a contar desde el otorgamiento de la misma, y conforme a la propuesta que se presenta del concurso público será de 9 años y 9 meses, de estos seis meses se corresponden con el período de ejecución de las obras e instalaciones, siendo los 9 años y 3 meses los correspondientes al período de explotación del Establecimiento.

Bajo esta condición, y tras considerar los siguientes factores:

- Año previsto para alcanzar la máxima demanda de los servicios ofrecidos en el Establecimiento.
- La mejor oferta posible en concepto de tasas a percibir por la APB para el conjunto del plazo concesional.
- El proyecto de gestión de los servicios prestados a los usuarios para garantizar el mejor funcionamiento.
- Los costes generados por la actividad de la explotación del Establecimiento.
- El presupuesto de inversión en la ejecución del Proyecto Básico.

se ha determinado establecer la propuesta del plazo de concesión en nueve años y nueve meses.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

c) TASAS A RECIBIR POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE BALEARES

La tasa a abonar por el licitador, que en ningún caso podrá repercutirse a los usuarios de los servicios, se debe a la ocupación privativa del dominio público portuario y por aprovechamiento especial del dominio público en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios.

Dicha tasa se desglosa en los siguientes conceptos, de los que incluimos la cuantía anual mínima (sin IVA) conforme a los pliegos del concurso para el primer año de explotación.

- Tasa por ocupación privativa del dominio publico portuario: 9.870'00 euros anuales.
- Tasa por aprovechamiento especial del dominio público: 5.240'00 euros anuales.

Total tasas: 15.110'00 euros anuales.

Tras revisar el conjunto de la oferta propuesta en cuanto a precios, estimaciones de ocupación, costes incurridos en la explotación y plazo de la concesión, la mejora de la tasa ofertada por COLABORADORA HOSTELERA UNO, S.L. para el primer año de concesión se desglosa en las siguientes:

MEJORA DE LA TASA

- Tasa por ocupación privativa : 98'70 euros anuales.
- Tasa por aprovechamiento especial : 52'40 euros anuales.

Total mejoras 151'10 euros anuales.

Esta oferta supone para la APB recibir un montante de 15.261'10 euros, esto es un 1,00 % por encima del mínimo exigido por la APB.

Dicha tasa será revisable anualmente mediante la aplicación de la variación interanual que experimente el Índice de Precios al Consumo para el conjunto nacional total en el mes de octubre publicado por el Instituto Nacional de Estadística, siendo efectiva dicha actualización a partir del primero de enero, según se recoge en los pliegos del concurso.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

C) VARIABLES DEL MODELO

La estimación de la viabilidad del proyecto y, por tanto, la proyección de los estados financieros de la sociedad concesionaria requiere la inclusión de una serie de variables de las que incluimos las hipótesis tomadas y su justificación:

- b) Inversión a realizar, según detalle anteriormente expuesto : 436.693 euros en la ejecución del proyecto (sin IVA), 42.228 euros de honorarios facultativos y 1.828 euros en impuestos por actos jurídicos.
- c) Financiación con fondos propios: con objeto de adecuar el capital social a las exigencias del pliego de condiciones se ha procedido a ampliar el capital social de la entidad licitadora en un importe de 100.000 euros. Dicho importe juntamente con la aportación dineraria de la sociedad licitadora y con el fin de atender el coste de la inversión y el fondo de maniobra necesario para la explotación de los servicios, lo cual supone una financiación del 48'21 % del activo.
- d) Financiación ajena: el 50'33 % restante para afrontar la financiación de la inversión propuesta en el Establecimiento se estima que se obtendrá de la formalización de un préstamo con un plazo estimado de devolución de 5 años, con amortización de capital constante y 1 año de carencia en el pago del principal.
- e) Tipos de interés y costes financieros: se ha estimado un tipo de interés de financiación del 4% de acuerdo a los tipos actuales de referencia.
- f) Tasa de descuento: tomaremos como tasa de descuento apropiada el coste de capital medio ponderado (WACC). Dado que los flujos de caja del proyecto incluyen la inflación, la tasa de descuento debe incluirla. Se ha tomado como coste de la deuda el coste de mercado para los años futuros, que suponemos será del 4% antes de impuestos medido en términos TAE. El coste de los recursos propios refleja la rentabilidad anual libre de riesgo, equivalente a la rentabilidad de la Deuda Pública a 7 años al tipo marginal del 3'5% más una prima asociada al nivel de riesgo del proyecto que suponemos del 1'5 %.
- g) Hipótesis de crecimiento de la ocupación y actividad media de los servicios de la Terminal: La demanda prevista se mantendrá estable en términos de crecimiento del número de usuarios del Establecimiento a partir del segundo ejercicio económico, hasta el final de la concesión.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

La hipótesis subyacente para la demanda de los servicios prestados es que el Establecimiento obtendrá el máximo de su actividad a partir del segundo año de la puesta en marcha de los servicios ofrecidos, al que consideramos como año tipo. Esto se explica por los siguientes factores:

- Las obras de instalación y adecuación del Establecimiento se realizarán desde el comienzo del plazo de la concesión, lo cual puede redundar en el servicio prestado.
- La captación de cuota de mercado se estima se producirá de forma muy moderada.

Por tanto, a partir de ese segundo año se considera que los ingresos de la explotación sólo crecerán como consecuencia de la revisión de los precios.

Los datos estimados correspondientes a los principales servicios prestados por el concesionario suponen una estabilidad del número de usuarios durante el tiempo de concesión y una vez finalizadas las obras.

- a) **Tasa de crecimiento de las tarifas de los servicios prestados:** por analogía con la revisión de las tasas a abonar a la APB, consideramos como tasa de crecimiento aplicable a las tarifas, la variación interanual del Índice de Precios al Consumo para el conjunto nacional. Se ha considerado como término medio para el conjunto de años del plazo de la concesión una variación interanual del 3%.
- b) **Tasa de crecimiento de los gastos incurridos en la explotación:** por analogía con la revisión de las tasas a abonar a la APB, consideramos como tasa de crecimiento aplicable a los gastos en su componente de precio, la variación interanual del Índice de Precios al Consumo para el conjunto nacional.

Se ha considerado como término medio para el conjunto de años del plazo de la concesión una variación interanual del 3%

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN
ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE
FORMENTOR (MALLORCA)

Aquellos gastos que se deriven también del factor de demanda, nivel de actividad u ocupación se aplicarán las tasas de crecimiento referidas anteriormente.

- c) **Dotación a las amortizaciones:** se ha considerado una amortización técnica lineal durante el periodo de explotación propuesto en función de la vida útil o deterioro de los elementos o partidas que integran el inmovilizado material. Se tendrá en cuenta la puesta en funcionamiento de los bienes objeto de amortización, por lo cual hemos considerado que en el primer ejercicio se amortizarán por un periodo de tres meses.
- d) **Dotación al Fondo de Reversión:** su finalidad es constituir en cada ejercicio económico un fondo, de tal manera que al final del periodo de reversión de la concesión alcance un saldo que coincida con el valor neto contable de las inversiones revertibles a la APB. El criterio de imputación a resultados, en concepto de dotación, será equivalente a considerar que dichas dotaciones juntamente con las referidas a la amortización técnica supongan considerar en su conjunto una dotación lineal durante el periodo concesional por ambos conceptos.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

D. INGRESOS

Los conceptos susceptibles de generar ingresos en la explotación del Establecimiento conforme al Pliego de Bases del Concurso son los siguientes:

1. Ingresos y ventas obtenidas por la explotación del servicio de Bar-Cafetería, donde se realizarán las prestaciones típicas de un servicio de hostelería.

A continuación se detalla el cálculo de los ingresos proyectados por cada uno de los conceptos mencionados anteriormente.

1º Ingresos y ventas obtenidas por la explotación del servicio de Bar – Cafetería.

El criterio utilizado para determinar el volumen de ventas será el de considerar el número de servicios medios realizados y su precio medio. Podemos establecer la siguiente tabla de ingresos:

Nº. De servicios anuales		48.000,00
PRECIO MEDIO DEL SERVICIO	IVA INCLUIDO	7,24
TOTAL INGRESOS CON IVA	7,00%	347.750,00
Venta neta sin IVA		325.000,00

Estos ingresos suponen una venta neta sin de IVA de 325.000 euros anuales, con un crecimiento medio del 3% anual, incluida inflación.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN
ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE
FORMENTOR (MALLORCA)

E. GASTOS

La prestación de los servicios de explotación del Establecimiento requiere incurrir en los siguientes gastos:

- 1º. Compras y aprovisionamientos
- 2º. Tasas Autoridad Portuaria
- 3º. Servicios Exteriores
- 4º. Tributos
- 5º. Gastos de Personal
- 6º. Gastos financieros
- 7º. Dotación para amortización del inmovilizado

Para cada uno de estos conceptos, detallamos a continuación el importe considerado y las previsiones de crecimiento aplicadas a cada una de ellas.

1º COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS

Consumos de mercaderías y materias primas en Bar-Cafetería:

Nos referimos al consumo de aprovisionamientos de productos y materias primas, destinadas a la elaboración de alimentos para su consumo inmediato. También existen productos de venta directa, sin tener que pasar por un proceso de transformación o elaboración para su consumo, son los productos servicio.

El objetivo de costes variables en el servicio de Bar-Cafetería se sitúa en un 30% .

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

2º. TASAS AUTORIDAD PORTUARIA

- Tasas a pagar a la APB que en ningún caso pueden repercutirse a los usuarios de los servicios, por ocupación privativa del dominio público portuario y por aprovechamiento especial del dominio público en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios, exigibles semestralmente y por adelantado:
 - Tasa por ocupación privativa del dominio público portuario.
 - Tasa por aprovechamiento especial del dominio público en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios.
 - Tasa de servicios generales (20% sobre las anteriores sin incluir mejoras).

La cantidad total ofertada a la APB en concepto de tasa por ocupación privativa del dominio público portuario y por aprovechamiento especial del dominio público en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios es de 15.261'10 € anuales, siendo un 1% superior a la cantidad mínima exigida en el pliego de Bases. A esta cantidad hay que añadir un 20% del total de la suma de las dos tasas anteriores, sin incluir la mejora, en concepto de Tasa de Servicios Generales. Para el primer año de la concesión se desglosara la partida de tasas de la siguiente forma:

Gastos por pago de tasas a la APB durante el primer año

CONCEPTO TASA	TASA ANUAL MINIMA	MEJORA	TASA TOTAL
Tasa por ocupación privativa de dominio público portuario	9.870,00	1,00%	9.968,70
Tasa por aprovechamiento especial del dominio público en el	5.240,00	1,00%	5.292,40
SUMA TASAS	15.110,00		15.261,10
Tasa servicios generales (20% s/ Tasas minimas)	3.022,00		3.022,00
TOTAL TASAS + TASA POR SERV. GENERALES			18.283,10

Dichas tasas ofertadas para el primer año serán revisables anualmente y se actualizarán en función del incremento interanual del IPC, tomando para este estudio una previsión media

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

del 3% anual, lo cual supone un importe de 18.831'59 euros para el 2º año (primer año de funcionamiento establecimiento).

3º SERVICIOS EXTERIORES

Dada la importancia de este apartado lo desglosaremos de la siguiente forma:

a) Suministros

Nos referimos a los consumos de electricidad, agua y telefonía. Para el 2º año de actividad los consumos por suministros se estiman en 10.000 euros anuales.

b) Reparaciones, conservación y limpieza

Se incluyen los gastos en concepto de reparación, conservación, limpieza y mantenimiento del Establecimiento, maquinaria, instalaciones, mobiliario y otros enseres, así como los costes relativos a la retirada de basuras y recogida de residuos contratada con una empresa autorizada, tanto en la superficie relativa a la concesión como en el área de influencia.

Las estimaciones de costes se han realizado atendiendo a las ofertas facilitadas por los correspondientes proveedores y en la comparación con otras instalaciones.

Tabla gastos por limpieza, reparaciones y conservación año 2

	IMPORTES
Reparaciones y conservacion del activo inmovilizado	7.000 €
Servicio de limpieza, incluida área de influencia	7.500 €
Recogida de basuras y residuos, incluida área de influencia	4.069 €
TOTAL	18.569 €

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

c) Servicios de profesionales independientes

Se incluirían las partidas destinadas a la asesoría jurídica, laboral, contable y fiscal, previsión de riesgos laborales, control de las certificaciones obtenidas, proyecto y seguimiento de implantación de calidad y gestión medioambiental.

Los servicios de profesionales incluyen el coste de medidas correctoras a imponer, así como los gastos derivados del Plan de Seguimiento para la comprobación de la efectividad de dichas medidas.

Los importes por partida o concepto relativos a los servicios de profesionales independientes los podemos desglosar de la siguiente forma:

Tabla gastos por servicios de profesionales independientes año 2.

	IMPORTES
Asesoría jurídica	750 €
Asesoría contable-fiscal-laboral	750 €
Control certificaciones	1.500 €
Proyecto y seguimiento de calidad y gestión medioambiental	1.000 €
Otros servicios de profesionales	663 €
Total servicios de profesionales independientes	4.663 €

d) Primas de seguros

Esta partida abarcaría todas las primas de seguros necesarias de acuerdo con el Pliego de Cláusulas del Concurso. Se han estimado unos costes de unas primas con cobertura hasta 1.200.000 € de Responsabilidad Civil, 1.200.000 € de seguro de incendios y de 1.200.000 € para contenido de las instalaciones en la Terminal, actualizándose las primas según el IPC interanual estatal.

Tabla gastos por primas de seguros año 2

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

	IMPORTES
Prima seguro de responsabilidad civil	545 €
Prima seguro de incendios	500 €
Prima seguro de contenido	500 €
TOTAL	1.545 €

e) Servicios bancarios

Comprende todos los gastos por comisiones bancarias relativas a la constitución de avales, mantenimiento de cuentas y otras prestaciones por servicios bancarios, que de acuerdo con los ingresos esperados y las garantías cubiertas estimamos en:

Tabla gastos servicios bancarios año 2

	IMPORTES
TOTAL	6.180 €

Dentro de los servicios bancarios debemos incluir también el coste constitución de la garantía de explotación exigida por la APB que asciende anualmente a un importe igual al de la totalidad de las tasas a abonar, en la cuantía adjudicada. Dicha garantía será incrementada anualmente en el mismo porcentaje en que se actualicen las correspondientes tasas (IPC al consumo interanual), actualizándose cada cinco años.

f) Transportes diversos

Dada la actividad a realizar estos servicios serán mínimos, no obstante, consideramos prudente incluir una previsión por tales conceptos según la siguiente tabla.

Tabla de gastos por transportes diversos año 2

	IMPORTES
TOTAL	1.545 €

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

g) Publicidad, propaganda y relaciones públicas

Partida que se invertiría en la promoción del establecimiento en los diferentes medios publicitarios.

Tabla gastos por publicidad y relac. públicas año 2

	IMPORTES
Gastos publicidad y relaciones públicas	3.090 €

h) Otros servicios

Corresponden a gastos por servicios de diversa índole no englobados en los apartados anteriores. Estimándose en un total de **6.180 €**.

Tabla de gastos por servicios diversos año 2

	IMPORTES
Gastos diversos	6.180 €

Como resumen de los apartados anteriormente descritos y referidos a los **Servicios Exteriores** establecemos la siguiente tabla:

Tabla resumen de los Servicios Exteriores año 2 funcionamiento

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

OTROS SERVICIOS EXTERIORES	
Suministros de electricidad, gas y telefonía	10.000 €
Reparaciones, limpieza y conservación	18.569 €
Servicios bancarios y similares	6.180 €
Primas de seguros	1.545 €
Publicidad, propaganda y relac. Públicas	3.090 €
Transportes diversos	1.545 €
Servicios de profesionales	4.663 €
Otros Servicios	6.180 €
Total Servicios Exteriores	51.772 €

4º TRIBUTOS

Se recogen en este apartado los impuestos de carácter local así como el pago de tasas por servicios municipales.

Tabla gastos por tributos

Tributos	4.635 €
----------	---------

5º GASTOS DE PERSONAL

En este epígrafe se incluyen las retribuciones al personal, cualquiera que sea el concepto por el que se satisfagan ya sean salarios o indemnizaciones, así como la seguridad social a cargo de la empresa y los demás gastos de carácter social, necesarios para llevar a cabo la totalidad de los servicios que la explotación requiere. Dentro de otras cargas sociales se incluyen los gastos de formación, indumentaria y uniformes del personal, etc.

Según lo anteriormente expuesto, podemos establecer la siguiente tabla de gastos de personal:

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN
ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE
FORMENTOR (MALLORCA)

GASTOS DE PERSONAL AÑO 2		
Sueldos y Salarios		49.580,00 €
Indemnizaciones (% sobre salarios)	3%	1.487,40 €
Seguridad Social a cargo de la empresa	26%	12.890,80 €
Uniformidad personal		1.200,00 €
Otros gastos sociales		1.841,80 €
		67.000,00 €

6º GASTOS FINANCIEROS

La estructura de capital que tendrá el proyecto de inversión vendrá determinada por la relación entre deuda a l/p y fondos propios que se va a emplear para financiar los flujos de caja que se deriven del proyecto. Tal como describíamos al principio del estudio, esta relación vendrá determinada por una ratio de endeudamiento: **L = Deuda l/p / Fdos. propios = 1'04**. Es decir, el proyecto será financiado un 51'07% con deuda a l/p y un 48'93% con recursos propios. Con lo cual, el coste de capital o tasa de descuento (WACC) asociada al proyecto, vendrá dado por un coste medio ponderado de los recursos permanentes que van a financiar el proyecto.

En nuestro caso, podemos determinar la tasa de descuento de los flujos de caja asociados al proyecto y sin tener en cuenta el efecto de la inflación de la siguiente forma:

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

Deuda a largo plazo	300.000,00 €	51,07%	Coste deuda antes de impuestos	4,00%
Fondos propios	287.376,00 €	48,93%	Coste de los recursos propios	5,00%
Total inversión	587.376,00 €	100,00%		
Coste de capital antes de impuestos		wacc = 4,49%		
Coste de capital después de impuestos		wacc = 3,77%	Tipo impositivo	35%

Como se ha dicho se formalizará con una entidad de crédito un préstamo en la cuantía suficiente para financiar la inversión total en activos (fijo + circulante) en un 50'33%.

Dado el volumen de inversión total en activos previsto de 596.114 euros y las condiciones crediticias de la entidad financiera, podemos establecer el siguiente cuadro de amortización del préstamo, sistema de cuotas de amortización constantes, que para simplificar supondremos periodos y pagos anuales.

Tabla gastos financieros 2º año

Total costes financieros segundo año	12.000,00
--------------------------------------	-----------

Año	Capital pte. de amortización	Intereses del período	Cuota de amortiz.	Capital amortizado
periodo 1 (9 meses)	300.000,00	9.000,00	0,00	0,00
2	300.000,00	12.000,00	60.000,00	60.000,00
3	240.000,00	9.600,00	60.000,00	120.000,00
4	180.000,00	7.200,00	60.000,00	180.000,00
5	120.000,00	4.800,00	60.000,00	240.000,00
6	60.000,00	2.400,00	60.000,00	300.000,00

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN
ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE
FORMENTOR (MALLORCA)

7º. Dotación amortización inmovilizado

De acuerdo con el apartado de inversiones del proyecto donde se desarrolla el cuadro de amortización del inmovilizado, la dotación de amortización es lineal a lo largo del periodo de concesión, con excepción del primer año que debido a la realización de las obras y de la puesta en funcionamiento del inmovilizado será proporcional a los meses de explotación.

Amortización 2 año	52.137,00
--------------------	-----------

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

F. RESULTADO DEL ESTUDIO

Una vez establecidas las hipótesis del modelo y a partir de las propuestas recogidas en el conjunto de la oferta, se han elaborado las proyecciones de los estados financieros de la sociedad concesionaria pudiendo así analizar la razonabilidad del conjunto de la oferta presentada en cuanto a:

- ❖ La realización de los pagos de las tasas a la APB
- ❖ La amortización de la deuda necesaria para financiar el proyecto de inversión
- ❖ Los gastos operativos de explotación de la sociedad concesionaria
- ❖ Los ingresos previsibles por la explotación del Bar-Cafetería.
- ❖ La obtención de un beneficio de explotación después de intereses y antes de impuestos apropiado para el plazo de explotación.

El objetivo del estudio es que una vez establecidas todas estas variables, fundamentalmente hipótesis, gastos previsibles, tarifas y tasas aplicables, pueda establecerse una garantía de la solvencia del modelo económico-financiero propuesto y del resultado del mismo. Todo ello, disponiendo de un margen razonable que permita cubrir posibles variaciones desfavorables en determinadas variables (tipos de interés, ocupación,...) y permita, en condiciones razonables, afrontar la financiación de la inversión propuesta y el pago de las tasas a la APB, obteniendo una rentabilidad apropiada para la concesionaria.

El resultado del estudio permitirá, por tanto, valorar la propuesta de pagos a la APB en concepto de tasas a percibir y obtener una rentabilidad (en adelante, TIR) adecuada para la entidad concesionaria durante el plazo de la concesión.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

Como se ha recogido en las hipótesis consideradas del presente estudio, se estima que **el proyecto del Establecimiento alcanzará un nivel estable de actividad a partir del 2º año de explotación** debido a moderada captación de nuevos usuarios y teniendo en cuenta que las obras e instalaciones a realizar se acometerán durante el comienzo del plazo de la concesión.

VER ANEXO:

ESTADOS FINANCIEROS DEL PERIODO CONCESIONAL PROPUESTO

Una vez analizado el conjunto de variables que afectan a este proyecto de inversión y explotación y bajo los supuestos contemplados en el mismo, puede concluirse que conforme a los resultados del modelo económico-financiero establecido, el desarrollo del proyecto es viable para la concesionaria en términos de TIR, garantizándose el pago de las tasas ofertadas a la APB, la devolución de la deuda a la entidad financiera y satisfaciendo la totalidad de gastos derivados de la explotación de la Terminal durante el plazo concesional propuesto.

3. CONCLUSIONES

El objetivo de COLABORADORA HOSTELERA UNO, SL. ha sido elaborar y presentar la mejor oferta posible en términos de satisfacer los intereses de las partes implicadas. En particular, a:

- Los usuarios del Establecimiento en términos de gestión de la explotación, de los servicios recibidos y de las tarifas a pagar.
- La obtención de una rentabilidad adecuada para la inversión realizada por la concesionaria que permita afrontar con garantías la explotación del establecimiento en el plazo de la concesión propuesto.
- Las tasas a percibir por la APB a lo largo del plazo de concesión.

Tras analizar el conjunto de variables que afectan al proyecto de explotación del establecimiento y establecer unos precios unitarios en línea con la media del mercado y observar una sensibilidad del proyecto a las principales variables del modelo económico (coste de inversión, tasa de crecimiento de la ocupación, y tasa crecimiento de las tarifas y tasas) que manifiesta una clara solidez de la propuesta, se puede afirmar que el proyecto de explotación del Establecimiento es económica y financieramente viable según los términos propuestos en el estudio.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA EXPLOTACIÓN DE UN
ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE
FORMENTOR (MALLORCA)

4. **ANEXOS**