



## ESTUDIO ECONÓMICO PARA LA VIABILIDAD ECONÓMICA Y CÁLCULO DEL CANON DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA “LA CIUDAD DE LOS NIÑOS” DE JEREZ DE LA FRONTERA, SITA ENTRE LA AVDA. JUAN CARLOS I, LA AVDA. DE ARCOS Y LA CL. HIJUELA DE LA MARQUESA.

### INTRODUCCIÓN

El presente informe económico tiene por objeto determinar la viabilidad económica y calcular el canon a aplicar a la concesión administrativa de los servicios de mantenimiento, dinamización de actividades y servicios y restauración en “La Ciudad de los Niños” de Jerez de la Frontera.

Según el Pliego Técnico, en “La Ciudad de los Niños” se prestará un servicio integral de carácter lúdico, deportivo, educativo y cultural, así como actividades y servicios de recreo y restauración.

### 1. PLANTEAMIENTO DE LA EXPLOTACIÓN

#### 1.1 EQUIPAMIENTO

El estudio económico se realiza partiendo del Informe de fecha 24 de enero de 2021 del Técnico de Patrimonio, en el que describe la parcela y las instalaciones que se encuentran ubicadas actualmente en la misma y que han estado utilizándose en virtud de contrato de concesión administrativa de fecha 9 de diciembre de 2011 hasta el 9 de diciembre de 2021.

De acuerdo con el citado informe, las instalaciones que se encuentran ubicadas en La Ciudad de los Niños son las siguientes:

1. Zona de juegos acuáticos.
2. Zona de juegos de arena.
3. Zona de juegos deportivos.
4. Zona de juegos: Instrumentos Musicales.
5. Zona de juegos: Las Montañas.
6. Zona de juegos: Parque Infantil.
7. Zona de juegos: Aldea.
8. Zona de juegos: Tirolinas.
9. Zona de juegos: Pirámides.
10. Zona de juegos: Río Seco.



11. Zona de juegos: Castillo hinchable.
12. Zona de juegos: Peonza y balancín.
13. Pista de patinaje
14. Anfiteatro.
15. Merendero.
16. Kiosco bar.
17. Kiosco restaurante
18. Aseos (cerca del Kiosco restaurante).
19. Aseos (cerca del Kiosco bar).
20. Edificio de control de acceso y vigilancia.
21. Aparcamiento.

Anexa a la instalación denominada "Ciudad de los Niños" se sitúa una edificación denominada "de Usos Múltiples" asentada sobre una parcela con una superficie de 3.200 m<sup>2</sup> aproximadamente. La edificación cuenta con una superficie construida de 275,14 m<sup>2</sup> y se encuentra distribuida en 4 salas independientes y 2 estancias destinadas a aseos, accediéndose a todas ellas a través de un distribuidor. En la zona delantera de la edificación se ubican 3 pérgolas de madera rematando un paseo ejecutado a base de una solera de hormigón.

Aunque el estado de las instalaciones se corresponde con el normal uso durante el período de duración de la Concesión Administrativa (10 años), para la nueva licitación consideraremos que las obras necesarias para la puesta a punto de las instalaciones ascienden a 89.946,12 € tal y como se señala en el Informe señalado anteriormente.

## 1.2 DATOS PARA EL ESTUDIO

Los datos utilizados en la elaboración del informe y referidos a la afluencia de visitantes y servicios que originan los ingresos y los gastos han sido obtenidos de la documentación aportada por el último concesionario referidos a ejercicios anteriores a la pandemia. También se ha tenido en cuenta el estudio económico realizado en el año 2011 por el Técnico Economista de Patrimonio para la licitación anterior.

Con carácter general se prevé un incremento de la demanda o afluencia de visitantes durante los primeros 4 años de un 4% al año y el resto de años de un 2%. En cuanto a la actualización de las tarifas, los ingresos y gastos corrientes, se prevé un incremento del IPC del 3,5 % para los años 2022 y 2023, disminuyendo este IPC de forma progresiva en un 0,3 % a partir del año 2024 (3,2 %; 2,9 %; 2,6%;.....).



## **2. DESCRIPCIÓN DE LOS INGRESOS**

### **2.1 INGRESOS POR EL USO DE LAS INSTALACIONES DE PAGO**

Para la estimación de los ingresos se ha tenido en cuenta:

- Las tarifas previstas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- La afluencia o demanda anual estimada de visitantes.

También se han tenido en cuenta los ingresos obtenidos por la concesionaria anterior.

### **2.2 INGRESOS PROCEDENTES DE LA RESTAURACIÓN**

El complejo cuenta con los siguientes servicios generadores de ingresos:

- Bar Cafetería Restaurante: Pueden servir desayunos, almuerzos, cenas, tapas y aperitivos, repostería, heladería, bebidas y café.
- Kiosco Bar: Suministro de bebidas, comida rápida, repostería, helados y café.

Para la estimación de los ingresos previstos para estos servicios se ha tenido en cuenta:

- De la afluencia estimada de visitantes, sólo un 10% consume en los bares.
- El gasto medio previsto por cada consumidor asciende a 3 € de media.

También se han tenido en cuenta los ingresos obtenidos por la concesionaria anterior.

### **2.3 INGRESOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES EN EL EDIFICIO MULTIUSOS Y OTROS INGRESOS**

En este apartado se recogen los ingresos procedentes de las actividades de pago realizadas en el edificio multiusos.

También se recogen los ingresos obtenidos por el Alquiler de Materiales, Venta de productos infantiles, fotografías, merchandising, etc.

Para su cálculo se han tenido en cuenta los ingresos obtenidos por la concesionaria anterior, en los años previos a la pandemia.

## **3. DESCRIPCIÓN DE GASTOS**

### **3.1 NECESIDADES Y RELACIÓN DE TRABAJADORES**



En este apartado se recogen los gastos anuales de personal necesario para atender el servicio.

Los costes de personal se han calculado teniendo en cuenta las características de las instalaciones y de acuerdo a los datos recogido del anterior concesionario.

La remuneración de los trabajadores, viene recogida en el Convenio Estatal de Ocio Educativo y Animación Sociocultural y en el Convenio Provincial de Hostelería.

### Datos Salariales

| Categoría                   | Empleados | Sueldo Base | Importe total       | COSTE EMPRESA       |
|-----------------------------|-----------|-------------|---------------------|---------------------|
| Gerente/Coordinador Técnico | 1         | 20.998,00 € | 20.998,00 €         | 27.297,40 €         |
| Coordinador de Actividades  | 1,5       | 15.797,00 € | 23.695,50 €         | 30.804,15 €         |
| Administración              | 1         | 14.000,00 € | 14.000,00 €         | 18.200,00 €         |
| Monitor                     | 2,5       | 14.297,98 € | 35.744,95 €         | 46.468,44 €         |
| Mantenimiento               | 1         | 14.000,00 € | 14.000,00 €         | 18.200,00 €         |
| Limpieza                    | 0,5       | 14.000,00 € | 7.000,00 €          | 9.100,00 €          |
| Cocinero                    | 1         | 15.127,14 € | 15.127,14 €         | 19.665,28 €         |
| Camarero                    | 2         | 14.911,12 € | 29.822,24 €         | 38.768,91 €         |
| <b>Total</b>                |           |             | <b>160.387,83 €</b> | <b>208.504,18 €</b> |

### 3.2 CONSUMO MATERIAS PRIMAS

Para los consumos sobre la venta en relación con el producto (materia prima), lo habitual es considerar un porcentaje que oscila sobre el 30 % como media.

- 100 % ingresos — el 30% del coste pertenece al producto

Este 30% de coste en producto se calcula con los porcentajes que equivale a los costes en producto que tenemos en comida y bebida:

- Del 70% ingresos comida — hay un 28 % de coste de producto
- Del 30% ingresos bebida — hay un 34,5 % de coste de producto

Para nuestro caso consideramos que un 30% de los ingresos de hostelería corresponden al coste de los productos.

### 3.3 CONSUMO MATERIALES

El gasto para materiales se estima en **2.500,00 €**. Comprende la compra de material de oficina (papel, tóner, etc), artículos de limpieza y pequeño material de ferretería.

### 3.4 SUMINISTROS



El coste de los suministros de agua, luz y teléfono se estiman en **21.000,00 €** al año.

El coste de los distintos suministros se ha calculado a partir de datos aportados por la última concesionaria.

### **3.5 MANTENIMIENTO**

El gasto para mantenimiento se estima en **6.000,00 €** al año. Comprende la compra de pequeño material de ferretería y electricidad (herramientas, candados, cerraduras, bombillas, etc.)

### **3.6 IMPUESTOS LOCALES**

El coste del IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) ascendería a unos **10.000,00 €**.

### **3.7 PUBLICIDAD**

Para dar a conocer el negocio y atraer a clientes, tendremos que soportar ciertos gastos comerciales, de publicidad y relaciones públicas de unos **2.700,00 €** anuales y contempla campañas periódicas con folletos y cartelería, anuncios en prensa, en internet y en radio.

### **3.8 SEGUROS**

Según los pliegos, es obligatorio la contratación del seguro de responsabilidad civil y del seguro de daños sobre instalaciones, ascendiendo ambos a unos **6.000,00 €** anuales, de acuerdo con lo ofertado en el mercado.

### **3.9 SERVICIOS PROFESIONALES**

Se contempla el gasto anual en servicios de gestoría y asesoría, servicios de prevención de riesgos, servicios de desinfección, servicio de limpieza, mantenimiento y vigilancia, servicio de desinsectación y desratización, así como el servicio de seguridad (alarma) que supondrá una cantidad aproximada de **22.200,00 €**.

| <b>CONCEPTO</b>                                  | <b>COSTE</b>       |
|--|--------------------|
| Servicio de Gestoría y Asesoramiento             | 1.200,00 €         |
| Servicio de Prevención de Riesgos                | 1.200,00 €         |
| Servicio de desinfección                         | 300,00 €           |
| Servicio de desinsectación y desratización       | 600,00 €           |
| Servicio de limpieza, mantenimiento y vigilancia | 18.000,00 €        |
| Mantenimiento de Alarma                          | 900,00 €           |
| <b>TOTAL SERVICIOS PROFESIONALES</b>             | <b>22.200,00 €</b> |



### 3.10 INVERSIONES

En primer lugar y como hemos señalado anteriormente, al entregarse las instalaciones ya construidas, se puede considerar que el nuevo adjudicatario sólo debería afrontar una inversión para su puesta a punto. En el Informe Técnico se señala que las obras necesarias para la puesta a punto de las instalaciones ascienden a 89.946,12 €.

Habría que comprar nuevo mobiliario de oficina y el mobiliario para el Bar Restaurante por importe de 20.000,00 €. (IVA incluido).

Se considera que los equipos informáticos se renovarán a los cinco años de la concesión por un importe similar.

## 4. PLAN ECONÓMICO – FINANCIERO

### 4.1 PLAN DE INVERSIÓN

a) Inversiones iniciales:

Inversión en instalaciones: 89.946,12 €.

Mobiliario y enseres: Se contempla la compra de mobiliario de oficina y el mobiliario para el Bar Restaurante por importe de 20.000,00 €.

Equipamiento y aplicaciones informáticas: Además del equipo informático necesarios para la gestión de la empresa (ordenador y equipo multifunción), se contempla el coste de la caja registradora así como un programa para la gestión por un importe de 5.000,00 €.

| CONCEPTO                                 | COSTE               |
|--|---------------------|
| Inversión en Instalaciones               | 89.946,12 €         |
| Mobiliario y Enseres                     | 20.000,00 €         |
| Equipamiento y aplicaciones informáticas | 5.000,00 €          |
| <b>INVERSIÓN INICIO ACTIVIDAD</b>        | <b>114.946,12 €</b> |

b) Inversiones a lo largo de la concesión:

Recoge las siguientes inversiones:

Equipamiento y aplicaciones informáticas: Se estima que se deberá sustituir el equipo informático una vez a lo largo de la concesión (en el año 6) por un importe actualizado similar a la inversión inicial.

| CONCEPTO                                 | COSTE      |
|--|------------|
| Equipamiento y aplicaciones informáticas | 5.000,00 € |



#### 4.2 PLAN DE FINANCIACIÓN

##### a) Financiación inicial:

Se considera que el adjudicatario dispone de unos recursos propios (tesorería) por importe de 34.946,12 €, el resto deberá conseguirlo a través de financiación externa (préstamo ico).

| CONCEPTO                             | COSTE               |
|--------------------------------------|---------------------|
| Recursos Propios                     | 34.946,12 €         |
| Financiación                         | 80.000,00 €         |
| <b>FINANCIACIÓN INICIO ACTIVIDAD</b> | <b>114.946,12 €</b> |

##### CALCULO DEL PRÉSTAMO:

Importe del capital= 80.000,00 €

Duración= 10 años Tipo anual= 4,792 %

|    | CUOTA ANUAL | CUOTA INTERESES | CUOTA AMORTIZ. |
|----|-------------|-----------------|----------------|
| 1  | 10.084,97 € | 3.694,45 €      | 6.390,51 €     |
| 2  | 10.084,97 € | 3.381,41 €      | 6.703,56 €     |
| 3  | 10.084,97 € | 3.053,02 €      | 7.031,95 €     |
| 4  | 10.084,97 € | 2.708,55 €      | 7.376,42 €     |
| 5  | 10.084,97 € | 2.347,20 €      | 7.737,76 €     |
| 6  | 10.084,97 € | 1.968,16 €      | 8.116,81 €     |
| 7  | 10.084,97 € | 1.570,54 €      | 8.514,43 €     |
| 8  | 10.084,97 € | 1.153,45 €      | 8.931,52 €     |
| 9  | 10.084,97 € | 715,92 €        | 9.369,04 €     |
| 10 | 10.084,97 € | 256,97 €        | 9.828,00 €     |

##### b) Financiación a lo largo de la concesión:

La financiación para la reposición del equipamiento y los equipos informáticos y que se realizará a lo largo de la concesión (año 6), será con recursos propios .

| CONCEPTO         | COSTE      |
|------------------|------------|
| Recursos Propios | 5.000,00 € |

##### c) Cálculo de las Amortizaciones:



Los equipos informáticos que se adquieren al inicio de la concesión, se amortizan 5 años y la renovación de los mismos al comienzo del año 6º.

El importe de las amortizaciones anuales asciende a:

- Del Año 1º al 10º= 11.994,61 € (119.946,12/10)

Si excluimos el IVA:

- Del Año 1º al 10º= 11.994,61 €/1,21= 9.912,90 €

#### **4.3 INGRESOS / GASTOS**

En la situación actual, resulta difícil hacer previsiones de IPC. No obstante y con un criterio de prudencia podemos considerar lo siguiente:

En cuanto a la actualización de las tarifas, los ingresos y gastos corrientes, se contempla un incremento del IPC del 3,5 % para los años 2022 y 2023 disminuyendo este IPC de forma progresiva en un 0,3 % a partir del año 2024 (3,2 %; 2,9 %; 2,6%;.....).

Con carácter general se prevé un incremento de la demanda o afluencia de visitantes durante los primeros 4 años de un 4% al año y el resto de años de un 2%.



#### 4.4 CUADRO INGRESOS-GASTOS (SIN IVA)

|                                   | Año 1               | Año 2               | Año 3               | Año 4               | Año 5               | Año 6               | Año 7               | Año 8               | Año 9               | Año 10              |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>INGRESOS EXPLOTACIÓN</b>       | <b>331.404,96 €</b> | <b>356.260,33 €</b> | <b>382.979,86 €</b> | <b>410.554,40 €</b> | <b>438.882,66 €</b> | <b>459.071,26 €</b> | <b>478.811,33 €</b> | <b>497.963,78 €</b> | <b>516.388,44 €</b> | <b>533.945,65 €</b> |
| Ingresos Taquilla                 | 61.983,47 €         | 66.632,23 €         | 71.629,65 €         | 76.786,98 €         | 82.085,29 €         | 85.861,21 €         | 89.553,24 €         | 93.135,37 €         | 96.581,38 €         | 99.865,15 €         |
| Ingresos Hostelería               | 201.652,89 €        | 216.776,86 €        | 233.035,12 €        | 249.813,65 €        | 267.050,79 €        | 279.335,13 €        | 291.346,54 €        | 303.000,40 €        | 314.211,42 €        | 324.894,61 €        |
| Otros Ingresos                    | 67.768,60 €         | 72.851,24 €         | 78.315,08 €         | 83.953,77 €         | 89.746,58 €         | 93.874,92 €         | 97.911,54 €         | 101.828,00 €        | 105.595,64 €        | 109.185,89 €        |
| <b>GASTOS EXPLOTACIÓN</b>         | <b>82.809,92 €</b>  | <b>85.708,26 €</b>  | <b>88.708,05 €</b>  | <b>95.095,03 €</b>  | <b>101.656,59 €</b> | <b>106.332,79 €</b> | <b>110.905,10 €</b> | <b>115.341,31 €</b> | <b>119.608,94 €</b> | <b>123.675,64 €</b> |
| Mercaderías y Materias Primas     | 60.495,87 €         | 62.613,22 €         | 64.804,69 €         | 69.470,62 €         | 74.264,10 €         | 77.680,24 €         | 81.020,50 €         | 84.261,32 €         | 87.378,98 €         | 90.349,87 €         |
| Suministros (luz, agua, teléfono) | 17.355,37 €         | 17.962,81 €         | 18.591,51 €         | 19.930,10 €         | 21.305,27 €         | 22.285,32 €         | 23.243,58 €         | 24.173,33 €         | 25.067,74 €         | 25.920,04 €         |
| Mantenimiento                     | 4.958,68 €          | 5.132,23 €          | 5.311,86 €          | 5.694,31 €          | 6.087,22 €          | 6.367,23 €          | 6.641,02 €          | 6.906,67 €          | 7.162,21 €          | 7.405,73 €          |
| <b>OTROS GASTOS EXPLOTACIÓN</b>   | <b>257.061,71 €</b> | <b>265.711,92 €</b> | <b>274.664,88 €</b> | <b>283.136,95 €</b> | <b>291.060,44 €</b> | <b>298.370,28 €</b> | <b>305.004,80 €</b> | <b>310.906,64 €</b> | <b>316.023,53 €</b> | <b>320.309,08 €</b> |
| Sueldos Salarios                  | 160.387,83 €        | 166.001,40 €        | 171.811,45 €        | 177.309,42 €        | 182.451,39 €        | 187.195,13 €        | 191.500,62 €        | 195.330,63 €        | 198.651,25 €        | 201.432,37 €        |
| Seguridad Social                  | 48.116,35 €         | 49.800,42 €         | 51.543,44 €         | 53.192,83 €         | 54.735,42 €         | 56.158,54 €         | 57.450,19 €         | 58.599,19 €         | 59.595,38 €         | 60.429,71 €         |
| Materiales de Oficina y otros     | 2.066,12 €          | 2.138,43 €          | 2.213,27 €          | 2.284,10 €          | 2.350,34 €          | 2.411,45 €          | 2.466,91 €          | 2.516,25 €          | 2.559,03 €          | 2.594,85 €          |
| Servicios profesionales           | 18.347,11 €         | 18.989,26 €         | 19.653,88 €         | 20.282,80 €         | 20.871,01 €         | 21.413,65 €         | 21.906,17 €         | 22.344,29 €         | 22.724,14 €         | 23.042,28 €         |
| Publicidad                        | 2.231,40 €          | 2.309,50 €          | 2.390,34 €          | 2.466,83 €          | 2.538,37 €          | 2.604,36 €          | 2.664,26 €          | 2.717,55 €          | 2.763,75 €          | 2.802,44 €          |
| Tributos                          | 10.000,00 €         | 10.350,00 €         | 10.712,25 €         | 11.055,04 €         | 11.375,64 €         | 11.671,40 €         | 11.939,85 €         | 12.178,64 €         | 12.385,68 €         | 12.559,08 €         |
| Seguros                           | 6.000,00 €          | 6.210,00 €          | 6.427,35 €          | 6.633,03 €          | 6.825,38 €          | 7.002,84 €          | 7.163,91 €          | 7.307,19 €          | 7.431,41 €          | 7.535,45 €          |
| Amort. Inm. Mat.                  | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          |
| <b>INGRESOS-GASTOS</b>            | <b>-8.466,67 €</b>  | <b>4.840,15 €</b>   | <b>19.606,92 €</b>  | <b>32.322,42 €</b>  | <b>46.165,62 €</b>  | <b>54.368,19 €</b>  | <b>62.901,42 €</b>  | <b>71.715,83 €</b>  | <b>80.755,97 €</b>  | <b>89.960,92 €</b>  |

Se prevé un incremento de la demanda o afluencia de visitantes durante los primeros 4 años de un 4% al año y el resto de años de un 2%.

Se prevé un incremento del IPC del 3,5 % para los años 2022 y 2023 y una disminución de un 0,3 % a partir del año 2024.

|  |                     |                    |                     |
|--|---------------------|--------------------|---------------------|
| <b>BENEFICIO TOTAL ANTES DE IMPUESTO</b> | <b>454.170,78 €</b> | <b>CANON (30%)</b> | <b>136.251,23 €</b> |
|  |                     | <b>ANUAL</b>       | <b>13.625,12 €</b>  |



#### 4.5 CALCULO DEL CANON A PARTIR DEL BENEFICIO NETO ESTIMADO

Al objeto de determinar el posible canon mínimo a establecer en el Concurso Público para la ocupación en régimen de Concesión Administrativa para la utilización privativa y explotación de una serie de instalaciones existentes en el recinto de la parcela municipal denominada "La Ciudad de los Niños", y otras anexas al mismo situadas fuera de sus límites.

Para dicho cálculo podemos establecer como criterio, la aplicación de un "porcentaje de participación" en el beneficio estimado antes de impuestos.

Desde el punto de vista del informante, teniendo en consideración que la instalación ya ha estado en funcionamiento y que la ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura de éste, se podría establecer un porcentaje mínimo del 30% como "porcentaje de participación" de este Ayuntamiento en el beneficio antes de impuestos a efectos de la estimación del canon, debiendo de tener la cuantía resultante el carácter de canon mínimo.

El beneficio total antes de impuestos por los 10 años de la concesión ascendería a la cantidad de 454.170,78 € y aplicado el 30% a dicho beneficio a efectos del cálculo del canon mínimo de la concesión, podemos concluir que el valor mínimo que debe constar como tipo de licitación en el Concurso Público para la totalidad del periodo de la concesión, asciende a la cantidad de **CIENTO TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS (136.251,23 €)**.



#### 4.6 CUENTA DE EXPLOTACIÓN SIN IVA Y DEDUCIENDO EL CANON

|                             | AÑO 1               | AÑO 2               | AÑO 3               | AÑO 4               | AÑO 5               | AÑO 6               | AÑO 7               | AÑO 8               | AÑO 9               | AÑO 10              |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>CUENTA EXPLOTACIÓN</b>   |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Ingresos de Explotación     | 331.404,96 €        | 356.260,33 €        | 382.979,86 €        | 410.554,40 €        | 438.882,66 €        | 459.071,26 €        | 478.811,33 €        | 497.963,78 €        | 516.388,44 €        | 533.945,65 €        |
| Gastos de Explotación       | 82.809,92 €         | 85.708,26 €         | 88.708,05 €         | 95.095,03 €         | 101.656,59 €        | 106.332,79 €        | 110.905,10 €        | 115.341,31 €        | 119.608,94 €        | 123.675,64 €        |
| <b>MARGEN EXPLOTACIÓN</b>   | <b>248.595,04 €</b> | <b>270.552,07 €</b> | <b>294.271,80 €</b> | <b>315.459,37 €</b> | <b>337.226,07 €</b> | <b>352.738,47 €</b> | <b>367.906,22 €</b> | <b>382.622,47 €</b> | <b>396.779,50 €</b> | <b>410.270,00 €</b> |
| Gastos de Personal          | 160.387,83 €        | 166.001,40 €        | 171.811,45 €        | 177.309,42 €        | 182.451,39 €        | 187.195,13 €        | 191.500,62 €        | 195.330,63 €        | 198.651,25 €        | 201.432,37 €        |
| Seg. Social a/c Empresa     | 48.116,35 €         | 49.800,42 €         | 51.543,44 €         | 53.192,83 €         | 54.735,42 €         | 56.158,54 €         | 57.450,19 €         | 58.599,19 €         | 59.595,38 €         | 60.429,71 €         |
| Otros gastos de explotación | 52.269,75 €         | 54.099,19 €         | 55.992,66 €         | 57.784,43 €         | 59.460,18 €         | 61.006,14 €         | 62.409,28 €         | 63.657,47 €         | 64.739,65 €         | 65.646,00 €         |
| <b>TOTAL GASTOS</b>         | <b>260.773,93 €</b> | <b>269.901,02 €</b> | <b>279.347,55 €</b> | <b>288.286,68 €</b> | <b>296.646,99 €</b> | <b>304.359,81 €</b> | <b>311.360,09 €</b> | <b>317.587,29 €</b> | <b>322.986,27 €</b> | <b>327.508,08 €</b> |
| <b>MARGEN BRUTO</b>         | <b>-12.178,89 €</b> | <b>651,05 €</b>     | <b>14.924,25 €</b>  | <b>27.172,70 €</b>  | <b>40.579,08 €</b>  | <b>48.378,66 €</b>  | <b>56.546,13 €</b>  | <b>65.035,18 €</b>  | <b>73.793,23 €</b>  | <b>82.761,92 €</b>  |
| Amortizaciones              | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          |
| <b>BAIT</b>                 | <b>-22.091,79 €</b> | <b>-9.261,85 €</b>  | <b>5.011,35 €</b>   | <b>17.259,79 €</b>  | <b>30.666,18 €</b>  | <b>38.465,75 €</b>  | <b>46.633,23 €</b>  | <b>55.122,28 €</b>  | <b>63.880,33 €</b>  | <b>72.849,02 €</b>  |
| Ingresos Financieros        | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              |
| Gastos Financieros          | 3.694,45 €          | 3.381,41 €          | 3.053,02 €          | 2.708,55 €          | 2.347,20 €          | 1.968,16 €          | 1.570,54 €          | 1.153,45 €          | 715,92 €            | 256,97 €            |
| Resultado Financiero        | -3.694,45 €         | -3.381,41 €         | -3.053,02 €         | -2.708,55 €         | -2.347,20 €         | -1.968,16 €         | -1.570,54 €         | -1.153,45 €         | -715,92 €           | -256,97 €           |
| <b>RESULTADO ORDINARIO</b>  | <b>-25.786,25 €</b> | <b>-12.643,26 €</b> | <b>1.958,32 €</b>   | <b>14.551,24 €</b>  | <b>28.318,97 €</b>  | <b>36.497,60 €</b>  | <b>45.062,69 €</b>  | <b>53.968,83 €</b>  | <b>63.164,40 €</b>  | <b>72.592,06 €</b>  |
| Ingresos Extraordinarios    | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              |
| Gastos Extraordinarios      | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              |
| Resultado Extraordinario    | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              |
| <b>BAT</b>                  | <b>-25.786,25 €</b> | <b>-12.643,26 €</b> | <b>1.958,32 €</b>   | <b>14.551,24 €</b>  | <b>28.318,97 €</b>  | <b>36.497,60 €</b>  | <b>45.062,69 €</b>  | <b>53.968,83 €</b>  | <b>63.164,40 €</b>  | <b>72.592,06 €</b>  |
| Impuesto Sociedades         | 0,00 €              | 0,00 €              | 0,00 €              | 489,58 €            | 3.637,81 €          | 7.079,74 €          | 9.124,40 €          | 11.265,67 €         | 13.492,21 €         | 15.791,10 €         |
| Beneficio Neto              | -25.786,25 €        | -12.643,26 €        | 1.958,32 €          | 14.061,66 €         | 24.681,16 €         | 29.417,85 €         | 35.938,29 €         | 42.703,16 €         | 49.672,20 €         | 56.800,96 €         |
| Dividendo                   | 0,00 €              | 0,00 €              | 489,58 €            | 3.515,42 €          | 6.170,29 €          | 7.354,46 €          | 8.984,57 €          | 10.675,79 €         | 12.418,05 €         | 14.200,24 €         |
| Reservas                    | 0,00 €              | 0,00 €              | 1.468,74 €          | 10.546,25 €         | 18.510,87 €         | 22.063,39 €         | 26.953,72 €         | 32.027,37 €         | 37.254,15 €         | 42.600,72 €         |
| Amortizaciones              | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          | 9.912,90 €          |
| Amortización Préstamo       | -6.390,51 €         | -6.703,56 €         | -7.031,95 €         | -7.376,42 €         | -7.737,76 €         | -8.116,81 €         | -8.514,43 €         | -8.931,52 €         | -9.369,04 €         | -9.828,00 €         |
| <b>CASH-FLOW ANUAL</b>      | <b>-22.263,86 €</b> | <b>-9.433,92 €</b>  | <b>4.839,28 €</b>   | <b>16.598,15 €</b>  | <b>26.856,30 €</b>  | <b>31.213,95 €</b>  | <b>37.336,77 €</b>  | <b>43.684,54 €</b>  | <b>50.216,05 €</b>  | <b>56.885,86 €</b>  |
| <b>CASH-FLOW ACUMULADO</b>  | <b>-22.263,86 €</b> | <b>-31.697,78 €</b> | <b>-26.858,49 €</b> | <b>-10.260,35 €</b> | <b>16.595,95 €</b>  | <b>47.809,90 €</b>  | <b>85.146,67 €</b>  | <b>128.831,21 €</b> | <b>179.047,27 €</b> | <b>235.933,12 €</b> |



Código Cifrado de Verificación: G22VI2L031S27B4

Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>



Firma

Domingo Gallegos Encinas, Jefe de Unidad Técnica de Patrimonio

FECHA

24/01/2022



#### 4.7 CALCULO DEL VAN Y DEL TIR

Si definimos el Valor Actual Neto (VAN) como los flujos del proyecto actualizado al momento actual a una tasa de descuento determinada (6% en este caso) y la Tasa Interna de Retorno (TIR) como la tasa de descuento que hace que el Valor Actual Neto del proyecto de inversión sea igual a cero, deducida la inversión inicial, los resultados obtenidos son los siguientes:

| CONCEPTO                      | RESULTADO   |
|-------------------------------|-------------|
| TASA DE DESCUENTO PROPUESTA   | 6,00%       |
| VALOR ACTUAL NETO (VAN)       | 28.864,60 € |
| TASA INTERNA DE RETORNO (TIR) | 8,75 %      |

Duración= 10 años

Al ser el VAN > 0 y la TIR > Tasa de descuento propuesta, nos permite concluir que el proyecto de inversión es viable, partiendo de las previsiones de ingresos y gastos detalladas en el estudio anterior.



#### 4.8 CUENTA DE TESORERÍA

| CONCEPTOS                   | AÑO 1              | AÑO 2               | AÑO 3               | AÑO 4              | AÑO 5        | AÑO 6        | AÑO 7        | AÑO 8        | AÑO 9        | AÑO 10       |
|-----------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>FINANCIACIÓN</b>         | 114.946,12 €       |                     |                     |                    |              | 5.000,00 €   |              |              |              |              |
| Fondos propios              | 34.946,12 €        |                     |                     |                    |              | 5.000,00 €   |              |              |              |              |
| Préstamos                   | 80.000,00 €        |                     |                     |                    |              |              |              |              |              |              |
| <b>COBROS</b>               | 401.000,00 €       | 431.075,00 €        | 463.405,63 €        | 496.770,83 €       | 531.048,02 € | 555.476,23 € | 579.361,70 € | 602.536,17 € | 624.830,01 € | 646.074,23 € |
| Ventas                      | 331.404,96 €       | 356.260,33 €        | 382.979,86 €        | 410.554,40 €       | 438.882,66 € | 459.071,26 € | 478.811,33 € | 497.963,78 € | 516.388,44 € | 533.945,65 € |
| Iva Repercutido             | 69.595,04 €        | 74.814,67 €         | 80.425,77 €         | 86.216,43 €        | 92.165,36 €  | 96.404,96 €  | 100.550,38 € | 104.572,39 € | 108.441,57 € | 112.128,59 € |
| <b>PAGOS</b>                | 518.260,65 €       | 440.873,60 €        | 462.978,33 €        | 490.190,43 €       | 517.061,11 € | 542.630,73 € | 558.058,26 € | 576.726,09 € | 594.362,21 € | 610.830,77 € |
| Acreedores Inmovilizado     | 20.661,16 €        |                     |                     |                    |              | 4.132,23 €   |              |              |              |              |
| Amortización Préstamo       | 6.390,51 €         | 6.703,56 €          | 7.031,95 €          | 7.376,42 €         | 7.737,76 €   | 8.116,81 €   | 8.514,43 €   | 8.931,52 €   | 9.369,04 €   | 9.828,00 €   |
| Intereses de Préstamo       | 3.694,45 €         | 3.381,41 €          | 3.053,02 €          | 2.708,55 €         | 2.347,20 €   | 1.968,16 €   | 1.570,54 €   | 1.153,45 €   | 715,92 €     | 256,97 €     |
| Gastos Explotación          | 82.809,92 €        | 85.708,26 €         | 88.708,05 €         | 95.095,03 €        | 101.656,59 € | 106.332,79 € | 110.905,10 € | 115.341,31 € | 119.608,94 € | 123.675,64 € |
| Otros gastos de explotación | 38.644,63 €        | 39.997,19 €         | 41.397,09 €         | 42.721,80 €        | 43.960,73 €  | 45.103,71 €  | 46.141,10 €  | 47.063,92 €  | 47.864,00 €  | 48.534,10 €  |
| Canon                       | 13.625,12 €        | 14.102,00 €         | 14.595,57 €         | 15.062,63 €        | 15.499,45 €  | 15.902,43 €  | 16.268,19 €  | 16.593,55 €  | 16.875,64 €  | 17.111,90 €  |
| Obras de reparación         | 74.335,64 €        |                     |                     |                    |              |              |              |              |              |              |
| IVA Soportado               | 43.354,78 €        | 24.224,65 €         | 25.072,51 €         | 26.619,98 €        | 28.190,75 €  | 30.218,44 €  | 30.472,33 €  | 31.547,58 €  | 32.568,32 €  | 33.526,64 €  |
| Gastos de Personal          | 135.921,89 €       | 140.679,16 €        | 145.602,93 €        | 150.262,22 €       | 154.619,82 € | 158.639,94 € | 162.288,66 € | 165.534,43 € | 168.348,52 € | 170.705,40 € |
| Seg. Social a/c Empresa     | 48.116,35 €        | 49.800,42 €         | 51.543,44 €         | 53.192,83 €        | 54.735,42 €  | 56.158,54 €  | 57.450,19 €  | 58.599,19 €  | 59.595,38 €  | 60.429,71 €  |
| H.P. Acreedora IVA          | 26.240,26 €        | 50.590,02 €         | 55.353,26 €         | 59.596,45 €        | 63.974,60 €  | 66.186,53 €  | 70.078,04 €  | 73.024,81 €  | 75.873,25 €  | 78.601,95 €  |
| H.P. Acreedora IRPF         | 24.465,94 €        | 25.322,25 €         | 26.208,53 €         | 27.047,20 €        | 27.831,57 €  | 28.555,19 €  | 29.211,96 €  | 29.796,20 €  | 30.302,73 €  | 30.726,97 €  |
| H.P. Impto. Sociedades      | 0,00 €             | 0,00 €              | 364,69 €            | 4.138,47 €         | 7.403,47 €   | 10.954,61 €  | 13.100,01 €  | 15.332,72 €  | 17.640,60 €  | 20.010,01 €  |
| Dividendo                   | 0,00 €             | 364,69 €            | 4.047,30 €          | 6.368,85 €         | 9.103,74 €   | 10.361,36 €  | 12.057,72 €  | 13.807,42 €  | 15.599,86 €  | 17.423,49 €  |
| <b>TESORERÍA ANUAL</b>      | <b>-2.314,53 €</b> | <b>-9.798,60 €</b>  | 427,29 €            | 6.580,40 €         | 13.986,91 €  | 17.845,50 €  | 21.303,44 €  | 25.810,08 €  | 30.467,80 €  | 35.243,46 €  |
| <b>TESORERÍA ACUMULADA</b>  | <b>-2.314,53 €</b> | <b>-12.113,13 €</b> | <b>-11.685,84 €</b> | <b>-5.105,44 €</b> | 8.881,47 €   | 26.726,96 €  | 48.030,41 €  | 73.840,48 €  | 104.308,29 € | 139.551,75 € |



Código Cifrado de Verificación: G22VI2L031S27B4

Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección:  
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>



Firma

Domingo Gallegos Encinas, Jefe de Unidad Técnica de Patrimonio

FECHA

24/01/2022



En las páginas anteriores se han calculado los flujos de caja anuales durante todo el periodo concesional, de acuerdo con todo el análisis realizado y en base a las hipótesis de partida en cuanto a los ingresos y los gastos de la explotación, teniendo en cuenta además, la suposición de que la totalidad de gastos e ingresos son pagados y cobrados, respectivamente, al contado, por entender que el plazo de pago/cobro real no ocasiona repercusiones financieras importantes.

## **5. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO ECONÓMICO**

A pesar de establecer el canon mínimo anual en 13.625,12 €, la explotación sigue siendo rentable. Además de la tendencia positiva indicada por los flujos de caja, se ha calculado la TIR (Tasa Interna de Retorno) del proyecto, teniendo en cuenta la inversión mínima inicial así como una tasa de descuento de un 6 % (rentabilidad muy atractiva) y un periodo concesional de 10 años. A la vista de los anteriores datos, obtenemos una TIR que arroja una rentabilidad de un 8,75%, siendo el Valor Actual Neto de 28.864,60 €, descontando la inversión inicial. Se ha reproducido un escenario bastante razonable y adaptado a la realidad del mercado. Por todo lo anterior, se considera que el presente estudio se ajusta razonablemente a lo que podría ser el futuro de la concesión para el adjudicatario en términos de demanda, inversión, costes y rentabilidad.

Tal y como se señala en el punto 4.5, podemos concluir que el valor mínimo que debe constar como tipo de licitación en el Concurso Público para la totalidad del periodo de la concesión por la ocupación en régimen de Concesión Administrativa de la parcela de referencia, asciende a la cantidad de **CIENTO TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON VEINTITRÉS CÉNTIMOS (136.251,23 €)**. Si este importe lo dividimos entre los diez años de duración, resulta un canon anual mínimo de **TRECE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (13.625,12 €)**.

El canon anual resultante deberá actualizarse cada año de acuerdo con el Índice específico provincial (Cádiz) 094 de Servicios recreativos, deportivos y culturales.

El Jefe de Unidad Técnica del Servicio de Patrimonio