

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

K-09-B CHIRINGUITO COPACABANA,

Garcia Postigo Salvador

TORREMOLINOS

OBJETIVO

El objetivo principal del presente Estudio Económico Financiero es comprobar la rentabilidad y por tanto la viabilidad del proyecto presentado. Esto se realiza en base a unos parámetros que la definen y que son el importe de la inversión a realizar, la vida útil de proyecto, y el flujo de caja que resulta de la diferencia entre cobros y pagos ya sean ordinarios o extraordinarios en cada uno de los años de la vida del proyecto.

No hemos de olvidar para el presente estudio el dato fundamental de que se trata de una instalación actualmente en explotación, a la que se efectuará una reforma por lo que la inversión a realizar será relativamente pequeña para el volumen de negocio de que se trata..

ESTRUCTURA

Para la consecución del presente Estudio vamos a distinguir una serie de indicadores sencillos que nos permitan llegar a nuestro objetivo principal, comprobar la rentabilidad económica del proyecto. Los indicadores que vamos a utilizar para ello son los siguientes:

1. **Inversión inicial del proyecto:** supondrá todos aquellos costes que han sido necesarios para que la instalación comience a funcionar.
2. **Tipo de financiación.**
3. **Gastos corrientes:** son los gastos de consumo o producción que habitualmente se realizan para el funcionamiento diario de la instalación.
 - **PROVEEDORES:** todos aquellos gastos en consumibles necesarios para el correcto servicio del establecimiento.
 - **SUELDOS Y SALARIOS** del personal adscrito a la instalación.
 - **REPARACIONES, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:** de aquellos elementos susceptibles de averías o roturas por su uso continuado.
 - **SUMINISTROS:** agua, electricidad, teléfonos.
 - **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.**
 - **OTROS GASTOS DIVERSOS:** gestorías, publicidad, etc.
 - **CANON:** cantidad estipulada en el pliego de condiciones a satisfacer anualmente por el uso del Dominio Público Marítimo Terrestre.
 - **TRIBUTOS ESTATALES:** (IVA e IRPF).
4. **Amortización de la instalación:** será la distribución de la inversión en la instalación repartida entre los años estimados de vida útil de la misma (plazo de vigencia de la concesión). Se va a considerar en este estudio una amortización constante o lineal. Para ello necesitamos conocer:
 - a. Coste del bien (instalación).
 - b. Vida útil del activo que deberá ser estimada en función de las características del bien, el uso que se le dará, la política de mantenimiento del mismo, etc.
 - c. Valor residual final.

5.-Ingresos corrientes: aquellos inputs monetarios recibidos por el servicio ordinario de la instalación.

6.-Beneficio neto: será la diferencia entre los ingresos, gastos corrientes, amortización y gastos financieros.

La instalación sobre la que se propone el presente Estudio es muy sencilla, por lo que los indicadores y las tablas relacionadas no suponen complejidad de cálculo.

Además debemos tener en cuenta que la financiación para la instalación será ajena, por lo que va a ser necesario reflejar créditos bancarios de cuotas e intereses y vamos a considerar todas las variables constantes a lo largo del tiempo (período de autorización, personal adscrito a la instalación, superficie a ocupar) excepto aquellas afectadas por los incrementos en el IPC que provoquen un encarecimiento tanto del ofrecimiento en el servicio como en los proveedores, suministros, sueldos y salarios, canon, etc. Pero, como no es objeto de este documento las estimaciones en los precios a lo largo de los años, puesto que podrían llevarnos a desviaciones en los resultados, vamos a considerar entonces que dichos incrementos en los precios van a ser proporcionales tanto para los gastos como para los ingresos y no nos van a afectar para nuestro resultado. Así pues podemos reflejar este Estudio para un período anual cualquiera puesto que va a ser idéntico para todos los años de la vida útil del proyecto.

OBTENCIÓN DE CÁLCULOS

Según la autorización a los Planes de Playas presentado al Servicio de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía, constan los siguientes datos que van a resultarnos imprescindibles para la realización de los cálculos de los indicadores:

A continuación se realizan los cálculos por orden de estructura del Estudio.

1.-Inversión inicial del proyecto..... 172.011,06 €

GASTOS INVERSIÓN INICIAL

CONSTRUCCIÓN	
<i>CONCEPTO</i>	<i>IMPORTE</i>
<i>Presupuesto Ejecución Material de las Obras</i>	104.990,74
<i>Gastos Generales + Beneficio Industrial</i>	19.948,24

TOTAL PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN	124.938,98
---------------------------------------	-------------------

DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y HONORARIOS		
DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN		
<i>CONCEPTO</i>	<i>PORCENTAJE</i>	<i>IMPORTE</i>
LICENCIA DE OBRAS / ICIO	6,00%	6.299,44
LICENCIA APERTURA	2,00%	2.099,81
ACOMETIDAS		10.499,07
ESTUDIOS Y ENSAYOS	2,00%	2.099,81
HONORARIOS TECNICOS		
<i>CONCEPTO</i>	<i>PORCENTAJE</i>	<i>IMPORTE</i>
PROYECTO BÁSICO	3,00%	3.149,72
PROYECTO EJECUCIÓN	2,50%	2.624,77
DIRECCIÓN DE OBRA	2,50%	2.624,77
COORDINACIÓN S.S.	1,50%	1.574,86
TRÁMITES Y LEGALIZACIONES	2,00%	2.099,81
TOTAL DERIVADOS Y HONORARIOS		33.072,08

EQUIPAMIENTO		
<i>CONCEPTO</i>		<i>IMPORTE</i>
MOBILIARIO		3.000,00
EQUIPAMIENTO COCINA Y BARRA		8.000,00
MENAJE		3.000,00

TOTAL DERIVADOS Y HONORARIOS	14.000,00
-------------------------------------	------------------

TOTAL PRESUPUESTO CONSTRUCCIÓN	124.938,98
TOTAL DERIVADOS Y HONORARIOS	33.072,08
TOTAL DERIVADOS Y HONORARIOS	14.000,00

TOTAL GASTOS INVERSIÓN INICIAL	172.011,06
---------------------------------------	-------------------

2. Financiación ajena 10.320,66€/año

La financiación para la inversión prevista será ajena por lo que el beneficio estimado se verá minorado en los gastos financieros derivados de la misma. Se ha tenido en consideración un interés del 6% anual sobre un capital equivalente al importe de la inversión.

3. Gastos corrientes..... 285.621,00€/año

Dentro de éstos vamos a distinguir aquellos gastos que se producen mensualmente y aquellos que se realizan para el período de vigencia de la autorización.

GASTOS CORRIENTES ANUALES

PROVEEDORES..... 140.560.- €/año

Los proveedores básicos de esta instalación son aquellos que suministran el producto a comercializar en el restaurante-chiringuito, consiste en bebidas y alimentación. Esto supone un montante aproximado de 11.713,33 € mensuales.

SUELDOS Y SALARIOS..... 109.310.- €/año

Para el servicio de un restaurante-chiringuito de las características de los proyectados se contempla la contratación de 6 personas a jornada completa <promedio de la plantilla anual>, cuyo salario bruto, según convenio sectorial, asciende a 78.600 € y 30.710 € corresponden a cuotas de Seguridad Social a cargo del empresario y cuota de autónomo.

REPARACIONES, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN..... 1.100 €/año

SUMINISTROS..... 14.231 €/año

Los gastos en suministros incluyen los de luz, agua, basura, teléfono y gas..

SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.....1.700 €/año

OTROS GASTOS DIVERSOS..... 1.800 €/año

Los gastos realizados en asesorías/gestorías de documentación, gastos de publicidad en medios de comunicación, desratizaciones y desinsectaciones, gastos de seguridad, limpieza y lavandería, cuota sindical, gastos de material informático...

CANON ESTIMADO..... 5.720 €

TRIBUTOS ESTATALES..... 11.200 €

4. Amortización..... 5.733,70 €

Como describimos en la introducción, la amortización a considerar en esta instalación será lineal o de cuotas constantes. Para su cálculo va a ser necesario obtener los siguientes conceptos:

- a. Coste de la instalación..... 172.011,06 €
- b. Vida útil del activo: vamos a considerar los 30 años que se contemplan como período en el Pliego de Condiciones.
- c. Valor residual final..... 0 €

El valor residual será cero puesto que el valor de la instalación revertirá al Estado una vez que pase este periodo, salvo que se solicite una nueva.

Cuota de amortización anual= $(172.011,06-0)/30= 5.733,70$ € anuales

5. Ingresos corrientes..... 326.160,00 €

El importe de la cifra de negocio de la explotación del restaurante se obtendrá de las ventas obtenidas en mesa así como las obtenidas en la barra del local. Dichos ingresos dependen en gran medida de la estacionalidad, por lo que el estudio se realiza según los meses del año, obteniendo unos servicios al mes así como precio medio de estos para obtener la mayor aproximación posible a la realidad del negocio. Como punto de partida se ha considerado que durante los meses de verano se tiene una ocupación entre el 80%-100% del local, mientras que el invierno tendrá una ocupación del 20%.

Para poder obtener los ingresos corrientes de la instalación restaurante-chiringuito debemos conocer los siguientes datos:

INGRESOS				
MESES INVIERNO (4 meses)				
CONCEPTO	DIAS	CLIENTES	PRECIO	IMPORTE
MESAS	22	22	20	9.680 €
BARRA	22	20	15	6.600 €
TOTAL MES (x4)				16.280 €
MESES VERANO (8 meses)				
CONCEPTO	DIAS	CLIENTES	PRECIO	IMPORTE
MESAS	26	38	20	19.760 €
BARRA	26	33	15	12.870 €
TOTAL MES (x8)				32.630 €
TOTAL INGRESOS				326.160 €

6. Beneficio neto..... 24.484,64 €

El Beneficio Neto se calcula mediante la diferencia de los ingresos corrientes y gastos corrientes, incluido el importe de la amortización que, aunque no sea una salida real de dinero, contablemente debemos incorporarla como un gasto del período. Así, obtenemos:

Beneficio neto= Ingresos corrientes - [Gastos corrientes + amortizaciones + gastos financieros]

$$\text{Beneficio neto} = 326.160,00 - 301.675,36 = 24.484,64 \text{ €}$$

En Torremolinos a 13 de Marzo de 2015.

Fdo.: Josefa Jiménez Fortes.

N.I.F.:52578950-F.

Licenciada en Económicas.