



**Ajuntament de Calvià**  
Mallorca

## **Estudio viabilidad "Explotación del Beach Bar de servicios situado sobre el Paseo Marítimo d'es Carregador.**

### **1- ANTECEDENTES.**

Con motivo de la expiración del plazo concesional de la "Explotación del Beach Bar de servicios situado sobre el Paseo Marítimo d'es Carregador (Morocco) en Palmanova" entre el Ajuntament de Calvià y la entidad adjudicataria, el cual se estableció por un periodo de cuatro temporadas, correspondientes a 2014-2017, se realiza el presente informe económico a solicitud del departamento de Area de Litoral, para la determinación del canon mínimo (mejorable al alza) a satisfacer por el futuro adjudicatario.

### **2-HIPÓTESIS.**

De acuerdo con las directrices facilitadas por la Dirección del Área de Litoral se plantea un contrato de concesión por un periodo de cuatro años.

El criterio para la realización del estudio económico se remite a la aplicación de los datos contenidos en estudios anteriores aportados por el departamento de Área de Litoral así como la recopilación de información relativa a la explotación de un negocio de las características del que será objeto del contrato de concesión (un bar de playa) y contrastando dicha información con empresarios y trabajadores con acreditada experiencia en el sector.

Los precios de venta no estarán sometidos a regulación o limitación alguna, en todo caso al sellado o autorización de la lista de precios por parte de la Conselleria competente, por lo que serán precios libres de mercado, en consonancia con los precios de mercado que puedan exigirse por un servicio de similar calidad y características en las zonas colindantes.

**Inversión y financiación:** Según informe realizado por el Área de litoral se ha previsto una inversión de 121.993,74€ para la adaptación de las instalaciones interiores y exteriores del establecimiento, dotación de toda la maquinaria, utillaje de hostelería, mobiliario y menaje necesarios para la prestación del servicio en las condiciones de calidad indicadas para las cuatro temporadas, por lo que se estima una amortización anual de la inversión de 30.498,43 euros por temporada.

**Segmentación de la temporada:** la actividad prevista en el presente estudio, en consonancia con la actividad turística, presenta una fuerte estacionalidad, por lo que se ha procedido a segmentar en varios periodos según la previsión en cuanto a volumen de actividad.

Temporada alta --> Junio, Julio, Agosto.

Temporada media --> Abril, Mayo, Septiembre.

Temporada baja --> Marzo, Octubre, Noviembre.



**Ajuntament de Calvià**  
Mallorca

Actividad Mínima/ Sin Actividad: Enero, Febrero Diciembre.

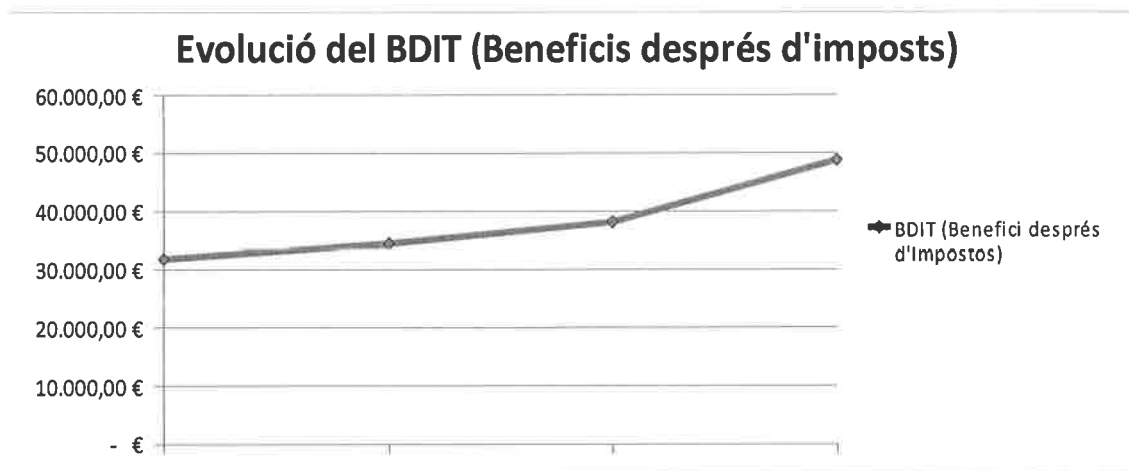
**Canon concesional:** el canon establecido para la presente concesión se encuentra dividido en dos tipos de canon.

-Canon Demarcación de Costas --> Se ha tomado como referencia el importe del canon anual liquidado para el año 2016 el cual asciende a 14.670,61 euros, dicho valor es fijado anualmente por Demarcación de Costas de acuerdo a su legislación aplicable.

-Canon Ayuntamiento de Calvià --> Se ha estimado un canon anual mínimo de 65.000 € mejorable al alza por los licitadores.

### 3- VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PROYECTO.

En el marco de las hipótesis planteadas, las previsiones, a valor actual, en cuanto a cifra de ingreso, margen bruto, resultados en sus diferentes niveles de ingresos y previsión de beneficio son las representadas en la siguientes tablas y gráfico.





**Ajuntament de Calvià**  
Mallorca

**Beach Bar** **COMPTE DE RESULTATS PROVISIONAL**

|  | ANY 1               | %      | ANY 2               | %      | ANY 3               | %      | ANY 4               | %      |
|--|---------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|--------|
| <b>INGRESSOS</b>   | <b>756.311,69 €</b> |        | <b>762.362,18 €</b> |        | <b>773.797,61 €</b> |        | <b>789.273,57 €</b> |        |
| Vendes   | 756.311,69 €        |        | 762.362,18 €        |        | 773.797,61 €        |        | 789.273,57 €        |        |
| Subvencions  | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        |
| Ingressos financers  | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        |
| <b>COSTS VARIABLES</b>   | <b>453.968,60 €</b> | 60,02% | <b>457.600,35 €</b> | 60,02% | <b>464.464,35 €</b> | 60,02% | <b>466.752,36 €</b> | 59,14% |
| Costos Directes  | 453.968,60 €        |        | 457.600,35 €        |        | 464.464,35 €        |        | 466.752,36 €        |        |
| Altres Costos Variables  | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        |
| <b>Marge de contribució o marge brut</b>                         | <b>302.343,09 €</b> | 39,98% | <b>304.761,83 €</b> | 39,98% | <b>309.333,26 €</b> | 39,98% | <b>322.521,21 €</b> | 40,86% |
| <b>COSTS FIXES</b>   | <b>262.586,13 €</b> |        | <b>261.020,15 €</b> |        | <b>260.441,20 €</b> |        | <b>259.733,55 €</b> |        |
| Sous i Seguretat Social  | 121.203,78 €        |        | 121.178,07 €        |        | 122.268,68 €        |        | 123.369,10 €        |        |
| Despeses d'investigació i desenvolupament                        | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        |
| Arrendaments i cànon   | 65.000,00 €         |        | 65.000,00 €         |        | 65.000,00 €         |        | 65.000,00 €         |        |
| Reparació i conservació  | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        |
| Serveis de professionals independents                            | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        |
| Transports   | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        |
| Primes d'assegurança   | 5.000,00 €          |        | 5.045,00 €          |        | 5.090,41 €          |        | 5.136,22 €          |        |
| Serveis bancaris i similars                                      | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        |
| Publ. prop. i relac. públiques                                   | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        | - €                 |        |
| Suministres  | 2.400,00 €          |        | 2.421,60 €          |        | 2.443,39 €          |        | 2.465,38 €          |        |
| Telèfon / Internet   | 2.000,00 €          |        | 2.018,00 €          |        | 2.036,16 €          |        | 2.054,49 €          |        |
| Altres serveis (papereria, neteja, suscripcions...)              | 15.000,00 €         |        | 15.135,00 €         |        | 15.271,22 €         |        | 15.408,66 €         |        |
| Altres tributs (IBI, Incineradora, IAE...)                       | 14.670,61 €         |        | 14.802,65 €         |        | 14.935,87 €         |        | 15.070,29 €         |        |
| Despeses financeres (Interessos préstecs, cré)                   | 7.311,74 €          |        | 5.419,83 €          |        | 3.395,48 €          |        | 1.229,42 €          |        |
| Amortitzacions   | 30.000,00 €         |        | 30.000,00 €         |        | 30.000,00 €         |        | 30.000,00 €         |        |
| <b>TOTAL COSTS</b>   | <b>716.554,73 €</b> |        | <b>718.620,50 €</b> |        | <b>724.905,55 €</b> |        | <b>726.485,91 €</b> |        |
| <b>EBIT o Resultat operatiu</b>                                  | <b>39.756,96 €</b>  |        | <b>43.741,68 €</b>  |        | <b>48.892,06 €</b>  |        | <b>62.787,66 €</b>  |        |
| ITDA (Benefici abans d'amortiz., interes. i impt)                | 77.068,70 €         |        | 79.161,51 €         |        | 82.287,54 €         |        | 94.017,08 €         |        |
| BAIT (Benefici abans d'Interessos i impostos)                    | 47.068,70 €         |        | 49.161,51 €         |        | 52.287,54 €         |        | 64.017,08 €         |        |
| <b>Resultat financer (+/-) = Ingressos - Despeses Financeres</b> | <b>-7.311,74 €</b>  |        | <b>-5.419,83 €</b>  |        | <b>-3.395,48 €</b>  |        | <b>-1.229,42 €</b>  |        |
| <b>BAT (Benefici abans d'impostos)</b>                           | <b>39.756,96 €</b>  |        | <b>43.741,68 €</b>  |        | <b>48.892,06 €</b>  |        | <b>62.787,66 €</b>  |        |
| Pagament a compte de l'IRPF (20%/BAT)                            | 20%                 |        | 20%                 |        | 20%                 |        | 20%                 |        |
| Impost a pagar:  | 7.951,39 €          |        | 8.748,34 €          |        | 9.778,41 €          |        | 12.557,53 €         |        |
| <b>BDIT (Benefici després d'impostos)</b>                        | <b>31.805,56 €</b>  |        | <b>34.993,35 €</b>  |        | <b>39.113,65 €</b>  |        | <b>50.230,12 €</b>  |        |



**Ajuntament de Calvià**  
Mallorca

Beach Bar

**PUNT D'EQUILIBRI**

|                                    | Any 1             | Any 2             | Any 3             | Any 4             |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingressos d'exploració</b>      | 756.311,69        | 762.362,18        | 773.797,61        | 789.273,57        |
| Costs Variables                    | 453.968,60        | 457.600,35        | 464.464,35        | 466.752,36        |
| Costs Fixes - Desp. amortització   | 208.586,13        | 207.020,15        | 206.441,20        | 205.733,55        |
| Retribució assignada al promotor   | 24.000,00         | 24.216,00         | 24.433,94         | 24.653,85         |
| Pagament del principal del préstec | 27.027,37         | 28.919,29         | 30.943,64         | 33.109,70         |
| <b>Costs Totals</b>                | <b>713.582,11</b> | <b>717.755,79</b> | <b>726.283,14</b> | <b>730.249,46</b> |
| <b>Punt d'Equilibri en €</b>       | <b>649.423,58</b> | <b>650.779,22</b> | <b>654.940,08</b> | <b>644.829,84</b> |

\*Observación 1: el punto de equilibrio se ha calculado en función del ingreso total.

\*Observación 2 : el estudio se ha realizado bajo la premisa de que el promotor reciba una retribución en forma de salario. A su vez se prevé un beneficio industrial reflejado en la tabla de cuenta de resultados.

**CANON AYUNTAMIENTO** 65.000,00 €

**VALOR ESTIMADO CONCESIÓN**

|       |                     |
|-------|---------------------|
| AÑO 1 | 756.311,69          |
| AÑO 2 | 762.362,18          |
| AÑO 3 | 773.797,61          |
| AÑO 4 | 789.273,57          |
|       | <b>3.081.745,05</b> |

Como conclusión del análisis realizado y quedando garantizada la viabilidad financiera de la concesión en los términos aquí previstos y sin perjuicio de otras interpretaciones económico financieras resulta un valor estimado de la concesión de 3.081.745,05€ para un periodo de cuatro años, pudiendose este contrato prorrogarse durante nueve meses más, el valor estimado en este caso sería de 3.673.700,23.

Calvià, 8 de noviembre de 2017.

El jefe de Servicios Económicos.

  
Cristóbal Milán Mateu.