

## **ANEJO N°4.- ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO**



Este **Estudio Económico Financiero** se redacta en cumplimiento del *artículo 89 del Reglamento General de Costas RD 876/2014. (artículo 89)*

*“En el caso de que no se prevea la gestión directa por la Administración, el estudio económico-financiero a que se refiere el artículo 87 desarrollará la evolución previsible de la explotación, considerando diversas alternativas de plazo de amortización acordes con las disposiciones de este Reglamento, y contendrá:*

- a) Relación de ingresos estimados, con tarifas a abonar por el público y, en su caso, descomposición de sus factores constitutivos como base para futuras revisiones.*
- b) Relación de gastos, incluyendo los de proyectos y obras y los de cánones y tributos a satisfacer, así como los de conservación, consumos energéticos, de personal y otros necesarios para la explotación.*  
*Además se incluirán, cuando éstos existan, 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.*
- c) Evaluación de la rentabilidad neta antes de impuestos.*

Los ingresos provendrán de las instalaciones solicitadas en concesión susceptibles de aprovechamiento económico, las cuales son:

- Hamacas y sombrillas. El charco de marea será gratuito

La estimación de los ingresos, y gastos anuales, que se detalla en la tabla siguiente, se ha realizado en base a:

- La experiencia acumulada del peticionario en el sector de la hostelería.
- Los índices estimados de ocupación, en relación con la ocupación habitual de temporada, y la bonanza del clima.
- El cuadro de tarifas que se propone para la explotación de los servicios de temporada en playa, similar al de otras explotaciones en la isla de Tenerife

De todo lo anterior, resulta la siguiente tabla que se aporta, donde se puede apreciar una rentabilidad neta del 4.63 %, considerando un periodo concesional de 30 años.



# ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

SOLICITANTE CONCESIÓN: OCIO MENCEY S.L.		CHARCO DE MAREA en AMBITO LITORAL de URBANIZACIÓN EL PALM-MAR										
ESTACIONALIDAD LUGAR de CONCESIÓN(días):		365										
OCUPACIÓN en D.P.M.T.		3024	2324 m2 uso público gratuito y 682 m2 de uso público no gratuito									
Característica singular:		No procede el cargo por ocupación de las instalación pues las mismas nunca fueron de titularidad estatal										
A - TIPO DE SERVICIOS DE TEMPORADA:					HAMACA DOBLE	SOMBRILLA						
B - CARACTERISTICAS DE OCUPACIONES SERVICIOS DE TEMPORADA:												
nº unidades					36	36						
Superficie ocupación (m2) / ud.					18,94							
Superficie total ocupada por servicios temporada (m2)		682,00			682,00							
C - INGRESOS ANUALES PRINCIPALES :		137.970,00 €										
C-1: Precio del servicio de temporada					12,00 €	3,00 €						
C-2: Numero de servicios al día					1	1						
C-3: % de utilización					70%	70%						
C-4: Ingresos principales desglosados					110.376,00 €	27.594,00 €						
D - GASTOS ANUALES PRINCIPALES :		97.040,33 €										
D-1: Gastos principales de servicios de temporada												
D-1.1: Personal ( hamaqueros, vigilantes de seguridad,limpieza,..)		63.250,00 €										
D-1.2: Suministros y consumos (agua, electricidad, telefono)		7.485,00 €										
D-2: Otros Gastos												
D-2.1: Reparaciones y Mantenimiento		11.037,60 €	8,00%									
D-2.2: Estimación Canon Costas (2401x2.33+504x11)		11.138,33 €										
D-2.3: Marketing, publicidad y asesoramiento laboral		1.370,00 €										
D-2.4: Seguros,tributos,financieros,imprevistos		2.759,40 €	2,00%									
E -COSTES PRESTAMOS ANUAL:		34.825,78 €										
Periodo de concesión			30 años									
Tasas de intereses			3,00%									
Inversión de obras			595.807,89 €									
E-1: Gastos de prestamo por ejecución Obra (Plazo amortización 30 años)		30.386,15 €										
Inversión en equipamiento (a renovar cada 7 años)			28.000,00 €									
E-2: Gastos de Prestamo de equipamiento		4.439,63 €										
F - RENTABILIDAD NETA :		4,63%										
F-1: Ingresos por servicios de temporada		137.970,00 €										
F-2: Gastos (personal,material,energia,conservación,otros..)		97.040,33 €										
F-3: Prestamos (ejecución obra, equipamiento,intereses)		34.825,78 €										
F-4: Beneficio neto		6.103,89 €										



EVOLUCIÓN DE RENTABILIDAD

	Increment. Anual	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
INGRESOS	1,00%	137.970,00 €	139.349,70 €	140.743,20 €	142.150,63 €	143.572,14 €	145.007,86 €	146.457,94 €	147.922,51 €	149.401,74 €	<b>150.895,76 €</b>
GASTOS	1,00%	97.040,33 €	98.010,73 €	98.990,84 €	99.980,75 €	100.980,56 €	101.990,36 €	103.010,27 €	104.040,37 €	105.080,77 €	<b>106.131,58 €</b>
COSTE PRESTAMO		34.825,78 €	34.825,78 €	34.825,78 €	34.825,78 €	34.825,78 €	34.825,78 €	34.825,78 €	34.825,78 €	34.825,78 €	<b>34.825,78 €</b>
BENEFICIO NETO		6.103,89 €	6.513,19 €	6.926,58 €	7.344,10 €	7.765,80 €	8.191,71 €	8.621,89 €	9.056,37 €	9.495,19 €	<b>9.938,40 €</b>
RENTABILIDAD		4,63%	4,90%	5,18%	5,45%	5,72%	5,99%	6,26%	6,52%	6,79%	<b>7,05%</b>