



TRF Auditors

C/ Ramon Muntaner, 3

07300 | Inca | Mallorca

T 971.88.04.80 | F 971.50.54.59

trfauditors@trfauditors.es

www.trfauditors.es

Estudi econòmic financer de la concessió demanial de l'edifici 104 i exteriors de l'antic aquarterament de Sa Coma per a la rehabilitació, instal·lació i explotació d'un edifici destinat a activitats formatives.

Per encàrrec de



Redactor

Miquel Francesc Gelabert Morro

Auditor de Comptes i Economista



Índex

- 1.- Introducció
- 2.- Objecte
- 3.- Ubicació del immoble i superfícies. Inversions de capital previstes (CapEx). Cost d'execució.
- 4.- Breu referència al mercat de centres formatius, despesa per habitant i volum de negoci dins l'Illa de Eivissa. Demanda, impacte econòmic i social.
- 5.- Metodologia utilitzada para la valoració
- 6.- Riscs de la concessió. Riscs generals, de construcció, operacionals i tecnològics
- 7.- Assumpcions i hipòtesis
 - 7.1 Taxa de rendibilitat del projecte
 - 7.2 Distribució entre accions formatives subvencionades i accions formatives no subvencionades
 - 7.3 Estructura de comptes de pèrdues i guanys d'un centre formatiu.
 - 7.4 Magnituds base per estimació d'ingressos i costos i percentatges verticals utilitzats per l'estimació de costos
 - 7.5 Creixement anual
 - 7.6 Estimació de paràmetres no financers
 - 7.7 Finançament
 - 7.8 Altres assumpcions
- 8.- Estimació d'ingressos d'explotació
 - 8.1 Ingressos per activitats de formació
- 9.- Estimació de despeses d'explotació
 - 9.1 Mitjans materials didàctics i bens consumibles
 - 9.2 Cost de Personal de Formadors i tutors
 - 9.3 Costos Personal d'administració i direcció
 - 9.4 Cànon Anual a l'Administració.
 - 9.4.1 Cànon anual Administració-Fixo



- 9.4.2 Cànon anual Administració-Variable-
- 9.5 Altres despeses d'explotació
 - 9.5.1 Reparacions i conservació
 - 9.5.2 Serveis Professionals
 - 9.5.3 Assegurances
 - 9.5.4 Serveis bancaris i similars
 - 9.5.5 Publicitat
 - 9.5.6 Subministres
 - 9.5.7 Altres serveis
 - 9.5.8 Insolvències
- 9.6 Amortitzacions econòmiques de l'inversió
- 9.7 Impost de Societats
- 10 Estimació de compte de Pèrdues i Guanys base.
- 11.- Projectió de compte de Pèrdues i Guanys per tot el període concessional.
- 12.- Càlcul de la plaç de retorn de la inversió (Pay-Back). Estimació de fluxos de caixa.
- 13.- Càlcul del Valor Actual Net del Projecte amb taxa de descompte del 7,5% i Taxa Interna de Rendibilitat
- 14.- Hipòtesis de contrast envers el cànon exigít
- 15.- Conclusions

QUADRES DE DADES

QUADRE I.- Càlcul estimatiu del preu d'execució de contracte

QUADRE II.- Estimació de la inversió en capital amb despeses activables

QUADRE III. Volum de negoci estimat activitats formatives Eivissa

QUADRE IV. Riscs

QUADRE V.- Estructura de compte pèrdues i guanys

QUADRE VI.- Resum d'hipòtesis i assumpcions

QUADRE VII.- Paràmetres bàsic de càlcul de producció de serveis

QUADRE VIII.- Matriu d'ingressos. Sensibilitat segons ratis.

QUADRE IX.- Distribució d'ingressos segons ratis seleccionats



QUADRE X.- Ingressos d'explotació i Consums entitats mercantils amb activitat principal de formació amb domicili social al territori d'Eivissa i xifra de negocis superior a 100M euros.

QUADRE XI.- Estimació costs formadors segons finançament de l'acció

QUADRE XII.- Estimació costs administració i direcció

QUADRE XIII.- Càlcul Amortitzacions anuals Inversió en capital

QUADRE XIV.- Estimació compte de pèrdues i guanys base

QUADRE XV.- Estimació compte de pèrdues i guanys període concessional.

QUADRE XVI.- Estimació Fluxos de Caixa per període de retorn mínim.

QUADRE XVII.- Estimació fluxos de caixa període concessional

QUADRE XVIII.- Estimació Valor Actual Net i Taxa Interna de Rentabilitat per cada any concessional.

QUADRE XIX.- Càlcul cost anual fixo per el licitador per la contraprestació pagada

QUADRE XX.- Calcul cost anual ús mitjançant pagament de tarifa pública



1.- Introducció

El Consell Insular d'Eivissa va sol·licitar un estudi econòmic als efectes d'avaluar la possibilitat de rehabilitar, reformar i explotar dins sòl municipal l'edifici 104 i exteriors de l'antic aquarterament de Sa Coma per dur-hi a terme activitats formatives, mitjançant una concessió demanial

Per això, va sol·licitar el present estudi amb el següent

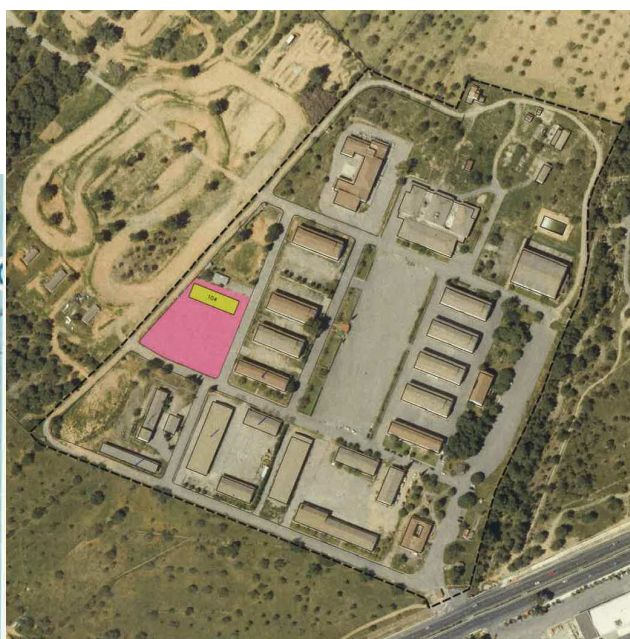
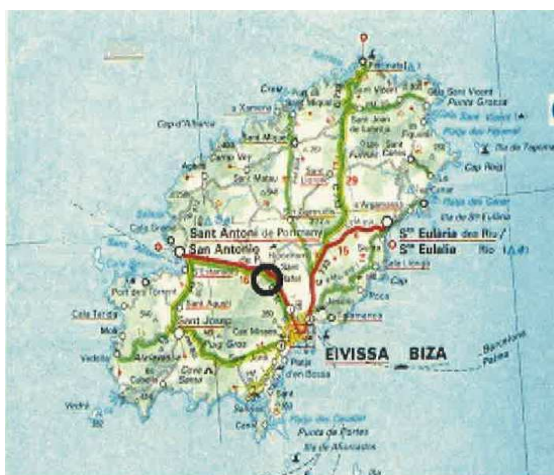
2.- Objecte

- Estimar els resultats econòmics que es poden obtenir per l'exercici d'activitats formatives dins aquest sol municipal.
- Estimar un cànon anual mínim a satisfer per a què el concessionari obtingui una rendibilitat acceptable a la seva inversió de capital.

3.- Ubicació del immoble i superfícies. Inversions de capital previstes (CapEx).Cost d'execució.

L'immoble està situat al terme de Santa Eulàlia del Riu, i representa una porció de la finca 4977 i l'edifici 104 ubicat a l'antic aquarterament militar de Sa Coma. Les dades registrals d'ubicació d'aquesta porció d'immoble és finca registral 4977 i numero de referència cadastral 07054A023000200000WD.

El detall gràfic de la seva ubicació és el següent:





L'immoble objecte de la concessió consta:

- L'edifici 104, situat dins la finca, consta de una planta baixa de 504,28 metres quadrats i una planta pis 128,96 metres quadrats.
- Parcel·la exterior annexa a l'edifici de 4425 metres quadrats.

El detall gràfic del seu estat actual és el següent:





D'acord amb informe del serveis tècnics del Consell Insular d'Eivissa que ha tingut accés qui subscriu l'informe, **l'estimació del cost de les obres per una intervenció mínima ascendirà a 280.000,00 euros, si bé fa una reserva d'advertència que el cost real dependrà de l'ús i programa concret que es vulgui posar en funcionament i que no es valoren altres despeses addicionals que l'actuació pugui comportar (licència obra, taxes, etc)**

Les superfícies del sòl objecte d'actuació de rehabilitació és l'edifici 104 de Sa Coma, antic pavelló destinat a infermeria que consta d'una planta baixa de 507m² i una planta pis de 137 m². Segons l'informe tècnic que descriu de manera abreujada el seu estat, detalla les actuacions mínimes que són: Adequació a la normativa vigent i compliment de la normativa de discapacitats, substitució de tancaments exteriors per una fusteria d'alumini amb trencament de pont tèrmic i vidres tipus climalit, substitució de la fusteria interior, nova instal·lació elèctrica completa complint amb el REB i nou sistema d'enllumenat, instal·lació d'ascensor, nova instal·lació de fontaneria i nova instal·lació de sanejament, sistema de climatització i ventilació complint amb el RITE, nova instal·lació de telecomunicacions, millora de la façana mitjançant un nou aïllament projectat a l'interior de la cambra existent o tipus SATE a l'exterior, renovació completa de sanitaris, separats per sexes i adaptats a discapacitats, reparació de danys i desperfectes en general a tot l'edifici pintat complet.

Sense perjudici d'un major detall que es podria tenir amb un avantprojecte o un projecte bàsic de les obres a executar, s'ha procedit a efectuar uns càlculs addicional als efectes de estimar el preu d'execució de contracte.



D'acord amb l'import estimat per els Serveis tècnics del Consell Insular d'Eivissa, el cost d'execució material de la rehabilitació a efectuar serà de 280.000,00 euros, el que resulta un cost per metre quadrat, atenent als 633,24 metres quadrats de l'immoble, de 442,17 €.

Si a aquest cost, li afegim les despeses generals (13%) i el benefici industrial (6%) , obtindrem el preu d'execució del contracte, el que resultarà **que el preu d'execució del contracte per metre quadrat ascendirà a 526,18 €, que inferint-ho al total de metres quadrats de l'immoble l'import total serà de 333.200,00 €**



A continuació es detallen el quadre de càlculs esmentats:

QUADRE I.- Càlcul estimatiu del preu d'execució de contracte

preu execució material	280.000,0
metres quadrats	633
preu execució material m2	442,1
Despeses General-13%-	57,4
Benefici Industrial-6%-	26,5
preu execució contracte m2	526,1
Import total PEC	
	333.200,0

A aquest import a efectes de determinar la inversió en capital definitiva hauria d'assignar-se les despeses inherents a la execució del projecte, tal com honoraris de redacció i direcció del projecte, impostos i taxes a liquidar, avals a favor de l'Administració. Així mateix també hauria de preveure's una partida d'equipaments per adequar l'immoble als seu us definitiu. Hem estimat que l'import d'equipaments (mobiliari i equipaments informàtics) es destinaran 70.000,00 euros.

D'aquesta manera l'inversió en capital prevista quedaria de la següent manera:

QUADRE II.- Estimació de la inversió en capital amb despeses activables

Concepte	Import	Dè profes pi
Inversió Obra Rehabilitació	333.200,00 €	
Inversió Equipaments	70.000,00 €	
	403.200,00 €	3

[1] S'estima un 10% del valor de la inversió en honoraris de professionals.

[2] S'estima un 4% en concepte de ICIO i taxa

[3] S'estima un 4 per mil trimestral de cost de l'aval

Així l'import estimat d'inversió en capital ascendirà a 456.299,20 euros.



4.- Breu referència al mercat de centres formatius, despesa per habitant i volum de negoci dins l'Illa de Eivissa. Demanda, impacte econòmic i social.

Segons dades de l'Institut Nacional d'Estadística referides a l'any 2.016, un total de 270.885 persones d'entre 18 i 64 anys d'edat han realitzat activitats d'educació no formal dins aquest període a les Illes Balears. Un 55,6% es refereix a formació guiada relacionada directament amb el seu lloc de treball. Si feim una inferència del total de la població de les Illes Balears a Eivissa, tenim que aproximadament un total de 20.727 persones han cursat aquest tipus de formació dins l'any 2.016. Atenent que segons les mateixes fonts la despesa mitja anual amb aquest tipus d'educació es de 1.047,40 euros, tenim que el volum de negoci dins l'Illa pot representar aquesta activitat és de 21.709.460,60 euros.

Un objectiu en quan a la demanda seria captar entre un 2% i un 3% de demandants potencials de formació, el que implicaria uns volum de negoci entre 434.189,212 euros i 651.283,81 euros.

QUADRE III. Volum de negoci estimat activitats formatives Eivissa

Població Illes Balears edat 15-64	Població Eivissa edat 15-64	% Població Eivissa/Població Illes Balears	Pers. realitz form. lloc			
804.129	110.663	13,76%				

Aquesta concessió, es preveu que pot generar entre 5 i 6 llocs de feina, suposa la recuperació de infraestructures dins sol públic amb una inversió aproximada de 333.000,00 i l'obtenció de ingressos públics de aproximadament 10.000,00 euros anuals.

Així mateix, donat l'ús que s'ha de donar a l'immoble, atendre a una necessitat social per millorar les competències dels treballadors, millorar la competitivitat de les empreses, facilitar la inserció laboral de desocupats i combatre la desocupació.

5.- Metodologia utilitzada para la valoració

Per a la valoració de les participacions utilitzem un enfocament d'ingressos (Income Approach) i la metodologia descompte de fluxos de caixa del negoci o projecte.

Es tracta d'un mètode de valoració dinàmic que estima el valor d'una empresa a partir del valor present dels fluxos de caixa per a la companyia que podrà generar en el futur i que són susceptibles de ser distribuïts a les seues fonts de capital (socis i proveïdors de deute).

Els fluxos de caixa haurien de descomptar-se a una taxa adequada que incorpora el cost d'oportunitat de no estar dits fons invertits en una inversió alternativa de similar risc. Per tant, la taxa de descompte a aplicar en valorar una empresa i/o negoci, consistiria en els costos de cadascuna de les fonts de finançament, ponderats per les proporcions que suposaran a futur

cadascuna d'elles, la qual cosa es denomina com a Cost Mitjà Ponderat de Capital (CMPC o WACC en anglès).

6.- Riscs de la concessió. Riscs generals, de construcció, operacionals i tecnològics

Els riscos de construcció es aquell riscos s'entén com aquell risc que l'execució d'una obra no es desenvolupi tal com s'havia planificat en el plec de condicions.

El risc operacional per l'objecte del contracte s'ha d'entendre com el risc d'exposició a les incerteses del mercat, que pot consistir en un risc de demanda, entès com el qual es deu a la demanda real dels serveis objecte del contracte”,

Es pot entendre que el concepte de risc tecnològic fa referència al risc del progrés o de l'increment continu d'eines i aplicacions que es vagin adoptant com a conseqüència de l'avanç de la tecnologia, i podria ésser considerat com un risc operacional.

Els riscos generals són aquells riscos procedent de circumstàncies que no son pròpies dels riscos anteriors però que interfereixen directament sobre l'activitat concessionada.

QUADRE IV. Riscos

[illegible]



7.- Assumpcions i hipòtesis

7.1 Taxa de rendibilitat del projecte

Es considera que l'import de rendibilitat acceptable del projecte serà d'un 7,5% després d'impost. Això implicarà que la taxa interna de rendibilitat hauria d'esser d'un 7,5% o que el Valor Actual Net del Projecte descomptat al 7,5% hauria de esser pròxim a zero.

7.2 Distribució entre accions formatives subvencionades i accions formatives no subvencionades

S'entendran per accions formatives subvencionades aquelles en que l'Administració dins el seu exercici de foment subvenciona al centres que imparteixen les accions formatives, entregant-li una ajuda dinerària.

S'ha estimat que els ingressos de explotació en concepte de subvenció seran del 20% del total. Per aquesta dada, s'ha revisat les comptes d'associacions patronals que fan accions formatives, tal com la Fundació Laboral de la Construcció, i observam uns ratis de proporció similars als 20%.

7.3 Estructura de comptes de pèrdues i guanys d'un centre formatiu.

Hem estimat que l'estructura de comptes de pèrdues i guanys adaptada a un centre formatiu i recollint la singularitat del cànon a pagar a l'Administració és la següent:



QUADRE V.- Estructura de compte pèrdues i guanys

Clau1	Clau2	Clau3	Nivell1	Nivell2	
1	10	100	Ingressos	Ingressos per activitats pròpies	Ingressos direc
1	11	110	Ingressos	Subvencions d'exploració	Subvencions p
TOTAL INGRE					
2	20	200	Cost	Cost directe	Cost de Perso
2	20	201	Cost	Cost directe	Mijans material
COST BRUT C					
2	20	202	Cost	Cost directe	Canon anual A
2	21	210	Cost	Cost associat	Reparacions i c
2	21	211	Cost	Cost associat	Serveis Profesi
2	21	212	Cost	Cost associat	Assegurances

Aquesta estructura de pèrdues i guanys, amb la classificació de costos i ingressos, convenientment adaptada a la singularitat de la concessió demanial, s'obté a partir de les distintes convocatòries de subvencions efectuades per la Conselleria de Treball, Comerç i Indústria amb l'objecte de finançar accions formatives.

7.4 Magnituds base per estimació d'ingressos i costos i percentatges verticals utilitzats per l'estimació de costos

Les següents magnituds per estimar el components de la compte de pèrdues i guanys s'han obtingut de les quantitats màximes subvencionades per l'Administració per les activitats formatives:

Ingressos per subvencions	7 euros persona i hora
Cost del personal formador	7 vegades el preu per persona i hora subvencionat
Publicitat	3% del import total de l'acció formativa.

Les següents magnituds s'han estimat en funció de l'estructura de costos de les Entitat mercantils amb CNAE 853 - Educació secundària, 854 - Educació post secundària, 855 - Altre educació, 856 - Activitats auxiliars a l'educació que operen dins a arreu d'Eivissa.



Mitjans materials didàctic i altres bens consumibles % sobre CNN

Altres despeses de explotació % sobre la CNN

7.5 Creixement anual

Hem estimat una creixement moderat, incloent inflació d'un 2% anual.

7.6 Estimació de paràmetres no financers

Espai destinat a docència 400 metres quadrats

Capacitat d'alumnes per docent 25 alumnes

Metres quadrats per alumne 4 alumnes

Nº Hores diàries 7 hores

Nº de dies productius a l'any 222 hores

7.7 Finançament

Serà el licitador el que elegirà la seva estructura de finançament que millor maximitzi la seva inversió i estigui equilibrat amb un risc financer mitjà. El model que es usat a aquest estudi, atès que el que la es analitzar la rendibilitat del projecte i els fluxos de caixa lliures que pot generar, es deixa a criteri del licitador el seu model de finançament.

7.8 Altres assumpcions

Inversions de capital recurrents posteriors a l'inversió inicial 6.000,00 euros

QUADRE VI.- Resum d'hipòtesis i assumpcions

Variable
Taxa Interna de Rentabilitat
Distribució de acció formatives subvencionades-accions f
Ingres per alumne hora acció subvencionada
Ingres per alumne hora acció no subvencionada
Publicitat
Mitjans materials i consumibles
Amortitzacions
Creixement anual
Espai destinat a docència efectiva (aules)
Capacitat d'alumnes per docent



8.- Estimació d'ingressos d'explotació

L'estimació dels ingressos es la partida amb major risc de predicció, atès que està subjecte a moltes variables no controlables.

En primer lloc, per estimar els ingressos necessitarem una mesura de conversió de la demanda de la activitat en ingressos per l'activitat. Aquesta unitat de mesura bàsica de consum (UBC) serà les hores-alumnes. Així d'aquesta manera, 1 alumne que assisteixi a un curs de formació de 7 hores, representarà el consum de 7 unitats bàsiques de consum.

En primer lloc s'estimarà quina es la capacitat màxima de producció o la capacitat màxima de satisfacció de demanda que pot absorbir el centre de formació projectat.

A continuació es detallen els paràmetres per fer el càlcul de la capacitat màxima de producció de les unitats bàsiques de consum (alumne hora) per any:

QUADRE VII.- Paràmetres bàsic de càlcul de producció de serveis

Nº METRES UTILS PER AULES DE FORMACIO	
RATI METRES QUADRAT PER ALUMNE	
Nº ALUMNES MÁXIM	
Nº HORES DIARIES	
UNITAT BÁSICA DE CONSUM (ALUMNES HORA) PER	
Nº DIES ANY PRODUCTIUS	
PRODUCCIÓ UNITATS BÀSIQUES CONSUM (ALUMNE)	

- [1]** Metres que es destinaran efectivament a l'exercici de formació.
- [2]** Rati de metres quadrats per alumna. D'acord amb el previst a la Guia per a l'acreditació i inscripció d'entitats de formació publicada per el Servei d'Ocupació de les Illes Balears, es preveu un màxim de 1 alumne cada metre quadrat.
- [3]** Coeficient resultant de dividir el numero metres directament afectat entre el rati de metres quadrats per alumne. Representa el número d'alumnes màxim en un mateix moment.
- [4]** Hores diàries destinats a activitats de formació
- [5]** Resultat de multiplicar el nº màxim de alumnes per el numero d'hores diàries. Representa la producció diària màxima.
- [6]** Es el número de dies de l'any que es destinen a formació. El resultat s'extreu de llevar-li a l'any natural, 104 dies procedents de cap de setmana, 15 festius anuals i 24 dies de vacances



[7] Es el coeficient de multiplicar el 216 dies per la unitat bàsica de consum. És la producció bàsica anual.

8.1 Ingressos per activitats de formació

Els ingressos per activitats de formació es calcularen prenent les següents variables directes per el seu càlcul

- **Rati ús efectiu de les aules:** Aquest representa l'ocupació dels metres quadrats necessitats per complir la programació anual formativa envers a la capacitat màxima de metres quadrats disposats.
- **Rati d'inscripció d'alumnes de formació:** Es el percentatge d'alumnes inscrits en relació al màxim d'alumnes que es poden inscriure.
- **Preu per hora de l'acció formativa:** Es el preu per hora pagat per l'alumne per l'acció formativa.

Tal com s'ha avançant en les hipòtesis generals, la distribució d'accions formatives no subvencionades-subvencionades és d'un 80%-20%. El preu hora de les accions formatives subvencionades es de 7 euros i les no subvencionades de 15 euros l'hora.

D'aquesta manera els ingressos estimats es calcularan amb la següent fórmula:

Ingressos accions formatives subvencionades = Capacitat Màxima anual de Unitats bàsiques de Consum x 20% x Rati ús efectiu de les aules x Rati d'inscripció d'alumnes de formació x 7,00 euros

Ingressos accions formatives NO subvencionades = Capacitat Màxima anual de Unitats bàsiques de Consum x 80% x Rati ús efectiu de les aules x Rati d'inscripció d'alumnes de formació x 15,00 euros

D'aquesta manera hem d'estimar quin es el rati d'ús efectiu de les aules i quin es el rati d'inscripció d'alumnes a les accions formatives. Dins el següent quadre observem la matriu d'ingressos en funció dels ratis esmentats:

17 | P à g i n a



9.- Estimació de despeses d'explotació

9.1 Mitjans materials didàctics i bens consumibles

El cost dels mitjans de materials didàctics i bens consumibles s'estima com un cost variable en funció dels ingressos estimant que serà d'un 11% sobre la xifra neta de negoci. Per la quantificació d'aquest percentatge ens hem basat en amb les dades publicades per l'entitat DB INFORMA, en relació a entitats mercantils que tenen com a CNAE principal , Educació secundària, Educació post secundària, Altre educació, Activitats auxiliars a l'educació, i que a més a més tinguin el seu domicili social dins el territori d'Eivissa.

El resultat ha estat el següent:

QUADRE X.- Ingressos d'explotació i Consums entitats mercantils amb activitat principal de formació amb domicili social al territori d'Eivissa i xifra de negocis superior a 100M euros.

Entitat	Munic
INSTITUTO DE IDIOMAS IBIZA SL	EIVISSA
ACADEMIA DE IDIOMAS BIG BEN SL	EIVISSA
ACADEMIA BRITANNIA IBIZA SL	EIVISSA
OLKA FORMACION S.L.	EIVISSA
AUTOESCUELA BAHIA AZUL SOCIEDAD LIMITADA.	SANT ANTONI DE
MAIQUEL Y ROBERT SL	EIVISSA
NEDLAND IBIZA SOCIEDAD LIMITADA.	EIVISSA
GINNASIO DOJO ROIG PI SL	SANTA EULALIA I
TRANSIT IBIZA SL	EIVISSA

Hem seleccionat la mitjana de la mediana que es la mitja del valor central del conjunt de dades seleccionats, resultant esser un 10,94%, i l'hem elevat al primer múltiple de l'1%, per tant hem estimat una import del 11% sobre els ingressos d'explotació.

D'aquesta manera, per el primer exercici el cost per aquest concepte serà de 61.937,72 euros.

Import Mitjans materials didàctics i bens consumibles= 11% * Ingressos d'explotació



9.2 Cost de Personal de Formadors i tutors

Aquest cost, s'estima en base a l'import màxim subvencionable a les convocatòries de subvencions efectuades per la Conselleria de Treball, Comerç i Indústria amb l'objecte de finançar accions formatives, per aquest concepte, atès que la convocatòria recull els criteris tècnics de validació dels requisits que la normativa reguladora del sistema de la formació professional per a l'ocupació estableix que les entitats de formació han de reunir per acreditar-se i/o inscriure's i, per tant, especialment els relacionats amb l'estructura de mitjans (espais, instal·lacions, equipaments i recursos materials i humans).

Les plec de condicions de les convocatòries recull, que el cost de formadors i tutors subvencionable serà com a màxim 7 vegades el preu per hora de l'alumne. Així doncs els cost hora per aquest concepte serà el següent:

Preu Hora	Cost formador per hora
7,00 €	49,00 €
15,00 €	105,00 €

Així mateix, que la producció màxima és de 155.400,00 hores de formació, si cada docent pot atendre 25 alumnes y fa un màxim de 7 hores diaris, les hores del formadors seran de 6.216 hores.

El cost del formador es una variable directe, de l'ús de l'ocupació, es a dir no variarà en funció del numero de alumnes, atès que el seu cost es una funció del numero d'hores de docència i no del numero de alumnes inscrits.

Per tant, el cost del formador es calcula de la següent manera:

$$\text{Cost formadors} = \text{Hores de formació màximes anuals} \times \text{Rati d'ocupació d'aules} \times \text{Cost per hora}$$

D'aquest manera el cost per el primer any i discriminant entre accions subvencionades i NO subvencionades serà el següent:

QUADRE XI.- Estimació costs formadors segons finançament de l'acció

Descripció Costs	% Hores SUBV/NO SUBV.
Cost accions subvencionades	20,00%
Cost accions NO subvencionades	80,00%
TOTAL	



9.3 Costos Personal d'administració i direcció

Atenent a la capacitat docent hem estimat que el cost indirecte de personal per l'administració i direcció, estarà compost de dues persones, de la següent categoria i segons el Conveni Col·lectiu d'aplicació tindrà el següent detall:

QUADRE XII.- Estimació costs administració i direcció

Cost d'Administració
Cap d'Administració
Auxiliar d'Administració
Seguretat Social a càrrec de l'empresa
TOTAL

9.4 Cànon Anual a l'Administració.

Aquest cànon s'ha calculat, atenent a la rendibilitat màxima a atorgar al concessionari. El que s'ha fet, es una vegada determinat tots els cost, estimar quin es el cànon fixe exigible per obtenir una taxa interna de rendibilitat del 7,5%.

Per redistribuir correctament el repartiment de les rentes, en cas que la xifra neta de negocis excedeixi del previst a aquest estudi, s'ha introduït una cànon variable, que serà d'aplicació automàtica en cas que el concessionari obtingui unes rendes superiors al previst a aquest estudi, d'aquesta manera part de la renda obtinguda que excedeixi del previst es satisfarà a l'Administració, d'aquest manera es corregirà el risc de predicció dels ingressos i que la Administració participi amb els ingressos del concessionari.

9.4.1 Cànon anual Administració-Fixo

El cànon anual fixo per atorgar una rendibilitat del 7,5% s'ha estimat en 9.264,86 euros.

9.4.2 Cànon anual Administració-Variable-

El cànon variable, serà del 15% d'aquella xifra d'ingressos d'explotació que excedeixi de 565.000,00 euros.

9.5 Altres despeses d'explotació

Hem estimat que aquestes despeses poden representar aproximadament entre un 10% y un 12% de la xifra de ingressos d'explotació. En base a l'estudi de costs de les entitats de formació, i dels percentatges que la Conselleria de Treball i Formació, atorga com a subvencionables els anomenats costos associats, feim el repartiment de percentatges de la següent manera.



9.5.1 Reparacions i conservació

Hem estimat un 1,00 % de la xifra de negocis, el que ascendirà a 5.630,70 euros

9.5.2 Serveis Professionals

Hem estimat un 1,25 % de la xifra de negocis, el que ascendirà a 7.038,38 euros

9.5.3 Assegurances

Hem estimat un 1,00 % de la xifra de negocis, el que ascendirà a 5.630,70 euros

9.5.4 Serveis bancaris i similars

Hem estimat un 0,50 % de la xifra de negocis, el que ascendirà a 2.815,35 euros

9.5.5 Publicitat

Hem estimat un 3,00 % de la xifra de negocis, el que ascendirà a 16.892,10 euros

9.5.6 Subministres

Hem estimat un 2,00 % de la xifra de negocis, el que ascendirà a 11.261,40 euros

9.5.7 Altres serveis

Hem estimat un 2,00 % de la xifra de negocis, el que ascendirà a 11.261,40 euros

9.5.8 Insolvències

Hem estimat un 1,00 % de la xifra de negocis, el que ascendirà a 5.630,70 euros

9.6 Amortitzacions econòmiques de l'inversió

La imputació a la compte de pèrdues i guanys, es fa en base al període màxim concessional previst en el plec de condicions administratives, es a dir 10 anys.

D'aquesta manera el càlcul, i tot d'acord amb el previst amb la Nota 3 del present estudi en relació a la inversió en capital, la amortització econòmica anual serà la següent:

QUADRE XIII.- Càlcul Amortitzacions anuals Inversió en capital

Concepte	Import	Despeses professionals del projecte	Imp. Construc Instal·l
Inversió Obra Rehabilitació	333.200,00 €	33.320,00 €	13.
Inversió Equipaments	70.000,00 €		
	403.200,00 €	33.320,00 €	13.3

9.7 Impost de Societats

S'ha previst un tipus del 25% a calcular sobre el resultat d'explotació abans d'imposts.

10 Estimació de compte de Pèrdues i Guanyys base.

Calculades les previsions d'ingressos d'acord amb les hipòtesis anteriors, el compte de pèrdues i guanys base, seria la següent:

QUADRE XIV.- Estimació compte de pèrdues i guanys base

[illegible]

11.- Projectió de compte de Pèrdues i Guanys per tot el període concessional.

Tal com s'ha previst a la Nota 6, en relació a les hipòtesis i assumpcions, s'estima un creixement anual d'un 2%. Per tant la compte de pèrdues i guanys previsional serà la següent:

QUADRE XV.- Estimació compte de pèrdues i quanys període concessional.

[illegible]

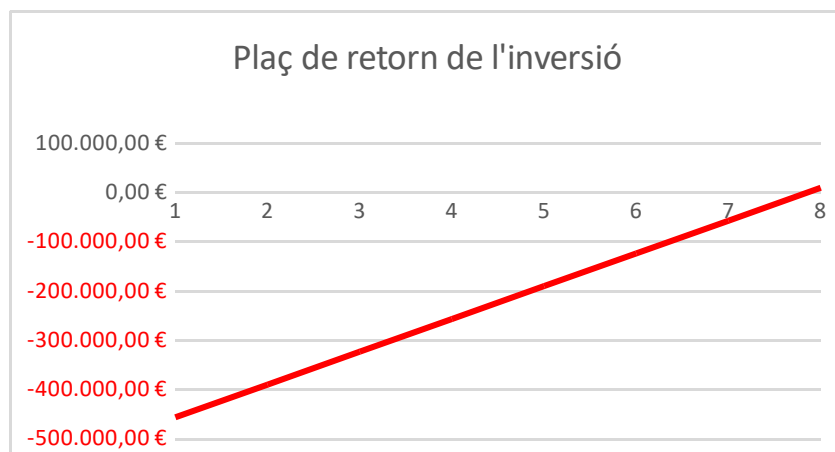


12.- Càlcul de la plaç de retorn de la inversió (Pay-Back). Estimació de fluxos de caixa.

El plaç de retorn (Pay-back) és el plaç en el que el concessionari recupera la inversió efectuada mitjançant el fluxos de caixes que genera l'empresa.

QUADRE XVI.- Estimació Fluxos de Caixa per període de retorn mínim.

	0						
Resultat d'exploració després d'imposts		26					
Amortitzacions		45					
Fluxos de Caixa Operatius (OCF)	0,00 €	72					
Inversions capital inicial	-456.299,20 €						
Inversions recurrents	-6						
Fluxos de caixa lliures (FCF)	-456.299,20 €	66					



El plaç de retorn de la inversió es al setè any.

13.- Càlcul del Valor Actual Net del Projecte amb taxa de descompte del 7,5% i Taxa Interna de Rendibilitat

Atenent a taxa de descompte del projecte d'un 7,5 % el compte de pèrdues i guanys provisionals seria la següent:



QUADRE XVII.- Estimació fluxos de caixa període concessional

	0	1									
Resultat d'exploració després d'imposts		26.844,19 €	:								
Amortitzacions		45.629,92 €	:								
Fluxos de Caixa Operatius (OCF)	0,00 €	72.474,11 €	:								
Inversions capital inicial	-456.299,20 €										
Inversions recurrents		-6.000,00 €									
Fluxos de caixa lliures (FCF)	-456.299,20 €	66.474,11 €	:								
Fluxos de caixa acumulats	-456.299,20 €	-389.825,09 €	-3:								

Els valor actual net per a cada any del període concessional amb una rendibilitat del 7,5% és el següent:

QUADRE XVIII.- Estimació Valor Actual Net i Taxa Interna de Rentabilitat per cada any concessional.

Plaç	VNA	Taxa de rendibilitat
1	-366.942,15 €	-85,43%
2	-313.295,04 €	-53,81%
3	-263.425,55 €	-32,17%
4	-217.068,36 €	-18,53%
5	-173.976,73 €	-9,68%
6	-133.921,22 €	-3,69%
7	-96.688,51 €	0,51%
8	-62.080,19 €	3,54%
9	-29.911,81 €	5,79%

Així d'aquesta manera, en el plaç del període concessional, d'acord amb les estimacions fetes dels fluxos de caixa, la rendibilitat obtinguda es del 7,5% i el valor actual del projecte amb aquesta taxa de descompte tendeix amb zero.



14.- Hipòtesis de contrast envers el cànon exigít

Als efectes de determinar la raonabilitat econòmica la conducta d'un possible licitant, en quan a plantejar-se concurrir a la licitació o bé utilitzar aules o espais equivalents pagant la tarifa d'ocupació per dia , i analitzar el que li resultaria més avantatjós des del punt de vista econòmic ponderant la disposició absoluta de la seu amb caràcter permanent o la disposició temporal per dies ajustada a la disponibilitat de les sales en cada moment, hem efectuat el següent estudi de costos:

La concessió demanial, implicarà un cost fixo de l'import de la inversió de capital i el Canon anual, ajustat al numero de dies que s'usa obtindriem el següent:

QUADRE XIX.- Càlcul cost anual fixo per el licitador per la contraprestació pagada

Descripció	Dades
Cost Amortització Anual	45.629,92 €
Canon Anual	9.264,86 €
Import Total	54.894,78 €
Total dies	222,00
Preu per dia	247,27 €

El cost anual representaria uns 54.894,78 euros, el que suposa 247,27 euros per dia.

Si tenim en consideració informe tènic-econòmic per a la determinació de les taxes per a la utilització dels espais, edifici 208 i sala polivalent del parc de serveis insulars d'eivissa, Sa Coma, observam que el preu per metre quadrat es 1,95/m2 (Temporada Alta) i 0,98 euros/m2 (Temporada Baixa). Hem efectuat els següent càlculs als efectes de determinar el cost total ajustat a l'ús efectiu de les aules.

QUADRE XX.- Calcul cost anual ús mitjançant pagament de tarifa pública

Descripció	TA	TB	Ti
Aules (Sales)	780,00 €	392,00 €	
Dies utilitzables	79	143	
Import Total	61.711,89 €	56.009,82 €	117.
Rati Ocupació Aules	52,00%	52,00%	
Costa total	32.090,18 €	29.125,11 €	61.

Observam que el cost total anual seria de 61.215,29 euros a l'any.

Aquest cost superiors en el segon cas, si bé no son excessius, s'ha de tenir en compte que es disposarien 4.425 m2 exteriors amb caràcter de permanència al formar part de la concessió demanial i que no s'han tingut en compte als efectes de determinar el cost d'us mitjançant l'aplicació de la tarifa. S'ha de observar que la disposició d'aquesta espai exterior, implica una tarifa diària de 0,33 euros/m2 (Temporada Alta) el que fa un cost de 1.460,25 euros diaris i de



0,17 euros/m2 (Temporada Baixa) el que fa un cost de 725,25 euros diaris. Per tant, consideram avantatjós la concurrència a la licitació, atenent a més a més al major grau de llibertat que té l'empresa amb l'ús de les sales que no està sotmes el calendari formatiu a la disposició de sales per un tercer i que la diferencia de cost es veuria augmentada en cas que obtingués un major èxit en l'ocupació de les sales.

15.- Conclusions

És a judici de qui emet el present informe, que atenent a les hipòtesis i assumpcions efectuades, el període de retorn de la inversió **en termes nominals és de 7 anys, és a dir el plaç de temps en el que el concessionari inverteix el recursos i les recupera són aproximadament 7 anys.**

La rentabilitat interna del projecte es situa al voltant del 7,5%, i el valor actual del projecte amb aquesta taxa de descompte es zero, el que fa que amb aquests paràmetre i baix l'hipotesi que un licitat accepti aquesta rendibilitat el canon anual a exigir per l'administració hauria d'estar descomposat de la següent manera:

- Cànon fixe anual: 9.264,86 euros.
- Cànon variable anual: Un 15% de la xifra de ingressos d'explotació que excedeixi de 565.000,00 euros.

Eivissa , 17 de maig de 2.018

=====

Miquel Francesc Gelabert Morro

Auditor de Comptes i Economista