



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

Estudio económico financiero de la concesión demanial del edificio 104 y exteriores del antiguo acuartelamiento de Sa Coma para la rehabilitación, instalación y explotación de un edificio destinado a actividades formativas.

Por encargo de



Redactor

Miquel Francesc Gelabert Morro

Auditor de Cuentas y Economista



Índice

- 1.- Introducción
- 2.- Objeto
- 3.- Ubicación del inmueble y superficies. Inversiones de capital previstas (CapEx). Coste de ejecución.
- 4.- Breve referencia al mercado de centros formativos, gasto por habitante y volumen de negocio en la Isla de Eivissa. Demanda, impacto económico y social.
- 5.- Metodología utilizada para la valoración
- 6.- Riesgos de la concesión. Riesgos generales, de construcción, operacionales y tecnológicos
- 7.- Asunciones y hipótesis
 - 7.1 Tasa de rentabilidad del proyecto
 - 7.2 Distribución entre acciones formativas subvencionadas y acciones formativas no subvencionadas
 - 7.3 Estructura de cuentas de pérdidas y ganancias de un centro formativo.
 - 7.4 Magnitudes base para la estimación de ingresos y costes y porcentajes verticales utilizados para la estimación de costes
 - 7.5 Crecimiento anual
 - 7.6 Estimación de parámetros no financieros
 - 7.7 Financiamiento
 - 7.8 Otras asunciones
- 8.- Estimación de ingresos de explotación
 - 8.1 Ingresos para actividades de formación
- 9.- Estimación de gastos de explotación
 - 9.1 Medios materiales didácticos y bienes consumibles
 - 9.2 Coste de Personal de Formadores y tutores
 - 9.3 Costes Personal de administración y dirección
 - 9.4 Canon Anual a la Administración.
 - 9.4.1 Canon anual Administración-Fijo



- 9.4.2 Canon anual Administración-Variable-
- 9.5 Otros gastos de explotación
 - 9.5.1 Reparaciones y conservaciones
 - 9.5.2 Servicios Profesionales
 - 9.5.3 Seguros
 - 9.5.4 Servicios bancarios y similares
 - 9.5.5 Publicidad
 - 9.5.6 Suministros
 - 9.5.7 Otros servicios
 - 9.5.8 Insolvencias
- 9.6 Amortizaciones económicas de la inversión
- 9.7 Impuesto de Sociedades
- 10 Estimación de cuentas de Pérdidas y Ganancias base.
- 11.- Proyección de cuentas de Pérdidas y Ganancias para todo el periodo concesional.
- 12.- Calculo del plazo de retorno de la inversión (Pay-Back). Estimación de flujos de caja.
- 13.- Calculo del Valor Actual Neto del Proyecto con tasa de descuento del 7,5% y Tasa Interna de Rentabilidad.
- 14.- Hipótesis de contraste hacia el canon exigido
- 15.- Conclusiones

CUADROS DE DATOS

CUADRO I.- Cálculo estimativo del precio de ejecución del contrato

CUADRO II.- Estimación de la inversión en capital con gastos activales

CUADRO III. Volumen de negocio estimado actividades formativas Eivissa

CUADRO IV. Riesgos

CUADRO V- Estructura de cuentas de perdidas y ganancias

CUADRO VI.- Resumen de hipótesis y asunciones

CUADRO VII.- Parámetros básico de cálculo de producción de servicios

CUADRO VIII.- Matriz de ingresos. Sensibilidad según ratios.

CUADRO IX.- Distribución de ingresos según ratios seleccionados



CUADRO X.- Ingresos de explotación y Consumos entidades mercantiles con actividad principal de formación con domicilio social en el territorio de Eivissa y cifra de negocios superior a 100M euros.

CUADRO XI.- Estimación costes formadores según financiación de la acción

CUADRO XII.- Estimación costes administración y dirección

CUADRO XIII.- Cálculo Amortizaciones anuales Inversión en capital

CUADRO XIV.- Estimación cuentas de perdidas y ganancias base

CUADRO XV.- Estimación cuentas de perdidas y ganancias periodo concesional.

CUADRO XVI.- Estimación Flujos de Caja por el periodo de retorno mínimo.

CUADRO XVII.- Estimación flujos de caja período concesional

CUADRO XVIII.- Estimación Valor Actual Neto y Tasa Interna de Rentabilidad por cada año concesional.

CUADRO XIX.- Cálculo coste anual fijo por el licitador para la contraprestación pagada

CUADRO XX.- Calcul coste anual úso mediante pago de tarifa pública



1.- Introducción

El Consell Insular d'Eivissa solicitó un estudio económico a los efectos de evaluar la posibilidad de rehabilitar, reformar i explotar en suelo municipal el edificio 104 y exteriores del antiguo acuartelamiento de sa Coma para llevar a cabo actividades formativas, mediante una concesión demanial.

Por esto, solicitó el presente estudio con el siguiente

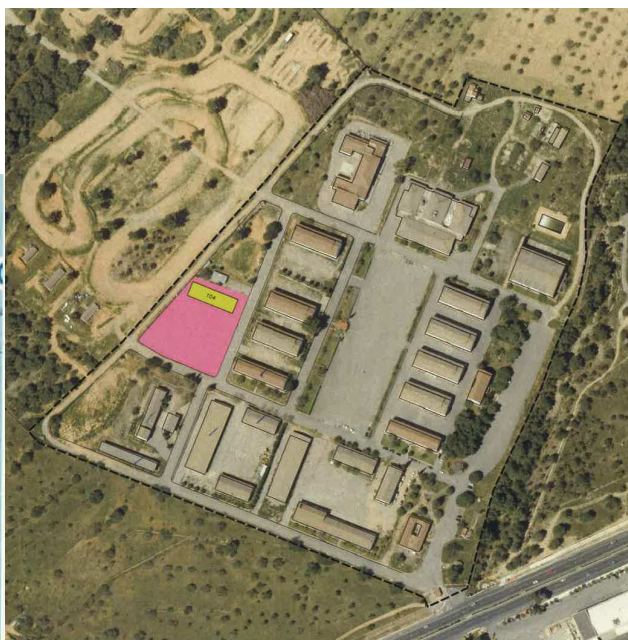
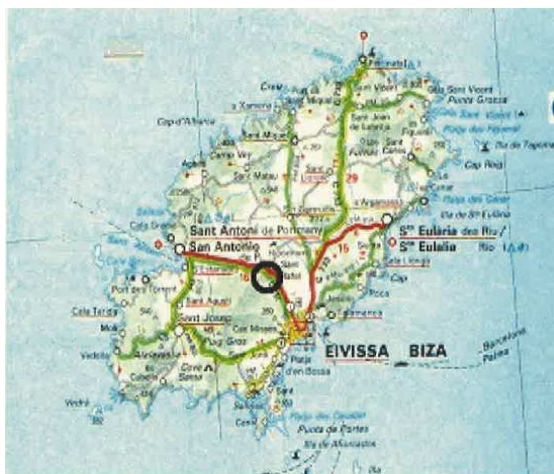
2.- Objeto

- Estimar los resultados económicos que se pueden obtener para el ejercicio de actividades formativas dentro de este suelo municipal.
- Estimar un canon anual mínimo a satisfacer para que el concesionario obtenga una rentabilidad aceptable en su inversión de capital.

3.- Ubicación del inmueble y superficies. Inversiones de capital previstas (CapEx).Coste de ejecución.

El inmueble está situado en el término municipal de Santa Eulalia del Riu, y representa una porción de la finca 4977 y el edificio 104 ubicado al antiguo acuartelamiento militar de Sa Coma. Los datos registrales de ubicación de esta poción de inmueble es finca registral 4977 y número de referencia catastral 07054A023000200000WD.

El detalle gráfico de su ubicación es el siguiente:





El inmueble objeto de la concesión consta:

- El edificio 104, situado dentro de la finca, consta de una planta baja de 504,28 metros cuadrados y una planta piso 128,96 metros cuadrados.
- Parcela exterior anexa al edificio de 4425 metros cuadrados.

El detalle gráfico del estado actual es el siguiente:





De acuerdo con el informe de servicios técnicos del Consell Insular d'Eivissa que ha tenido acceso quien suscribe el informe, la estimación del coste de las obras para una intervención mínima ascendería a 280.000,00 euros, si bien se hace una reserva de advertencia de dependerá del uso y programa concreto que se quiera poner en funcionamiento y que no se valoran otros gastos adicionales que la actuación pueda conllevar (licencia obras, tasas, etc).

Las superficies de suelo objeto de actuación de rehabilitación es el edificio 104 de sa Coma, antiguo pabellón destinado a enfermería que consta de una planta baja de 507 m2 y una planta piso de 137 m2.. Según el informe técnico que describe de manera abreviada su estado, detalla las actuaciones mínimas que son: Adecuación a la normativa vigente i cumplimiento de la norma de discapacitados, sustitución de cierres exteriores por una carpintería de aluminio con cierre de punto térmico y cristales tipo climalit, sustitución de la carpintería interior, nueva instalación eléctrica completa cumplimiento con el REB y nuevo sistema de iluminación, instalación de ascensor, nueva instalación de fontanería y nueva instalación de saneamiento, sistema de climatización y ventilación cumplimiento con el RITE, nova instalación de telecomunicaciones, mejora de la fachada mediante un nuevo aislamiento proyectado en el interior de la cámara existente o tipo SATE en el exterior, renovación completa de sanitarios, separados por sexos y adaptados a discapacitados, reparación de daños y desperfectos en general en todo el edificio, pintado completo.

Sin perjuicio de un mayor detalle que se podría tener con un anteproyecto o un proyecto básico de las obras a ejecutar, se ha procedido a efectuar unos cálculos adicionales a los efectos de estimar el precio de ejecución del contrato.

De acuerdo con el importe estimado por los Servicios técnicos del Consell Insular d'Eivissa, el coste de ejecución material de la rehabilitación a efectuar será de 280.000,00 euros, el que resulta un coste por metro cuadrado, ateniéndose a los 633.24 m2 del inmueble, de 442,17 €.

Si a este coste, se le añade los gastos generales (13%) y el beneficio industrial (6%) , obtenemos el precio de ejecución del contrato, el que resultará que el precio de ejecución del contrato por metro cuadrado ascendería a 526,18€, que aplicado al total de metros cuadrados del inmueble el importe total será de 333.200,00€



A continuación se detallan el cuadro de cálculos mencionados:

CUADRO I.- Cálculo estimativo del precio de ejecución de contrato

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| precio ejecución material | 280.000,00 € |
| metros cuadrados | 633,24 |
| precio ejecución material m2 | 442,17 € |
| Gastos Generales-13%- | 57,48 € |
| Beneficio Industrial-6%- | 26,53 € |
| precio ejecución contrato m2 | 526,18 € |
| Import total PEC | 333.200,00 € |

A este importe a los efectos de determinar la inversión en capital definitiva se deberían de asignarse los gastos inherentes en la ejecución del proyecto, tales como los honorarios de redacción y dirección del proyecto, impuestos y tasas a liquidar, avales a favor de la Administración. Así mismo también se debería prever una partida para equipamientos para adecuar el inmueble a su uso definitivo. Hemos estimado que el importe de los equipamientos (mobiliario y equipos informáticos) se destinaran 70.000,00 euros.

De esta manera la inversión en capital prevista quedaría de la siguiente manera:

CUADRO II.- Estimación de la inversión en capital con gastos activables

| Concepto | Importe | Gastos profesionales del proyecto | Impuesto Construcciones y Instalaciones | Avales activables | Total Inversión en Capital | Amortización Anual |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------|---|-------------------|----------------------------|--------------------|
| Inversión Obra Rehabilitación | 333.200,00 € | 33.320,00 € | 13.328,00 € | 5.331,20 € | 385.179,20 € | 38.517,92 € |
| Inversión Equipamientos | 70.000,00 € | | - € | 1.120,00 € | 71.120,00 € | 7.112,00 € |
| | 403.200,00 € | 33.320,00 € | 13.328,00 € | 6.451,20 € | 456.299,20 € | 45.629,92 € |
| | | [1] | [2] | [3] | | |

[1] Se estima un 10% del valor de la inversión en honorarios de profesionales.

[2] Se estima un 4% en concepto de ICIO y tasa

[3] Se estima un 4 por mil trimestral de coste del aval

Así el importe estimado de inversión en capital ascenderá a 456.299,20 euros.



4.- Breve referencia al mercado de centros formativos, gasto por habitante y volumen de negocio dentro de la isla de Eivissa. Demanda, impacto económico y social.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística referidas al año 2.016, un total de 270.885 personas de entre 18 y 64 años de edad han realizado actividades de educación no formal dentro de este periodo en las Illes Balears. Un 55,6% se refiere a formación guiada relacionada directamente con su lugar de trabajo. Si hacemos una inferencia del total de la población de las Illes Balears en Eivissa, tenemos que aproximadamente un total de 20.727 personas han cursado este tipo de formación dentro del año 2016. Dado que según las mismas fuentes el gasto medio anual de este tipo de educación es de 1.047,40 euros, tenemos que el volumen de negocio en la isla que puede representar esta actividad es de 21.709.460,60 euros.

Un objetivo en cuanto a la demanda sería captar entre un 2% i un 3% de demandantes potenciales de formación, el que implicaría unos volúmenes de negocio entre 434.189,212 euros y 651.283,81 euros.

CUADRO III. Volumen de negocio estimado actividades formativas Eivissa

| Población Illes Balears edad 15-64 | Població Eivissa edat 15-64 | % Población Eivissa/Población Illes Balears | Personas que han realizado educación no formal vinculada al lugar de trabajo Illes Balears | Personas que han realizado educación no formal vinculada al lugar de trabajo Eivissa | Gasto medio por persona en educación no formal | Volumen de negocio total Eivissa |
|------------------------------------|-----------------------------|---|--|--|--|----------------------------------|
| 804.129 | 110.663 | 13,76% | 150.612,06 | 20.727,00 | 1.047,40 € | 21.709.460,60 € |

Esta concesión, se prevé que puede generar entre 5 y 6 puestos de trabajo, supone la recuperación de infraestructuras en suelo público con una inversión aproximada de 333.000,00 y la obtención de ingresos públicos de aproximadamente 10.000,00 euros anuales.

Así mismo, dado el uso que se ha de dar al inmueble, dada a una necesidad social para mejorar las competencias de los trabajadores, mejorar la competitividad de las empresas, facilitar la inserción laboral de desocupados y combatir el desempleo.

5.- Metodología utilizada para la valoración

Para la valoración de las participaciones utilizamos un enfoque de ingresos (Income Approach) y la metodología descuento de flujos de caja del negocio o proyecto. Se trata de un método de valoración dinámica que estima el valor de una empresa a partir del valor presente de los flujos de caja para la compañía que podrá generar en el futuro y que son susceptibles de ser distribuidos en sus fuentes de capital (socios y proveedores de deuda)

Los flujos de caja deberían de descontarse a una tasa adecuada que incorpora el coste de oportunidad de no estar estos fondos invertidos en una inversión alternativa de similar riesgo. Por lo tanto, la tasa de descuento a aplicar en valorar una empresa y/o negocio, consistiría en



los costes de casa una de las fuentes de financiamiento, ponderados por las proporciones que supondrán a futuro cada una de ellas. lo que se denomina como Coste Medio Ponderado de Capital (CMPC o WACC, en inglés)

6.- Riesgos de la concesión. Riesgos generales, de construcción, operacionales y tecnológicos.

Los riesgos de contracción son aquellos riesgos que en la ejecución de una obra no se desarrollen tal y como se habían planificado en el pliego de condiciones.

El riesgo operacional por el objeto del contrato se ha de entender como el riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado, que puede consistir en un riesgo de demanda, entendido como el que se debe a su demanda real de los servicios objeto del contrato.

Se puede entender que el concepto de riesgo tecnológico hace referencia al riesgo del progreso o al incremento continuo de herramientas y aplicaciones que se vayan adoptando como consecuencia del avance de la tecnología, y podría ser considerado como un riesgo operacional.

Los riesgos generales son aquellos riesgos procedentes de circunstancias que no son propias de los riesgos anteriores pero que afectan directamente sobre la actividad concesionada.

CUADRO IV. Riesgos

| Risc | Tipus | Descripció |
|---|--------------|---|
| Falta de concurrencia en el proceso de licitación | General | Riesgo de suficiencia de concurrencia en el concurso para obtener propuestas competitivas y adecuadas al interés general. |
| Macroeconómicos | General | Tasa de inflación altas que difieren del modelo previsto, periodos de crisis acentuados que hagan disminuir la demanda sensiblemente. |
| Proyecto básico, proyecto ejecución y dirección de obras | Construcción | Deficiencias técnicas, fallos de mediciones o calidades exigidas |
| Retraso en el plazo de redacción/aprobación de los proyectos | Construcción | |
| Sobrecoste de la inversión | Construcción | Riesgo que la inversión de capital exceda al presupuestado |
| Retraso en la finalización de las obras | Construcción | Riesgo en la ejecución de la obra se desarrolle más lentamente de lo previsto y se haya de retrasar la prestación de servicios |
| Fuerza Mayor | Construcción | Riesgos de hechos imprevistos que se escapen del control del licitador y que afectan directamente en la ejecución de la construcción. |
| Implantación de nuevas formas de formación mediante novas tecnologías | Tecnológico | Riesgos que la formación impartida se haga mediante herramientas tecnológicas que hagan que no sea necesaria la infraestructura |
| Riesgos de predicción en la demanda | Operativo | Riesgo que la demanda sea notoriamente inferior a la prevista en el estudio |
| Cambio en las pautas del consumidor | Operativo | Riesgos que las pautas de consumo en relación al servicio que ofrecen deje obsoleto la actual forma del servicio proyectado. |
| Sobrecostes de explotación | Operativo | Riesgo que la estructura del coste previsto sea diferente y no sean controlables para el licitador |
| Riesgos legales | Operativo | Riesgos en cambios en la normativa, en especial en materia educativa y ocupacional, supongan una modificación sustancial de las hipótesis de explotación que hagan inviable la explotación. |
| Obtención de financiamiento | Operativo | Imposibilidad de obtención un financiamiento para ejecutar el proyecto |
| Tipo de Interés | Operativo | subida del tipo de interés , y que el licitador haya financiado la obra con deuda remunerada que haga que los flujos de caja libre no sean suficiente para la devolución de la deuda |
| Fuerza mayor | Operativo | Circunstancias excepcionales económicas totalmente imprevisibles i inevitables que escapen al control del licitador. |



7.- Asunciones e hipótesis

7.1 Tasa de rentabilidad del proyecto

Se considera que el importe de rentabilidad aceptable del proyecto será de un 7,5% después de impuestos. Esto implicará que la tasa interna de rentabilidad tendría que ser de un 7,5% o que el Valor Actual Neto del Proyecto descontado al 7,5% tendría que ser próximo a cero.

7.2 Distribución entre acciones formativas subvencionadas y acciones formativas no subvencionadas

Se entenderán por acciones formativa subvencionadas aquellas en que la Administración dentro de su ejercicio de fomento subvenciona a los centros que imparten las acciones formativa, entregándole una ayuda dineraria.

Se ha estimado que los ingresos de explotación en concepto de subvención serán del 20% del total. Por este dato, se han revisado las cuentas de asociaciones patronales que hagan acciones formativas, tal como la Fundación Laboral de la Construcción, y observamos unos ratios de proporción similar a los 20%.

7.3 Estructura de cuentas de pérdidas y ganancias de un centro formativo.

Hemos estimado que la estructura de cuentas de pérdidas y ganancias adaptada a un centro formativo y recogiendo la singularidad del canon a pagar a la Administración es la siguiente:



CUADRO V.- Estructura de cuenta perdidas y ganancias

| Clave1 | Clave2 | Clave3 | Nivel1 | Nivel2 | Nivel3 |
|--------|--------|--------|----------|-----------------------------------|---|
| 1 | 10 | 100 | Ingresos | Ingresos para actividades propias | |
| 1 | 11 | 110 | Ingresos | Subvenciones d'explotación | Subvenciones para impartición de cursos |
| | | | | | TOTAL INGRESOS |
| 2 | 20 | 200 | Coste | Coste directo | Coste de Personal de Formadores y tutores |
| 2 | 20 | 201 | Coste | Coste directo | |
| | | | | | COSTE BRUTO DE EXPLOTACIÓN |
| 2 | 20 | 202 | Coste | Coste directo | Canon anual Administración |
| 2 | 21 | 210 | Coste | Coste asociado | Reparaciones y conservación |
| 2 | 21 | 211 | Coste | Coste asociado | Servicios Profesionales |
| 2 | 21 | 212 | Coste | Coste asociado | Seguros |
| 2 | 21 | 213 | Coste | Coste asociado | Servicios bancarios y similares |
| 2 | 20 | 203 | Coste | Coste directo | Publicidad |
| 2 | 21 | 214 | Coste | Coste asociado | Suministros |
| 2 | 21 | 215 | Coste | Coste asociado | Otros servicios |
| 2 | 21 | 216 | Coste | Coste asociado | Insolvencias |
| 2 | 21 | 217 | Coste | Coste asociado | |
| 2 | 20 | 204 | Coste | Coste directo | Amortizaciones de equipos |
| 2 | 20 | 205 | Coste | Coste directo | Amortizaciones de instalaciones |
| | | | | | COSTE DE EXPLOTACIÓN |
| | | | | | Resultado de explotación |
| | | | | | Impuestos de Sociedades |
| | | | | | Resultado explot. Antes impuestos |

Esta estructura de pérdidas y ganancias, con la clasificación de costes e ingresos, convenientemente adaptada a la singularidad de la concesión demanial, se obtiene a partir de las distintas convocatorias de subvenciones efectuadas por la Conselleria de Treball, Comerç i Industria con el objeto de financiar acciones formativas.

7.4 Magnitudes base para estimación de ingresos y costes y porcentajes verticales utilizados para la estimación de costes



Las siguientes magnitudes para estimar los componentes de la cuenta de pérdidas y ganancias se han obtenido de las cantidades máximas subvencionada por la Administración para las actividades formativas:

| | |
|-----------------------------|--|
| Ingresos por subvenciones | 7 euros persona y hora |
| Coste del personal formador | 7 veces el precio por persona y hora subvencionado |
| Publicidad | 3% del importe total de la acción formativa. |

Las siguientes magnitudes se han estimado en función de la estructura de costes de las Entidades mercantiles con CNAE 853 – Educación secundaria, 854 – Educación post secundaria, 855 – Otra educación, 856 – Actividades auxiliares en la educación que operan dentro y alrededor de Eivissa.

| | |
|---|----------------|
| Medios materiales didácticos y otros bienes consumibles | % sobre CNN |
| Otros gastos de explotación | % sobre la CNN |

7.5 Crecimiento anual

Hemos estimado un crecimiento moderado, incluyendo inflación de un 2% anual.

7.6 Estimación de parámetros no financieros

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Espacio destinado a docencia | 400 metros cuadrados |
| Capacidad de alumnos por docente | 25 alumnos |
| Metros cuadrados por alumno | 4 alumnos |
| N.º horas diarias | 7 horas |
| N.º de días productivos al año | 222 horas |

7.7 Financiación

Será el licitador el que elegirá su estructura de financiación que mejor maximice su inversión y esté equilibrado con un riesgo financiero medio. El modelo que se usa en este estudio, dado que el que la es analizar la rentabilidad del proyecto y los flujos de caja libres que puede generar, se deja a criterio del licitador su modelo de financiación.

7.8 Otras asunciones

| | |
|---|----------------|
| Inversiones de capital recurrentes posteriores a la inversión inicial | 6.000,00 euros |
|---|----------------|



CUADRO VI.- Resumen de hipótesis y asunciones

| Variable | Asunción/Hipotesis |
|--|-----------------------------|
| Tasa Interna de Rentabilidad | 8% |
| Distribución de acción formativas subvencionadas-acciones formativas NO subvencionadas | 20%-80% |
| Ingreso por alumno hora acción subvencionada | 7 euros hora |
| Ingreso por alumno hora acción no subvencionada | 15 euros hora |
| Publicidad | 3% ingresos de explotación |
| Medios materiales y consumibles | 11% ingresos de explotación |
| Amortizaciones | Período concesional |
| Crecimiento anual | 2% |
| Espacio destinado a docencia efectiva (aulas) | 400 metros cuadrados |
| Capacidad de alumnos por docente | 25 |
| Metros cuadrados por alumno | 4 alumnos |
| Horas diarias | 7 |
| Días anuales | 222 |
| Inversiones recurrentes | 6.000,00 € |

8.- Estimación de ingresos de explotación

La estimación de los ingresos es la partida con mayor riesgo de predicción, debido a que está sujeto a muchas variables no controlables.

En primer lugar, para estimar los ingresos necesitaremos una medida de conversión de la demanda de la actividad en ingresos para la actividad. Esta unidad de medida básica de consumo (UBC) será las horas-alumnos. Así de esta manera, 1 alumno que asista a un curso de formación de 7 horas, representará el consumo de 7 unidades básicas de consumo.

En primer lugar se estimará cual es la capacidad máxima de producción o la capacidad máxima de satisfacción de demanda que puede absorber el centro de formación proyectado.

A continuación se detallan los parámetros para hacer el cálculo de la capacidad máxima de producción de las unidades básicas de consumo (alumno hora) por año:

CUADRO VII.- Parámetros básicos de cálculo de producción de servicios

| | | |
|---|------------|-----|
| Nº MAESTROS UTILES POR AULAS DE FORMACION | 400,00 | [1] |
| RATIO METROS CUADRADOS POR ALUMNO | 4,00 | [2] |
| Nº ALUMNOS MÁXIMO | 100,00 | [3] |
| Nº HORAS DIARIAS | 7,00 | [4] |
| UNIDAD BÁSICA DE CONSUMO (ALUMNOS HORA) POR DÍA MAXIMA | 700,00 | [5] |
| Nº DÍAS AÑO PRODUCTIVOS | 222,00 | [6] |
| PRODUCCIÓN UNIDADES BASICAS CONSUMO (ALUMNOS HORA) POR AÑO MAXIMA | 155.400,00 | [7] |

[1] Metros que se destinarán efectivamente al ejercicio de formación.



[2] Ratio de metros cuadrados por alumno. De acuerdo con lo previsto en la Guía para la acreditación y inscripción de entidades de formación publicada por el Servicio de Ocupación de las Illes Balears, se prevé un máximo de 1 alumno cada metro cuadrado.

[3] Coeficiente resultado de dividir el número metros directamente afectado entre el ratio de metros cuadrados por alumno. Representa el número de alumnos máximo en un mismo momento.

[4] Horas diarias destinados a actividades de formación

[5] Resultado de multiplicar el núm. máximo de alumnos por el número de horas diarias. Representa la producción diaria máxima.

[6] Es el número de días del año que se destinen a formación. El resultado se extrae de quitarle al año natural, 104 días procedentes de fin de semana, 15 festivos anuales y 24 días de vacaciones

[7] Es el coeficiente de multiplicar los 216 días por la unidad básica de consumo. Es la producción básica anual.

8.1 Ingresos por actividades de formación

Los ingresos por actividades de formación se calcularon tomando las siguientes variables directas para su cálculo

- **Ratio uso efectivo de las aulas:** Este representa la ocupación de los metros cuadrados necesarios para cumplir la programación anual formativa en relación con la capacidad máxima de metros cuadrados dispuestos.
- **Ratio de inscripción de alumnos de formación:** Es el porcentaje de alumnos inscritos en relación al máximo de alumnos que se pueden inscribir.
- **Precio por hora de la acción formativa:** Es el precio por hora pagado por el alumno por la acción formativa.

Tal como se ha avanzado en las hipótesis generales, la distribución de acciones formativas no subvencionadas-subvencionadas es de un 80%-20%. El precio hora de las acciones formativas subvencionadas es de 7 euros y las no subvencionadas de 15 euros la hora.

De esta manera los ingresos estimados se calcularán con la siguiente fórmula:

| |
|---|
| <p>Ingresos acciones formativas subvencionadas = Capacidad Máxima anual de Unidades básicas de Consumo x 20% x Ratio uso efectivo de las aulas x Ratio de inscripción de alumnos de formación x 7,00 euros</p> |
|---|



Ingresos acciones formativas NO subvencionadas = Capacidad Máxima anual de Unidades básicas de Consumo x 80% x Ratio uso efectivo de las aulas x Ratio de inscripción de alumnos de formación x 15,00 euros

De esta manera hemos de estimar cual es el ratio de uso efectivo de las aulas y cual es el ratio de inscripción de alumnos en las acciones formativas. Dentro del siguiente cuadro observamos la matriz de ingresos en función de los citados ratios:



CUADRO VIII.- Matriz de ingresos. Sensibilidad según ratios.

| Ratio ocupación aulas | Ratio Inscripción alumnos | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 20% | 25% | 30% | 35% | 40% | 45% | 50% | 55% | 60% | 65% | 70% | 75% | 80% | 85% | 90% |
| 20% | 83.294,40 € | 104.118,00 € | 124.941,60 € | 145.765,20 € | 166.588,80 € | 187.412,40 € | 208.236,00 € | 229.059,60 € | 249.883,20 € | 270.706,80 € | 291.530,40 € | 312.354,00 € | 333.177,60 € | 354.001,20 € | 374.824,80 € |
| 25% | 104.118,00 € | 130.147,50 € | 156.177,00 € | 182.206,50 € | 208.236,00 € | 234.265,50 € | 260.295,00 € | 286.324,50 € | 312.354,00 € | 338.383,50 € | 364.413,00 € | 390.442,50 € | 416.472,00 € | 442.501,50 € | 468.531,00 € |
| 30% | 124.941,60 € | 156.177,00 € | 187.412,40 € | 218.647,80 € | 249.883,20 € | 281.118,60 € | 312.354,00 € | 343.589,40 € | 374.824,80 € | 406.060,20 € | 437.295,60 € | 468.531,00 € | 499.766,40 € | 531.001,80 € | 562.237,20 € |
| 35% | 145.765,20 € | 182.206,50 € | 218.647,80 € | 255.089,10 € | 291.530,40 € | 327.971,70 € | 364.413,00 € | 400.854,30 € | 437.295,60 € | 473.736,90 € | 510.178,20 € | 546.619,50 € | 583.060,80 € | 619.502,10 € | 655.943,40 € |
| 40% | 166.588,80 € | 208.236,00 € | 249.883,20 € | 291.530,40 € | 333.177,60 € | 374.824,80 € | 416.472,00 € | 458.119,20 € | 499.766,40 € | 541.413,60 € | 583.060,80 € | 624.708,00 € | 666.355,20 € | 708.002,40 € | 749.649,60 € |
| 45% | 187.412,40 € | 234.265,50 € | 281.118,60 € | 327.971,70 € | 374.824,80 € | 421.677,90 € | 468.531,00 € | 515.384,10 € | 562.237,20 € | 609.090,30 € | 655.943,40 € | 702.796,50 € | 749.649,60 € | 796.502,70 € | 843.355,80 € |
| 50% | 208.236,00 € | 260.295,00 € | 312.354,00 € | 364.413,00 € | 416.472,00 € | 468.531,00 € | 520.590,00 € | 572.649,00 € | 624.708,00 € | 676.767,00 € | 728.826,00 € | 780.885,00 € | 832.944,00 € | 885.003,00 € | 937.062,00 € |
| 55% | 229.059,60 € | 286.324,50 € | 343.589,40 € | 400.854,30 € | 458.119,20 € | 515.384,10 € | 572.649,00 € | 629.913,90 € | 687.178,80 € | 744.443,70 € | 801.708,60 € | 858.973,50 € | 916.238,40 € | 973.503,30 € | 1.030.768,20 € |
| 60% | 249.883,20 € | 312.354,00 € | 374.824,80 € | 437.295,60 € | 499.766,40 € | 562.237,20 € | 624.708,00 € | 687.178,80 € | 749.649,60 € | 812.120,40 € | 874.591,20 € | 937.062,00 € | 999.532,80 € | 1.062.003,60 € | 1.124.474,40 € |
| 65% | 270.706,80 € | 338.383,50 € | 406.060,20 € | 473.736,90 € | 541.413,60 € | 609.090,30 € | 676.767,00 € | 744.443,70 € | 812.120,40 € | 879.797,10 € | 947.473,80 € | 1.015.150,50 € | 1.082.827,20 € | 1.150.503,90 € | 1.218.180,60 € |
| 70% | 291.530,40 € | 364.413,00 € | 437.295,60 € | 510.178,20 € | 583.060,80 € | 655.943,40 € | 728.826,00 € | 801.708,60 € | 874.591,20 € | 947.473,80 € | 1.020.356,40 € | 1.093.239,00 € | 1.166.121,60 € | 1.239.004,20 € | 1.311.886,80 € |
| 75% | 312.354,00 € | 390.442,50 € | 468.531,00 € | 546.619,50 € | 624.708,00 € | 702.796,50 € | 780.885,00 € | 858.973,50 € | 937.062,00 € | 1.015.150,50 € | 1.093.239,00 € | 1.171.327,50 € | 1.249.416,00 € | 1.327.504,50 € | 1.405.593,00 € |
| 80% | 333.177,60 € | 416.472,00 € | 499.766,40 € | 583.060,80 € | 666.355,20 € | 749.649,60 € | 832.944,00 € | 916.238,40 € | 999.532,80 € | 1.082.827,20 € | 1.166.121,60 € | 1.249.416,00 € | 1.332.710,40 € | 1.416.004,80 € | 1.499.299,20 € |
| 85% | 354.001,20 € | 442.501,50 € | 531.001,80 € | 619.502,10 € | 708.002,40 € | 796.502,70 € | 885.003,00 € | 973.503,30 € | 1.062.003,60 € | 1.150.503,90 € | 1.239.004,20 € | 1.327.504,50 € | 1.416.004,80 € | 1.504.505,10 € | 1.593.005,40 € |
| 90% | 374.824,80 € | 468.531,00 € | 562.237,20 € | 655.943,40 € | 749.649,60 € | 843.355,80 € | 937.062,00 € | 1.030.768,20 € | 1.124.474,40 € | 1.218.180,60 € | 1.311.886,80 € | 1.405.593,00 € | 1.499.299,20 € | 1.593.005,40 € | 1.686.711,60 € |

Para mantener el proyecto de negocios en su punto muerto, es decir, sin incurrir en pérdidas, la cifra de negocios ha de ser aproximada a los 480.000,00 euros, según la estructura de coste que hemos estimado. Ésto implicaría situar el ratio de alumnos-ratio ocupación en un **65%-35%** o en un **35%-65%**.

Hemos estimado una hipótesis de programación y de éxito de inscripción medio, alrededor de un 50% de ratio de ocupación y 50% de ratio de alumnos.

Aplicando las citadas fórmulas obteniendo los siguientes ingresos:

CUADRO IX.- Distribución de ingresos según ratios seleccionados

| UBC Máximas Anuales | % Horas SUBV/NO SUBV. | Ratio Ocupación Aulas | Ratio Inscripción Alumnos | Precio por hora | Importe |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------|--------------|
| 155.400,00 | 20% | 52% | 52% | 7,00 € | 58.828,22 € |
| 155.400,00 | 80% | 52% | 52% | 15,00 € | 504.241,92 € |
| TOTAL | | | | | 563.070,14 € |



9.- Estimación de gastos de explotación

9.1 Medios materiales didácticos y bienes consumibles

El coste de los medios materiales didácticos y bienes consumibles se estima como un coste variable en función de los ingresos estimados que será de un 11% sobre la cifra neta de negocio. Para la cuantificación de este porcentaje nos hemos basado en los datos publicados por la entidad DB INFORMA, en relación a entidades mercantiles que tienen como principal a CNAE, Educación secundaria, Educación secundaria, Educación post secundaria, Otra educación, Actividades auxiliares en la educación, y que además tengan su domicilio social dentro del territorio de Eivissa.

El resultado ha sido el siguiente:

CUADRO X.- Ingresos de explotación y Consumos entidades mercantiles con actividad principal de formación con domicilio social en el territorio de Eivissa y cifra de negocios superior a 100M euros.

| Entidad | Municipio | Ingresos de explotación | Consumo de Materiales | Ratio Consum/Ing. Explotación |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| INSTITUTO DE IDIOMAS IBIZA SL | EIVISSA | 954.000,00 € | 182.000,00 € | 19,08% |
| ACADEMIA DE IDIOMAS BIG BEN SL | EIVISSA | 398.000,00 € | 88.000,00 € | 22,11% |
| ACADEMIA BRITANNIA IBIZA SL | EIVISSA | 282.000,00 € | - € | 0,00% |
| OLKA FORMACION S.L. | EIVISSA | 208.000,00 € | 110.000,00 € | 52,88% |
| AUTOESCUELA BAHIA AZUL SOCIEDAD LIMITADA. | SANT ANTONI DE PORTMANY | 167.000,00 € | 13.000,00 € | 7,78% |
| MAIQUEL Y ROBERT SL | EIVISSA | 152.000,00 € | 2.000,00 € | 1,32% |
| NEDLAND IBIZA SOCIEDAD LIMITADA. | EIVISSA | 149.000,00 € | 46.000,00 € | 30,87% |
| GIMNASIO DOJO ROIG PI SL | SANTA EULALIA DEL RIO | 146.000,00 € | 13.000,00 € | 8,90% |
| TRANSIT IBIZA SL | EIVISSA | 119.000,00 € | 12.000,00 € | 10,08% |
| ESCOLA D'HOTELERIA D'EIVISSA SLU (EXTINGUIDA) | SANT ANTONI DE PORTMANY | 192.000,00 € | 17.000,00 € | 8,85% |
| CENESIN 2007 S.L. | EIVISSA | 138.000,00 € | 21.000,00 € | 15,22% |
| CENTRO DE FORMACION MESTRAL SL | SANTA EULALIA DEL RIO | 2.670.000,00 € | 248.000,00 € | 9,29% |
| LA MEJOR CASA DE IBIZA SOCIEDAD LIMITADA. | SANT JOSEP DE SA TALAIA | 282.000,00 € | 92.000,00 € | 32,62% |
| * | | | | |
| TOTAL | | 5.857.000,00 € | 844.000,00 € | |

| | |
|-------------------------|---------------|
| Promedio o media | 14,41% |
|-------------------------|---------------|

| | | |
|----------------|-------------------------|--------------|
| Mediana | Xifra de negocis | 192.000,00 € |
| | Consums | 21.000,00 € |
| | Rati | 10,08% |

Hemos seleccionado la medida de la mediana que la media del valor central del conjunto de datos seleccionados, resultando ser un 10,94%, y lo hemos elevado al primer múltiple del 1%, por tanto hemos estimado un importe del 11% sobre los ingresos de explotación.

De esta manera, para el primer ejercicio el coste para este concepto será de 61.937,72 euros.

Importe Medios materiales didácticos y bienes consumibles= 11% * Ingresos de explotación



9.2 Coste de Personal de Formadores y tutores

Este coste se estima en base al importe máximo subvencionable en las convocatorias de subvenciones efectuadas por la Conselleria de Treball, Comerç i Indústria con el objeto de financiar acciones formativas para este concepto, visto que la convocatoria reúne los criterios técnicos de validación de los requisitos que la normativa reguladora del sistema de la formación profesional para la ocupación establece que las entidades de formación deben reunir para acreditarse y/o inscribirse y, por tanto, especialmente los relacionados con la estructura de medios (espacios, instalaciones, equipamientos y recursos materiales y humanos).

Los pliegos de condiciones de las convocatorias recoge que el coste de formadores y tutores subvencionable será como máximo 7 veces el precio por hora del alumno. Así pues, los costes hora por este concepto será el siguiente:

| Precio Hora | Coste formador por hora |
|-------------|-------------------------|
| 7,00 € | 49,00 € |
| 15,00 € | 105,00 € |

Así mismo, si la producción máxima es de 155.400,00 horas de formación, si cada docente puede atender a 25 alumnos y hace un máximo de 7 horas diarias, las horas de los formadores serán de 6.216 horas.

El coste del formador es una variable directa del uso de la ocupación, es decir no variará en función del número de alumnos, ya que su coste es una función del número de horas de docencia y no del número de alumnos inscritos.

Por lo tanto, el coste del formador se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Coste formadores} = \text{Horas de formación máximas anuales} \times \text{Ratio de ocupación de aulas} \times \text{Coste por hora}$$

De esta manera el coste para el primer año y discriminando entre acciones subvencionadas y NO subvencionadas será el siguiente:

CUADRO XI.- Estimación costes formadores según financiación de la acción

| Descripción Costes | % Horas SUBV/NO SUBV. | Ratio Ocupación Aulas | Horas docencia máximas | Precio por hora | Importe |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Coste acciones subvencionadas | 20,00% | 52,00% | 6.216,00 | 49,00 € | 31.676,74 € |
| Coste acciones NO subvencionadas | 80,00% | 52,00% | 6.216,00 | 105,00 € | 271.514,88 € |
| TOTAL | | | | | 303.191,62 € |



9.3 Costes Personal de administración y dirección

Atendiendo a la capacidad docente hemos estimado que le coste indirecto de personal para administración y dirección, estará compuesto de dos personas de la siguiente categoría y según el Convenio Colectivo de aplicación tendrá el siguiente detalle:

QUADRO XII.- Estimación costes administración y dirección

| Coste de Administración | Coste anual bruto |
|--|--------------------|
| Jefe de Administración | 18.015,34 € |
| Auxiliar de Administración | 12.881,68 € |
| Seguridad Social a cargo de la empresa | 10.196,02 € |
| TOTAL | 41.093,04 € |

9.4 Cànon Anual a la Administración.

Este canon se ha calculado atendiendo a la rentabilidad máxima a otorgar al concesionario. Lo que se ha hecho una vez determinados todos los costes, es estimar cual es el canon fijo exigible para obtener una tasa interna del 7,5 %.

Par redistribuir correctamente el reparto de las rentas, en caso de que la cifra neta de negocios exceda de lo previsto en este estudio, se ha introducido un canon variable, que será de aplicación automática en caso de que el concesionario obtenga unas rentas superiores a lo previsto en este estudio; de esta manera parte de la renta obtenida que exceda de lo previsto se satisfará en la administración, de esta manera se corregirá el riesgo de predicción de los ingresos y que la Administración participe en los ingresos del concesionario.

9.4.1 Canon anual Administración-Fijo

El canon anual fijo por otorgar una rentabilidad del 7,5% se ha estimado en 9.264,86 euros.

9.4.2 Canon anual Administración-Variable-

El canon variable, será del 15% de aquella cifra de ingresos de explotación que exceda de 565.000,00 euros.

9.5 Otros gastos de explotación

Hemos estimado que estos gastos pueden representar aproximadamente entre un 10% y un 12% de la cifra de ingresos de explotación. En base al estudio de costes de las entidades de formación, y de los porcentajes que la Conselleria de Treball i Formació, otorga como subvencionables los nombrados costes asociados, hacemos el reparto de porcentajes de la siguiente manera.



9.5.1 Reparaciones y conservación

Hemos estimado un 1,00 % de la cifra de negocios, el cual ascenderá a 5.630,70 euros

9.5.2 Servicios Profesionales

Hemos estimado un 1,25 % de la cifra de negocios, el cual ascenderá a 7.038,38 euros

9.5.3 Aseguranzas

Hemos estimado un 1,00 % de la cifra de negocios, el cual ascenderá a 5.630,70 euros

9.5.4 Servicios bancarios y similares

Hemos estimado un 0,50 % de la cifra de negocios, el cual ascenderá a 2.815,35 euros

9.5.5 Publicidad

Hemos estimado un 3,00 % de la cifra de negocios, el cual ascenderá a 16.892,10 euros

9.5.6 Suministros

Hemos estimado un 2,00 % de la cifra de negocios, el cual ascenderá a 11.261,40 euros

9.5.7 Otros servicios

Hemos estimado un 2,00 % de la cifra de negocios, el cual ascenderá a 11.261,40 euros

9.5.8 Insolvencias

Hemos estimado un 1,00 % de la cifra de negocios, el cual ascenderá a 5.630,70 euros

9.6 Amortizaciones económicas de la inversión

La imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias, se hace en base al período máximo concesional previsto en el pliego de condiciones administrativas, es decir 10 años.

De esta manera el cálculo, de acuerdo con lo previsto con la Nota 3 del presente estudio en relación a la inversión en capital, la amortización económica anual será la siguiente:

CUADRO XIII.- Cálculo Amortizaciones anuales Inversión en capital

| Concepto | Importe | Gastos profesionales del proyecto | Impuesto Construcciones y Instalaciones | Avaless activables | Total Inversión en Capital | Amortización Anual |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------|---|--------------------|----------------------------|--------------------|
| Inversión Obra Rehabilitación | 333.200,00 € | 33.320,00 € | 13.328,00 € | 5.331,20 € | 385.179,20 € | 38.517,92 € |
| Inversión Equipamientos | 70.000,00 € | | - € | 1.120,00 € | 71.120,00 € | 7.112,00 € |
| | 403.200,00 € | 33.320,00 € | 13.328,00 € | 6.451,20 € | 456.299,20 € | 45.629,92 € |



9.7 Impuesto de Sociedades

Se ha previsto un tipo del 25% a calcular sobre el resultado de explotación antes de impuestos.

10 Estimación de cuenta de Pérdidas y Ganancias base.

Calculadas las previsiones de ingresos de acuerdo con las hipótesis anteriores, la cuenta de pérdidas y ganancias base, sería la siguiente:

CUADRO XIV.- Estimación cuenta de pérdidas y ganancias base

| | |
|---|----------------------|
| Ingresos directos por prestación de formación | 504.241,92 € |
| Subvenciones por impartación de cursos | 58.828,22 € |
| INGRESOS DE EXPLOTACIÓN | 563.070,14 € |
| Medios materiales didácticos y bienes consumibles | -61.937,72 € |
| Coste de Personal de Formadores y tutores | -303.191,62 € |
| Costes Personal de administración y dirección | -41.093,04 € |
| Canon anual Administración | -9.264,86 € |
| Canon anual Administración-Variable- | 0,00 € |
| Reparaciones y conservación | -5.630,70 € |
| Servicios Profesionales | -7.038,38 € |
| Aseguranzas | -5.630,70 € |
| Servicios bancarios y similares | -2.815,35 € |
| Publicidad | -16.892,10 € |
| Suministros | -11.261,40 € |
| Otros servicios | -11.261,40 € |
| Insolvencias | -5.630,70 € |
| Amortizaciones de instalaciones | -38.517,92 € |
| Amortizaciones de equipos | -7.112,00 € |
| GASTOS DE EXPLOTACIÓN | -527.277,89 € |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 35.792,26 € |
| Impuesto de Sociedades | -8.948,06 € |
| RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS | 26.844,19 € |



11.- Proyección de cuenta de Pérdidas y Ganancias para todo el periodo concesional.

Tal como se había previsto en la Nota 6, en relación a las hipótesis y asunciones, se estima un crecimiento anual de un 2%. Por tanto la cuenta de pérdidas y ganancias provisional será la siguiente:

CUADRO XV.- Estimación cuenta de pérdidas y ganancias período concesional.

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Ingresos directos por prestación de formación | 504.241,92 € | 514.326,76 € | 524.613,29 € | 535.105,56 € | 545.807,67 € | 556.723,82 € | 567.858,30 € | 579.215,47 € | 590.799,78 € | 602.615,77 € |
| Subvenciones por impartición de cursos | 58.828,22 € | 60.004,79 € | 61.204,88 € | 62.428,98 € | 63.677,56 € | 64.951,11 € | 66.250,14 € | 67.575,14 € | 68.926,64 € | 70.305,17 € |
| INGRESOS DE EXPLOTACIÓN | 563.070,14 € | 574.331,55 € | 585.818,18 € | 597.534,54 € | 609.485,23 € | 621.674,94 € | 634.108,44 € | 646.790,60 € | 659.726,42 € | 672.920,94 € |
| Medios materiales didácticos y bienes consumibles | -61.937,72 € | -63.176,47 € | -64.440,00 € | -65.728,80 € | -67.043,38 € | -68.384,24 € | -69.751,93 € | -71.146,97 € | -72.569,91 € | -74.021,30 € |
| Coste de Personal de Formadores y tutores | -303.191,62 € | -309.255,45 € | -315.440,56 € | -321.749,37 € | -328.184,26 € | -334.748,04 € | -341.443,00 € | -348.271,96 € | -355.237,30 € | -362.342,05 € |
| Costes Personal de administración y dirección | -41.093,04 € | -41.914,90 € | -42.753,20 € | -43.608,26 € | -44.480,42 € | -45.370,03 € | -46.277,43 € | -47.202,98 € | -48.147,04 € | -49.109,98 € |
| Canon anual Administración | -9.264,86 € | -9.450,15 € | -9.639,16 € | -9.831,94 € | -10.028,58 € | -10.229,15 € | -10.433,73 € | -10.642,41 € | -10.855,26 € | -11.072,36 € |
| Canon anual Administración-Variable- | 0,00 € | -1.399,73 € | -3.122,73 € | -4.880,18 € | -6.672,78 € | -8.501,24 € | -10.366,27 € | -12.268,59 € | -14.208,96 € | -16.188,14 € |
| Reparaciones y conservación | -5.630,70 € | -5.743,32 € | -5.858,18 € | -5.975,35 € | -6.094,85 € | -6.216,75 € | -6.341,08 € | -6.467,91 € | -6.597,26 € | -6.729,21 € |
| Servicios Profesionales | -7.038,38 € | -7.179,14 € | -7.322,73 € | -7.469,18 € | -7.618,57 € | -7.770,94 € | -7.926,36 € | -8.084,88 € | -8.246,58 € | -8.411,51 € |
| Seguros | -5.630,70 € | -5.743,32 € | -5.858,18 € | -5.975,35 € | -6.094,85 € | -6.216,75 € | -6.341,08 € | -6.467,91 € | -6.597,26 € | -6.729,21 € |
| Servicios bancarios y similares | -2.815,35 € | -2.871,66 € | -2.929,09 € | -2.987,67 € | -3.047,43 € | -3.108,37 € | -3.170,54 € | -3.233,95 € | -3.298,63 € | -3.364,60 € |
| Publicidad | -16.892,10 € | -17.229,95 € | -17.574,55 € | -17.926,04 € | -18.284,56 € | -18.650,25 € | -19.023,25 € | -19.403,72 € | -19.791,79 € | -20.187,63 € |
| Suministros | -11.261,40 € | -11.486,63 € | -11.716,36 € | -11.950,69 € | -12.189,70 € | -12.433,50 € | -12.682,17 € | -12.935,81 € | -13.194,53 € | -13.458,42 € |
| Otros servicios | -11.261,40 € | -11.486,63 € | -11.716,36 € | -11.950,69 € | -12.189,70 € | -12.433,50 € | -12.682,17 € | -12.935,81 € | -13.194,53 € | -13.458,42 € |
| Insolvencias | -5.630,70 € | -5.743,32 € | -5.858,18 € | -5.975,35 € | -6.094,85 € | -6.216,75 € | -6.341,08 € | -6.467,91 € | -6.597,26 € | -6.729,21 € |
| Amortizaciones de instalaciones | -38.517,92 € | -38.517,92 € | -38.517,92 € | -38.517,92 € | -38.517,92 € | -38.517,92 € | -38.517,92 € | -38.517,92 € | -38.517,92 € | -38.517,92 € |
| Amortizaciones de equipos | -7.112,00 € | -7.112,00 € | -7.112,00 € | -7.112,00 € | -7.112,00 € | -7.112,00 € | -7.112,00 € | -7.112,00 € | -7.112,00 € | -7.112,00 € |
| GASTOS DE EXPLOTACIÓN | -527.277,89 € | -538.310,58 € | -549.859,19 € | -561.638,78 € | -573.653,95 € | -585.909,43 € | -598.410,02 € | -611.160,63 € | -624.166,24 € | -637.431,97 € |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 35.792,26 € | 36.020,97 € | 35.958,99 € | 35.895,77 € | 35.831,28 € | 35.765,50 € | 35.698,41 € | 35.629,98 € | 35.560,18 € | 35.488,98 € |
| Impuestos de Sociedades | -8.948,06 € | -9.005,24 € | -9.889,75 € | -8.973,94 € | -8.957,82 € | -8.941,38 € | -8.924,60 € | -8.907,49 € | -8.890,04 € | -8.872,24 € |
| RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS | 26.844,19 € | 27.015,73 € | 26.969,24 € | 26.921,82 € | 26.873,46 € | 26.824,13 € | 26.773,81 € | 26.722,48 € | 26.670,13 € | 26.616,73 € |

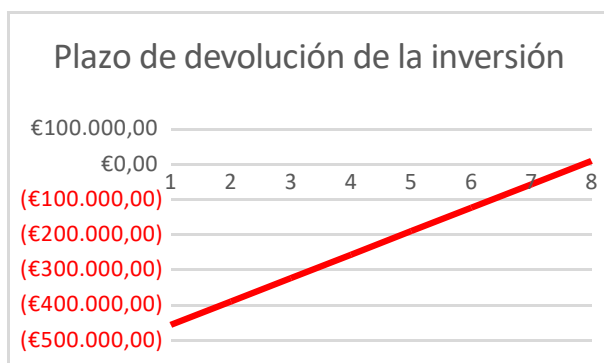


12.- Cálculo del plazo de retorno de la inversión (Pay-Back). Estimación de flujos de caja.

El plazo de retorno (Pay-back) es el plazo en el que el concesionario recupera la inversión efectuada mediante los flujos de cajas que genera la empresa.

CUADRO XVI.- Estimación Flujos de Caja por período de retorno mínimo.

| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Resultado de explotación después de impuestos | | 26.844,19 € | 27.015,73 € | 26.969,24 € | 26.921,82 € | 26.873,46 € | 26.824,13 € | 26.773,81 € |
| Amortizaciones | | 45.629,92 € | 45.629,92 € | 45.629,92 € | 45.629,92 € | 45.629,92 € | 45.629,92 € | 45.629,92 € |
| Flujos de Caja Operativos (OCF) | 0,00 € | 72.474,11 € | 72.645,65 € | 72.599,16 € | 72.551,74 € | 72.503,38 € | 72.454,05 € | 72.403,73 € |
| Inversiones capital inicial | -456.299,20 € | | | | | | | |
| Inversiones recurrentes | | -6.000,00 € | -6.000,00 € | -6.000,00 € | -6.000,00 € | -6.000,00 € | -6.000,00 € | -6.000,00 € |
| Flujos de caja libres (FCF) | -456.299,20 € | 66.474,11 € | 66.645,65 € | 66.599,16 € | 66.551,74 € | 66.503,38 € | 66.454,05 € | 66.403,73 € |
| Flujos de caja acumulados | -456.299,20 € | -389.825,09 € | -323.179,44 € | -256.580,28 € | -190.028,54 € | -123.525,16 € | -57.071,11 € | 9.332,62 € |



El plazo de retorno de la inversión es al séptimo año.

13.- Cálculo del Valor Actual Neto del Proyecto con tasa de descuento del 7,5% y Tasa Interna de Rentabilidad

Según la tasa de descuento del proyecto de un 7,5 % la cuenta de pérdidas y ganancias provisionales sería la siguiente:



CUADRO XVII.- Estimación flujos de caja período concesional

| | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Resultado de explotación después de impuestos | | 26.844,19 € | 27.015,73 € | 26.969,24 € | 26.921,82 € | 26.873,46 € | 26.824,13 € | 26.773,81 € | 26.722,48 € | 26.670,13 € | 26.616,73 € |
| Amortizaciones | | 45.629,92 € | 45.629,92 € | 45.629,92 € | 45.629,92 € | 45.629,92 € | 45.629,92 € | 45.629,92 € | 45.629,92 € | 45.629,92 € | 45.629,92 € |
| Flujos de Caja Operativos (OCF) | 0,00 € | 72.474,11 € | 72.645,65 € | 72.599,16 € | 72.551,74 € | 72.503,38 € | 72.454,05 € | 72.403,73 € | 72.352,40 € | 72.300,05 € | 72.246,65 € |
| Inversiones capital inicial | -456.299,20 € | | | | | | | | | | |
| Inversiones recurrentes | | -6.000,00 € | -6.000,00 € | -6.000,00 € | -6.000,00 € | -6.000,00 € | -6.000,00 € | -6.000,00 € | -6.000,00 € | -6.000,00 € | -6.000,00 € |
| Flujos de caja libres (FCF) | -456.299,20 € | 66.474,11 € | 66.645,65 € | 66.599,16 € | 66.551,74 € | 66.503,38 € | 66.454,05 € | 66.403,73 € | 66.352,40 € | 66.300,05 € | 66.246,65 € |
| Flujos de caja acumulados | -456.299,20 € | -389.825,09 € | -323.179,44 € | -256.580,28 € | -190.028,54 € | -123.525,16 € | -57.071,11 € | 9.332,62 € | 75.685,02 € | 141.985,07 € | 208.231,73 € |
| Valor Actual Neto | | -366.942,15 € | -313.295,04 € | -263.425,55 € | -217.068,36 € | -173.976,73 € | -133.921,22 € | -96.688,51 € | -62.080,19 € | -29.911,81 € | -11,83 € |
| Tasa Interna de Rentabilidad | | -85,43% | -53,81% | -32,17% | -18,53% | -9,68% | -3,69% | 0,51% | 3,54% | 5,79% | 7,50% |

El valor actual neto para cada año del período concesional con una rentabilidad del 7,5% es el siguiente:

CUADRO XVIII.- Estimación Valor Actual Neto y Tasa Interna de Rentabilidad por cada año concesional.

| Plazo | VNA | Tasa de rentabilidad |
|-------|---------------|----------------------|
| 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% |
| 10 | -11,83 € | 7,50% |

Así de esta manera, en el plazo del período concesional, de acuerdo con las estimaciones hechas de los flujos de caja, la rentabilidad obtenida es del 7,5% y el valor actual del proyecto con esta tasa de descuento tiende a cero.



14.- Hipótesis de contraste en relación al canon exigido

A los efectos de determinar la razonabilidad económica la conducta de un posible licitante, en cuanto a plantearse concurrir a la licitación o bien utilizar aulas o espacios equivalentes pagando la tarifa de ocupación por día, y analizar lo que le resultaría más ventajoso desde el punto de vista económico ponderando la disposición absoluta de la sede con carácter permanente o la disposición temporal por días ajustada a la disponibilidad de las salas en cada momento, hemos efectuado el siguiente estudio de costes:

La concesión demanial, implicará un coste fijo del importe de la inversión de capital y el Canon anual, ajustado al número de días que se usa obtendríamos lo siguiente:

CUADRO XIX.- Cálculo coste anual fijo por el licitador para la contraprestación pagada

| Descripción | Datos |
|--------------------------|--------------------|
| Coste Amortización Anual | 45.629,92 € |
| Canon Anual | 9.264,86 € |
| Importe Total | 54.894,78 € |
| Total días | 222,00 |
| Precio por día | 247,27 € |

El coste anual representaría unos 54.894,78 euros, el que supone 247,27 euros por día.

Si tenemos en consideración informe técnico-económico para la determinación de la tasas para la utilización de los espacios, edificio 208 y sala polivalente del parque de servicios insulares de Eivissa, Sa Coma, observamos que el precio por metro cuadrado es 1,95/m2 (Temporada Alta) y 0,98 euros/m2 (Temporada Baja). Hemos efectuado los siguientes cálculos a los efectos de determinar el coste total ajustado al uso efectivo de las aulas.

CUADRO XX.- Cálculo coste anual uso mediante pago de tarifa pública

| Descripción | TA | TB | Totales |
|------------------------------|-------------|-------------|---------------------|
| Aulas (Salas) | 780,00 € | 392,00 € | |
| Días utilizables | 79 | 143 | 222 |
| Importe Total | 61.711,89 € | 56.009,82 € | 117.721,71 € |
| Ratio Ocupación Aulas | 52,00% | 52,00% | |
| Coste a total | 32.090,18 € | 29.125,11 € | 61.215,29 € |

Observamos que el coste total anual sería de 61.215,29 euros al año.

Este coste superior en el segundo caso, si bien no son excesivos, se ha de tener en cuenta que se dispondrían 4.425 m2 exteriores con carácter de permanencia al formar parte de la concesión demanial y que no se han tenido en cuenta a los efectos de determinar el coste de uso mediante la aplicación de la tarifa. Se ha observado que la disposición de este espacio



exterior implica una tarifa diaria de 0,33 euros/m² (Temporada Alta) lo que supone un coste de 1.460,25 euros diarios y de 0,17 euros/m² (Temporada Baja) lo que supone un coste de 725,25 euros diarios. Por tanto, consideramos ventajosa la concurrencia a la licitación, atendiendo además al mayor grado de libertad que tiene la empresa con el uso de las salas que no está sometido el calendario formativo a la disposición de salas por un tercero y que la diferencia de coste se vería aumentada en caso que obtuviese un mayor éxito en la ocupación de las salas.

15.- Conclusiones

Es a juicio de quien emite el presente informe, que atendiendo a las hipótesis y asunciones efectuadas, el período de retorno de la inversión **en términos nominales es de 7 años, es decir el plazo de tiempo en el que el concesionario invierte los recursos y los recupera son aproximadamente 7 años.**

La rentabilidad interna del proyecto se sitúa alrededor del 7,5% y el valor actual del proyecto con esta tasa de descuento es cero, lo que hace que con estos parámetros y bajo la hipótesis que un licitado acepte esta rentabilidad el canon anual a exigir por la administración tendría que estar descompuesto de la siguiente manera:

- Canon fijo anual: 9.264,86 euros.
- Canon variable anual: Un 15% de la cifra de ingresos de explotación que exceda de 565.000,00 euros.

Eivissa , 17 de mayo de 2.018

=====

Miquel Francesc Gelabert Morro

Auditor de Cuentas y Economista