

**SOLICITUD DE OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO
TERRESTRE CON INSTALACIÓN DESMONTABLE PARA PROYECTO
DE TERRAZA DE RESTAURANTE MARE NOSTRUM EN CASTELL DE
FERRO**

**DOCUMENTO 2. Estudio Económico-
Financiero**



JULIO 2017



Martínez Campos 24, 2º B - 18002 Granada
Tlf.: 686 788 057
info@gestemasur.com
www.gestemasur.com

Índice de contenidos

1	INTRODUCCIÓN	3
1.1	Promotor de la actividad	3
2	VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	5
2.1	Estudio económico-financiero	5
2.1.1	Plan de inversiones	5
2.1.2	Ingresos	6
2.1.3	Gastos Generales	7
2.1.4	Balance económico	8
2.2	Conclusión	9

1 INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Estudio Económico-Financiero, como documentación complementaria para la tramitación administrativa para uso temporal de un espacio en el Dominio Público Marítimo-Terrestre en el T.M. de Gualchos-Castell de Ferro, Granada.

*Según el Reglamento General de Costas, aprobado mediante el Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre, se establece el Régimen General de Utilización del medio marítimo terrestre. En el artículo 152 del mencionado reglamento, se trata la **Tramitación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones**. En el Art. 11.5 del Reglamento el plazo de vencimiento de las autorizaciones que **no podrá exceder de 4 años** el cual queda fijado para el presente proyecto.*

Atendiendo al Art. 87 del Reglamento, el presente estudio económico-financiero se ha realizado y adjuntado al proyecto básico al no tratarse un proyecto de utilización por parte de la Administración.

El contenido del presente estudio económico-financiero es el definido en el artículo 89 de este mismo Reglamento y cuyo presupuesto estimado para las obras se encuentra descrito en dicho proyecto básico.

1.1 PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD

El promotor del Proyecto de Estructura metálica para terraza es Restaurante Mare Nostrum, D. Fernando Torres Montes, cuyos datos son los siguientes:

PROMOTOR	RESTAURANTE MARE NOSTRUM
Dirección	Paseo Marítimo, 18740. Castell de Ferro-Gualchos, Granada
Representante	D. Fernando Torres Montes

DNI	23.747.340-R
Domicilio	Calle San Miguel, 2, P 01, A, 18614. Castell de Ferro-Gualchos, Granada
Domicilio a efectos de notificaciones	Calle Martínez Campos, 24, 2º B, 18002. Granada

2 VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

El objetivo de este estudio consiste en describir brevemente las características económicas y financieras de la actuación proyectada, esto es, la explotación de la terraza del Restaurante Mare Nostrum en playa Castell de Ferro- Sotillo, que pertenece al T.M. de Gualchos-Castell de Ferro (Granada).

El plazo previsible que otorga la Concesión es de 4 años según el Reglamento General de la Ley de Costas, por lo que se ha realizado una previsión de gastos e ingresos para el mencionado período.

Cabe destacar que esta explotación está ya en funcionamiento, lo que se plantea es la necesidad de liberar el espacio que ocupa actualmente la terraza del restaurante en el paseo marítimo trasladándolo a la nueva ubicación.

2.1 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

2.1.1 Plan de inversiones

La mayor parte de las inversiones deben afrontarse el primer año, por las propias exigencias de los servicios proyectados: construcción de estructura para sustentación de terraza y el vallado perimetral.

Las inversiones se pueden clasificar según los siguientes conceptos:

a) Inversiones en la instalación de la Terraza:

- Proyecto y dirección de ejecución de las obras para la construcción de una terraza de dimensiones 10 m x 4 m, superficie total de 40,00 m². A lo que se añadirá los gastos generales, el beneficio industrial y el IVA correspondiente sobre el valor de la construcción.
- Instalación de una valla perimetral para no se produzcan caídas por cambio de altura, no se realizará instalación de luz ni de agua.

b) Licencias y autorizaciones: Las necesarias para el completo funcionamiento de la terraza.

c) Inversiones en compra de mobiliario y equipamiento: No será necesario ya que el restaurante dispone del mobiliario de hostelería necesario, que se encuentra actualmente en el mismo paseo marítimo.

TIPOS DE INVERSIÓN

Las partidas de inversión son las siguientes:

- Construcción de terraza de chiringuito:
 - Acondicionamiento de los terrenos y pequeño movimiento de tierras.
 - Construcción de la terraza: Estructura metálica compuesta por pilares y vigas de acero como sustentación del forjado final que formará la terraza del chiringuito de 40,00 m2 en planta. Además de pérgola mediante pilares metálicos y cubierta de paneles sándwich.
 - Proyectos técnicos y de autorización de la instalación: Comprenden la elaboración de los proyectos técnicos de la instalación, y los costes de tramitación y autorización (tasa e impuestos).
- Compra de mobiliario de hostelería:
 - No es necesario.

INVERSIONES INICIALES		PRESUPUESTO
CONSTRUCCIÓN TERRAZA		
01	Construcción de la Terraza	10.220,00 €
02	Proyectos Técnicos	1.022,00 €
TOTAL PRESUPUESTO		11.242,00 €

FINANCIACIÓN

Para poder sufragar los gastos de la inversión inicial, se solicitará la financiación bancaria a través de un préstamo personal. El período de amortización previsto será de 48 meses (4 años). Actualmente los intereses bancarios (tasa TAE) son del 6,12% en préstamos personales, lo que resulta un coste anual medio de devolución del préstamo del orden de 688 €.

Este importe anual se sumará en el balance final a los demás gastos anuales previstos. Siendo la sumatoria del préstamo más los intereses un total de 3.499 € al año durante los 4 años considerados.

2.1.2 Ingresos

Conociéndose el ingreso que se desarrolla actualmente en el local se prevé un incremento en los ingresos que por tanto serán los iniciales según el desarrollo continuado del negocio más el incremento turístico y comodidad en la terraza sin ocupar paseo marítimo, considerando los siguientes ingresos al año:

	SERVICIOS AL DÍA	SERVICIO COMIDA O CENA	INGRESOS	PREVISIÓN	INGRESOS
	ud/día	€/ud	€/día	€/mes	€/año
PREVISIÓN VERANO (3 MESES)	55	18	990	29.700	89.100
PREVISIÓN RESTO AÑO (9 MESES)	15	18	270	8.100	72.900
TOTAL INGRESOS					162.000 €

El rendimiento óptimo se alcanza en un breve espacio de tiempo desde el inicio de la actividad en la terraza del chiringuito, debido a que actualmente la terraza se encuentra en funcionamiento aunque situada en paseo marítimo, por tanto no habrá necesidad de un período de adaptación ni de puesta en funcionamiento para darse a conocer en la zona.

El período de apertura de la instalación y funcionamiento se tiene previsto que permanece abierta todos los días de la semana, si bien el horario de funcionamiento y la intensidad prevista es menor cuando las condiciones climatológicas no son las mejores, además de considerar la temporada alta y baja.

Por consiguiente, se prevén los siguientes ingresos durante los 4 años.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
INGRESOS	155.400 €	157.600 €	159.800 €	162.000 €

2.1.3 Gastos Generales

Conociéndose los gastos que se desarrollan actualmente en el local con la terraza en el paseo marítimo se prevé los siguientes gastos generales:

GASTOS DE CONSUMO DE SUMINISTRO			7.050 €
PREVISIÓN	MENSUAL	ANUAL	
	€/mes	€/año	
VERANO	940	2.820	
RESTO DE AÑO	470	4.230	

GASTO DE PERSONAL					63.000 €
PREVISIÓN	PERSONAL	UNITARIO	MENSUAL	ANUAL	
	ud	€/mes	€/mes	€/año	
VERANO	4	2.100	8.400	25.200	
RESTO DE AÑO	2	2.100	4.200	37.800	

GASTO EN GÉNERO Y MATERIA PRIMA						72.000 €
PREVISIÓN	SERVICIOS	COMIDA / CENA	DIARIO	MENSUAL	ANUAL	
	ud/día	€/ud	€/día	€/mes	€/año	
VERANO	55	8	440	13.200	39.600	
RESTO DE AÑO	15	8	120	3.600	32.400	

GASTOS GENERALES	
Gastos de consumo de suministro	7.050 €
Gasto de personal	63.000 €
Gasto en género y materia prima	72.000 €
TOTAL	142.050 €

Por tanto conocidos los gastos generales desarrollados anualmente, y atendiendo a lo comentado en el punto 2.1.1 del presente estudio habría que sumarle los gastos del préstamo más los intereses iniciales y que corresponden a un total de 3.499 € al año.

GASTO ANUAL INVERSIÓN INICIAL	3.499 €
GASTOS GENERALES ANUALES	142.050 €
TOTAL GASTOS ANUALES	145.549 €

2.1.4 Balance económico

A partir de los datos anteriores, se prevé el siguiente balance económico para las instalaciones durante los cuatro primeros años de funcionamiento de las mismas. Se ha tenido en cuenta unos gastos anuales fijos, en los que se lamina el importe de devolución del préstamo bancario.

AÑO 1	
TOTAL GASTOS ANUALES	145.549 €
TOTAL INGRESOS ANUALES	155.400 €
BALANCE	9.851 €
AÑO 2	
TOTAL GASTOS ANUALES	145.549 €
TOTAL INGRESOS ANUALES	157.600 €
BALANCE	12.051 €
AÑO 3	
TOTAL GASTOS ANUALES	145.549 €
TOTAL INGRESOS ANUALES	159.800 €
BALANCE	14.251 €
AÑO 4	
TOTAL GASTOS ANUALES	145.549 €
TOTAL INGRESOS ANUALES	162.000 €
BALANCE	16.451 €

2.2 CONCLUSIÓN

Por tanto, con el presente estudio económico-financiero se deduce la **viabilidad económica** de las actividades a desarrollar. Desde el primer año se espera beneficio en la actividad de la terraza del restaurante, debido a la mejora en la situación de la terraza, actualmente se encuentra en funcionamiento aunque situada en el paseo marítimo, y la no necesidad de un período de adaptación ni de puesta en funcionamiento para darse a conocer en la zona.

En Granada, a 5 de julio de 2017

El Autor del Estudio Económico-Financiero

Fernando Rodríguez Correal
Biólogo Colegiado COBA 739