



**Ilmo. Ayuntamiento
de Chipiona**

ANEXO AL PROYECTO DE ACTUACIÓN

**PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO PARA
LA ACOGIDA Y REFUGIO DE ANIMALES DE
COMPAÑÍA, EN POLIGONO 8, PARCELA 6.
EL ABULAGAR. CHIPIONA(CÁDIZ)**

REFERENCIA CATASTRAL: 11016A008000060000TD



Cod. Validación: QTgz Qzk0 Nkix N003 QKZD | Verificación: <https://sede.aytochipiona.es/validadorCSV>
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 1 de 31

ÍNDICE GENERAL.

I.- MEMORIA.....	3
DOCUMENTACIÓN ANEXA.....	9



I.- MEMORIA.



ÍNDICE.

1.-OBJETO.-	5
A.- IDENTIFICACIÓN	5
2.-ENTIDAD PROMOTORA. -	5
B.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	5
3.-SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN. -	5
C.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN	5
4.- ANTECEDENTES	6
5.-VIABILIDAD ECONÓMICA Y AMORTIZACIÓN.-	8
6.-PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA. -	8
7.-INFORME ECONÓMICO FINANCIERO. -	8

1.-OBJETO.-

ANEXO al Proyecto de actuación para la Construcción de un refugio de Animales, en Camino del Abulagar, Polígono 8 Parcela 6, El Abulagar, como subsanación de la deficiencia indicada en el informe de la delegada territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial de Cádiz, de fecha 14.05.2021.

Según se recoge en el punto 7, del citado informe:

“En aplicación de la normativa urbanística, el presente Proyecto de Actuación se informa con carácter **FAVORABLE CONDICIONADO a la subsanación de lo especificado en el punto 11 del proyecto de actuación aportado, en tanto no se adecúa a lo establecido en los arts. 42.3 y 52.4 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía**, sin perjuicio de otros informes y/o autorizaciones”

Para poder continuar y resolver el procedimiento, se justifican en el presente ANEXO, los artículos 42.3 y 52.4 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A.- IDENTIFICACIÓN.

2.-ENTIDAD PROMOTORA. -

La entidad promotora es el Ayuntamiento de Chipiona, con C.I.F.: P1101600C y domicilio social en Plaza de Andalucía, s/n, en Chipiona (Cádiz).

El presente ANEXO al Proyecto de Actuación, se redacta por encargo y en colaboración con el Concejal Delegado de Urbanismo, Quinto Teniente de Alcalde: D. José Luís Mellado Romero, con D.N.I.: 52330635T.

Las competencias para la tramitación y propuesta de aprobación de Proyectos de Actuación, están delegadas en D. José Luís Mellado Romero, como Concejal Delegado de Urbanismo, según Decreto de delegación de competencias, de fecha 30 de septiembre de 2019.

B.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD.

3.-SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN. -

La parcela se sitúa en el pago llamado “LA ABULAGAR “con referencia catastral 11016A008000060000TD, CM ABULAGAR DE 6 Polígono 8 Parcela 6 EL ABULAGAR. CHIPIONA (CÁDIZ) conforme a la documentación gráfica y catastral, que se adjunta en este Proyecto de Actuación.

Dicha parcela se sitúa al sur del municipio de Chipiona (Cádiz), en el Camino del Puerto o Camino del Abulagar, accediéndose a través de la carretera de Munive, Ctra A2077.

La parcela cuenta con una superficie catastral de 22.102,0 m², siendo los límites de esta:

- Norte: Camino del Abulagar por donde tienen su entrada, al que se accede desde la carretera de Munive, Ctra A2077.
- Sur: Con finca segregada propiedad de Don Antonio Laynez Laynez, de uso agrícola y camino por donde tiene su entrada.
- Este: Con finca de Don Antonio Reyes González, destinada al cultivo Viña Secano.
- Oeste: Con finca de Don Manuel Rodríguez Cebrián y finca resto que se vende a la entidad Castillo de San José, destinadas a uso agrario.



C.- JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN. -

4.- ANTECEDENTES.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 11 de marzo de 2021, acordó admitir a trámite el Proyecto de Actuación para la declaración de utilidad pública e interés social de la construcción de un centro para la acogida y refugio de animales de compañía, en polígono 8, parcela 6. El Abulagar. Chipiona (Cádiz). Referencia catastral: 11016A008000060000TD, redactado por la Oficina Técnica Municipal.

Con fecha 27 de abril del presente año se remite a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio el Proyecto técnico al que se ha hecho referencia, acompañado de los

documentos que integran el expediente administrativo, para que, a tenor de lo establecido en el art. 43 1.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se emita el correspondiente informe.

Con fecha 14 de mayo de 2021 la Sra. Delegada Territorial emite el correspondiente informe, en cuyas consideraciones se establece, en base al artículo 42.1.3 y 52.4 LOUA:

*“42.1.3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas. La aprobación del Plan Especial o del **Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el apartado 1 de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.**”*

“52. 4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia.

Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.”

“Por lo que no es admisible lo dispuesto en el punto 11 del proyecto de actuación, en el que se determina que la cualificación urbanística de los terrenos se estima por un periodo indefinido dado el uso de equipamiento Público de la actividad implantada, en tanto no se haya realizado la correspondiente innovación del PGOU que posibilite dicha clasificación.”

En base a estas consideraciones, el Ayuntamiento de Chipiona encarga Informe Económico - Financiero con objeto de concretar el tiempo necesario para amortizar la inversión con el fin de acreditar la duración de la actuación, a tenor de lo establecido en el artículo 52.4 LOUA.

El Informe Económico – Financiero, redactado por la Asesoría y Administración de empresas Externaliza2, ha tenido entrada en este Ayuntamiento, con número de registro 20.385 de fecha 13 de octubre de 2020.

Según providencia dictada por el Sr. Concejal de Urbanismo, el 14 de octubre de 2020, se solicita, a la técnico que suscribe, la redacción de un anexo al Proyecto de Actuación para la construcción de un centro para la acogida y refugio de animales de compañía donde se recojan las determinaciones establecidas en el Informe Económico Financiero redactado por la Asesoría y Administración de Empresas Externaliza2 y se establezca en él, que el período de duración será de 25 años.

5.-VIABILIDAD ECONÓMICA Y AMORTIZACIÓN.-

Según el Informe Económico Financiero redactado por la Asesoría y Administración de Empresas Externaliza2, **el proyecto es viable económica y financieramente.**

Según las conclusiones recogidas en su punto 3:

*“La **cantidad invertida** en la construcción del refugio **se recuperará en el año 19** dado los indicadores **VAN y PAYBACK descontado**.*

*Si se subvenciona la inversión con 164.076,44€ y se consigue una subvención a la explotación de 50.000€, el proyecto, cumpliéndose los ingresos y gastos, **no tendrá tensiones de liquidez en ninguno de los años**, siendo el mínimo de tesorería 1.595,65€, teniendo lugar el primer año.”*

6.-PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA. -

En base al Informe Económico Financiero, por el que se establece un periodo de amortización de 19 años, en cumplimiento del artículo 52.4 de la LOUA, por el que se establece que la duración del acto de edificación tendrá una duración limitada no inferior al tiempo indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización, y en aplicación del artículo 42.1.3, **la duración de la cualificación urbanística se establece en 25 años**, transcurridos los mismos cesará la vigencia de esta.

7.-INFORME ECONÓMICO FINANCIERO. -

Se adjunta a este anexo informe Económico- financiero, de la empresa Externaliza2, realizado por Natalio Montalbán Fernández, con DNI 14.442.209-D, graduado en Administración y Dirección de Empresas, con n.º de colegiado 2.279, del Colegio de Economistas de Cádiz.

Chipiona, a la fecha de la firma electrónica.

DOCUMENTACIÓN ANEXA Informe Económico- Financiero.





Centro para la acogida y refugio de animales – Ayto. de Chipiona

INFORME ECONÓMICO FINANCIERO

Informe realizado por:

Natalio Montalbán Fernández, con DNI 15.442.209-D.

Graduado en Administración y Dirección de Empresas (Universidad de Cádiz)

Máster en Mercados Financieros y Gestión de Activos (IEB – Instituto de Estudios Bursátiles)

Colegiado en el Colegio de Economistas de Cádiz con nº 2279

Contacto: n.montalban@externaliza2.com – 681 114 932

www.externaliza2.com

MONTALBAN Firmado digitalmente
FERNANDEZ por MONTALBAN
NATALIO - FERNANDEZ NATALIO
15442209D - 15442209D
Fecha: 2021.10.13
13:19:42 +02'00'

Chipiona, 13 de octubre de 2021



Índice

INFORME ECONÓMICO FINANCIERO	1
0- Datos y objeto del informe.....	1
a. Obtención de datos	2
b. Objeto del informe	2
1- Resultados Previstos	3
a. Plan de ingresos y gastos anual	4
b. Umbral de Rentabilidad	5
c. Resultados previstos.....	5
d. Tesorería	6
e. Balance de Situación.....	6
2- Plan de Inversiones y Financiación	7
a. Plan de inversiones	8
b. Plan de Financiación	8
3- Análisis de ratios y Conclusiones	9
a. Análisis de ratios	10
b. Conclusiones.....	10
4- Anexos	12

INFORME ECONÓMICO - FINANCIERO

0- Datos y objeto del informe

0. Datos y objeto del informe

a. Obtención de datos

El presente informe se ha realizado en base a la información y los datos facilitados por parte del Ayuntamiento de Chipiona, mediante el Proyecto de Actuación aportado, la Ordenanza Fiscal Reguladora de la tasa por recogida de animales y las conversaciones con técnicos. El resultado del análisis, del diagnóstico y de las recomendaciones recogidas dependen de la calidad y veracidad de los datos facilitados.

b. Objeto del informe

El Ayuntamiento de Chipiona, en concreto la delegación de Urbanismo, solicita este informe para estudiar la viabilidad de un *proyecto de actuación para la construcción de un centro para la acogida y refugio de animales de compañía*.

Tratados los datos facilitados se elabora:

- Los estados financieros previsionales
- Análisis de las ratios más relevantes con relación a la rentabilidad, liquidez, solvencia y plazo de recuperación del proyecto.
- Conclusiones del estudio realizado.

INFORME ECONÓMICO - FINANCIERO

1- Resultados Previstos

1. Resultados previstos

a. Plan de ingresos y gastos anual

Ver anexo I y II

La estimación de ingresos aportada se basa en el pago de tasas por parte del Ayuntamiento, así como el cobro, a aquellas personas que adopten mascotas, de una cantidad para cubrir gastos operativos.

Teniendo en cuenta estos precios de tasas e ingresos por prestación de servicios, se han proyectado mensualmente el número de unidades de cada uno de los servicios prestados, obteniéndose una facturación anual de 84.540€, la cual por el principio de prudencia se ha mantenido para los cinco años estudiados en este informe, aunque se pronostique un crecimiento, y también son datos estáticos para la obtención de ratios como el VAN, TIR y Pay Back descontado (plazo de recuperación).

El primer año del proyecto, se prevé la recepción de una subvención a la explotación de 50.000€, para cubrir los gastos corrientes, es por ello que solo y exclusivamente **el primer año los ingresos obtenidos sean de 134.540€.**

Los gastos corrientes del proyecto serán principalmente el personal necesario para la llevanza del centro, un contrato firmado con servicios veterinarios para el cuidado de los animales, un contrato de suministro de alimentos suministros y mantenimiento.

El gasto de personal se estima en 21.921€ anuales, que corresponde con la contratación de una persona encargada de la llevanza y mantenimiento del centro. Los contratos de servicios veterinarios y suministro de comida, mencionados anteriormente, suponen un coste anual de 15.000€ cada uno de ellos. Los gastos de suministros suman un total de 18.000€ y el mantenimiento de las instalaciones de 3.000€.

La amortización de las instalaciones se ha proyectado según las tablas de referencia de la AEAT. Dado que la inversión se financiará con una subvención al inmovilizado por su

totalidad, el gasto producido por la amortización se netea con la imputación de las subvenciones.

b. Umbral de Rentabilidad

Ver anexo III

El Umbral de Rentabilidad, también llamado *Punto de Equilibrio Económico* o *Punto Muerto*, se refiere a la cantidad media de ventas que necesita una empresa para poder pagar exactamente el promedio de todos sus costes tanto fijos como variables (incluyendo impuestos y amortizaciones), lo que daría un beneficio cero.

Según el estudio realizado para la obtención de este mínimo de ventas necesarias, se fija el ***Punto de Equilibrio Económico* en 77.403€**, coincidente con el *Punto de Equilibrio Financiero*, al no existir financiación ajena exigible. Es decir, facturando solo 77.403€, de los 84.540€ estimados, el Refugio, cubriría la totalidad de sus gastos, por lo que quedaría un *Margen neto* de 7.137€ según la facturación previsible.

c. Resultados previstos

Ver anexo IV

El **beneficio previsto** según se puede ver en el anexo IV, **se prevé en 60.418€ el primer año**, dado la subvención a la explotación recibida, mientras que **para el resto de los años se estima en 10.418€**.

Ingresos: 84.540€ (excepto el primer año que serían 102.540€)

Gastos: 74.122€

d. Tesorería

Ver anexo V

En el cuadro de tesorería, se aprecia como existe una gestión de la tesorería adecuada y mejorable. Adecuada porque se cubren, según lo previsto, los pagos mensuales del Refugio, y mejorable porque, existe un exceso de tesorería el cual genera un coste de oportunidad, aunque es preferible este exceso dado el carácter previsional de los datos y para asumir gastos inesperados de la propia actividad. Asumiendo PMP (Periodo Medio de Pago) de 0 días y un PMC (Periodo Medio de Cobro) de 30 días, la **tesorería es positiva** y finalizado el primer año quedaría un **saldo de 18.036€**.

e. Balance de Situación

Ver anexo VI

INFORME ECONÓMICO - FINANCIERO

2- Plan de Inversiones y Financiación

2. Plan de Inversiones y Financiación

a. Plan de inversiones

Ver anexo VII

En el anexo VII se detallan las obras a realizar según los datos recogidos en el *Proyecto de Actuación*.

b. Plan de Financiación

La financiación del proyecto se llevará a cabo mediante fondos propios del propio Ayuntamiento de Chipiona o con cargo a alguna subvención de otras administraciones, según se extrae del documento “*Proyecto de actuación – Refugio de animales EMPPM*”, en su punto 10.- Viabilidad Económica. **Las necesidades de financiación suman la cantidad de 164.076,45€**, que cubrirán las inversiones necesarias para poner en marcha el proyecto, dichas necesidades **se cubrirán con una subvención para inmovilizado**.

Para la financiación del capital circulante, teniendo en cuenta gastos del personal, contratos de servicios e impuestos, será necesaria la concesión de una **subvención a la explotación por importe de 50.000€**. Teniendo cubierta estas necesidades del primer mes, se estima, según datos aportados por los técnicos del Ayuntamiento, que los servicios prestados y el cobro de tasas sean suficientes para cubrir las NOF (Necesidades Operativas de Fondos) durante los meses venideros, incluyendo en estas partidas los impuestos correspondientes.

INFORME ECONÓMICO - FINANCIERO

3- *Análisis de ratios y Conclusiones*

3. Análisis de ratios y Conclusiones finales

a. Análisis de ratios

- **ROI** (Rentabilidad económica), mide el % de rentabilidad que se es capaz de obtener de todos los activos. **Resultado 27,2% el primer año y en torno al 4,3% los siguientes.**
- **VAN** (Valor Actual Neto), es un indicador que mide si es viable invertir el capital que se pone en un proyecto, es decir si se recupera el capital. **Resultado 3.005,67€ en el año 19** del proyecto, confirmando la recuperación en dicho año.
- **TIR** (Tasa Interna de Rentabilidad), calcula el % de rentabilidad del proyecto, para valorar si conviene o no arriesgar en la inversión. **Resultado 1,19% en el año 19.**
- **PAYBACK descontado**, indica el plazo de recuperación del proyecto actualizando los flujos, en este caso al 1% de tasa de interés. **Resultado 19 años.**
- **Punto de equilibrio económico**, aporta el mínimo de facturación necesario para cubrir los costes de la actividad. **Resultado 77.403€.**
- **Ratio de endeudamiento**, mide la cantidad de deuda de la empresa con terceros. **Resultado 0, al no tener deuda exigible.**
- **Beneficio esperado: 84.540€ (ingresos) – 74.122€ (gastos) = 60.418** para el primer año. Y **10.418€** para los años restantes al ser datos estáticos.

b. Conclusiones

Según los resultados obtenidos se puede concluir que **el proyecto**, cumpliéndose toda la previsión de ingresos y gastos, así como la concesión de subvenciones y/o aportación de fondos propios por parte del Ayuntamiento de Chipiona u otras entidades, **es viable económica y financieramente.**

La **cantidad invertida** en la construcción del refugio **se recuperará en el año 19** dado los indicadores **VAN y PAYBACK descontado**.

Si se subvenciona la inversión con 164.076,44€ y se consigue una subvención a la explotación de 50.000€, el proyecto, cumpliéndose los ingresos y gastos, **no tendrá tensiones de liquidez en ninguno de los años**, siendo el mínimo de tesorería 1.595,65€, teniendo lugar el primer año.

INFORME ECONÓMICO - FINANCIERO

4- Anexos

4. Anexos

ANEXO I: INGRESOS 2022

ANEXO II: GASTOS 2022

ANEXO III: UMBRAL DE RENTABILIDAD – PUNTO DE EQUILIBRIO

ANEXO IV: CUENTA DE RESULTADOS

ANEXO V: CUADRO DE TESORERÍA

ANEXO VI: BALANCE DE SITUACIÓN

ANEXO VII: INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

INGRESOS															
SERVICIO	TASA		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DECIEMBRE	TOTAL USD
Desplazamiento hasta el lugar en el que se localiza el animal y comprobación de la identificación del mismo mediante lector de microchip	20,00 €	UNID POR MES	80	40	40	40	80	120	200	160	80	40	40	80	1000
		INGRESOS MES	1.600,00 €	800,00 €	800,00 €	800,00 €	1.600,00 €	2.400,00 €	4.000,00 €	3.200,00 €	1.600,00 €	800,00 €	800,00 €	1.600,00 €	20.000,00 €
Comprobación de la inscripción del animal en el Registro Andaluz de Identificación Animal (R.A.I.A.) y localización del propietario a través del teléfono que consta en el registro	15,00 €	UNID POR MES	80	40	40	40	80	120	200	160	80	40	40	80	1000
		INGRESOS MES	1.200,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	1.200,00 €	1.800,00 €	3.000,00 €	2.400,00 €	1.200,00 €	600,00 €	600,00 €	1.200,00 €	15.000,00 €
Sacrificio humanitario y certificado de eutanasia conforme a la Orden de 19 de Abril de 2010 de la Consejería de Agricultura	30,00 €	UNID POR MES	10	5	5	5	5	10	10	10	5	5	5	5	80
		INGRESOS MES	300,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	150,00 €	2.400,00 €
Retirada e incineración por empresa autorizada	40,00 €	UNID POR MES	10	5	5	5	5	10	10	10	5	5	5	5	80
		INGRESOS MES	400,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	400,00 €	400,00 €	400,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	200,00 €	3.200,00 €
Residencia u hospitalización hasta recogida por el propietario	10€/día	UNID POR MES	100	100	100	100	150	150	150	150	100	100	100	100	1400
		INGRESOS MES	1000	1000	1000	1000	1500	1500	1500	1500	1000	1000	1000	1000	14.000,00 €
Plus por servicio prestado en horario nocturno o fin de semana y festivos	30,00 €	UNID POR MES	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	48
		INGRESOS MES	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	1.440,00 €
Adopción	100,00 €	*+ IVA													
		INGRESOS MES	15	15	15	30	30	30	30	30	15	15	30	30	285
		INGRESOS MES	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	28.500,00 €

TOTAL INGRESOS ANUALES 84.540,00 €

Los servicios que suponen la forma de ingreso del refugio no suponen un gasto de materiales y/o subcontratación, ya que están incluidos en los contratos de veterinario y comida.



Cod. Validación: QTgz Qz40 NkKx N0Q3 QkZD Verificación: <https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV>
Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 25 de 31

GASTOS

SERVICIO	CONTRATO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
COMIDA MASCOTAS	15.000,00 € *+ IVA	€/MES	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	15.000,00 €
SERVICIO VETERINARIO	15.000,00 € *+ IVA	€/MES	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	15.000,00 €
ELECTRICIDAD		€/MES	1.050,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €	1.050,00 €	12.600,00 €
AGUA POTABLE		€/MES	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	4.200,00 €
MANTENIMIENTO		€/MES	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	250,00 €	3.000,00 €
TELEFONIA E INTERNET		€/MES	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	100,00 €	1.200,00 €
TOTAL GASTOS													51.000,00 €	

GASTOS DE PERSONAL

	SALARIO + SEG SOCIALES (ANUAL)	IRPF (ANUAL)	TOTAL ANUAL
Se contratará a una persona que realice las funciones de conserje con un coste aprox de 1800€ mensuales incluyendo dos pagas extraordinarias (total 14 pagas)	20.361,00 €	1.560,00 €	21.921,00 €



Cod. Validación: QTgzQz40NKkN0Q3Q&ZD Verificación: <https://sede.aytochipiona.es/ValidadorCSV>
 Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipiona | Página 26 de 31

Punto de equilibrio: Costes fijos, variables y margen de cobertura. Punto de equilibrio económico y financiero y costes fijos óptimos de la empresa.

Costes y márgenes	€ 2022	€ 2023	€ 2024	€ 2025	€ 2026		2022	2023	2024	2025	2026
+ Ventas.....	84.540	84.540	84.540	84.540	84.540		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
(A) = VENTAS	84.540	84.540	84.540	84.540	84.540		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
- Aprovisionamientos variables.....	0	0	0	0	0		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Servicios y otros costes variables.....	0	0	0	0	0		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Costes variables de personal.....	0	0	0	0	0		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
(B) = COSTES VARIABLES	0	0	0	0	0		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
(A-B) = MARGEN DE COBERTURA	84.540	84.540	84.540	84.540	84.540		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
- Aprovisionamientos fijos.....	0	0	0	0	0		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
- Servicios, impuestos, intereses y amort.....	54.282	54.282	54.282	54.282	54.282		64,2%	64,2%	64,2%	64,2%	64,2%
- Costes fijos de personal.....	23.122	23.122	23.122	23.122	23.122		27,4%	27,4%	27,4%	27,4%	27,4%
(C) = COSTES FIJOS	77.403	77.403	77.403	77.403	77.403		91,6%	91,6%	91,6%	91,6%	91,6%
(A-B-C) = MARGEN NETO	7.137	7.137	7.137	7.137	7.137		8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%

Punto de equilibrio	€ 2022	€ 2023	€ 2024	€ 2025	€ 2026		Uni 2022	Uni 2023	Uni 2024	Uni 2025	Uni 2026
Ventas.....	84.540	84.540	84.540	84.540	84.540		3.893 u.				
Costes variables.....	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%						
Costes fijos.....	77.403	77.403	77.403	77.403	77.403						
PUNTO DE EQUILIBRIO ECONÓMICO.....	77.403	77.403	77.403	77.403	77.403		3.564 u.				
Pagos capital préstamos (Deuda CP Bancos).....	0	0	0	0	0						
PUNTO DE EQUILIBRIO FINANCIERO.....	77.403	77.403	77.403	77.403	77.403		3.564 u.				
COSTES FIJOS MÁXIMOS.....	84.540	84.540	84.540	84.540	84.540						

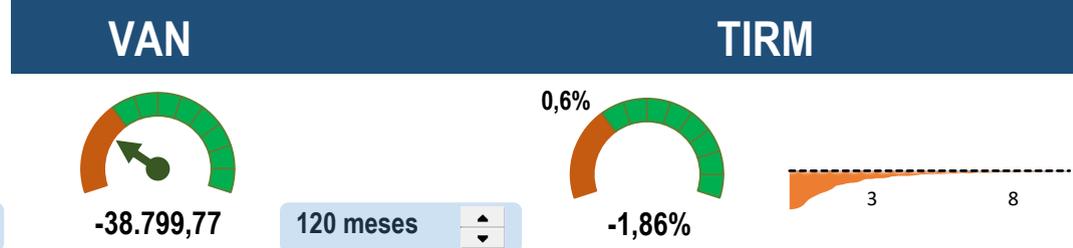


Resultados: Pérdidas y Ganancias, ROI, ROE, EBITDA, VAN y TIRM

Pérdidas y ganancias (P&G)	€ 2022	€ 2023	€ 2024	€ 2025	€ 2026
+ Importe neto de la cifra de negocio.....	84.540	84.540	84.540	84.540	84.540
- Aprovisionamientos.....	0	0	0	0	0
+ Otros ingresos de explotación.....	50.000	0	0	0	0
- Gastos de personal.....	-23.122	-23.122	-23.122	-23.122	-23.122
- Otros gastos de explotación.....	-51.000	-51.000	-51.000	-51.000	-51.000
- Amortización del inmovilizado.....	-3.282	-3.282	-3.282	-3.282	-3.282
+ Imputación de subvenciones LP.....	3.282	3.282	3.282	3.282	3.282
= BAI.....	60.418	10.418	10.418	10.418	10.418
+ Ingresos financieros.....	0	0	0	0	0
- Gastos financieros.....	0	0	0	0	0
= RESULTADO FINANCIERO.....	0	0	0	0	0
= BAI.....	60.418	10.418	10.418	10.418	10.418
- Impuesto sobre Sociedades (+ Imp. Diferido)	0	0	0	0	0
= RESULTADO NETO.....	60.418	10.418	10.418	10.418	10.418

	2022	2023	2024	2025	2026	↑ ↓
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	!
	59,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	-27,4%	-27,4%	-27,4%	-27,4%	-27,4%	!
	-60,3%	-60,3%	-60,3%	-60,3%	-60,3%	!
	-3,9%	-3,9%	-3,9%	-3,9%	-3,9%	!
	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	
	71,5%	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	×
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	!
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	!
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	!
	71,5%	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	×
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	71,5%	12,3%	12,3%	12,3%	12,3%	×

Rentabilidad y EBITDA	2022	2023	2024	2025
ROI o Rentabilidad económica (Ideal > Rentabilidad exigida)	27,2%	4,6%	4,4%	4,3%
ROE o Rentabilidad financiera (Ideal > Rentabilidad exigida)	100,0%	14,7%	12,8%	11,4%
EBITDA (Comparación con empresas extranjeras)	63.700	13.700	13.700	13.700
Inversión inicial en ENE - 2022.....	164.076			
			% Rentabilidad exigida.....	

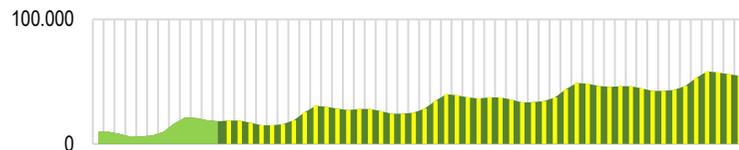


Cod. Validación: Q1gz Qz40 NIKK N003 QKZD | Verificación: https://sede.ayuntamientochipreia.es/validadorCSV
 Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Chipreia | Página 28 de 31

Tesorería: Evolución 5 primeros años, Promedio de Flujo de caja por actividad corriente, Saldos medio, mínimo y máximo. Evolución mes a mes de la tesorería.

EVOLUCIÓN DE LA TESORERÍA (5 años)

- Saldo tesorería
- Saldos negativos
- Año activo
- Reservas disponibles



INDICADORES

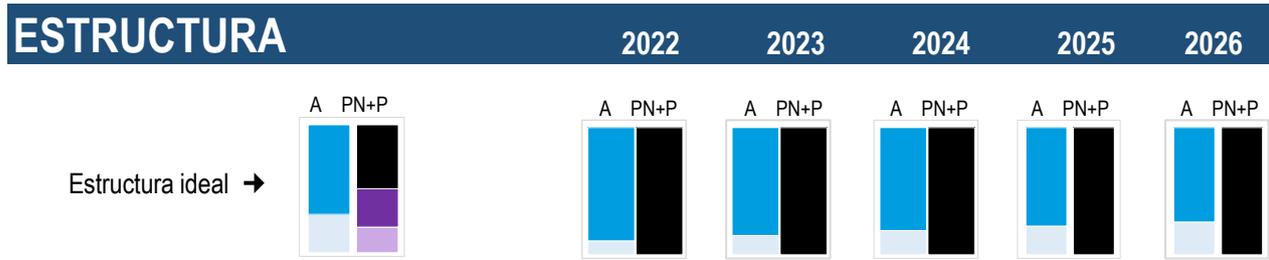
	€ 2022	€ 2023	€ 2024	€ 2025	€ 2026
Promedio de flujo mensual por actividad corriente.....	4.374	766	766	766	766
Saldo medio mantenido en tesorería.....	12.590	21.781	30.972	40.163	49.354
Saldo mínimo de tesorería en los 5 años.....		5.753,70	(ocurrido en ABR - 2022)		
Saldo máximo de tesorería en los 5 años.....		58.274,75	(ocurrido en SEP - 2026)		

2022	ENE - 2022	FEB - 2022	MAR - 2022	ABR - 2022	MAY - 2022	JUN - 2022	JUL - 2022	AGO - 2022	SEP - 2022	OCT - 2022	NOV - 2022	DIC - 2022	TOTAL AÑO
+ Aportaciones de socios.....	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Préstamos.....	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Subvenciones.....	164.076	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	164.076
- Dividendos a socios.....	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cuotas de préstamos y com. apertura.....	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Gastos constitución.....	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(A) = FLUJOS POR FINANCIACIÓN	164.076	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	164.076
- Inversiones.....	-198.532	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-198.532
= FLUJOS POR INVERSIONES	-198.532	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-198.532
+ Cobros por ingresos.....	50.000	6.435	4.685	4.685	6.500	8.400	10.150	12.950	11.550	6.085	4.685	6.500	132.625
- Pagos por compra de materias primas.....	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Pagos por subcontrataciones.....	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Pagos por servicios exteriores.....	-4.851	-4.851	-4.851	-4.851	-4.851	-4.851	-4.851	-4.851	-4.851	-4.851	-4.851	-4.851	-58.212
- Pagos por impuestos sobre los beneficios.....	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Pagos por gastos de personal.....	-1.061	-1.554	-1.554	-1.554	-1.554	-2.615	-3.37	-1.554	-1.554	-1.554	-1.554	-2.615	-20.361
± Pagos/Cobros por liquidaciones de IVA.....	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
± Pagos por liquidaciones de IRPF.....	0	0	0	-468	0	0	0	0	0	-468	0	0	-1.560
= FLUJOS POR ACTIVIDAD CORRIENTE	44.088	30	-1.720	-2.188	95	934	338	6.545	5.145	-788	-1.720	-966	52.492
= FLUJO NETO MENSUAL	9.632	30	-1.720	-2.188	95	934	338	6.545	5.145	-788	-1.720	-966	18.036
= SALDO NETO ACUMULADO	9.632	9.662	7.942	5.754	5.849	6.783	7.121	16.365	21.510	20.722	19.002	18.036	

Cod. Validación: 0127 0740 N115 N003 01270
 Documento perteneciente a la sede electrónica del
 Ayuntamiento de Cebreros (Página 29 de 31)

Situación: Balance de situación y estructura de las masas patrimoniales. Endeudamiento, Garantía, Apalancamiento, Períodos medios de cobro y pago, FM y NOF

ACTIVO	€ 2022	€ 2023	€ 2024	€ 2025	€ 2026
ACTIVOS NO CORRIENTES.....	160.795	157.513	154.232	150.950	147.669
Inversiones materiales e intangibles.....	160.795	157.513	154.232	150.950	147.669
Activos por Imp. Sociedades diferido.....	0	0	0	0	0
ACTIVOS CORRIENTES.....	60.995	71.413	81.831	92.249	102.668
Clientes.....	7.900	7.900	7.900	7.900	7.900
Hacienda Pública deudora.....	35.059	36.286	37.513	38.740	39.967
Tesorería.....	18.036	27.227	36.418	45.609	54.800
TOTAL ACTIVO.....	221.790	228.926	236.063	243.200	250.336



DEUDA Y RIESGO	2022	2023	2024	2025	2026
Endeudamiento (0,4 < Ideal < 0,6)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Calidad de la deuda (Ideal = mínimo)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Garantía frente a terceros (Ideal > 1)	278,89	273,20	267,51	261,82	256,12
Apalancamiento financiero (Ideal aprox. 1)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

P. NETO Y PASIVO	€ 2022	€ 2023	€ 2024	€ 2025	€ 2026
PATRIMONIO NETO.....	221.213	228.350	235.486	242.623	249.760
Capital.....	0	0	0	0	0
Reservas.....	0	60.418	70.836	81.255	91.673
Resultados negativos ejercicios anteriores.....	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio.....	60.418	10.418	10.418	10.418	10.418
Subvenciones.....	160.795	157.513	154.232	150.950	147.669
PASIVOS NO CORRIENTES.....	0	0	0	0	0
Deuda con entidades financieras LP.....	0	0	0	0	0
PASIVOS CORRIENTES.....	577	577	577	577	577
Deuda con entidades financieras CP.....	0	0	0	0	0
Proveedores.....	0	0	0	0	0
Hacienda Pública acreedora.....	0	0	0	0	0
Seguridad Social acreedora.....	577	577	577	577	577
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO.....	221.790	228.926	236.063	243.200	250.336

FONDO DE MANIOBRA	2022	2023	2024	2025	2026
Período medio de cobro (Ideal < PMP)	30 días				
Período medio de pago (Ideal > PMC)	0 días				
Ratio de Fondo de Maniobra (1,5 < Ideal < 2)	105,8	123,9	141,9	160,0	178,1
Fondo de manioobra (Ideal > 0)	60.418	70.836	81.255	91.673	102.091
Necesidad de fondos (Ideal = 0)	42.959	44.186	45.413	46.640	47.867

Cod. Validación: Q1gz Qz40 Nkx N003 QKZD Verificación de integridad de la información en el Documento perteneciente a la sede electrónica del Ayuntamiento de Madrid. Página 10 de 30

INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

INVERSIONES

<u>Presupuesto de obra civil e instalaciones necesarias para la ejecución propuesta</u>		
Capítulo I	Movimiento de tierras	2.985,98 €
Capítulo II	Cimentación	3.822,71 €
Capítulo III	Saneamiento	2.046,05 €
Capítulo IV	Estructura	65.625,92 €
Capítulo V	Albañilería	27.891,02 €
Capítulo VI	Cubrición	12.157,20 €
Capítulo VII	Instalaciones	6.562,59 €
Capítulo VIII	Revestimientos	4.921,94 €
Capítulo IX	Carpintería	19.687,78 €
Capítulo X	Urbanización	16.406,48 €
Capítulo XI	Seguridad y salud	820,32 €
Capítulo XII	Control de calidad	328,13 €
Capítulo XIII	Gestión de residuos	820,32 €
TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA		164.076,44 €

FINANCIACIÓN

<u>Financiación necesaria para la viabilidad del proyecto</u>	
Subvención a la explotación:	50.000,00 €
Subvención para inmovilizado:	164.076,44 €

* Las inversiones a realizar serán las incluidas en el apartado 10.-VIABILIDAD ECONÓMICA.- del Proyecto de actuación refugio de animales EMPM , por un total de 164.076,45€. Dichas inversiones no tendrán amortización, dado el carácter de equipamiento público, aunque en el informe económico-financiero, se le imputarán una vida útil de 50 años por prevención.

* La financiación de las inversiones será mediante fondos propios del Ayuntamiento de Chipiona y/o subvenciones recibidas de otros organismos públicos, por lo que no generará cargo contra el refugio.

