	ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN Y PLAN ESPECIAL PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y USOS (CAFETERÍA-RESTAURANTE) Y REORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO Y ESPACIOS PÚBLICOS ADYACENTES EN LA CARRERA - TEXTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	ESTUDIO ECONOM.
		Ref: 3831 / 022 / 18
		Fecha: AGO. / 2018
		Página 88 de 93


IV.- ESTUDIO ECONÓMICO.

Para llevar a cabo la evaluación económica del proyecto de inversión, se ha tenido en cuenta tanto el coste de las obras de construcción de la estación de servicio, así como el coste del suelo sobre el que se realizarán.

1.- Costes.

COSTES INICIALES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD:

Coste de los terrenos de la estación de servicio:	246.000 euros
Coste de estudios y proyectos:	20.000 euros
Coste del edificio y marquesina s/proyecto ejecución:	260.000 euros
Coste túnel de lavado y boxes:	100.000 euros
Mobiliario, electrodomésticos y menaje:	15.000 euros
Urbanización de espacios públicos, s/proyecto urb.	220.000 euros
Total costes iniciales (financiados)	861.000 euros

	ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN Y PLAN ESPECIAL PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y USOS (CAFETERÍA-RESTAURANTE) Y REORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO Y ESPACIOS PÚBLICOS ADYACENTES EN LA CARRERA - TEXTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	ESTUDIO ECONOM.
		Ref: 3831 / 022 / 18
		Fecha: AGO. / 2018
		Página 89 de 93

COSTES DE FUNCIONAMIENTO, PERSONAL, CONSUMOS EN GENERAL

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Energía, agua, etc.	16.544	18.289	18.795	19.337	19.917
Compra combustibles	2.850.000	2.992.500	3.142.125	3.299.231	3.464.193
Personal	96.000	96.960	97.930	98.909	99.898
Total	2.962.544	3.107.749	3.258.850	3.417.477	3.584.008


COSTES DE SEGUROS Y PROFESIONALES:

Para los costes de seguros, profesionales independientes y tributos se ha estimado lo siguiente:

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
TOTAL COSTES DE SEGUROS Y TRIBUTOS	4.500	4.950	5.445	5.989	6.588
SERVICIOS DE PROFESIONALES INDEPENDIENTES	4.500	4.950	5.445	5.989	6.588
Total	9.000	9.900	10.890	11.978	13.176

COSTES FINANCIEROS

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
Capital amortizado préstamo	172.200	172.200	172.200	172.200	172.200
Int préstamo	21.525	17.220	12.915	8.610	4.305
Total	193.725	189.420	185.115	180.810	176.505

	ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN Y PLAN ESPECIAL PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y USOS (CAFETERÍA-RESTAURANTE) Y REORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO Y ESPACIOS PÚBLICOS ADYACENTES EN LA CARRERA - TEXTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	ESTUDIO ECONOM.
		Ref: 3831 / 022 / 18
		Fecha: AGO. / 2018
		Página 90 de 93


2.- VENTAS.

El siguiente cuadro contiene la previsión de las cantidades y precios de venta de la producción, ordenadas por años.

Para ello se ha tenido en cuenta los siguientes precios medios de venta:

- Gasóleo: 1,10 €/l, y un volumen de ventas anual de 2.000.000 litros/año, con un incremento anual de ventas estimado del 5%.
- Gasolina: 1,20 €/l, y un volumen de ventas anual de 1.000.000 litros/año, con un incremento anual de ventas estimado del 5%.
- Lavado coches: 5 €/vehículo, con una estimación de afluencia de 50 vehículos/día.
- Respecto a la cafetería/tienda, se estima un gasto medio por cliente de 5 €/día, con una afluencia media de 100 clientes por día.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
TOTAL INGRESOS POR VENTAS					
COMBUSTIBLE	3.400.000	3.570.000	3.748.500	3.935.925	4.132.721
CAFETERÍA/TIENDA	182.500	182.500	182.500	182.500	182.500
LAVADO	91.250	91.250	91.250	91.250	91.250
Total	3.673.750	3.843.750	4.022.250	4.209.675	4.406.471

	ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN Y PLAN ESPECIAL PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y USOS (CAFETERÍA-RESTAURANTE) Y REORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO Y ESPACIOS PÚBLICOS ADYACENTES EN LA CARRERA - TEXTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -	ESTUDIO ECONOM.
		Ref: 3831 / 022 / 18
		Fecha: AGO. / 2018
		Página 91 de 93

3.- Viabilidad económica.

Según el planteamiento de este estudio, con una solicitud de préstamo para el total de la inversión a un interés del 2,50%, tendríamos la siguiente cuenta de resultados:

CUENTA DE RESULTADOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	3.673.750,00	3.843.750,00	4.022.250,00	4.209.675,00	4.406.471,00
COMBUSTIBLE	3.400.000,00	3.570.000,00	3.748.500,00	3.935.925,00	4.132.721,00
CAFETERÍA/TIENDA	182.500,00	182.500,00	182.500,00	182.500,00	182.500,00
LAVADO	91.250,00	91.250,00	91.250,00	91.250,00	91.250,00
CONSUMOS EXPLOTACIÓN	2.850.000,00	2.992.500,00	3.142.125,00	3.299.231,00	3.464.193,00
GASTOS PERSONAL	100.500,00	101.910,00	103.375,00	104.898,00	106.486,00
GASTOS GENERALES	21.044,00	23.239,00	24.240,00	25.326,00	26.505,00
EBITDA	702.206,00	726.101,00	752.510,00	780.220,00	809.287,00
AMORTIZACIONES	18.700,00	18.700,00	18.700,00	18.700,00	18.700,00
EBIT	683.506,00	707.401,00	733.810,00	761.520,00	790.587,00
INTERESES DEUDA	-21.525,00	-17.220,00	-12.915,00	-8.610,00	-4.305,00
BENEFICIO ANTES IMPUESTOS	661.981,00	690.181,00	720.895,00	752.910,00	786.282,00
IMPUESTOS	165.495,25	172.545,25	180.223,75	188.227,50	196.570,50
BENEFICIO NETO	496.485,75	517.635,75	540.671,25	564.682,50	589.711,50
Devolución Préstamo	172.000,00	172.000,00	172.000,00	172.000,00	172.000,00
F.C.F.	324.485,75	345.635,75	368.671,25	392.682,50	417.711,50

Con todo lo expuesto, teniendo en cuenta una tasa de descuento del 10%, un V.A.N. de 524.198,00 €, con una T.I.R. DEL 30,63% y un periodo de recuperación de la inversión de 2,52 años, siendo por tanto la inversión viable desde un punto de vista económico.