



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**Estudio Sobre la Viabilidad Económica en la Concesión Administrativa del Bar – Restaurante Municipal
del Ayuntamiento de Laujar de Andarax.**

1) Preliminar.

Por la Alcaldía - Presidencia del Ayuntamiento de Laujar de Andarax, se ha recibido un encargo consistente en la realización de un Estudio de Viabilidad Económica en la Concesión Administrativa del Bar – Restaurante Municipal del Ayuntamiento de Laujar de Andarax.

2) Procedimiento Utilizado.

Se ha llevado a cabo una estimación de los flujos de caja netos que se corresponden con el excedente económico, después de proyectados todos los ingresos y gastos y el beneficio industrial, todo ello con arreglo a los siguientes cálculos:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

2.1) Cálculo del Efecto Impositivo de las Inversiones en Maquinaria y Otros Activos:

<u>Desarrollo de los Valores Reales de Inversión en la Concesión - Valores Netos Contables de los Activos - Maquinaria y Otros Activos</u>			
Ejercicios	Años Amortización	Base Amortización	Amortización Anual
Año - 1	15,00	10.000,00	666,67
Año - 2	15,00	10.000,00	666,67
Año - 3	15,00	10.000,00	666,67
Año - 4	15,00	10.000,00	666,67
Año - 5	15,00	10.000,00	666,67
Año - 6	15,00	10.000,00	666,67
Año - 7	15,00	10.000,00	666,67
Año - 8	15,00	10.000,00	666,67
Año - 9	15,00	10.000,00	666,67
Año - 10	15,00	10.000,00	666,67
Año - 11	15,00	10.000,00	666,67
Año - 12	15,00	10.000,00	666,67
Año - 13	15,00	10.000,00	666,67
Año - 14	15,00	10.000,00	666,67
Año - 15	15,00	10.000,00	666,67
Totales	***	***	10.000,00
Efecto Impositivo Total		2.500,00	
Efecto Impositivo Anual		166,67	



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

2.2) Cálculo del Efecto Impositivo de las Inversiones en Mobiliario y Enseres:

<u>Desarrollo de los Valores Reales de Inversión en la Concesión - Valores Netos Contables de los Activos - Otro Mobiliario y Enseres</u>			
Ejercicios	Años Amortización	Base Amortización	Amortización Anual
Año - 1	8,00	13.000,00	1.625,00
Año - 2	8,00	13.000,00	1.625,00
Año - 3	8,00	13.000,00	1.625,00
Año - 4	8,00	13.000,00	1.625,00
Año - 5	8,00	13.000,00	1.625,00
Año - 6	8,00	13.000,00	1.625,00
Año - 7	8,00	13.000,00	1.625,00
Año - 8	8,00	13.000,00	1.625,00
Totales	***	***	13.000,00
	Efecto Impositivo		3.250,00
	Efecto Impositivo Anual		406,25



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

2.3) Cálculo del Efecto Impositivo Total de las Inversiones:

<u>Cálculo del Efecto Impositivo Total</u>	
Efecto Impositivo Total - Maquinaria y Otros Activos	2.500,00
Efecto Impositivo Total - Otro Mobiliario y Enseres	3.250,00
Efecto Impositivo Anual - Maquinaria y Otros Activos	166,67
Efecto Impositivo Anual - Otro Mobiliario y Enseres	406,25
Efecto Impositivo Anual - Activos Materiales en la Concesión	572,92



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

2.4) Cálculo del Coste de la Financiación Externa del Total de las Inversiones:

Financiación Externa de Cuota Constante

Importe del Préstamo	23.000,00
Tipo de Interés Anual	2,50%
Pagos Anuales	1
Carencia en Años	
Amortización en Años	10
Fecha del Primer Pago	01-mar-26

Pagos Durante Carencia	
Cuota Fija Durante Amortización	2.627,95

Periodo de Carencia		
Pago	Fecha	Intereses

Periodo de Amortización						
Pago	Fecha Inicial	Fecha Final	C. Inicial	Intereses	C. Amortiz.	C. Pendiente
1	1-mar-26	01-mar-26	23.000,00	575,00	2.052,95	20.947,05
2	1-mar-27	01-mar-27	20.947,05	523,68	2.104,28	18.842,77
3	1-mar-28	01-mar-28	18.842,77	471,07	2.156,88	16.685,89
4	1-mar-29	01-mar-29	16.685,89	417,15	2.210,80	14.475,09
5	1-mar-30	01-mar-30	14.475,09	361,88	2.266,07	12.209,01
6	1-mar-31	01-mar-31	12.209,01	305,23	2.322,73	9.886,29
7	1-mar-32	01-mar-32	9.886,29	247,16	2.380,79	7.505,49
8	1-mar-33	01-mar-33	7.505,49	187,64	2.440,31	5.065,18
9	1-mar-34	01-mar-34	5.065,18	126,63	2.501,32	2.563,86
10	1-mar-35	01-mar-35	2.563,86	64,10	2.563,86	0,00
Coste Total				26.279,52		
Coste Medio					2.627,95	



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

2.5) Cálculo del Rendimiento Neto Medio Teórico:

Calculo del Rendimiento Neto Medio Teórico	
Facturación Mensual	7.000,00
Facturación Anual	84.000,00
Costes Asociados a la Explotación	73,00%
Costes de la Financiación Externa	2.627,95
Efecto Impositivo	572,92
Coste Neto Financiación Externa y Efecto Impositivo	2.055,03
Costes de la Financiación Externa (%)	2,45%
Costes Totales - Incluido Financiación Externa	75,45%
Margen Comercial	20,00%
Costes Totales	95,45%
Excedente Económico	4,55%
Ingresos Totales Año	84.000,00
Costes Asociados a la Explotación Incluido Margen Industrial	80.175,03
Rendimiento Neto (Flujos de Caja)	3.824,97

Dichos datos utilizados suponen una información limitada de la realidad empresarial de la Actividad Económica que se pretende valorar, sin embargo son las variables básicas que vamos a utilizar y que se constituyen en el soporte fundamental del informe.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

Hemos utilizado un método basado en los flujos de caja libres, es decir, el excedente final de disponibilidad discrecional por parte del empresario y que no pueden afectar a la continuidad de la empresa. Para ello, se ha trabajado con un modelo de capitalización de flujos de caja descontados al momento actual para un plazo de diez años y a partir del undécimo ejercicio se ha valorado la renta perpetua del negocio utilizando la renta del último ejercicio proyectado capitalizada por la tasa de crecimiento perpetua y descontada matemáticamente como una renta de estas características, es decir, perpetua, utilizando como tipo de descuento la diferencia entre la tasa de descuento inicial y la tasa de crecimiento perpetuo.

En el modelo aplicado se han utilizado tres tasas para la correcta valoración financiera del Excedente Económico en la actividad, esto es:

Tasa de Descuento de los Flujos de Caja:

- Que ha de recoger el coste financiero o valor temporal del dinero, así como, el riesgo implícito en el propio negocio.

Tasa de crecimiento perpetuo:

- Hace referencia al valor actuarial que supone la permanencia en el tiempo del negocio que se valora.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

Tasa de crecimiento del negocio durante los próximos diez años:

- Es la tasa de crecimiento del negocio para un periodo de 10 años en el que se presume el mantenimiento de una rentabilidad y a partir de este ejercicio y en la proyección a perpetuidad se utilizaría la tasa de crecimiento perpetuo.

Para poder conseguir en el proceso de valoración un mayor acercamiento a la realidad económica que pretendemos alcanzar, hemos trabajado con tres hipótesis o escenarios económicos, correspondiéndose cada uno de ellos con tres tasas distintas en función de la situación que tratan de describir.

a) Escenario desfavorable: Utilizamos las siguientes tasas.

<i>Valores de las Distintas Tasas y Otros</i>	
<i>Concepto</i>	<i>Valor</i>
Tasa de Crecimiento Perpetuo	1,25%
Tasa de Descuento	16,25%
Tasa de Crecimiento Negocio	2,25%
Flujo de Caja Próximo Ejercicio	3.824,97



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

b) Escenario medio: Utilizamos las siguientes tasas.

<i>Valores de las Distintas Tasas y Otros</i>	
<i>Concepto</i>	<i>Valor</i>
Tasa de Crecimiento Perpetuo	1,50%
Tasa de Descuento	15,50%
Tasa de Crecimiento Negocio	2,50%
Flujo de Caja Próximo Ejercicio	3.824,97

c) Escenario favorable: Utilizamos las siguientes tasas.

<i>Valores de las Distintas Tasas y Otros</i>	
<i>Concepto</i>	<i>Valor</i>
Tasa de Crecimiento Perpetuo	1,75%
Tasa de Descuento	14,75%
Tasa de Crecimiento Negocio	2,75%
Flujo de Caja Próximo Ejercicio	3.824,97



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

3) Cuantificación derivada del Procedimiento de valoración utilizado.

3.1) Determinación de los Valores del Excedente Económico en la Actividad Empresarial según Escenarios Utilizados:

3.1.1) Escenario Desfavorable: Calculado tomando como parámetros de capitalización las tasas de descuento, de crecimiento perpetuo y de crecimiento del negocio definidas anteriormente para este apartado.

3.1.2) Cálculo del Valor de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Desfavorable.

Valor de los Flujos de Caja Libres por Ejercicios											
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales
Tasa Crecimiento del Negocio por Ejercicio	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	***
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***
Tasa Crecimiento por Ejercicio	1,0225	1,0455	1,0690	1,0931	1,1177	1,1428	1,1685	1,1948	1,2217	1,2492	***
Flujo Primer Ejercicio	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	38.249,65
Flujos de Caja Libres (FLC)	3.911,03	3.999,02	4.089,00	4.181,01	4.275,08	4.371,27	4.469,62	4.570,19	4.673,02	4.778,16	43.317,39



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

3.1.3) Cálculo del Valor Presente de los Flujo de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Desfavorable.

Valor Presente de los Flujo de Caja Libres por Ejercicios											
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales
Tasa de Descuento	16,25%	16,25%	16,25%	16,25%	16,25%	16,25%	16,25%	16,25%	16,25%	16,25%	***
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***
Tasa de Descuento por Ejercicio	1.1625	1.3514	1.5710	1.8263	2.1231	2.4681	2.8691	3.3354	3.8774	4.5074	***
Flujo de Caja Libre (FLC)	3.911,03	3.999,02	4.089,00	4.181,01	4.275,08	4.371,27	4.469,62	4.570,19	4.673,02	4.778,16	43.317,39
Flujo de Caja Libre (FLC) Descontados	3.364,32	2.959,16	2.602,79	2.289,33	2.013,63	1.771,13	1.557,83	1.370,22	1.205,20	1.060,06	20.193,67

3.1.4) Cálculo del Valor Total del Excedente Económico de la Actividad Empresarial – Escenario Desfavorable.

Calculo del Valor Total del Excedente Económico	
Conceptos	Importes
Flujo de Caja Libre (FLC) del Ultimo Ejercicio	4.778,16
Tasa de Crecimiento Perpetuo	1,25%
Tasa de Descuento	16,25%
Tasa de Perpetuidad	6,75
Valor de Perpetuidad	32.252,58
Ejercicios	10,00
Tasa de Descuento en el Ultimo Ejercicio	4,51
Valor de Perpetuidad Descontado al Valor Presente	7.155,41
Suma de los Flujo de Caja Libre (FLC) Descontados al Valor Presente	20.193,67
Valor de la Empresa	27.349,09



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

3.2) Escenario Medio: Calculado tomando como parámetros de capitalización las tasas de descuento, de crecimiento perpetuo y de crecimiento del negocio definidas anteriormente para este apartado.

3.2.1) Cálculo del Valor de los Flujo de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Medio.

<i>Valor de los Flujo de Caja Libres por Ejercicios</i>												
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales	
Tasa Crecimiento del Negocio por Ejercicio	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	***	
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***	
Tasa Crecimiento por Ejercicio	1,0250	1,0506	1,0769	1,1038	1,1314	1,1597	1,1887	1,2184	1,2489	1,2801	***	
Flujo Primer Ejercicio	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	38.249,65	
Flujos de Caja Libres (FLC)	3.920,59	4.018,60	4.119,07	4.222,05	4.327,60	4.435,79	4.546,68	4.660,35	4.776,86	4.896,28	43.923,86	

3.2.2) Cálculo del Valor Presente de los Flujo de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Medio.

<i>Valor Presente de los Flujo de Caja Libres por Ejercicios</i>												
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales	
Tasa de Descuento	15,50%	15,50%	15,50%	15,50%	15,50%	15,50%	15,50%	15,50%	15,50%	15,50%	***	
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***	
Tasa de Descuento por Ejercicio	1,1550	1,3340	1,5408	1,7796	2,0555	2,3741	2,7420	3,1671	3,6580	4,2249	***	
Flujos de Caja Libres (FLC)	3.920,59	4.018,60	4.119,07	4.222,05	4.327,60	4.435,79	4.546,68	4.660,35	4.776,86	4.896,28	43.923,86	
Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados	3.394,45	3.012,39	2.673,33	2.372,44	2.105,41	1.868,44	1.658,14	1.471,51	1.305,88	1.158,90	21.020,89	



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

3.2.3) Cálculo del Valor Total del Excedente Económico de la Actividad Empresarial – Escenario Medio.

<i>Calculo del Valor Total del Excedente Económico</i>	
<i>Conceptos</i>	<i>Importes</i>
Flujo de Caja Libre (FLC) del Ultimo Ejercicio	4.896,28
Tasa de Crecimiento Perpetuo	1,50%
Tasa de Descuento	15,50%
Tasa de Perpetuidad	7,25
Valor de Perpetuidad	35.498,02
Ejercicios	10,00
Tasa de Descuento en el Ultimo Ejercicio	4,22
Valor de Perpetuidad Descontado al Valor Presente	8.402,03
Suma de los Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados al Valor Presente	21.020,89
Valor de la Empresa	29.422,92



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

3.3) Escenario Favorable: Calculado tomando como parámetros de capitalización las tasas de descuento, de crecimiento perpetuo y de crecimiento del negocio definidas anteriormente para este apartado.

3.3.1) Cálculo del Valor de los Flujo de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Favorable.

<i>Valor de los Flujo de Caja Libres por Ejercicios</i>											
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales
Tasa Crecimiento del Negocio por Ejercicio	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	2,75%	***
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***
Tasa Crecimiento por Ejercicio	1,0275	1,0558	1,0848	1,1146	1,1453	1,1768	1,2091	1,2424	1,2765	1,3117	***
Flujo Primer Ejercicio	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	3.824,97	38.249,65
Flujos de Caja Libres (FLC)	3.930,15	4.038,23	4.149,28	4.263,39	4.380,63	4.501,10	4.624,88	4.752,06	4.882,74	5.017,02	44.539,48

3.3.2) Cálculo del Valor Presente de los Flujo de Caja Libres por Ejercicios – Escenario Favorable.

<i>Valor Presente de los Flujo de Caja Libres por Ejercicios</i>											
Conceptos	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	Totales
Tasa de Descuento	14,75%	14,75%	14,75%	14,75%	14,75%	14,75%	14,75%	14,75%	14,75%	14,75%	***
Ejercicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	***
Tasa de Descuento por Ejercicio	1,1475	1,3168	1,5110	1,7338	1,9896	2,2831	2,6198	3,0062	3,4496	3,9585	***
Flujos de Caja Libres (FLC)	3.930,15	4.038,23	4.149,28	4.263,39	4.380,63	4.501,10	4.624,88	4.752,06	4.882,74	5.017,02	44.539,48
Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados	3.424,97	3.066,80	2.746,09	2.458,92	2.201,78	1.971,53	1.765,35	1.580,74	1.415,43	1.267,41	21.899,02



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

3.3.3) Cálculo del Valor Total del Excedente Económico de la Actividad Empresarial – Escenario Favorable.

<i>Calculo del Valor Total del Excedente Económico</i>	
<i>Conceptos</i>	<i>Importes</i>
Flujo de Caja Libre (FLC) del Ultimo Ejercicio	5.017,02
Tasa de Crecimiento Perpetuo	1,75%
Tasa de Descuento	14,75%
Tasa de Perpetuidad	7,83
Valor de Perpetuidad	39.267,83
Ejercicios	10,00
Tasa de Descuento en el Ultimo Ejercicio	3,96
Valor de Perpetuidad Descontado al Valor Presente	9.919,96
Suma de los Flujos de Caja Libres (FLC) Descontados al Valor Presente	21.899,02
Valor de la Empresa	31.818,98



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

3.4) Determinación del Valor Estimado del Canon en la Concesión Administrativa:

Se ha obtenido calculando el valor medio de los tres escenarios utilizados, y a partir de dicho dato determinamos el valor estimado del Canon de la concesión administrativa.

Valor Estimado del Canon	
Concepto	Importes
Calculo Pesimista	27.349,09
Calculo Medio	29.422,92
Calculo Optimista	31.818,98
Totales	88.590,99
Valor Medio del Canon	29.530,33
Valor Anual del Canon	2.953,03
Valor Mensual del Canon	246,09



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

4) Conclusiones.

Una vez efectuados los cálculos presentados en los apartados anteriores, se estima que el valor cierto del Canon de la Concesión Administrativa del Bar – Restaurante Municipal del Ayuntamiento de Laujar de Andarax, considerando la Actividad Empresarial en régimen de funcionamiento continuado es de **2.953,03 Euros al año**, lo cual supone la cantidad de **246,09 Euros al mes**.

5) Limitaciones al Alcance del Trabajo Efectuado.

A) De Contenido Técnico:

El presente informe es solicitado por la Alcaldía – Presidencia del Ayuntamiento de Laujar de Andarax, el contenido y alcance del trabajo encargado, se circunscribe a la “Valoración Económica del Canon de una Concesión Administrativa sobre una Actividad Empresarial en Funcionamiento”, tal como se describe a lo largo del informe.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

Su contenido ha de ser interpretado como una aproximación al valor real del Canon que representa la Concesión Administrativa en el marco de una Actividad Empresarial en funcionamiento dentro del ámbito económico y financiero, en el que se encuentra inserto el Término Municipal del Ayuntamiento de Laujar de Andarax, puesto que, tanto la determinación del modelo aplicado, como las distintas variables utilizadas para obtener la cuantificación final del bien material que analizamos, suponen una selección y elección de criterios fijados por el juicio profesional del sujeto valorador en el momento en que se realiza el informe y de conformidad con las variables de mercado que rigen en la zona analizada y que pueden ser calificados de distinta forma en función del usuario o tercero que reciba la información económica y financiera.

El presente informe no constituye de forma expresa una garantía material del valor exacto y real del elemento analizado, pues, aún contando con un método y sus variables integrantes, escogido uno y otras, de forma razonable y en base a la aplicación de un principio de prudencia valorativa, no deja de tener componentes subjetivos que dependen del juicio y razón profesional del sujeto que emite el informe.

El método aplicado ha sido seleccionado por el redactor del presente informe y se concreta en la actualización y posterior descuento de los flujos de caja libres durante un periodo de tiempo, así como, la proyección del último flujo de caja en términos de una renta perpetua.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

Los valores utilizados para la cuantificación de la renta anual de la actividad, se fundamentan en datos medios razonables de una explotación ordinaria en un entorno geográfico concreto y por medio de la integración de unos y otros, obtenemos la renta teórica prevista para valorar el mencionado Excedente Económico.

La selección de los valores de tasas de descuento, de renta perpetua y de crecimiento de la actividad, ha sido efectuada por el sujeto valorador y por el Departamento Económico del Ayuntamiento, de forma propia, por aplicación de la experiencia y juicio profesional de los analistas implicados, buscando siempre una propuesta razonable al amparo de criterios y principios valorativos prudentes que representen la imagen fiel de la actividad.

B) De Destino del Informe:

El presente informe redactado a instancia del Ayuntamiento de Laujar de Andarax trata de proporcionar una aproximación cierta del valor del Canon de la Concesión Administrativa dentro de la Actividad Empresarial analizada. Los resultados obtenidos han de ser entendidos dentro del contexto cambiante y relativo en que se incluyen las operaciones a que se refiere la mencionada actividad y efectuados en un entorno de economía general.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

Los servicios económicos del Área de Intervención - Tesorería del Ayuntamiento de Laujar de Andarax podrán compartir o disentir del contenido y conclusiones del presente informe, pudiendo ser utilizado y suscrito como documento accesorio o final, para determinar la valoración de dicho Canon dentro de una actividad económica en régimen de continuidad.

Cualquier utilización del informe distinta de las definidas en los párrafos precedentes, supondría alterar la finalidad o el destino por el cual surge el presente informe y por tanto la posibilidad de que no se ajustara de forma idónea al nuevo uso sobrevenido.

Es todo cuanto he de informar: _____

En Almería, 27 de noviembre de 2.025

Fdo. Mariano Ródenas Navarro.
Diputación Provincial de Almería.