

## Resumen informe financiero Colmenar de Oreja:

### MIRADOR EL CRISTO:

#### 1. Inversión inicial:

En esta tabla se incorporan todos los gastos previsibles para la inversión inicial de Mirador el Cristo. *Se trata de un modelo estimativo de costes. No es un modelo final.* Hay costes que pueden variar de forma sensible como es el acondicionamiento de la segunda planta, la decoración, tipología de mobiliario, que pueden variar sensiblemente en función de las decisiones finales que adopte el promotor.

El resto de la inversión se ha calculado en base a un promedio de precios obtenidos a través de páginas de referencia de proveedores del sector restauración en internet.

INVERSIÓN-INICIAL Proyecto MIRADOR DEL CRISTO					
OBRA	Superficie m2	Coste m2	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
<b>Rehabilitación (conjunto edificios)</b>					
Presupuesto (Ayuntamiento)			101.981,27	123.397,34	21.416,07
Decoración básica del edificio (*)			12.000,00	14.520,00	2.520,00
Acondicionamiento jardín exterior.			9.600,00	11.616,00	2.016,00
<b>Subtotal</b>			<b>123.581,27</b>	<b>149.533,34</b>	<b>25.952,07</b>
<b>Equipamientos (salones)</b>					
Salones	Unidad	Coste/unidad	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
· Mesas de 4 plazas	29	110,00	3.190,00	3.859,90	669,90
· Sillas para mesas de 4 plazas	116	52,00	6.032,00	7.298,72	1.266,72
· Mantelerías de 4 plazas	120	7,95	954,00	1.154,34	200,34
· Menaje (cuberterías, vajillas, etc.,)	1	7.617,00	7.617,00	9.216,57	1.599,57
<b>Subtotal</b>			<b>17.793,00</b>	<b>21.529,53</b>	<b>3.736,53</b>

<b>Vestuarios</b>	Unidad	Coste/unidad	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
· Taquillas con llave	1	500,00	500,00	605,00	105,00
· Bancos	1	100,00	100,00	121,00	21,00
<b>Subtotal</b>			<b>600,00</b>	<b>726,00</b>	<b>126,00</b>
<b>Terraza</b>	Unidad	Coste/unidad	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
· Mesas Terraza	4	100,00	400,00	484,00	84,00
· Sillas terraza	16	35,00	560,00	677,60	117,60
· Sombrillas	4	110,00	440,00	532,40	92,40
<b>Subtotal</b>			<b>1.400,00</b>	<b>1.694,00</b>	<b>294,00</b>
<b>Cocina</b>	Unidad	Coste/unidad	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
· Hornos y Fuegos	1	3.000,00	3.000,00	3.630,00	630,00
· Tren de Lavado	1	2.000,00	2.000,00	2.420,00	420,00
· Cámaras frigoríficas	2	2.700,00	5.400,00	6.534,00	1.134,00
· Pequeño electrodoméstico)	1	6.500,00	6.500,00	7.865,00	1.365,00
<b>Subtotal</b>			<b>16.900,00</b>	<b>20.449,00</b>	<b>3.549,00</b>
<b>Marketing / Comercialización</b>	Unidad	Coste/unidad	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
· Desarrollo Página Web	1	1.050,00	1.050,00	1.270,50	220,50
· Diferentes acciones de marketing	1	2.200,00	2.200,00	2.662,00	462,00
<b>Total Inversión (acciones Marketing)</b>			<b>3.250,00</b>	<b>3.932,50</b>	<b>682,50</b>
<b>Gestión</b>	Unidad	Coste/unidad	Precio	Precio (+ IVA)	IVA
· Sistema cobros (2 PDAs, 2 Monitores)	2	734,00	1.468,00	154,14	888,14
· Caja cobros	1	36,78	36,78	7,72	44,50
· Impresoras (Grande, Tickets)	2	183,76	367,52	38,59	222,35
<b>Subtotal</b>			<b>1.872,30</b>	<b>200,45</b>	<b>1.154,99</b>
<b>Total, inversión final</b>			<b>165.396,57</b>	<b>198.064,82</b>	<b>35.495,09</b>

## 2. Gastos de Mantenimiento Mirador el Cristo:

La siguiente tabla hace referencia a los gastos de los primeros 12 ejercicios del Mirador El Cristo teniendo en cuenta que el primer año la explotación se limitará a 7 meses. Se han contemplado la mayoría de los costes incluyendo los costes de amortización del préstamo del promotor y del préstamo bancario.

### ***Costes de personal:***

- El cálculo se ha hecho en base al convenio colectivo de la Comunidad de Madrid del sector de hostelería.
- El único coste que no está sujeto al convenio en la tabla es el del promotor. Se ha estimado una cifra de beneficio por su trabajo de 24.660 €/año.
- El coste que figura en la tabla incluye todos los costes por puesto de trabajo. La cifra es el importe que debería pagar el empresario por cada puesto de trabajo /año. Estas cifras pueden estar sujetas a negociación en función de variables como: la experiencia, la proximidad al puesto de trabajo, el nivel de demanda, etc.
- Para el caso de los discontinuos se ha estimado su trabajo por un porcentaje anual. Este porcentaje cubre las vacaciones del personal fijo y las posibles bajas por enfermedad. Es un cálculo aproximativo.

Todos los gastos de reposición de mobiliario, cocinas, menaje, etc. se han estimado en función de la durabilidad de cada uno de ellos. Estos cálculos no tienen por qué coincidir en tiempo con el expuesto en esta tabla.

***Se trata de un modelo estimativo de gastos. No un modelo final.*** La tabla final dependerá de variables que solo se pueden determinar una vez se tengan los precios y costes definitivos de la inversión inicial y los costes reales ajustados de: mantenimiento (luz, agua, gas), personal, seguros, fondo de maniobra, servicio de lavandería, etc.

En el caso de que ***el mismo promotor*** decidiera promover los dos negocios Mirador el Cristo y Hospedería. Una parte importante de los costes se amortizaría por la gestión conjunta de los dos edificios: salario promotor, gestoría, mantenimientos webs, acciones de marketing, parte de los costes de personal, etc.





PERSONAL	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Fijos</b>												
Promotor negocio (Labores de dirección). Este sueldo no está adscrito al convenio colectivo de hostelería	14.385,0	24.660,0	24.660,0	24.660,0	24.660,0	24.660,0	24.660,0	24.660,0	24.660,0	24.660,0	24.660,0	24.660,0
Jefe de restaurante (coste total mensual-1908,32)	13.356,9	23.074,7	23.305,4	23.538,5	23.773,9	24.011,6	24.251,7	24.494,2	24.739,2	24.986,6	25.236,4	25.488,8
Cocinero (coste total mensual-1663,46)	11.617,2	21.575,4	21.791,2	22.009,1	22.229,2	22.451,5	22.676,0	22.902,8	23.131,8	23.363,1	23.596,7	23.832,7
Ayte. de cocina (coste total mensual-1529,89)	10.668,2	19.804,6	20.002,6	20.202,7	20.404,7	20.608,7	20.814,8	21.023,0	21.233,2	21.445,5	21.660,0	21.876,6
Camareros (coste total mensual-1663,38)	11.616,6	21.574,4	21.790,1	22.008,0	22.228,1	22.450,4	22.674,9	22.901,6	23.130,6	23.361,9	23.595,5	23.831,5
Camareros (coste total mensual-1663,38)	11.616,6	21.574,4	21.790,1	22.008,0	22.228,1	22.450,4	22.674,9	22.901,6	23.130,6	23.361,9	23.595,5	23.831,5
<b>Subtotal</b>	<b>73.260,5</b>	<b>132.263,4</b>	<b>133.339,4</b>	<b>134.426,2</b>	<b>135.523,9</b>	<b>136.632,5</b>	<b>137.752,3</b>	<b>138.883,2</b>	<b>140.025,4</b>	<b>141.179,1</b>	<b>142.344,3</b>	<b>143.521,1</b>
<b>Discontinuos (se han calculado para un 35% tiempo)</b>												
Cocinero (coste total mensual-1663,46)	4.066,0	7.551,4	7.626,9	7.703,2	7.780,2	7.858,0	7.936,6	8.016,0	8.096,1	8.177,1	8.258,9	8.341,4
Ayte. de cocina (coste total mensual-1529,89)	3.733,9	6.931,6	7.000,9	7.070,9	7.141,6	7.213,1	7.285,2	7.358,0	7.431,6	7.505,9	7.581,0	7.656,8
Camareros (coste total mensual-1663,38)	4.065,8	7.551,0	7.626,5	7.702,8	7.779,8	7.857,6	7.936,2	8.015,6	8.095,7	8.176,7	8.258,4	8.341,0
Prevención Riesgos Laborales	175,0	300,0	300,3	300,6	300,9	301,2	301,5	301,8	302,1	302,4	302,7	303,0
<b>Subtotal</b>	<b>12.040,7</b>	<b>22.334,0</b>	<b>22.554,7</b>	<b>22.777,5</b>	<b>23.002,6</b>	<b>23.229,9</b>	<b>23.459,5</b>	<b>23.691,4</b>	<b>23.925,6</b>	<b>24.162,1</b>	<b>24.401,0</b>	<b>24.642,3</b>
(Vacaciones/Sustituciones / personal extra) + 20 %	17.060,2	30.919,5	31.178,8	31.440,7	31.705,3	31.972,5	32.242,3	32.514,9	32.790,2	33.068,2	33.349,1	33.632,7
<b>Subtotal</b>	<b>17.060,2</b>	<b>30.919,5</b>	<b>31.178,8</b>	<b>31.440,7</b>	<b>31.705,3</b>	<b>31.972,5</b>	<b>32.242,3</b>	<b>32.514,9</b>	<b>32.790,2</b>	<b>33.068,2</b>	<b>33.349,1</b>	<b>33.632,7</b>
<b>Administración</b>												
Gestoría	720,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0	1.080,0
Seguros	400,0	1.600,2	1.624,2	1.648,6	1.673,3	1.698,4	1.723,9	1.749,8	1.776,0	1.802,7	1.829,7	1.857,1
<b>Subtotal</b>	<b>1.120,0</b>	<b>2.680,2</b>	<b>2.704,2</b>	<b>2.728,6</b>	<b>2.753,3</b>	<b>2.778,4</b>	<b>2.803,9</b>	<b>2.829,8</b>	<b>2.856,0</b>	<b>2.882,7</b>	<b>2.909,7</b>	<b>2.937,1</b>
<b>Marketing / Comercialización</b>												
. Mantenimiento Página Web	500,0	507,5	512,6	517,7	522,9	528,1	533,4	538,7	544,1	549,5	555,0	560,6
. Diferentes acciones de marketing	2.500,0	1.000,0	1.500,0	1.000,0	1.500,0	1.000,0	1.500,0	1.000,0	1.500,0	1.000,0	1.500,0	1.000,0
<b>Subtotal</b>	<b>3.000,0</b>	<b>1.507,5</b>	<b>2.012,6</b>	<b>1.517,7</b>	<b>2.022,9</b>	<b>1.528,1</b>	<b>2.033,4</b>	<b>1.538,7</b>	<b>2.044,1</b>	<b>1.549,5</b>	<b>2.055,0</b>	<b>1.560,6</b>
<b>Total, Final Gastos</b>	<b>142.418,7</b>	<b>256.456,6</b>	<b>262.562,6</b>	<b>260.905,3</b>	<b>265.535,5</b>	<b>267.377,7</b>	<b>266.839,0</b>	<b>271.125,1</b>	<b>271.487,5</b>	<b>263.410,3</b>	<b>259.150,4</b>	<b>256.034,3</b>

### 3. Facturación Prevista Mirador el Cristo:

La siguiente tabla muestra los resúmenes de:

- a) ***Inversión y gastos de explotación*** incluidos los préstamos del promotor y préstamo bancario. Estas inversiones y gastos corresponden a las cifras finales totales de cada tabla.
- b) ***Los resúmenes de las previsiones de facturación por eventos y restauración***. Estas previsiones son estimativas. En el anexo de tablas de Excel que se adjuntan con este informe se puede ver como se han efectuado los cálculos y la metodología seguida.
- c) Es importante tener en cuenta que **no se han incorporado las previsiones de facturación por el concepto de alcohol/copas en este modelo económico**. Ni para los eventos ni para el servicio diario de restauración. El margen por la venta de alcohol / copas podría incrementar de forma sensible la facturación.
- d) Se ha estima una apertura de negocio de 5 días a la semana con dos de descanso de forma que los costes de personal se puedan minimizar.
- e) No se ha tenido en cuenta la posible facturación en el medio plazo por el desarrollo de productos para grupos específicos como puedan ser los cicloturistas o proyectos de formación.

La tabla que se ha generado en base a lo expuesto es estimativa y puede cambiar en función de la inversión, los costes finales ajustados de la explotación y el modelo de desarrollo comercial que el promotor decida incorporar para su negocio.

Ejercicio:	Previsiones - Eventos		Previsiones - Servicios		Totales		Gastos de Explotación	Margen - gastos explotación	Amortización Inversión Inicial	Balance final por anualidades
	FACTURACIÓN	MÁRGEN	FACTURACIÓN	MÁRGEN	FACTURACIÓN	MÁRGEN				
2019			196.234,7	100.873,2	196.234,7	100.873,2	142.418,7	-41.545,6	-13.783,0	-55.328,6
2020	68.960,5	35.535,6	321.719,0	169.614,5	390.679,5	205.150,0	256.456,6	-51.306,5	-13.783,0	-65.089,6
2021	102.623,3	51.645,8	373.280,2	192.221,9	475.903,5	243.867,7	262.562,6	-18.694,9	-13.783,0	-32.478,0
2022	128.279,2	64.557,2	382.612,2	197.027,5	510.891,4	261.584,7	260.905,3	679,4	-13.783,0	-13.103,6
2023	150.334,1	75.658,2	392.177,5	201.953,1	542.511,6	277.611,4	265.535,5	12.075,8	-13.783,0	-1.707,2
2024	168.364,5	85.022,3	401.981,9	207.002,0	570.346,4	292.024,2	267.377,7	24.646,5	-13.783,0	10.863,5
2025(+2,5%)	172.573,6	87.147,8	412.031,5	212.177,0	584.605,1	299.324,8	266.839,0	32.485,9	-13.783,0	18.702,8
2026 (+2,5%)	176.887,9	89.326,5	422.332,3	217.481,4	599.220,2	306.808,0	271.125,1	35.682,8	-13.783,0	21.899,8
2027 (+2,5%)	181.310,1	91.559,7	432.890,6	222.918,5	614.200,7	314.478,2	271.487,5	42.990,6	-13.783,0	29.207,6
2028 (+1,5%)	184.029,8	92.933,1	439.384,0	226.262,3	623.413,7	319.195,3	263.410,3	55.785,1	-13.783,0	42.002,0
2029 (+1,5%)	186.790,2	94.327,1	445.974,7	229.656,2	632.764,9	323.983,3	259.150,4	64.832,9	-13.783,0	51.049,9
2030 (+1,5%)	189.592,1	95.742,0	452.664,3	233.101,0	642.256,4	328.843,0	256.034,3	72.808,8	-13.783,0	59.025,7

**El balance final de explotación arroja un resultado de 5.420,36 € anuales según el modelo propuesto**

**Nota.**

En el año 2028 deja de figurar como gasto de explotación la amortización inversión promotor (72.800) a 8 años a partir del año 2. Se considera que el préstamo ya se ha recuperado con intereses

En el año 2029 deja de figurar como gasto de explotación la amortización del préstamo bancario (100.000) a 10 años a partir del año 1. Se considera que el préstamo ya se ha cancelado con la entidad bancaria.