



ESTUDIO DE VIABILIDAD

para la concesión de obra pública referida a la construcción de un equipamiento monográfico consistente en un Colegio de enseñanza Infantil, Primaria, Secundaria y Bachillerato CEIPSO y Residencia de estudiantes en la ciudad deportiva Camilo Cano del municipio de La Nucía (Alicante)

redacción del proyecto:



1. Finalidad del presente documento

Una vez descritas las características fundamentales del proyecto, este documento expone los aspectos que demuestran la viabilidad económica del mismo:

- Las principales fuentes de financiación previstas para la ejecución de la obra.
- Los costes de explotación y mantenimiento previstos y los medios estimados para su atención (ingresos procedentes de los usuarios, etc...).
- La rentabilidad razonable del proyecto.

2.- INVERSIÓN INICIAL, FINANCIACIÓN Y JUSTIFICACIÓN

2.1.- Cuadro de Amortización.

El coste total de la obra de conformidad al Proyecto Básico de la obra es de 6.130.272,39€ que quedará dividido en 4 fases y cuya duración total de la obra será de 36 meses de construcción.

El objetivo principal de la división del proyecto por fases es el de poder comenzar la actividad y en consecuencia poner en marcha el centro educativo tras el primer año de construcción del edificio, mientras se siguen construyendo el resto de fases del conjunto de edificios que conformarían el colegio.

La financiación prevista la constituirán los recursos propios del concesionario y las operaciones financieras oportunas, así como los propios recursos generados por la explotación que comenzarán a obtenerse a partir de la finalización de la construcción de la primera fase de la obra.

El concesionario deberá de confeccionar, de acuerdo a su oferta, un plan económico que rijan la concesión y se aportará detalladamente en la presentación del proyecto definitivo.

Según ley 30/2007 de 30 de octubre de 2007, en sus varios artículos se indica:

Las obras públicas objeto de concesión serán financiadas, total o parcialmente, por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo en función de la inversión realizada.

El concesionario podrá recurrir a la financiación privada para hacer frente a sus obligaciones contractuales en los términos y condiciones que establecen en esta Ley. Además, podrá obtener financiación mediante la contratación de préstamos o créditos con entidades de

crédito, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente. Dichos contratos deberán de ser comunicados al órgano de contratación en el plazo de un mes desde su suscripción.

Cuando existan razones de rentabilidad económica y social, o concurran singulares exigencias derivadas del fin público o interés general de la obra objeto de concesión, la administración podrá también aportar recursos públicos para su financiación conjunta o préstamos reintegrables, con o sin interés, o préstamos participativos de acuerdo a lo establecido en el artículo 236 y en la sección A del capítulo III del TRLCAP y de conformidad con las previsiones del correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares, debiendo respetarse en todo caso el principio de asunción de riesgo por el concesionario.

BALANCE DE GASTOS E INGRESOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES:

Construcción del edificio:	6.130.272,39 €
Préstamo bancario:	2.984.437,02 €
Aportaciones socios/Cash Flow:	3.145.835,35 €

El **primer año** se empezará la obra con las aportaciones de los socios y el préstamo bancario, estas aportaciones de los socios ascenderán a 1.000.000,00€ e irán destinadas a cubrir la parte correspondiente al coste de la obra no financiada por la entidad bancaria y el resto corresponderá al préstamo bancario, dependiendo de las necesidades y el avance de la construcción del centro educativo.

El **segundo año**, llegados a la finalización de la construcción de la primera fase y consecuentemente al inicio de la explotación de parte de las etapas del proyecto del centro educativo, a partir de ese instante se recibirán ingresos propios de la puesta en marcha del centro educativo que pretende abrir ofertando enseñanzas en las etapas de Educación Infantil de segundo ciclo, Educación Primaria y Educación Secundaria Obligatoria.

El **tercer año** de construcción, la cantidad del coste correspondiente a la tercera fase de la construcción será financiada parcialmente por el banco y el resto será cubierta con los fondos propios de la puesta en marcha de la actividad y/o aportaciones de los socios.

El **cuarto año** se pretende que la construcción de esta última fase sea sufragada con fondos propios.

La amortización anual del préstamo bancario se establece en 2.984.437,02€ (durante 10 años con una estimación de TAE de 2,75%).

De acuerdo con las anteriores premisas a continuación se desarrolla un Plan de Amortización, con el detalle de los intereses, la cuota y el capital pendiente.

El detalle del cuadro se desarrolla mes a mes, hasta cubrir las 120 mensualidades

correspondientes a los 10 años anteriormente establecidos.

Se llega así, finalmente, a un capital pendiente de amortizar de cero euros.

El cuadro, que a continuación se detalla, permite comprobar cómo el capital pendiente, y a medida que se amortiza, llega finalmente a ser nulo y cuyo resultado es el siguiente:

	CUOTA A PAGAR	INTERÉS	CAPITAL AMORTIZADO	CAPITAL VIVO		CUOTA A PAGAR	INTERÉS	CAPITAL AMORTIZADO	CAPITAL VIVO
1	- €	3.273,15 €	- €	- €	67	29.357,38 €	4.116,45 €	25.240,94 €	1.771.027,07 €
2	- €	3.273,15 €	- €	- €	68	29.357,38 €	4.058,60 €	25.298,78 €	1.745.728,29 €
3	- €	3.273,15 €	- €	- €	69	29.357,38 €	4.000,63 €	25.356,76 €	1.720.371,53 €
4	- €	3.273,15 €	- €	- €	70	29.357,38 €	3.942,52 €	25.414,87 €	1.694.956,66 €
5	- €	3.273,15 €	- €	- €	71	29.357,38 €	3.884,28 €	25.473,11 €	1.669.483,55 €
6	- €	3.273,15 €	- €	- €	72	29.357,38 €	3.825,90 €	25.531,48 €	1.643.952,07 €
7	- €	3.273,15 €	- €	- €	73	29.357,38 €	3.767,39 €	25.589,99 €	1.618.362,08 €
8	- €	3.273,15 €	- €	- €	74	29.357,38 €	3.708,75 €	25.648,64 €	1.592.713,44 €
9	- €	3.273,15 €	- €	- €	75	29.357,38 €	3.649,97 €	25.707,42 €	1.567.006,02 €
10	- €	3.273,15 €	- €	- €	76	29.357,38 €	3.591,06 €	25.766,33 €	1.541.239,69 €
11	- €	3.273,15 €	- €	- €	77	29.357,38 €	3.532,01 €	25.825,38 €	1.515.414,32 €
12	- €	3.273,15 €	- €	- €	78	29.357,38 €	3.472,82 €	25.884,56 €	1.489.529,76 €
13	19.339,43 €	4.645,12 €	14.694,31 €	2.012.265,30 €	79	29.357,38 €	3.413,51 €	25.943,88 €	1.463.585,88 €
14	19.339,43 €	4.611,44 €	14.727,99 €	1.997.537,31 €	80	29.357,38 €	3.354,05 €	26.003,33 €	1.437.582,55 €
15	19.339,43 €	4.577,69 €	14.761,74 €	1.982.775,57 €	81	29.357,38 €	3.294,46 €	26.062,92 €	1.411.519,62 €
16	19.339,43 €	4.543,86 €	14.795,57 €	1.967.980,00 €	82	29.357,38 €	3.234,73 €	26.122,65 €	1.385.396,97 €
17	19.339,43 €	4.509,95 €	14.829,48 €	1.953.150,52 €	83	29.357,38 €	3.174,87 €	26.182,52 €	1.359.214,45 €
18	19.339,43 €	4.475,97 €	14.863,46 €	1.938.287,06 €	84	29.357,38 €	3.114,87 €	26.242,52 €	1.332.971,94 €
19	19.339,43 €	4.441,91 €	14.897,52 €	1.923.389,54 €	85	29.357,38 €	3.054,73 €	26.302,66 €	1.306.669,28 €
20	19.339,43 €	4.407,77 €	14.931,66 €	1.908.457,87 €	86	29.357,38 €	2.994,45 €	26.362,93 €	1.280.306,34 €
21	19.339,43 €	4.373,55 €	14.965,88 €	1.893.491,99 €	87	29.357,38 €	2.934,04 €	26.423,35 €	1.253.883,00 €
22	19.339,43 €	4.339,25 €	15.000,18 €	1.878.491,82 €	88	29.357,38 €	2.873,48 €	26.483,90 €	1.227.399,09 €
23	19.339,43 €	4.304,88 €	15.034,55 €	1.863.457,26 €	89	29.357,38 €	2.812,79 €	26.544,59 €	1.200.854,50 €
24	19.339,43 €	4.270,42 €	15.069,01 €	1.848.388,25 €	90	29.357,38 €	2.751,96 €	26.605,43 €	1.174.249,07 €
25	29.357,38 €	6.430,11 €	22.927,28 €	2.782.938,39 €	91	29.357,38 €	2.690,99 €	26.666,40 €	1.147.582,68 €
26	29.357,38 €	6.377,57 €	22.979,82 €	2.759.958,58 €	92	29.357,38 €	2.629,88 €	26.727,51 €	1.120.855,17 €
27	29.357,38 €	6.324,91 €	23.032,48 €	2.736.926,10 €	93	29.357,38 €	2.568,63 €	26.788,76 €	1.094.066,41 €
28	29.357,38 €	6.272,12 €	23.085,26 €	2.713.840,83 €	94	29.357,38 €	2.507,24 €	26.850,15 €	1.067.216,26 €
29	29.357,38 €	6.219,22 €	23.138,17 €	2.690.702,67 €	95	29.357,38 €	2.445,70 €	26.911,68 €	1.040.304,58 €
30	29.357,38 €	6.166,19 €	23.191,19 €	2.667.511,48 €	96	29.357,38 €	2.384,03 €	26.973,35 €	1.013.331,23 €
31	29.357,38 €	6.113,05 €	23.244,34 €	2.644.267,14 €	97	29.357,38 €	2.322,22 €	27.035,17 €	986.296,06 €
32	29.357,38 €	6.059,78 €	23.297,61 €	2.620.969,54 €	98	29.357,38 €	2.260,26 €	27.097,12 €	959.198,94 €
33	29.357,38 €	6.006,39 €	23.351,00 €	2.597.618,54 €	99	29.357,38 €	2.198,16 €	27.159,22 €	932.039,72 €
34	29.357,38 €	5.952,88 €	23.404,51 €	2.574.214,03 €	100	29.357,38 €	2.135,92 €	27.221,46 €	904.818,26 €
35	29.357,38 €	5.899,24 €	23.458,14 €	2.550.755,89 €	101	29.357,38 €	2.073,54 €	27.283,84 €	877.534,42 €

36	29.357,38 €	5.845,48 €	23.511,90 €	2.527.243,99 €	102	29.357,38 €	2.011,02 €	27.346,37 €	850.188,05 €
37	29.357,38 €	5.791,60 €	23.565,78 €	2.503.678,20 €	103	29.357,38 €	1.948,35 €	27.409,04 €	822.779,01 €
38	29.357,38 €	5.737,60 €	23.619,79 €	2.480.058,41 €	104	29.357,38 €	1.885,54 €	27.471,85 €	795.307,16 €
39	29.357,38 €	5.683,47 €	23.673,92 €	2.456.384,50 €	105	29.357,38 €	1.822,58 €	27.534,81 €	767.772,36 €
40	29.357,38 €	5.629,21 €	23.728,17 €	2.432.656,33 €	106	29.357,38 €	1.759,48 €	27.597,91 €	740.174,45 €
41	29.357,38 €	5.574,84 €	23.782,55 €	2.408.873,78 €	107	29.357,38 €	1.696,23 €	27.661,15 €	712.513,30 €
42	29.357,38 €	5.520,34 €	23.837,05 €	2.385.036,73 €	108	29.357,38 €	1.632,84 €	27.724,54 €	684.788,76 €
43	29.357,38 €	5.465,71 €	23.891,68 €	2.361.145,06 €	109	29.357,38 €	1.569,31 €	27.788,08 €	657.000,68 €
44	29.357,38 €	5.410,96 €	23.946,43 €	2.337.198,63 €	110	29.357,38 €	1.505,63 €	27.851,76 €	629.148,93 €
45	29.357,38 €	5.356,08 €	24.001,30 €	2.313.197,33 €	111	29.357,38 €	1.441,80 €	27.915,58 €	601.233,34 €
46	29.357,38 €	5.301,08 €	24.056,31 €	2.289.141,02 €	112	29.357,38 €	1.377,83 €	27.979,56 €	573.253,78 €
47	29.357,38 €	5.245,95 €	24.111,44 €	2.265.029,58 €	113	29.357,38 €	1.313,71 €	28.043,68 €	545.210,10 €
48	29.357,38 €	5.190,69 €	24.166,69 €	2.240.862,89 €	114	29.357,38 €	1.249,44 €	28.107,94 €	517.102,16 €
49	29.357,38 €	5.135,31 €	24.222,07 €	2.216.640,82 €	115	29.357,38 €	1.185,03 €	28.172,36 €	488.929,80 €
50	29.357,38 €	5.079,80 €	24.277,58 €	2.192.363,23 €	116	29.357,38 €	1.120,46 €	28.236,92 €	460.692,88 €
51	29.357,38 €	5.024,17 €	24.333,22 €	2.168.030,02 €	117	29.357,38 €	1.055,75 €	28.301,63 €	432.391,25 €
52	29.357,38 €	4.968,40 €	24.388,98 €	2.143.641,03 €	118	29.357,38 €	990,90 €	28.366,49 €	404.024,76 €
53	29.357,38 €	4.912,51 €	24.444,87 €	2.119.196,16 €	119	29.357,38 €	925,89 €	28.431,49 €	375.593,27 €
54	29.357,38 €	4.856,49 €	24.500,89 €	2.094.695,27 €	120	29.357,38 €	860,73 €	28.496,65 €	347.096,62 €
55	29.357,38 €	4.800,34 €	24.557,04 €	2.070.138,23 €	121	13.627,42 €	369,23 €	13.258,18 €	147.860,72 €
56	29.357,38 €	4.744,07 €	24.613,32 €	2.045.524,91 €	122	13.627,42 €	338,85 €	13.288,57 €	134.572,16 €
57	29.357,38 €	4.687,66 €	24.669,72 €	2.020.855,19 €	123	13.627,42 €	308,39 €	13.319,02 €	121.253,14 €
58	29.357,38 €	4.631,13 €	24.726,26 €	1.996.128,93 €	124	13.627,42 €	277,87 €	13.349,54 €	107.903,59 €
59	29.357,38 €	4.574,46 €	24.782,92 €	1.971.346,01 €	125	13.627,42 €	247,28 €	13.380,14 €	94.523,46 €
60	29.357,38 €	4.517,67 €	24.839,72 €	1.946.506,29 €	126	13.627,42 €	216,62 €	13.410,80 €	81.112,66 €
61	29.357,38 €	4.460,74 €	24.896,64 €	1.921.609,65 €	127	13.627,42 €	185,88 €	13.441,53 €	67.671,13 €
62	29.357,38 €	4.403,69 €	24.953,70 €	1.896.655,95 €	128	13.627,42 €	155,08 €	13.472,34 €	54.198,79 €
63	29.357,38 €	4.346,50 €	25.010,88 €	1.871.645,07 €	129	13.627,42 €	124,21 €	13.503,21 €	40.695,58 €
64	29.357,38 €	4.289,19 €	25.068,20 €	1.846.576,87 €	130	13.627,42 €	93,26 €	13.534,15 €	27.161,43 €
65	29.357,38 €	4.231,74 €	25.125,65 €	1.821.451,23 €	131	13.627,42 €	62,24 €	13.565,17 €	13.596,26 €
66	29.357,38 €	4.174,16 €	25.183,23 €	1.796.268,00 €	132	13.627,42 €	31,16 €	13.596,26 €	0,00 €

3.- INGRESOS

3.1.- Global de Ingresos

La previsión de ingresos básica vendrá dada en función del número de alumnos que el centro educativo consiga en cada año de su actividad y que se estima que, durante los 4 primeros años de actividad, será la siguiente:

1er año (anual):	1.609.646,00€
2º año (anual):	1.936.333,00€
3er año (anual):	3.436.990,00€
4º año (anual):	4.296.690,00€

3.2.- Estimación desglosada de ingresos previstas para el primer año de actividad

INGRESOS POR EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS 1ER AÑO:

Ingresos de enseñanza reglada:	1.156.200,00€
Ingresos por servicio de comedor:	236.208,00€
Ingresos guarderías:	11.000,00€
Ingresos inscripciones:	111.000,00€
Ingresos gabinetes y gastos generales:	45.288,00€
Ingresos extraescolares y complementarias:	49.950,00€
Previsión total de ingresos 1er año:	1.609.646,00€

INGRESOS POR EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS 2º AÑO:

Ingresos de enseñanza reglada:	1.470.800,00€
Ingresos por servicio de comedor:	298.984,00€
Ingresos guarderías:	16.500,00€
Ingresos inscripciones:	29.500,00€
Ingresos gabinetes y gastos generales:	57.324,00€
Ingresos extraescolares y complementarias:	63.225,00€
Previsión total de ingresos del 2º año:	1.936.333,00€

INGRESOS POR EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS 3ER AÑO:

Ingresos de enseñanza reglada:	2.574.580,00€
--------------------------------	---------------

Ingresos por servicio de comedor:	526.680,00€
Ingresos guarderías:	24.750,00€
Ingresos inscripciones:	120.000,00€
Ingresos gabinetes y gastos generales:	100.980,00€
Ingresos extraescolares y complementarias:	90.000,00€
Previsión total de ingresos del 3er año:	3.436.990,00€

INGRESOS POR EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS 4º AÑO:

Ingresos de enseñanza reglada:	3.338.280,00€
Ingresos por servicio de comedor:	633.080,00€
Ingresos guarderías:	24.750,00€
Ingresos inscripciones:	62.500,00€
Ingresos gabinetes y gastos generales:	126.480,00€
Ingresos extraescolares y complementarias:	111.600,00€
Previsión total de ingresos del 3er año:	4.296.690,00€

4.- GASTOS

La Previsión estimada de los principales gastos propios del inicio de la actividad del centro educativo, entre los que destacan gastos de personal, suministros, contratos y servicios entre otros, es la siguiente:

GASTOS PROPIOS DE LA EXPLOTACIÓN DE LA ACTIVIDAD 1ER AÑO:

Gastos personal:	514.208,80€
Gastos generales:	98.327,00€
Seguros:	5.000,00€

Gastos varios: 240.000,00€

Previsión total de gastos del 1er año: 857.535,80€

GASTOS PROPIOS DE LA EXPLOTACIÓN DE LA ACTIVIDAD 2º AÑO:

Gastos personal: 678.779,00€

Gastos generales: 125.837,64€

Seguros: 6.000,00€

Gastos varios: 280.000,00€

Previsión total de gastos del 2º año: 1.090.616,64€

GASTOS PROPIOS DE LA EXPLOTACIÓN DE LA ACTIVIDAD 3ER AÑO:

Gastos personal: 1.148.679,40€

Gastos generales: 154.547,05€

Seguros: 16.000,00€

Gastos varios: 400.000,00€

Previsión total de gastos del 3er año: 1.719.226,45€

GASTOS PROPIOS DE LA EXPLOTACIÓN DE LA ACTIVIDAD 4º AÑO:

Gastos personal: 1.335.679,40€

Gastos generales: 202.256,46€

Seguros: 32.000,00€

Gastos varios: 600.000,00€

Previsión total de gastos del 3er año: 2.169.935,86€

5.- RESUMEN DEL BALANCE PREVISTO DE INGRESOS Y GASTOS ANTES DE IMPUESTOS PARA LOS PRÓXIMOS 50 AÑOS (TIEMPO ESTIMADO DE LA CONCESIÓN DEMANIAL)

La previsión de ingresos y gastos de la explotación del centro educativo se ha hecho en base a los primeros 3 años de actividad periodo de duración total de la construcción.

Año 01

Ingresos 1.609.646,00€ - Gastos 857.535,80€ = 752.110,20€

Año 02

Ingresos 1.936.333,00€ - Gastos 1.090.616,64€ = 845.716,36€

Año 03

Ingresos 3.436.990,00€ - Gastos 1.719.226,45€ = 1.717.763,55€

Año 04

Ingresos 4.296.690,00€ - Gastos 2.169.935,86€ = 2.126.754,14€

A partir del año 5, tanto los ingresos aumentarían progresivamente hasta completar el máximo de su capacidad debido a que la actividad tanto del centro educativo como de su residencia se ejercería en todas sus etapas de 0 a 18 años. De igual modo los gastos se estabilizan de forma constante con incrementos poco significativos.

Lo anterior se refleja en el cuadro adjunto. El presente análisis de la operación de construcción y explotación del centro educativo pone en evidencia la solvencia y el equilibrio económico de la misma, desde la fase inicial de su construcción, hasta el siguiente periodo de explotación.

El referido análisis demuestra, a los efectos de la Administración Municipal, que las previsiones de gastos e ingresos responden a una previsión real que garantiza económicamente su sostenibilidad y equilibrio.

Ingresos de Explotación	Año 01	Año 02	Año 03	Año 04
Ingresos de enseñanza reglada:	1.156.200,00 €	1.470.800,00 €	2.574.580,00 €	3.338.280,00 €
Ingresos por servicio de comedor:	236.208,00 €	298.984,00 €	526.680,00 €	633.080,00 €
Ingresos guarderías:	11.000,00 €	16.500,00 €	24.750,00 €	24.750,00 €
Ingresos inscripciones:	111.000,00 €	29.500,00 €	120.000,00 €	62.500,00 €
Ingresos gabinetes y gastos generales:	45.288,00 €	57.324,00 €	100.980,00 €	126.480,00 €

Ingresos actividades extraescolares y complementarias	49.950,00 €	63.225,00 €	90.000,00 €	111.600,00 €
Totales	1.609.646,00 €	1.936.333,00 €	3.436.990,00 €	4.296.690,00 €
Gastos de Explotación				
Gastos de personal	514.208,80 €	678.779,00 €	1.148.679,40 €	1.335.679,40 €
Gastos generales: (suministros, servicios profesionales...)	98.327,00 €	125.837,64 €	154.547,05 €	202.256,46 €
Seguros:	5.000,00 €	6.000,00 €	16.000,00 €	32.000,00 €
Gastos varios (aprovisionamientos)	240.000,00 €	280.000,00 €	400.000,00 €	600.000,00 €
Totales	857.535,80 €	1.090.616,64 €	1.719.226,45 €	2.169.935,86 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	752.110,20 €	845.716,36 €	1.717.763,55 €	2.126.754,14 €
Amortizaciones préstamos bancarios:	232.073,17 €	352.288,61 €	352.288,61 €	352.288,61 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	520.037,03 €	493.427,75 €	1.365.474,94 €	1.774.465,53 €

6.- CONCLUSIONES

Lo anterior viene a demostrar:

Primero.-

La conveniencia de un equipamiento monográfico consistente en Colegio de enseñanza Infantil, Primaria, Secundaria, Bachillerato y Residencia de Estudiantes, en la Ciudad Deportiva Camilo Cano del municipio de La Nucía (Alicante), para dar adecuada cobertura educativa a las actividades que en la misma se realizan.

Segundo.-

El cumplimiento que dicho uso educativo guarda con el planeamiento urbanístico vigente, así como la figura de concesión demanial para su constitución y explotación.

Tercero.-

La viabilidad, equilibrio económico y sostenibilidad, de su construcción y explotación a la vista del análisis de gastos e ingresos que comporta.

Cuarto.-

Las necesidades de emplazamiento, superficie, suelo e instalaciones que debe contener para dar adecuado cumplimiento a su objetivo.

Quinto.-

Como valor añadido que el equipamiento educativo aportará a la dotación educativa, social y cultural del municipio de La Nucía y, por extensión, a la comarca y provincia de Alicante.

En Alicante, JULIO de 2020



Fdo. D. José Luis Campos Rosique. Arquitecto.

en representación de CrystalZoo, S.L.P