

DOCUMENTO Proyecto: 120036 TD99.15 - 02-Aprobacion Anejo-1 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: FZH77-ZXY6P-2T08J Página 1 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO FIRMADO 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J_00EFB5F068FCE62197F909890602AFC59650657D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InfoEstadistica.do?opc_id=279&enL_id=38&idioma=1



HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS EN POLÍGONO 2200IAA PARCELA 9 DE LA COLONIA DE MONTE ALGAIDA, EN SANLUCAR DE BARRAMEDA, CÁDIZ

Índice de Anejos

- Anejo nº 1.- Estudio económico financiero.
- Anejo nº 2.- Documentación acreditación titularidad.
- Anejo nº 3.- Carta de condiciones técnico económicas de compañía suministradora.



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validador agronomos-e-gestion.es [PVWRSV7NTWCDALGI]

6/10
2020

Habilitación Profesional
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR



DOCUMENTO Proyecto: 120036 TD99.15 - 02-Aprobacion Anejo-1 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: FZH77-ZXY6P-2T08J Página 2 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO FIRMADO 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucarbarrameda.es/portal/InoEstadistica.do?opc_id=273&enL_id=3&idioma=1



HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS EN POLÍGONO 22, PARCELA 9 DE LA COLONIA DE MONTE ALGAIDA, EN SANLUCAR DE BARRAMEDA, CÁDIZ

COIAA

VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validador: agronomos-e-gestiones [PVWRSV7NTWCDALGI]

6/10
2020

Habilitación Profesional
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Anejo nº 1. Informe de Viabilidad

1. PRODUCCIONES

1.1. NECESIDAD DE MATERIAS PRIMAS

Como se ha comentado anteriormente, el objeto del proyecto de actuación es la de la construcción de una nueva planta industrial en régimen asociativo entre diversos pequeños productores, con el fin de potenciar la capacidad comercial del conjunto que les permita un mayor asentamiento y crecimiento dentro del sector.

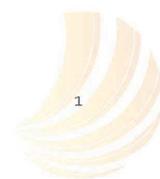
Para lograr los objetivos anteriormente citados la capacidad de gestión productiva de la planta se establece en 82,23T/día, de media según el producto estacionalmente tratado, trabajando 365 días al año, lo que proporciona una capacidad anual de 30.013.500kg.

En paralelo se necesitarán otro tipo de materias primas auxiliares, tales como envases, etiquetas, embalajes,...

1.2. ZONA DE RECOGIDA DE MATERIAS PRIMAS

Como se comentaba anteriormente, el origen de las materias primas son las parcelas productivas, objeto del presente proyecto, propiedad de los diferentes productores que forman parte del régimen asociativo de la futura empresa.

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR



DOCUMENTO Proyecto: 120036 TD99.15 - 02-Aprobacion Anejo-1 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: FZH77-ZXY6P-2T08J Página 3 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13
ESTADO FIRMADO 24/04/2023 11:13	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J_00EFB5F068FCE62197F090980602AFC59650657D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InEstatista.do?opc_id=273&enL_id=38&idioma=1



1.3. PRODUCTOS

La nueva planta hortofrutícola estará capacitada de producir los siguientes productos según estacionalidad:

PRODUCTO	ENE.	FEB.	MAR.	ABRI.	MAY.	JUN.	JUL.	AGOS.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.
PATATAS	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
BONIATOS	✓	✓	✓					✓	✓	✓	✓	✓
ZANAHORIA MANOJOS	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓
ZANAHORIAS SIN PROCESAR					✓	✓	✓					
RABANOS MARTILLOS	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
NABOS MORADOS	✓	✓	✓	✓	✓	✓						
RABANOS LARGOS	✓	✓	✓	✓								
RABANOS NEGROS		✓	✓	✓								
COLES	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
CALABACIN BLANCO	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓
PIMIENTOS	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓
TOMATES				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
TOMATES DE PERA				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
SANDIAS				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
MELON GALIA				✓	✓	✓	✓	✓	✓			
PEPINOS			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
PUERROS	✓	✓	✓	✓	✓	✓						
CALABAZAS	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓
COLIFLORES	✓	✓	✓									✓

Con las inversiones previstas se pretende obtener un producto controlado en todo el proceso desde la recogida de materia prima hasta la comercialización del mismo, garantizando la máxima calidad. Se indica a continuación la producción en la situación futura:

COIAA

VISADC : V202001312 Exp : E202000784
Validador agronomos-e-gestores [PVWRSV7N1WCALGI]

6/10
2020

Habilitación Profesional
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J-90EFB5F068CE62197F90989602AFC5965057D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/informatica.do?opc_id=273&enl_id=38&idioma=1



PRODUCTOS TERMINADOS	SITUACIÓN FUTURA	
	% PRODUCCIÓN	TOTAL PRODUCCIÓN kg
Patatas	27,49%	8.250.000,00
Boniatos	19,24%	5.775.000,00
Zanahoria manojos	5,50%	1.650.000,00
Zanahoria sin procesar	2,20%	660.000,00
Rabano martillo	16,49%	4.950.000,00
Nabo morado	4,95%	1.485.000,00
Rábano largo	1,10%	330.000,00
Rábano negro	0,33%	99.000,00
Coles	2,20%	660.000,00
Calabacin blanco	8,25%	2.475.000,00
Pimientos	2,20%	660.000,00
Tomates	0,55%	165.000,00
Tomates pera	1,10%	330.000,00
Sandia	2,75%	825.000,00
Melón Galia	2,20%	660.000,00
Pepino	0,55%	165.000,00
Puerro	2,20%	660.000,00
Calabaza	0,16%	49.500,00
Coliflor	0,55%	165.000,00
TOTAL PRODUCCIÓN ANUAL	100,00%	30.013.500,00

COIAA

 VISADC : V202001312 Exp : E202000784
 Validador agronomos-e-gestoras [PVWRSV7NTWCALGI]
 6/10
 2020
 Habilitación Profesional
 Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

1.4. DESTINO DE LA PRODUCCIÓN

El principal destino de la producción se centra en la venta al por mayor a nivel nacional.

El principal canal de venta se efectuará a nivel de grandes centros logísticos de venta, "MERCAS", y en la propia tienda de la futura planta hortofrutícola para pequeños vendedores de la comarca y alrededores.

Aprobado por Junta de Gobierno Local
 23 de MARZO 2023
 EL OFICIAL MAYOR



DOCUMENTO Proyecto: 120036 TD99.15 - 02-Aprobacion Anejo-1 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: FZH77-ZXY6P-2T08J Página 5 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13
ESTADO FIRMADO 24/04/2023 11:13	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/informatica/portal/verificador.asp?id_documento=120036



2. ESTUDIO DE VIABILIDAD

2.1. ANTECEDENTES

Se realiza el presente Estudio Económico con el fin de llevar a cabo la Evaluación Económica de la Inversión generada, una vez se realicen las inversiones previstas para instalación y puesta en marcha de la nueva central hortofrutícola.

Para ello, se evalúan unos indicadores financieros sobre los incrementos de los Flujos de Caja producidos una vez realizadas dichas inversiones.

2.2. PLAN DE INVERSIONES

El Plan de Inversiones previsto en el presente Proyecto se resume a continuación:

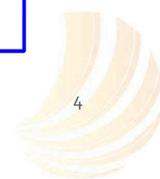
TITULOS	OBRA CIVIL	INSTALACIONES	INVERSIÓN
I.- OBRAS EXTERIORES	235.538,76 €		235.538,76 €
II.- EDIFICACIONES	493.054,35 €		493.054,35 €
III.- AYUDAS DE ALBAÑILERÍA A INSTALACIONES	5.699,79 €		5.699,79 €
IV.- SEGURIDAD Y SALUD	16.000,00 €		16.000,00 €
V.- CONTROL, OCAS Y GESTIÓN DE RESIDUOS	10.000,00 €		10.000,00 €
VI.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA		99.299,55 €	99.299,55 €
VII.- INSTALACIÓN FRIGORÍFICA		142.240,00 €	142.240,00 €
VIII.- INSTALACIÓN DE FLUIDOS		13.790,00 €	13.790,00 €
IX.- INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS		4.860,00 €	4.860,00 €
X.- INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN		16.800,00 €	16.800,00 €
XI.- INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN		8.000,00 €	8.000,00 €
TOTAL	760.292,90 €	284.989,55 €	1.045.282,44 €

2.3. PROGRAMA DE AMORTIZACIONES

El Programa de Amortizaciones anual que se ha previsto realizar se refleja a continuación en base a las siguientes premisas:

- ✓ Importes inferiores a 50.000€: 5 años.
- ✓ Importes entre 50.000 y 200.000€: 10 años
- ✓ Importes entre 200.000 y 500.000€: 15 años.

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR



COIAA

Validación agrónomos e-gestiones [PVWRSV7NTWCAJGI]

VISADO : V202001312 Exp : E202000784

6/10
2020

Habilitación Profesional Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



✓ Importes superiores a 500.000€: 20 años.

En la siguiente tabla se presenta los siguientes periodos de amortización:

TITULOS	OBRA CIVIL	INSTALACIONES	INVERSIÓN	PERIODO DE AMORTIZACIÓN AÑOS	AMORTIZACIÓN ANUAL
I.- OBRAS EXTERIORES	235.538,76 €		235.538,76 €	15	15.702,58 €
II.- EDIFICACIONES	493.054,35 €		493.054,35 €	20	24.652,72 €
III.- AYUDAS DE ALBAÑILERÍA A INSTALACIONES	5.699,79 €		5.699,79 €	5	1.139,96 €
IV.- SEGURIDAD Y SALUD	16.000,00 €		16.000,00 €	5	3.200,00 €
V.- CONTROL, OCAS Y GESTIÓN DE RESIDUOS	10.000,00 €		10.000,00 €	5	2.000,00 €
VI.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA		99.299,55 €	99.299,55 €	10	9.929,95 €
VII.- INSTALACIÓN FRIGORÍFICA		142.240,00 €	142.240,00 €	10	14.224,00 €
VIII.- INSTALACIÓN DE FLUIDOS		13.790,00 €	13.790,00 €	5	2.758,00 €
IX.- INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS		4.860,00 €	4.860,00 €	5	972,00 €
X.- INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN		16.800,00 €	16.800,00 €	5	3.360,00 €
XI.- INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN		8.000,00 €	8.000,00 €	5	1.600,00 €
TOTAL	760.292,90 €	284.989,55 €	1.045.282,44 €		79.539,21 €

En la siguiente tabla se exponen un calendario de amortizaciones en periodos de cinco años para el análisis del ciclo de vida del plazo de amortización estimado en 20 años:

CALDENDARIO DE AMPORTIZACIONES	AMORTIZACIÓN ANUAL	AMORTIZACIÓN PERIODO
1 PRIMEROS 5 AÑOS	79.539,21 €	397.696,07 €
2 5 A 10 AÑOS	64.509,26 €	322.546,28 €
3 10 A 15 AÑOS	40.355,30 €	201.776,51 €
4 15 A 20 AÑOS	24.652,72 €	123.263,59 €
TOTAL		1.045.282,44 €

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR

COIAA

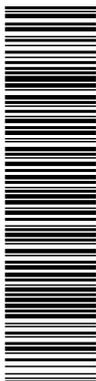


VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validador agronomos-e-gestoras [FJWMSV7N7WCAJGI]

6/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J-00EFB5F068FCE62197F909890602AFC5965057D) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/inEstadica.do?opc_id=273&enL_id=3&idioma=1



2.4. DESCOMPOSICIÓN DE LOS INGRESOS

Los ingresos anuales generados en la Industria serán consecuencia de la venta de los productos elaborados, y que son los que se indican en el siguiente cuadro:

PRODUCTOS TERMINADOS	PRECIO UNITARIO €/KG	SITUACIÓN FUTURA		INGRESOS ANUALES €
		% PRODUCCIÓN	TOTAL PRODUCCIÓN KG	
Patatas	0,5	27,49%	8.250.000,00	4.125.000,00 €
Boniatos	0,64	19,24%	5.775.000,00	3.696.000,00 €
Zanahoria manojos	0,6	5,50%	1.650.000,00	990.000,00 €
Zanahoria sin procesar	0,8	2,20%	660.000,00	528.000,00 €
Rabano martillo	0,7	16,49%	4.950.000,00	3.465.000,00 €
Nabo morado	0,8	4,95%	1.485.000,00	1.188.000,00 €
Rábano largo	0,6	1,10%	330.000,00	198.000,00 €
Rábano negro	0,5	0,33%	99.000,00	49.500,00 €
Coles	0,35	2,20%	660.000,00	231.000,00 €
Calabacin blanco	0,95	8,25%	2.475.000,00	2.351.250,00 €
Pimientos	0,9	2,20%	660.000,00	594.000,00 €
Tomates	0,55	0,55%	165.000,00	90.750,00 €
Tomates pera	0,82	1,10%	330.000,00	270.600,00 €
Sandia	0,51	2,75%	825.000,00	420.750,00 €
Melón Galia	0,84	2,20%	660.000,00	554.400,00 €
Pepino	0,42	0,55%	165.000,00	69.300,00 €
Puerro	0,88	2,20%	660.000,00	580.800,00 €
Calabaza	0,77	0,16%	49.500,00	38.115,00 €
Coliflor	0,55	0,55%	165.000,00	90.750,00 €
TOTAL INGRESOS		100,00%	30.013.500,00	19.531.215,00 €

COIAA

VISADC : V202001312 Exp : E202000784
 Validador agronomos-e-gestoras [PVWRSV7NTWCALGI]

6/10
2020

Habilitación Profesional
 Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR



DOCUMENTO Proyecto: 120036 TD99.15 - 02-Aprobacion Anejo-1 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: FZH77-ZXY6P-2T08J Página 8 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13
	ESTADO FIRMADO 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InEstadica.do?opc_id=273&enL_id=38&idioma=1



2.5. DESCOMPOSICIÓN DE LOS GASTOS

A) MATERIAS PRIMAS Y AUXILIARES

A.1) Materias Primas

A.2) Materias Auxiliares

B) GASTOS DE PERSONAL

B.1) Sueldos y Salarios

B.2) Seguridad Social

C) TRABAJOS, SUMINISTROS Y SERVICIOS EXTERIORES

C.1) Reparaciones y Mantenimiento

C.2) Suministros

C.3) Seguros

D) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

D.1) Tributos

D.2) Gastos de Transporte

D.3) Gastos Comerciales

D.4) Gastos de Administración y otros gastos

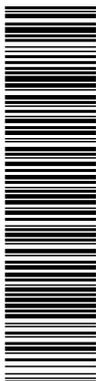
E) AMORTIZACIONES

F) GASTOS FINANCIEROS

 COIAA VISADO : V202001312 Exp : E202000784 Validador agronomos-e-gestores [PVWRSV7NTWCDALGI]
6/10 2020
Habilitación Profesional Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J-00EFB5F068FCE62197F90989602AFC5965057D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucarbarrameda.es/portal/InEstadica.do?opc_id=273&enL_id=3&idioma=1



A) MATERIAS PRIMAS Y AUXILIARES	PRECIO UNITARIO €/KG	SITUACIÓN FUTURA		GASTOS ANUALES €
		% PRODUCCIÓN	TOTAL PRODUCCIÓN KG	
A.1) MATERIAS PRIMAS Y SERVICIOS				
Patatas	0,15	27,49%	8.250.000,00	1.237.500,00 €
Boniatos	0,192	19,24%	5.775.000,00	1.108.800,00 €
Zanahoria manojos	0,18	5,50%	1.650.000,00	297.000,00 €
Zanahoria sin procesar	0,24	2,20%	660.000,00	158.400,00 €
Rabano martillo	0,21	16,49%	4.950.000,00	1.039.500,00 €
Nabo morado	0,24	4,95%	1.485.000,00	356.400,00 €
Rábano largo	0,18	1,10%	330.000,00	59.400,00 €
Rábano negro	0,15	0,33%	99.000,00	14.850,00 €
Coles	0,105	2,20%	660.000,00	69.300,00 €
Calabacin blanco	0,285	8,25%	2.475.000,00	705.375,00 €
Pimientos	0,27	2,20%	660.000,00	178.200,00 €
Tomates	0,165	0,55%	165.000,00	27.225,00 €
Tomates pera	0,246	1,10%	330.000,00	81.180,00 €
Sandia	0,153	2,75%	825.000,00	126.225,00 €
Melón Galia	0,252	2,20%	660.000,00	166.320,00 €
Pepino	0,126	0,55%	165.000,00	20.790,00 €
Puerro	0,264	2,20%	660.000,00	174.240,00 €
Calabaza	0,231	0,16%	49.500,00	11.434,50 €
Coliflor	0,165	0,55%	165.000,00	27.225,00 €
A.2) MATERIAS AUXILIARES		% SOBRE INGRESOS TOTALES	INGRESOS TOTALES €	
Etiquetas, envases, embalajes,..		2,00%	19.531.215,00 €	390.624,30 €
TOTAL GASTOS A)				6.249.988,80 €

A.1) 30% del precio unitario de venta

A.2) 2% del total de los ingresos

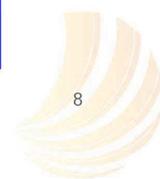
COIAA

VISADC : V202001312 Exp : E202000784
Validador agronomos-e-gestoras [PVWRSV7NTWCALGI]

6/10
2020

Habilitación Profesional
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J-00EF85F068FCE62197F090806024FC5965057D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InfoEstadistica.do?opc_id=273&enL_id=3&idIoma=1



B) GASTOS DE PERSONAL	PRECIO UNITARIO €/KG	SITUACIÓN FUTURA		GASTOS ANUALES €
		% PRODUCCIÓN	TOTAL PRODUCCIÓN kG	
B.1) SUELDOS Y SALARIOS				
Patatas	0,1	27,49%	8.250.000,00	825.000,00 €
Boniatos	0,128	19,24%	5.775.000,00	739.200,00 €
Zanahoria manojos	0,12	5,50%	1.650.000,00	198.000,00 €
Zanahoria sin procesar	0,16	2,20%	660.000,00	105.600,00 €
Rabano martillo	0,14	16,49%	4.950.000,00	693.000,00 €
Nabo morado	0,16	4,95%	1.485.000,00	237.600,00 €
Rábano largo	0,12	1,10%	330.000,00	39.600,00 €
Rábano negro	0,1	0,33%	99.000,00	9.900,00 €
Coles	0,07	2,20%	660.000,00	46.200,00 €
Calabacin blanco	0,19	8,25%	2.475.000,00	470.250,00 €
Pimientos	0,18	2,20%	660.000,00	118.800,00 €
Tomates	0,11	0,55%	165.000,00	18.150,00 €
Tomates pera	0,164	1,10%	330.000,00	54.120,00 €
Sandía	0,102	2,75%	825.000,00	84.150,00 €
Melón Galia	0,168	2,20%	660.000,00	110.880,00 €
Pepino	0,084	0,55%	165.000,00	13.860,00 €
Puerro	0,176	2,20%	660.000,00	116.160,00 €
Calabaza	0,154	0,16%	49.500,00	7.623,00 €
Coliflor	0,11	0,55%	165.000,00	18.150,00 €
B.2) CUOTAS SEGURIDAD SALUD	% SOBRE SUELDOS TOTALES	SUELDOS TOTALES €		
SEGUROS SOCIALES	30,00%	3.906.243,00 €		1.171.872,90 €
TOTAL GASTOS B)				5.078.115,90 €

B.1) 20% del precio unitario de venta
B.2) 30% del total de los sueldos

C) TRABAJOS, SUMINISTROS Y SERVICIOS EXTERIORES	SITUACIÓN FUTURA		GASTOS ANUALES €
	% SOBRE INGRESOS TOTALES	INGRESOS TOTALES €	
C.1) REPARACIONES Y MANTENIMIENTO			
Mantenimientos generales	2,00%	19.531.215,00 €	390.624,30 €
C.2) SUMINISTROS			
Varios	4,00%	19.531.215,00 €	781.248,60 €
C.3) SEGUROS			
SEGUROS	3,00%	19.531.215,00 €	585.936,45 €
TOTAL GASTOS C)			1.757.809,35 €

C.1) 2% del total de los ingresos
C.2) 4% del total de los ingresos
C.3) 5% del total de los ingresos

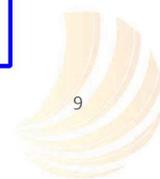
Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR

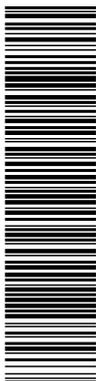
COIAA

VISADC : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos-e-gestiones [PVWRSV7N1WCALGI]

6/10
2020

Habilitación Profesional
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J-90EFF85F068FCE62197F909890602AFC5965057D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InEstadistica.do?opc_id=279&enL_id=38&idioma=1



D) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	SITUACIÓN FUTURA		GASTOS ANUALES €
	% SOBRE INGRESOS TOTALES	INGRESOS TOTALES €	
D.1) TRIBUTOS			
Impuestos varios	5,00%	19.531.215,00 €	976.560,75 €
D.2) GASTOS DE TRANSPORTE			
Transportes	6,00%	19.531.215,00 €	1.171.872,90 €
D.3) GASTOS COMERCIALES			
Anuncios, terias, sueldos vender	2,00%	19.531.215,00 €	390.624,30 €
D.4) GASTOS ADMINISTRACIÓN			
Administración y otros gastos	4,00%	19.531.215,00 €	781.248,60 €
TOTAL GASTOS D)			3.320.306,55 €

- D.1) 5% del total de los ingresos
- D.2) 6% del total de los ingresos
- D.3) 2% del total de los ingresos
- D.4) 4% del total de los ingresos

E) AMORTIZACIONES	SITUACIÓN FUTURA		GASTOS ANUALES €
	PERIODO AMOORTIZACIÓN	AMORTIZACIÓN ANUAL	
Obra civil e instalaciones.	Primeros 5 años	79.539,21 €	79.539,21 €
F) GASTOS FINANCIEROS			
Intereses préstamos	7,00%	19.531.215,00 €	1.367.185,05 €
TOTAL GASTOS E) Y F)			1.446.724,26 €

TIPO DE GASTO	GASTO ANUAL
A) MATERIAS PRIMAS Y AUXILIARES	6.249.988,80 €
B) GASTOS DE PERSONAL	5.078.115,90 €
C) TRABAJOS, SUMINISTROS Y SERVICIOS EXTERIORES	1.757.809,35 €
D) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	3.320.306,55 €
E) AMORTIZACIONES	79.539,21 €
F) GASTOS FINANCIEROS	1.367.185,05 €
TOTAL GASTOS ANUALES	17.852.944,86 €

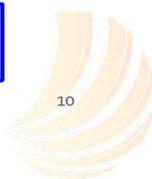
COIAA

VISADOC : V202001312 Exp : E202000784
Validador agronomos-e-gestoras [PVWRSV7NTWCALGI]

6/10
2020

Habilitación
Profesional Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InfoEstadistica.do?opc_id=273&enL_id=3&idioma=1



2.6. CUADRO RESUMEN DE FLUJO DE CAJA

A continuación se resumen los Beneficios y Flujos de Caja generados una vez realizada la Inversión, sobre los cuales se calculan los indicadores económicos considerados.

CONCEPTO	AÑO CERO	FLUJO AÑOS 1 A 5	FLUJO AÑOS 6 A 10	FLUJO AÑOS 11 A 15	FLUJO AÑOS 16 A 20
VENTAS NETAS	0,00 €	19.531.215,00 €	19.531.215,00 €	19.531.215,00 €	19.531.215,00 €
COMPRAS NETAS	1.045.282,44 €	17.852.944,86 €	17.788.435,61 €	17.748.080,31 €	17.723.427,59 €
BENEFICIO	-1.045.282,44 €	1.678.270,14 €	1.742.779,39 €	1.783.134,69 €	1.807.787,41 €

2.7. INDICADORES ECONÓMICOS

Los indicadores económicos considerados en el presente Estudio Económico son el Valor Actual Neto, el Plazo de Recuperación y la Tasa Interna de Rendimiento, que se calculan sobre los Flujos de Caja producidos una vez realizadas las Inversiones previstas.

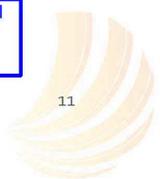
COIAA

VISADO : V202001312 Exp : E202000784
 Validación: agronomos-gestion.es [PVWMSVZNTWCPALGI]

6/10
2020

Habilitación Profesional
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR



DOCUMENTO Proyecto: 120036 TD99.15 - 02-Aprobacion Anejo-1 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: FZH77-ZXY6P-2T08J Página 13 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13
	ESTADO FIRMADO 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J_00EFB5F068FCE62197F909890602AFC5965057D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InEstadica.do?opc_id=273&enL_id=3&idioma=1



TASA DE DESCUENTO	3,00%
DESEMBOLSO INICIAL	-1.045.282,44 €
FLUJO CAJA AÑO 1	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 2	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 3	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 4	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 5	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 6	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 7	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 8	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 9	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 10	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 11	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 12	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 13	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 14	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 15	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 16	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 17	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 18	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 19	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 20	1.807.787,41 €
VAN	24.916.054,36 €

COIAA

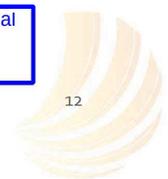


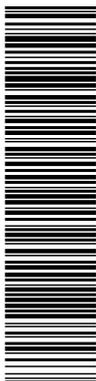
VISADC : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos-e-gestiones [PVWRSV7NTWCALGI]

6/10
2020

Habilitación Profesional
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J_00EFB8F068CFE62197F090980602AFC59650657D), generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InEstadica.do?opc_id=273&enL_id=3&idioma=1



DESEMBOLSO INICIAL	-1.045.282,44 €
FLUJO CAJA AÑO 1	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 2	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 3	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 4	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 5	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 6	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 7	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 8	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 9	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 10	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 11	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 12	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 13	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 14	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 15	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 16	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 17	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 18	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 19	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 20	1.807.787,41 €
TIR	160,61%

PERIODO DE RECUPERACIÓN AÑOS	1,27
FLUJO EFECTIVO ACUMLADO	
AÑO 1	632.987,69 €
AÑO 2	2.311.257,83 €
AÑO 3	3.989.527,96 €
AÑO 4.....	5.667.798,10 €

COIAA

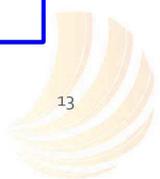
VISADC : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos-e-gestiones [PVWRSV7NTWCALGI]

6/10
2020

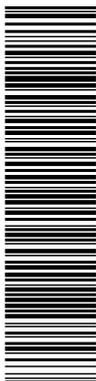
Habilitación Profesional
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

POR FENIX INGENIERIA

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR



DOCUMENTO Proyecto: 120036 TD99.15 - 02-Aprobacion Anejo-1 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: FZH77-ZXY6P-2T08J Página 15 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13
	ESTADO FIRMADO 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J_00EFB5F068FCE62197F909806024FC5965057D) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InEstadistica.do?opc_id=273&enL_id=3&idioma=1



HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS EN POLÍGONO 22, PARCELA 9 DE LA COLONIA DE MONTE ALGAIDA, EN SANLUCAR DE BARRAMEDA, CÁDIZ

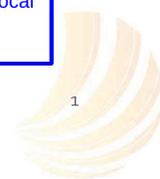
Anejo nº 2. Documentación acreditación titularidad

Se adjunta al presente documento la siguiente documentación:

- ✓ Tarjeta Identificación Fiscal y Escritura de Constitución
- ✓ Relación de socios
- ✓ DNI, Certificado de Situación Censal y Nota Simple de Eduardo Sosa Vidal.
- ✓ DNI y Nota Simple de Luis Ruiz Rodríguez.
- ✓ DNI, Certificado de Situación Censal y Escrituras de Antonio Sosa Marrugal.
- ✓ DNI, Nota Simple de José Antonio Vidal Pérez.
- ✓ DNI y Escrituras de Francisco Javier Castellano Galán.
- ✓ DNI, Certificado de Situación Censal y Escrituras de Francisco Ruiz Pérez.
- ✓ DNI y Escrituras de Maria Jesús Peralta Barbero.

Por FENIX INGENIERIA

Aprobado por Junta de Gobierno Local
23 de MARZO 2023
EL OFICIAL MAYOR



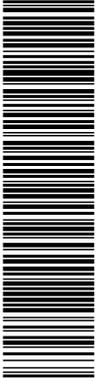
COIAA

VISADO : V202001312 Exp : E202000784
 Validador agronomos-e-gestion.es [PVWRSV7NTWCALGI]

6/10
2020

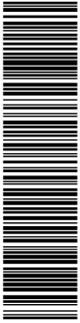
Habilitación Profesional
 Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

DOCUMENTO Proyecto: 120036 TD99.15 - 02-Aprobacion Anejo-1 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: FZH77-ZXY6P-2T08J Página 16 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13
	ESTADO FIRMADO 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120036 FZH77-ZXY6P-2T08J_00EFB5F068FCE62197F909890602AFC59865057D) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InoEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1

DOCUMENTO Diligencia: 119919 TD12 - Diligencia proteccion datos-para incluir en Doc Aprobado 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: JPVPQ-16ZNF-0TEOX Página 1 de 1	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 08:50
	ESTADO FIRMADO 24/04/2023 08:50



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 119919 JPVPQ-16ZNF-0TEOX_D123970D372BD03672863C841785CAB585D40074C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InoEstadica.do?opc_id=279&ent_id=3&idioma=1



DILIGENCIA

Para hacer constar que, de acuerdo al deber de confidencialidad contenido en el artículo 5 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantías de los Derechos Digitales, en el presente documento no se incluyen datos de NIF de los titulares de fincas afectadas así como el capítulo denominado "Anejo n.º 2. Documentación acreditación titularidad". El acceso a esta información de carácter accesorio por persona interesada se ejercerá mediante solicitud planteada conforme al artículo 13 de dicho cuerpo normativo.

LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO.: Montserrat de la Cuadra Fernández-Gao.