Junta de Andalucía
Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible
AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA DE ANDALUCÍA

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL SERVICIO DE REGULACIÓN DE ACCESOS AL PARAJE NATURAL ACANTILADOS DE MARO-CERRO GORDO, PLAYA "EL CAÑUELO"

Nerja (Málaga)

Febrero de 2021

CONTENIDO

1 INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA....3
2 ANÁLISIS COMERCIAL DEL SERVICIO....3
2.1 ANÁLISIS DEL SERVICIO....3
2.2 RECURSOS PARA EL ECOTURISMO....4
2.3 OBJETIVOS DE CAPTACIÓN DE USUARIOS....5
3 ESTADOS FINANCIEROS PREVISIONALES....5
3.1 INVERSIONES REQUERIDAS....5
3.2 GENERACIÓN DE INGRESOS....7
3.3 ESTRUCTURA DE COSTES....8
3.4 CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PREVISIONALES....9
3.5 BALANCES PREVISIONALES....10
3.6 FINANCIACIÓN....12
4 ANÁLISIS DE VIABILIDAD DEL EQUIPAMIENTO....12
5 RESUMEN DE LOS ASPECTOS MÁS RELEVANTES DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD....15
5.1 INVERSIONES A ACOMETER....15
5.2 PROCEDENCIA DEL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO....15
5.3 PLAZO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA....15
5.4 PLAZO DE ADJUDICACIÓN....16
5.5 PARTICIPACIÓN DE LA AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA....16
5.6 CANON DE EXPLOTACIÓN....16
5.7 FICHA RESUMEN DE CONDICIONES DE CONCESIÓN....16
5.8 CONCLUSIÓN SOBRE LA VIABILIDAD....17
6 BIBLIOGRAFÍA....17

1 INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA

El Estudio de Viabilidad del servicio se ha elaborado partiendo de la información recabada por la Agencia de Medio Ambiente y Agua y sus colaboradores de la gestión realizada durante años anteriores, además de la información procedente de:

- Informe Medioambiental de Andalucía (Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, 2018).
- Información aportada por empresas locales del sector.
- Información facilitada por el Servicio de Espacios Naturales Protegidos de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Málaga.
- Comparativas con servicios de uso público similares en lugares cercanos y en Andalucía.
- Instituto de Estadística e información de Andalucía.

Se ha considerado un sólo tipo de cliente:

- Usuarios: personas que acceden a la Playa del Cañuelo en época estival como ocio.

Dado que se dispone de estadísticas reales del número de usuarios del servicio en 2019 (57.435 usuarios/año), la estimación de mercado objetivo ha sido realizada considerando esta cifra para el segundo año de explotación, con una estiación de un 70% de esta cantidad para el primer año. No obstante, al ampliarse los días de servicio al año (pasándose de 105 a 132), se ha estimado un aumento progresivo de usuarios, hasta alcanzar los 27 días adicionales una ocupación del 70% respecto de la media de los demás días.

Se ha establecido una tarifa de 2€ por persona y día, que incluye el estacionamiento del vehículo en la zona de parking, y dos tipos de abonos:

- El Bono de 10 viajes, a un precio de 14 €.

- El Bono de una semana, al precio de 10 €.

Se ha estimado que un 20% de los usuarios utilizarán los bonos, habiéndose empleado para los cálculos de ingresos un precio por día único para ellos de 1,40 €.

Para los gastos de suministros y servicios exteriores, el estudio se basa en históricos de otros servicios similares. Para los gastos de personal, se aplica el Convenio Colectivo vigente. En ambos casos se ha previsto un incremento de costes del 1,5 % anual.

2 ANÁLISIS COMERCIAL DEL SERVICIO

2.1 ANÁLISIS DEL SERVICIO

El servicio que se desarrolla viene a solucionar el excesivo flujo de vehículos motorizados en el interior del Paraje que en verano hace que se supere la capacidad de carga del mismo, suponiendo este hecho un factor de degradación de sus valores naturales y paisajísticos cuya conservación constituye una de las finalidades de su declaración como Espacio Natural Protegido. Por ello, mediante Resolución publicada en BOJA se restringe el acceso con vehículos de motor sin

autorización.

Paralelamente, se pone a disposición de los/as usuarios/as un servicio de transporte que facilita el acceso a la playa del Cañuelo.

Dicho acceso se puede realizar bien a pie o bien mediante el servicio público de transporte, siempre por el acceso habilitado para ello; para lo cual, el vehículo particular podrá estacionarse en al aparcamiento habilitado al efecto con una capacidad para 63 plazas para vehículos (aproximadamente), incluidas dos para movilidad reducida.

El periodo y horario del servicio será desde principios de mayo hasta finales de septiembre, según el siguiente horario:

Mayo: sábados y domingos, de 10,00 h. a 20,00 h.

1 al 15 de junio: de 10,00 h. a 20,00 h.

15 de junio a 31 de agosto: de 10,00 h. a 22,00 h.

1 al 30 de septiembre: de 10,00 h. a 20,00 h.

Ello supone un total de 132 días de servicio, con 1.474 horas de funcionamiento.

La salida se realiza a la hora establecida en cada uno de los tramos, primera salida desde marquesina del aparcamiento superior junto a la carretera N340 hacia la playa y la ultima salida desde la marquesina existente en la playa hasta la superior junto a la carretera N340.

2.2 RECURSOS PARA EL ECOTURISMO

Los Acantilados de Maro-Cerro Gordo constituyen un paraje natural declarado por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de los Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección. Desde la torre de vigilancia costera de Maro hasta la Cala de Calaiza, comparte sus 12 kilómetros de costa entre los municipios de Almuñécar y Nerja, en las provincias de Granada y Málaga. Además, es también Zona de Especial Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 desde 2015, Zona Especialmente Protegida para el Mediterráneo desde 2003, Zona de Especial Protección para las Aves desde 2002, Lugar de Importancia Comunitaria desde 1997 y Zona Especial de Conservación.

Desde el mirador de la Torre de Maro se disfruta del espectacular Paraje Natural Acantilados de Maro-Cerro Gordo. La panorámica se compone de abruptos acantilados intercalados con playas y pequeñas calas de difícil acceso, mientras que en las laderas de la montaña cuelgan impresionantes terrazas cultivadas a grandes alturas. El paisaje que se muestra es consecuencia de la fusión de la Sierra Almijara con el entorno marino. Una vez mar adentro, desde playas como la de Cantarriján, se pueden disfrutar de fondos escarpados en los que habitan un gran número de especies vegetales, así como una rica variedad de fauna marina. Destacan las praderas de Posidonia, que dan abrigo a corales, esponjas y una amplia variedad de peces, algunos de vivos colores como el pez doncella o de gran belleza como el pez luna. Otras como el Boj también tienen una importante presencia aquí, sobre todo teniendo en cuenta que este arbusto se encuentra ya de forma limitada en zonas de Mallorca, Cerdeña o Norte de África. Por último, otras especies de interés que se pueden encontrar en este espacio natural son el Romero e Hinojo Marinos.

En las inmediaciones del paraje natural, ya en la parte malagueña, se encuentra la Cueva de Nerja compuesta por distintas galerías, en las que se encuentran un sinfín de estalactitas, columnas y

cascadas. En este lugar, se han hallado también importantes yacimientos arqueológicos del Paleolítico: restos humanos, pinturas rupestres, cerámicas y útiles diversos. Otras visitas cercanas interesantes pueden ser a la Torre de los Guardas, conocida como el Balcón de Europa, el Acueducto del Águila en el Barranco de la Coladilla o los restos de una calzada romana en el barranco de Maro.

2.3 OBJETIVOS DE CAPTACIÓN DE USUARIOS

Teniendo en cuenta el potencial del espacio natural y según el análisis realizado, se propone el siguiente objetivo de captación de usuarios:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
40.204	57.435	58.584	59.756	60.951	62.170	63.413	64.682	65.975	67.295
0,00%	42,86%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

La estimación ha sido realizada considerando que en el segundo año de explotación se alcanzará la cifra de usuarios de 2019, teniendo en cuenta que se incrementa un 25% el número de días de prestación del servicio respecto a este año. Para el primer año se estima un 70% de esta cantidad. Se ha estimado un aumento progresivo de usuarios del 2% anual. Si se analiza desde otra perspectiva, se ha considerado que después de 10 años funcionando el servicio, se alcanzaría el mismo número de usuarios que en 2019 los 105 días que estuvo operativo el servicio este año, y un 70% de los visitantes diarios en los 27 días adicionales que se prestarán ahora.

3 ESTADOS FINANCIEROS PREVISIONALES

Partiendo de la información recabada y la estimación del mercado objetivo a captar, se han elaborado los estados financieros preisionales para un horizonte temporal de 10 años.

Para la realización de dicha estimación se han adoptado los siguientes criterios:

- La mayor parte de las inversiones en activos fijos se considera serán realizadas tras dos años de funcionamiento del servicio; una pequeña parte de ellas se realizará en el primer ejercicio de análisis (a los 3 meses).
- La financiación de las inversiones maximizando el apalancamiento financiero (deuda bancaria) en función de las necesidades de tesorería.

3.1 INVERSIONES REQUERIDAS

Para la generación de los estados financieros previsionales, se han considerado las siguientes inversiones, **asumidas por la empresa concesionaria**:

INVERSIONES OBLIGATORIAS					Plazo máximo de ejecución desde orden de inicio
MEJORAS INSTALACIONES ACTUALES					
REDACCIÓN DE CONTENIDOS INFORMATIVOS	15	h	26,37	395,55	Antes del inicio del servicio
1 señal Idenficiación y recomendaciones equipamiento					
2 Señales horarios					
MAQUETACIÓN GRÁFICA	7	u	22,38	156,66	Antes del inicio del servicio
1 señal Idenficiación y recomendaciones equipamiento					
2 Señales horarios					
INSTALACIÓN DE S. IDENTIFICACIÓN Y RECOMENDACIONES	1	u	424,94	424,94	Antes del inicio del servicio
1 señal Idenficiación y recomendaciones equipamiento					
INSTALACIÓN SEÑAL DE INDICACIONES	2	u	199,19	398,38	Antes del inicio del servicio
2 Señales horarios					
REPARACIONES BIONDA	1	u	2.000,00	2.000,00	Antes del inicio del servicio
MEJORAS CAMINO DE ACCESO					
ESCARIFICADO SUPERFICIAL FIRMES GRANULARES <=20 CM	3150	m²	0,18	567,00	A realizar durante los primeros 24 meses, según decisión del adjudicatario
Camino acceso playa 700*4,5					
REFINO, PLANEO Y APERTURA CUNETAS,ANCHO>5M,ADICIONAL,T.TRÁNSITO	700	m	0,5	350,00	
Camino acceso playa 700					
COMPACTACIÓN PLANO FUNDACIÓN, A1-A3, 95% PN, DIST. AGUA D=10-20 KM	3500	m²	0,36	1.260,00	
Camino acceso playa 700*5					
PAVIMENTO HORMIGÓN 10 CM CAMINOS (incluido mallazo, cortes,encofrado, etc.	3150	m²	14	44.100,00	
Camino acceso playa 700*4,5*0,10					
REDACCIÓN DE CONTENIDOS INFORMATIVOS	3	h	26,37	79,11	Antes del inicio del servicio
señal prohibición circulación					
2 señales peligro					
MAQUETACIÓN GRÁFICA	3	h	22,38	67,14	Antes del inicio del servicio
señal prohibición circulación					
2 señales peligro					
INSTALACIÓN SEÑAL DE INDICACIONES	3	u	199,19	597,57	Antes del inicio del servicio
señal prohibición circulación					
2 señales peligro					

No se contemplan inversiones adicionales **asumidas por la Agencia de Medioambiente y Agua.**

3.2 GENERACIÓN DE INGRESOS

INGRESOS ESTIMADOS	Hipótesis cálculo (2021)						Año 1			Año 2			Año 3	
						% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%
	Plazas	jornadas/ año	Ocupación (%)	€/plaza y jornada	TOTAL									
Otros servicios (Rutas)					**75.583,52**	0%	**75.584**	100%	42,86%	**107.979**	100%	2,00%	**110.138**	100%
- Transporte a Playa El Cañuelo (normal)	244	132	100,00 %	2,00 €	64.326,40									
- Transporte a Playa El Cañuelo (bono)	61	132	100,00 %	1,40 €	11.257,12									
Otros productos					0		0	0%	43%	0	0%	2%	0	0%

	Año 4			Año 5			Año 6			Año 7			Año 8			Año 9			Año 10	
% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%
2,00%	**112.341**	100%	2,00%	**114.588**	100%	2,00%	**116.880**	100%	2,00%	**119.217**	100%	2,00%	**121.601**	100%	2,00%	**124.033**	100%	2,00%	**126.514**	100%
2%	0	0%	2%	0	0%	2%	0	0%	2%	0	0%	2%	0	0%	2%	0	0%	2%	0	0%

3.3 ESTRUCTURA DE COSTES

Principales gastos de explotación:

Tipo de Suministro o servicio	GASTO (€) /anual	nº pagos anuales	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Asociaciones	120,00 €	12	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Canon	500,00 €	1	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Seguros instalaciones	600,00 €	1	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Reparación camino	1.500,00 €	1	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Servicio autobús con conductor	75.300,00 €	4 verano	1,01 %	1,01 %	1,01 %	1,01 %	1,01 %	1,01 %	1,01 %	1,01 %	1,01 %
Telefonía	600,00 €	12	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Material oficina	775,00 €	4 verano	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Asesoría	600,00 €	12	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Extintores	20,00 €	1	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Servicios profesionales independientes (mantenimiento)	300,00 €	1	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Aval	846,66 €	4	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Agua	50,00 €	1	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
TOTAL	**81.211,66 €**										

Personal:

			Primer ejercicio	Reparto mensual												Incremento anual %								
Nombre, posición o función	n.º personas	cte unit	Datos (€/pago/mes)	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov	dic	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Coordinador	1	1353,61	677					677	677	677	677	677				1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %
Informador/venta	2	1040,59	2.081					2.081	2.081	2.081	2.081	2.081				1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %

3.4 CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PREVISIONALES

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL											
		Año 1	**Año 2**	**Año 3**	**Año 4**	**Año 5**	**Año 6**	**Año 7**	**Año 8**	**Año 9**	**Año 10**
1.Importe neto de la cifra de negocios (ventas/prestación servicios)	40100	75.584	107.979	110.138	112.341	114.588	116.880	119.217	121.601	124.033	126.514
2.Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300										
4.Aprovisionamientos	40400	-81.212	-82.053	-82.904	-83.764	-84.632	-85.510	-86.397	-87.294	-88.200	-89.116
5.Otros ingresos de explotación	40500										
6.Gastos de personal	40600	-18.203	-18.476	-18.753	-19.034	-19.320	-19.609	-19.904	-20.202	-20.505	-20.813
7.Otros gastos de explotación	40700	-705	-1.220	0	0	0	0	0	0	0	0
8.Amortización del inmovilizado	40800	-281	-5.810	-6.300	-6.300	-6.300	-6.300	-6.300	-6.300	-6.018	-490
9.Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.Excesos de provisiones	41000										
11.Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100										
12.Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200										
13.Otros resultados	41300										
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ∑ (1-13)	**49100**	**-24.817**	**420**	**2.182**	**3.244**	**4.336**	**5.460**	**6.617**	**7.806**	**9.310**	**16.096**
14.Ingresos financieros	41400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.Gastos financieros	41500	-1.397	-1.745	-4.108	-3.839	-3.460	-3.395	-3.271	-3.082	-2.825	-2.498
16.Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600										
17.Diferencias de cambio	41700										
18.Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800										
B) RESULTADO FINANCIERO ∑ (14 - 18)	**49200**	**-1.397**	**-1.745**	**-4.108**	**-3.839**	**-3.460**	**-3.395**	**-3.271**	**-3.082**	**-2.825**	**-2.498**
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	**49300**	**-26.214**	**-1.325**	**-1.927**	**-595**	**876**	**2.065**	**3.346**	**4.724**	**6.485**	**13.598**
19. Impuestos sobre beneficios (Impuesto de sociedades)	41900	6.553	331	0	0	-219	-516	-836	-1.181	-1.621	-3.399
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	**49500**	**-19.660**	**-994**	**-1.927**	**-595**	**657**	**1.549**	**2.509**	**3.543**	**4.864**	**10.198**

3.5 BALANCES PREVISIONALES

BALANCE SITUACIÓN PREVISIONAL											
ACTIVO		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**3.095**	**44.306**	**38.007**	**31.707**	**25.408**	**19.108**	**12.809**	**6.509**	**491**	**1**
I	Inmovilizado intangible	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II	Inmovilizado material	3.095	2.673	2.251	1.829	1.407	986	564	142	1	1
III	Inversiones inmobiliarias	0	41.633	35.755	29.878	24.000	18.123	12.245	6.367	490	0
IV	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l.p.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V	Inversiones financieras a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI	Activos por impuestos diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII	Deudores comerciales no corrientes										
B) ACTIVO CORRIENTE		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
I	Activos no corrientes mantenidos para la venta										
II	Existencias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Clientes por ventas y prestación de servicios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Accionistas (socios) por desembolsos exigidos										
3	Otros deudores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto										
V	Inversiones financieras a corto plazo										
VI	Periodificaciones a corto plazo										
VII	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Tesorería)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACTIVO (A+B)		**3.095**	**44.306**	**38.007**	**31.707**	**25.408**	**19.108**	**12.809**	**6.509**	**491**	**1**

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
A) PATRIMONIO NETO		**- 19.660**	**- 20.654**	**- 22.581**	**- 23.176**	**- 22.519**	**- 20.971**	**- 18.461**	**- 14.919**	**- 10.055**	**144**
A1) FONDOS PROPIOS		- 19.660	- 20.654	- 22.581	- 23.176	- 22.519	- 20.971	- 18.461	- 14.919	- 10.055	144
I	Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	Prima de emisión										
III	Reservas	- 19.660	- 20.654	- 22.581	- 23.176	- 22.519	- 20.971	- 18.461	- 14.919	- 10.055	144
IV	Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	Resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI	Otras aportaciones de socios										
VII	Resultados del ejercicio										
VIII	Divendendo a cuenta										
A2)	Ajustes por cambios de valor.										
A3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		**-**	**60.468**	**54.162**	**47.533**	**40.566**	**33.241**	**25.542**	**17.449**	**8.942**	**0**
I	Provisiones a largo plazo										
II	Deudas a largo plazo	-	60.468	54.162	47.533	40.566	33.241	25.542	17.449	8.942	0
1	Deudas con entidades de crédito	-	60.468	54.162	47.533	40.566	33.241	25.542	17.449	8.942	0
2	Acreedores por arendamiento financiero										
3	Otras deudas a largo plazo										
III	Deudas con empresas del grupo o asociadas a largo pl										
IV	Pasivos por impuesto diferido										
V	Periodificaciones a largo plazo										
VI	Acreedores comerciales no corrientes										
VII	Deuda con características especiales a largo plazo										
C) PASIVO CORRIENTE		**22.756**	**4.493**	**6.426**	**7.350**	**7.362**	**6.838**	**5.728**	**3.978**	**1.603**	**- 143**
I	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos										
II	Provisiones a corto plazo										
III	Deudas a corto plazo	36.351	17.950	19.416	19.335	18.109	22.105	25.430	28.024	29.828	30.851
1	Deudas con entidades de crédito	36.351	17.950	19.416	19.335	18.109	22.105	25.430	28.024	29.828	30.851
2	Acreedores por arrendamiento financiero										
3	Otras deudas a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV	Deudas con empresas del grupo y asociados a corto pl										
V	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	- 13.596	- 13.457	- 12.991	- 11.985	- 10.747	- 15.268	- 19.702	- 24.046	- 28.225	- 30.994
1	Proveedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Proveedores, empresas del grupo y asociadas										
3	Acreedores varios	2.718	- 7.142	- 7.049	- 6.089	- 5.118	- 4.137	- 3.146	- 2.144	- 1.133	- 110
4	Personal (remuneraciones pendientes de pago)										
5	Pasivos por impuesto corriente	- 16.314	- 6.315	- 5.941	- 5.896	- 5.630	- 11.131	- 16.556	- 21.901	- 27.092	- 30.884
6	Otras deudas con las Administraciones Públicas										
7	Anticipos de clientes										
VI	Periodificaciones a corto plazo										
VII	Deuda con características especiales a corto plazo										
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**3.095**	**44.306**	**38.007**	**31.707**	**25.408**	**19.108**	**12.809**	**6.509**	**491**	**1**

3.6 FINANCIACIÓN

Se ha considerado financiación bancaria a largo plazo para acometer el proyecto empresarial en las siguientes condiciones:

Cuantía	Mes de formalización	Comisión apertura	Gastos estudio	Mes aplicación gastos	Tipo interés	plazo (meses)	Carencia (meses)
60.980	24	1 %	1 %	1	5,0%	97	

Para el déficit de tesorería al inicio de la actividad se ha contemplado la dotación de una póliza de crédito con las siguientes condiciones:

Cuantía Máxima	Mes inicio	Mes fin	Comisión apertura	Gastos estudio	Mes aplicación gastos	Tipo interés s/dispuesto	Tipo interés no disposición
47.000	1	120	1 %	0,5%	1	7,0%	0,5%

Otras estructuras de financiación podrían mejorar el desempeño económico del proyecto.

4 ANÁLISIS DE VIABILIDAD DEL EQUIPAMIENTO

El análisis de viabilidad del proyecto empresarial parte de las premisas de cálculo descritas y los estados financieros previsionales. Se ha calculado el Valor Actual Neto (VAN) y la tasa interna de rentabilidad (TIR) mediante el descuento de flujo de fondos con los siguientes criterios.

Criterios de cálculo	Valores
Horizonte temporal de proyección (años)	10
Tasa de descuento (k)	17%
Valor residual	Valor entre patrimonio neto al final del periodo de proyección y el calculado como proyección a perpetuidad del último flujo de fondos con tasa de decrecimiento del 2%

Considerando los valores indicados, en la siguiente tabla se presentan los valores del VAN y la TIR.

Podemos concluir que el proyecto es viable con una rentabilidad interna atractiva.

El Cañuelo	EVALUACIÓN DEL PROYECTO										
	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
INVERSIÓN PROPUESTA	0	-3.377	-47.021	0	0	0	0	0	0	0	0
ADQUISICIÓN											
NOF (extra)											
DÍAS DE CAJA OPERATIVA*		0									
INVERSIONES		3.377	47.021	0	0	0	0	0	0	0	0
		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
VENTAS		75.584	107.979	110.138	112.341	114.588	116.880	119.217	121.601	124.033	126.514
MARGEN BRUTO		75.584	107.979	110.138	112.341	114.588	116.880	119.217	121.601	124.033	126.514
GASTOS EXPLOTACIÓN		101.797	109.304	112.065	112.936	113.712	114.815	115.871	116.878	117.548	112.916
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.A.I.		-26.214	-1.325	-1.927	-595	876	2.065	3.346	4.724	6.485	13.598
IMPUESTO SOCIEDADES (o equiv)		-6.553	-331	0	0	219	516	836	1.181	1.621	3.399
B.D.I.		-19.660	-994	-1.927	-595	657	1.549	2.509	3.543	4.864	10.198
Amortizaciones		281	5.810	6.300	6.300	6.300	6.300	6.300	6.300	6.018	490
Provisiones		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW		-19.379	4.816	4.373	5.704	6.956	7.848	8.809	9.842	10.882	10.688
Crecimiento cash-flow (g)			-125 %	-9 %	30 %	22 %	13 %	12 %	12 %	11 %	-2 %
% inversión recuperable		0,00%									
VALOR RESIDUAL (elegir valor de opciones valor residual)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL inv+cf+vr	0	-22.756	-42.205	4.373	5.704	6.956	7.848	8.809	9.842	10.882	10.688
TASA DE DESCUENTO (k)						17 %					
CÁLCULO VAN Y TIR	Año 1	-22.756									
	Año 2	-22.756	-42.205								
	Año 3	-22.756	4.816	4.373							
	Año 4	-22.756	4.816	4.373	5.704						
	Año 5	-22.756	4.816	4.373	5.704	6.956					
	Año 6	-22.756	4.816	4.373	5.704	6.956	7.848				
	Año 7	-22.756	4.816	4.373	5.704	6.956	7.848	8.809			
	Año 8	-22.756	4.816	4.373	5.704	6.956	7.848	8.809	9.842		
	Año 9	-22.756	4.816	4.373	5.704	6.956	7.848	8.809	9.842	10.882	
	Año 10	-22.756	4.816	4.373	5.704	6.956	7.848	8.809	9.842	10.882	10.688
VAN			-50.281	-13.201	-10.157	-6.984	-3.924	-989	1.814	4.462	6.686
TIR			Err:523	-134,51 %	-18,06 %	-1,50 %	8,66 %	15,25 %	19,72 %	22,83 %	24,84 %

Algunas ratios de interés del proyecto:

El Cañuelo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Fórmula
RATIOS RENTABILIDAD											
Retorno sobre fondos propios	100,0%	4,8%	8,5%	2,6%	-2,9%	-7,4%	-13,6%	-23,7%	-48,4%	7101,8%	(Beneficio Neto / Fondos Propios)x 100
Retorno sobre activo	-801,8%	0,9%	5,7%	10,2%	17,1%	28,6%	51,7%	119,9%	1896,9%	1609602,4%	(B.A.I.I. / Activo Total) x 100
Margen sobre ventas	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	(MB/ cifra neta de negocio) x 100
RATIOS EFICIENCIA											
Rotación del Activo	24,42	2,44	2,90	3,54	4,51	6,12	9,31	18,68	252,72	126514,16	Ingresos de Explotación / Activo Total
RATIOS FINANCIEROS											
Liquidez	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(Activo Corriente - Existencias) / Pasivo Exigible a Corto
Disponibilidad	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	Activo Corriente / Pasivo Exigible a Corto
Endeudamiento	-1,16	-3,15	-2,68	-2,37	-2,13	-1,91	-1,69	-1,44	-1,05	-0,99	Pasivo Exigible Total / Patrimonio Neto
Apalancamiento Financiero	-1,8	-3,8	-3,3	-2,9	-2,6	-2,6	-2,8	-3,0	-3,9	214,8	Pasivos exigibles de entidades financieras/Recursos propios
PARÁMETROS DE INTERÉS											
Fondo de Maniobra	-22.756	-4.493	-6.426	-7.350	-7.362	-6.838	-5.728	-3.978	-1.603	143	Patrimonio neto+Pasivo no corriente - Activo no corriente
Necesidades operativas de fondos	13.596	13.457	12.991	11.985	10.747	15.268	19.702	24.046	28.225	30.994	Activo corriente - Pasivos a corto operativos*
Punto de equlibrio	101.797	109.304	112.065	112.936	113.712	114.815	115.871	116.878	117.548	112.916	Gastos de explotación/% margen bruto

5 RESUMEN DE LOS ASPECTOS MÁS RELEVANTES DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD

5.1 INVERSIONES A ACOMETER

Inversiones del gestor/a:

Sección	Mobiliario/ Instalación	Descripción	Estimación €	Plazo máximo de ejecución desde inicio de contrato
Recepción	Instalación	Señalética	1.375,53	3 meses
Camino	Instalación	Señales	743,82	24 meses
	Instalación	Bionda	2.000,00	24 meses
	Instalación	Firme camino	46.277,00	24 meses

5.2 PROCEDENCIA DEL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

Para la totalidad del periodo proyectado el importe neto de la cifra de negocio tiene la siguiente distribución:

Total del importe neto de la cifra de negocio	1.128.175,00€
Cifra de Negocio media anual:	112.817,50€
Importe neto de la cifra de negocio procedente de aportación pública	0,00 €

5.3 PLAZO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA

Según las previsiones económico financieras realizadas el plazo de recuperación de la inversión evoluciona tal como se indica en la tabla:

El Cañuelo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Plazo de recuperación de inversión	- 0,17	- 6,92	- 14,84	- 44,94	102,01	29,30	18,44	13,92	11,38	9,99
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Cashflow anual	-22.756	-42.205	4.373	5.704	6.956	7.848	8.809	9.842	10.882	10.688
Cashflow acumulado	-22.756	-64.961	-60.588	-54.883	-47.927	-40.079	-31.270	-21.428	-10.545	143

5.4 PLAZO DE ADJUDICACIÓN

Teniendo en consideración las previsiones económico financieras del proyecto se propone establecer un plazo de adjundicación de 10 años.

5.5 PARTICIPACIÓN DE LA AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA

Para la estimación de las previsiones económico financieras y análisis de viabilidad de la explotación del equipamiento, se ha contemplado que todos los costes operativos sean asumidos por la empresa gestora tal como se detalla en el epígrafe de estructura de costes 3.3.

5.6 CANON DE EXPLOTACIÓN

Tal como se ha contemplado en las previsiones económico financieras se ha propuesto un canon de explotación de 500€ anuales.

5.7 FICHA RESUMEN DE CONDICIONES DE CONCESIÓN

Inversión privada* (€)	50.396,35	Importe Neto Negocio (a 10 años) (€)	1.128.175,00
Sevicios a prestar (los marcados con X)	( ) Recepción, información y promoción ( ) Dinamización ( ) Venta de artículos ( ) Alojamiento ( ) Control de estacionamiento (X) Transporte de personas viajeras/ vehículos ( ) Educación ambiental ( ) Rutas e itinerarios guiados de acceso restringido (X) Otros servicios compatibles propuesta del ofertante		
Tarifas a satisfacer por la Administración (€/año)	• No procede		
Plazo de concesión (años)	10		
Canon anual (€/año)	500,00	Actualización anual	0,00%

* inversiones en activos fijos, el gestor deberá prever la necesaria financiación del circulante adicional.

5.8 CONCLUSIÓN SOBRE LA VIABILIDAD

La duración de la concesión se establece en 10 años ya que en ese plazo el concesionario recupera la inversión realizada y obtiene un rendimiento sobre el capital invertido acorde con la inversión-riesgo del negocio.

Para el periodo de 10 años, la cifra neta de negocio acumulada se estima en 1.128.175,00€. Esta cifra esta basada en el comportamiento histórico del equipamiento y previsiones de evolución futura que se espera que tenga un comportamiento estable y al alza.

La viabilidad de la explotación del equipamiento viene dada por el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) para el periodo de proyección de los estados financieros (10 años). Al finalizar el proyecto en el décimo año el VAN es de 6.686 €, positivo. En relación al segundo indicador, se observa que la TIR alcanza el 24,84% al finalizar el periodo de proyección, siendo ésta una rentabilidad atractiva al ser superior a la de otras alternativas de inversión de bajo riesgo.

Por tanto, a la vista del estudio realizado podemos incluir que 10 años es un plazo razonable en el que el proyecto es viable y permite al empresario/a recuperar las inversiones y obtener un rendimiento sobre el capital invertido.

6 BIBLIOGRAFÍA

Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte en Andalucía. (2016). *Turismo de Naturaleza. Año 2016*. Consejería de Turismo y Deporte.

IECA. (marzo de 2018). *IECA*. Obtenido de IECA: http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/ temas/est/tema_educacion.htm

Instituto Nacional de Estadística. (marzo de 2018). *INE*. Obtenido de INE: http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735576863

Servicio de Educación Ambiental y Formación. (2016). *ALDEA. Programa de educación ambiental de la comunidad educativa. Catálogo 2016/2017*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Zimmer, P., & Grassmann, S. (1996). *Evaluar el potencial turístico de un territorio*. Observatorio Europeo Leader.