

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL EQUIPAMIENTO

KIOSCO/RESTAURANTE PUERTO LOBO

MARIA TERESA ZURITA GARCIA		25/07/2023 08:50:23	PÁGINA: 1 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw0cLP41apNp311o9alA2IA5jH3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Contenido

1. INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA.....	3
2. ANÁLISIS COMERCIAL DEL EQUIPAMIENTO.....	4
2.1. Perfiles de clientes prioritarios.....	4
2.2. Objetivos de captación de usuarios.....	5
3. ESTADOS FINANCIEROS PREVISIONALES.....	6
3.1. Inversiones requeridas.....	6
3.2. Generación de ingresos.....	8
3.3. Estructura de costes.....	9
3.4. Cuentas de explotación previonales.....	11
3.5. Financiación.....	13
4. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DEL EQUIPAMIENTO.....	13
5. RESUMEN DE LOS ASPECTOS MÁS RELEVANTES DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD.....	16
5.1. Inversiones a acometer.....	16
5.2. Procedencia del importe neto de la cifra de negocio.....	16
5.3. Plazo de recuperación de la inversión privada.....	16
5.4. Plazo de adjudicación.....	17
5.5. Participación de la Agencia de Medio Ambiente y Agua.....	17
5.6. Canon de explotación.....	17
5.7. Ficha resumen de condiciones de concesión.....	17
5.8. Conclusión sobre la viabilidad.....	18
6. BIBLIOGRAFÍA.....	18

MARIA TERESA ZURITA GARCIA		25/07/2023 08:50:23	PÁGINA: 2 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw0cLP41apNp311o9alA2IA5jH3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



1. Introducción y metodología

El Estudio de Viabilidad del equipamiento se ha elaborado partiendo de la información primaria aportada por el personal de la Agencia de Medio Ambiente y Agua y colaboradores, y la información secundaria procedente de:

- “Turismo de Naturaleza, año 2016”, de la colección Demanda Turística en Andalucía. Segmentos turísticos (Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte en Andalucía, 2016).
- Instituto Nacional de Estadística (Instituto Nacional de Estadística, 2018).
- Información del programa ALDEA de las consejerías de Educación y Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (Servicio de Educación Ambiental y Formación, 2016).
- Datos de alumnos de primaria y secundaria por provincia ofrecidos por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA, 2018).
- “Evaluar el potencial turístico” realizado en el marco del programa Leader II (Zimmer & Grassmann, 1996).

Para la estimación del mercado potencial y objetivo de cada equipamiento, se ha diseñado una metodología específica descrita en el informe “*Metodología para el cálculo del mercado potencial y objetivo*” facilitado como entregable a la Agencia de Medio Ambiente y Agua.

Partiendo de una caracterización de la oferta de servicios de los equipamientos de la red, se han definido las tipologías de usuarios para el dimensionamiento del mercado potencial:

- Turistas que pernoctan.
- Turistas que no pernoctan (excursionistas).
- Usuarios de programas de educación ambiental.

Recurriendo a las fuentes secundarias citadas se ha dimensionado el número de usuarios potenciales para cada provincia andaluza.

Partiendo de los datos estadísticos de usuarios de los equipamientos de la red, se calculó la cuota teórica de cada equipamiento en relación al mercado potencial provincial.

Para el cálculo del mercado objetivo, se ha diseñado un índice de atractivo turístico (*IATe*) del destino concreto en el que se ubica el equipamiento teniendo en consideración:

- I1 Infraestructuras generales: estado de las comunicaciones, accesibilidad, cobertura...
- I2 Infraestructuras turísticas: existencia y estado de infraestructuras turísticas -alojamiento, información, servicios específicos
- I3 Interés y relevancia de la oferta complementaria (gastronomía, patrimonio cultural, paisaje...) en relación a la de otros destinos alternativos de la provincia
- I4 Vertebración de la oferta para el desarrollo de productos (existencia o no de estructuras formales o informales de cooperación, proactividad de los operadores...)
- I5 Nivel de competencia del entorno cercano

Con el *IATe* y por comparación con la cuota de mercado provincial captada por los 10 equipamientos con mejor comportamiento, se realizó una primera estimación del mercado objetivo para cada equipamiento.

Dicha cifra, fue posteriormente corregida al alza o a la baja en función de la intensidad competitiva para un mismo tipo de servicio teniendo en cuenta el número de oferentes y la relación de estos con el mercado potencial.

MARIA TERESA ZURITA GARCIA		25/07/2023 08:50:23	PÁGINA: 3 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw0cLP41apNp311o9alA2IA5jH3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

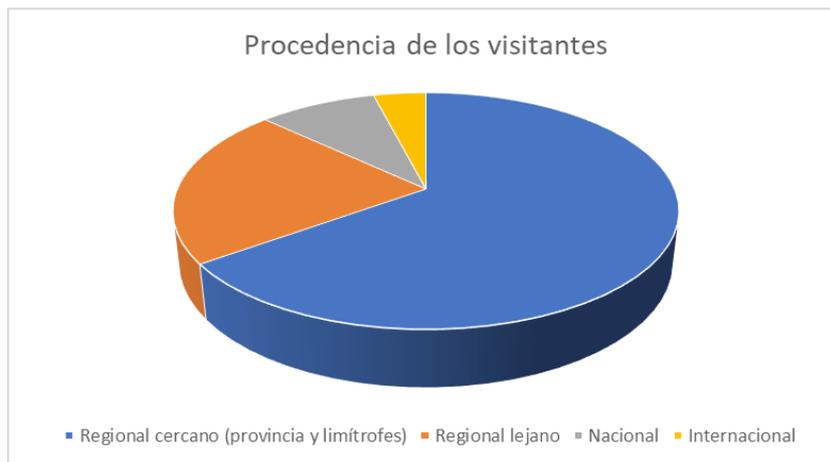


Dado que de gran parte de los equipamientos se dispone de estadísticas del número de usuarios, la estimación de mercado objetivo ha sido revisada considerando ésta haciendo uso del cálculo del mercado objetivo revisado para la estimación de la cifra neta de negocio de los estados financieros previsionales.

2. Análisis comercial del equipamiento

2.1. Perfiles de clientes prioritarios

Partiendo del conocimiento de la afluencia de la tipología de visitantes del entorno de Puerto Lobo, situado en el Parque Natural de la Sierra de Huétor, se realiza la siguiente caracterización del perfil de clientes del establecimiento.



MARIA TERESA ZURITA GARCIA		25/07/2023 08:50:23	PÁGINA: 4 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw0cLP41apNp311o9alA2IA5jH3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Los usuarios del área recreativa de Puerto Lobo son mayoritariamente residentes en las inmediaciones que se desplazan en una jornada para disfrutar de la naturaleza, realizar alguna actividad al aire libre y realizar alguna comida en el restaurante. También es un lugar de visita planificada para la realización de alguna comida en grupo, siendo el propósito del desplazamiento la experiencia gastronómica en sí.

2.2. Objetivos de captación de usuarios

Teniendo en cuenta el potencial del equipamiento y la información de equipamientos cercanos y según el análisis realizado descrito brevemente en el punto 1, se estima la siguiente progresión de usuarios:

OBJETIVOS DE CAPTACIÓN	Año de referencia	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11
Visitantes	4.416	0	4.416	4.725	5.056	5.359	5.627	5.909	6.204	6.205	6.206	6.207
% crecimiento		-	-	7%	7%	6%	5%	5%	5%	4%	4%	4%



Es preciso advertir que en el primer año no hay visitantes porque se considera necesario para poner en marcha los servicios.

3. estados financieros previsionales

Partiendo de la información primaria recabada y las estimaciones de mercado objetivo a captar, se han elaborado los estados financieros previsionales para un horizonte temporal de veinticinco años. Los criterios adoptados para realizar dicha estimación son los siguientes:

- Las inversiones en activos fijos realizadas en el primer ejercicio de análisis. La financiación de las inversiones y el circulante necesario para la puesta en marcha se ha propuesto con recursos propios.

3.1. Inversiones requeridas

Para la generación de los estados financieros previsionales, se han considerado las siguientes inversiones asumidas por el gestor.

INVERSIONES OBLIGATORIAS	Valor Neto	Recuperable
Licencias de actividad	3.687,00	NO
Revisión OCA	246,40	NO
Certificado energético	300,00	NO
Dotación cocina incluyendo obras	9.890,00	SI
Dotación salón (incluyendo split, mobiliario e iluminación)	7.100,00	SI
Dotación mobiliario exterior	5.746,50	SI
Total:	26.970,90	

Inversiones recuperables	22.736,50	84,30 %
Inversiones no recuperables	4.233,40	15,70 %

Todas estas inversiones obligatorias deberán estar finalizadas antes de la puesta en marcha de los servicios.

En el análisis económico financiero se consideran de forma adicional las inversiones necesarias para atender las Necesidades Operativas de Fondos¹.

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

¹ Necesidades Operativas de Fondos (NOF) = Activo Circulante – Pasivos a corto operativo, ajustando la tesorería calculada en función de los días de caja operativa (tesorería necesaria para atender pagos de un volumen de días promedio de los gastos).

3.2. Generación de ingresos

En la siguiente tabla se presentan los parámetros de cálculo para la estimación de ingresos y estos en las primeras cinco anualidades.

INGRESOS ESTIMADOS	Hipótesis cálculo (2024)					Año 1		Año 2		Año 3		Año 4		Año 5						
	Plazas	jornada/año	Ocupación (%)	l/plaza y jornada	l/mes	l/año	% variació	Annual												
Alojamiento					0,00	0	0%	0	0%	7,0%	0	0%	7,0%	0	0%	6,0%	0	0%		
Camping							0%	0	0%	7%	0	0%	7%	0	0%	6%	0	0%		
Atención del servicio de información		Meses					0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	
Cafetería/restaurante	Plazas	jornada/año	Ocupación (%)	l/plaza y jornada	Rotación		0%	0	0%	61.824	99%	7%	66.152	99%	7%	70.782	99%	6%	75.029	99%
	32	36	40%	16,00	1,25	61824														
Tienda	Visitantes anuales	jornada/año	l/visitante				0%	100%	662	1%	7%	709	1%	7%	758	1%	6%	804	1%	
			0,15																	

% variació	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11
Annual	Annual	Annual	Annual	Annual	Annual	Annual
5,0%	0	5,0%	0	5,0%	0	5,0%
5%	0	5%	0	5%	0	5%
0	0%	0	0%	0	0%	0
5%	78.781	5%	82.720	5%	86.856	5%
99%		99%		99%		99%
4%	90.330	4%	93.343	4%	97.701	4%
99%		99%		99%		99%
5%	844	5%	886	5%	931	5%
1%		1%		1%		1%
4%	968	4%	1.007	4%	1.047	4%
1%		1%		1%		1%

Los estados financieros previsionales recogen la previsión de ingresos para todos los años del periodo de adjudicación previsto.

SERVICIOS A PRESTAR	PLAZO MÁXIMO INICIO DEL SERVICIO (en meses)	MESES ESTIMADOS SIN INGRESOS	MES INICIAL PARA ESTIMACIÓN DE INGRESOS
Restauración	12	12	13
Venta de artículos	12	12	13

3.3. Estructura de costes

Principales gastos de explotación

	Tipo de Suministro o servicio	GASTO (I) /anual	Empresarial		Primer ejercicio		Mes inicio
			Agencia	Gasto (I/pago) Empresa	Gasto (I/pago) Agencia	nº pagos anuales	
AFECTOS DE IVA	Canon	300,00 I	1	300,0	0,0	1	1
	Seguros instalaciones	650,00 I	1	325,0	0,0	2	1
	Mant eléctrico	147,17 I	1	147,2	0,0	1	12
	Aporte de residuos animales	0,00 I	1	0,0	0,0	12	1
	Telefonía	960,00 I	1	80,0	0,0	12	12
	Material oficina	200,00 I	1	16,7	0,0	12	6
	Publicidad	200,00 I	1	16,7	0,0	12	6
	Asesoría	1.080,00 I	1	90,0	0,0	12	1
	Mant. Clorador	2.020,80 I	0	0,0	168,4	12	12
	Análítica potabilidad	90,00 I	0	0,0	90,0	1	12
	Grupos de presión	0,00 I	1	0,0	0,0	1	1
	Mant. Caldera	43,50 I	1	43,5	0,0	1	12
	Análítica de agua fría y caliente legionela	35,00 I	1	35,0	0,0	1	12
	Extintores	120,00 I	1	120,0	0,0	1	12
	DDD (tratamiento desinfección) + Servicio PRL	104,40 I	1	52,2	0,0	2	12
	Servicios profesionales independientes (mantenimiento)	900,00 I	1	75,0	0,0	12	1
	Limpieza Legionela	157,00 I	1	157,0	0,0	1	12
	Mantenimiento climatización	37,89 I	1	37,9	0,0	1	12
	Electricidad	4.000,00 I	1	333,3	0,0	12	12
	Gas	2.760,00 I	1	230,0	0,0	12	12
	Gastos garantía definitiva	1.106,59 I	1	276,6	0,0	4	1
	Depuración	638,70 I	1	159,7	0,0	4	12
	Mantenimiento de gas	16,00 I	1	16,0	0,0	1	12
	Basura	96,00 I	1	8,0	0,0	12	1

1 si el gasto es asumido por la empresa.

0 si es gasto asumido por la Agencia

	I	%
Total gastos Año I:	15.723,05 I	100%
Total gastos privado:	13.612,25 I	87%
Total gastos público:	2.110,80 I	13%
Total gastos público:	20.648,90	

Gastos de personal

Nombre, posición o función	n.º personas	cte unit	Datos (€/pago/mes)	nº pagos anuales	Mes inicio
Cocinero/a	23%	1.753,81	405	12	13
Limpieza	12%	1.648,02	190	12	13
Camarero/a 1	27%	1.753,81	465	12	13
Camarero/a 2	27%	1.753,81	465	12	13
Ayudante cocina	23%	1.730,76	399	12	13

Los costes salariales calculados son los correspondientes a los de aplicación del convenio específico teniendo en cuenta los días y horarios de apertura.

Función	nº personas	nº horas total de cada trabajador/a al año	nº horas total del servicio	Mes inicial de contratación
Cocinero/a	1	480	480	13
Ayudante cocina	1	480	480	13
Camarero/a	2	552	1104	13
Limpiador/a y mantenedor/a	1	240	240	13

3.4. Cuentas de explotación previonales

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	Año 11
1.Importe neto de la cifra de negocios (ventas/prestación servicios)	0	62.486	66.860	71.541	75.833	79.625	83.606	87.786	91.238	94.950	98.748
2.Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0	-523	-199	-119	-86	-68	-58	-52	-47	-44	-42
3.Trabajos realizados por la empresa para su activo											
4.Aprovisionamientos	-5.221	-33.167	-34.364	-35.900	-37.369	-38.706	-40.111	-41.584	-42.858	-44.181	-45.551
5.Otros ingresos de explotación											
6.Gastos de personal	0	-31.655	-32.130	-32.612	-33.101	-33.598	-34.102	-34.613	-35.132	-35.659	-36.194
7.Otros gastos de explotación	-653	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.Amortización del inmovilizado	-2.335	-2.547	-2.547	-2.547	-2.547	-2.547	-2.547	-2.547	-1.075	-942	-942
9.Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.Excesos de provisiones											
11.Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado											
12.Diferencia negativa de combinaciones de negocio											
13.Otros resultados											
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1-13)	-8.209	-4.360	-1.982	600	2.901	4.841	6.904	9.094	12.279	14.212	16.102
14.Ingresos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.Gastos financieros	-1.573	-1.441	-1.302	-1.156	-1.003	-842	-672	-494	-307	-110	0
16.Variación de valor razonable en instrumentos financieros											
17.Diferencias de cambio											
18.Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros											
B) RESULTADO FINANCIERO (14 - 18)	-1.573	-1.441	-1.302	-1.156	-1.003	-842	-672	-494	-307	-110	0
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	-9.782	-5.801	-3.284	-556	1.898	4.000	6.231	8.600	11.972	14.102	16.102
19. Impuestos sobre beneficios (Impuesto de sociedades)	0	0	0	0	-474	-1.000	-1.558	-2.150	-2.993	-3.525	-4.026
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	-9.782	-5.801	-3.284	-556	1.423	3.000	4.673	6.450	8.979	10.576	12.077

MARIA TERESA ZURITA GARCIA		25/07/2023 08:50:23	PÁGINA: 10 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw0cLP41apNp311o9alA2IA5jH3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

3.5. Financiación

Para la financiación del proyecto se ha considerado un préstamo a largo plazo.

Cuantía	Mes de formalización	Comisión apertura	Gastos estudio	Mes aplicación gastos	Tipo interés	plazo (meses)
32.634,00	1	1%	1%	1	5,0%	120

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)	11
Tasa de descuento (k)	17%
Valor residual	Valor del patrimonio neto al final del periodo de análisis ajustado con los activos no corrientes que quedarían en el equipamiento.

Considerando los valores indicados, en la siguiente tabla se presentan los valores del VAN y la TIR. Como puede observarse en la tabla que sigue, el VAN asciende a 84.922€ y la TIR a 11,41%.

La tasa de descuento aplicada (k) en este estudio es razonablemente moderada, teniendo en cuenta la puesta en marcha de un negocio que actualmente se encuentra cerrado y sin operar.

MARIA TERESA ZURITA GARCIA	25/07/2023 08:50:23	PÁGINA: 11 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw0cLP41apNp311o9alA2IA5jH3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

AR - KB PUERTO LOBO												EVALUACION DEL PROYECTO													
	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	
INVERSIÓN PROPUESTA	0	-33.124	-2.713	-2.352	-2.042	-1.303																			
ADQUISICIÓN																									
NOF (extra)		6.154	2.713	2.352	2.042	1.303	551	0	0	0	0	0	0												
DIAS DE CAJA OPERATIVA*		2																							
INVERSIONES		26.970	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0												
VENTAS		0	62.486	66.860	71.541	75.833	79.625	83.606	87.786	91.238	94.950	98.748													
MARGEN BRUTO		0	43.654	46.710	49.990	52.979	55.628	58.409	61.329	63.783	66.334	68.967													
GASTOS EXPLOTACIÓN		3.782	43.456	43.934	50.536	51.061	51.628	52.178	52.723	51.811	52.232	52.885													
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0												
S.A.L.		-9.782	-5.801	-3.284	-556	1.636	4.000	6.221	8.600	11.972	14.102	16.102													
IMPUESTO SOCIEDADES (o equiv)		0	0	0	0	474	1.000	1.558	2.150	2.993	3.529	4.028													
B.D.L.		-9.782	-5.801	-3.284	-556	1.423	3.000	4.673	6.450	8.979	10.576	12.077													
Amortizaciones		2.335	2.547	2.547	2.547	2.547	2.547	2.547	2.547	1.075	942	942													
Provisiones		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0													
CASH FLOW		-7.447	-3.254	-737	1.991	3.971	5.547	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
Crecimiento cash-flow (g)				-56%	-77%	-370%	99%	40%	30%	25%	12%	15%	13%												
% inversión recuperable		84,30%																							
TASA DE DESCUENTO (k)							17%																		
		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	
		-14.220																							
		-40.571	14.963																						
		-40.571	-5.367	14.976																					
		-40.571	-5.367	-3.089	17.858																				
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	22.400																			
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	28.128																		
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	35.426																	
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	44.052																
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	54.256															
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	66.444														
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	80.163													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11.518	13.018													
		-40.571	-5.367	-3.089	-51	2.668	4.996	7.221	8.997	10.054	11														

Algunas ratios de interés del proyecto se presentan en la siguiente tabla.

AR - KB PUERTO LOBO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11
RATIOS RENTABILIDAD											
Retorno sobre fondos propios	-32,4%	-23,8%	-15,5%	-2,7%	6,5%	12,0%	15,7%	17,9%	19,9%	19,0%	17,8%
Retorno sobre activo	-16,2%	-8,7%	-4,5%	1,5%	7,2%	11,8%	16,1%	19,5%	23,2%	23,6%	22,1%
Margen sobre ventas	57,0%	63,9%	63,9%	63,9%	63,9%	63,9%	63,9%	63,9%	63,9%	63,9%	63,9%
RATIOS EFICIENCIA											
Rotación del Activo	0,00	1,25	1,51	1,73	1,88	1,95	1,95	1,88	1,73	1,58	1,35
Rotación del Circulante	0,00	2,24	2,69	2,95	2,93	2,75	2,49	2,21	1,94	1,71	1,43
Rotación de Existencias	41,86	119,45	92,62	85,08	81,84	80,07	79,45	79,48	79,28	79,43	79,82
RATIOS FINANCIEROS											
Liquidez	-4,8	-15,0	-19,2	-28,8	1183,7	32,9	19,1	14,9	12,5	12,1	13,0
Disponibilidad	-4,8	-15,3	-19,8	-29,8	1227,6	34,1	19,7	15,4	12,8	12,4	13,2
Endeudamiento	0,79	1,05	1,10	1,00	0,83	0,64	0,45	0,29	0,17	0,08	0,08
Apalancamiento Financiero	1,0	1,1	1,2	1,0	0,8	0,6	0,4	0,2	0,1	0,0	0,0
PARÁMETROS DE INTERÉS											
Fondo de Maniobra	35.637	29.670	26.082	25.076	25.896	28.132	31.871	37.209	43.417	50.891	63.909
Necesidades operativas de fondos	6.154	2.713	2.352	2.042	1.303	551	0	0	0	0	0
Punto de equilibrio	17.161	70.790	71.561	72.337	73.117	73.900	74.687	75.476	74.162	74.765	75.639
Plazo de recuperación de inversión	- 4,45	- 6,70	- 10,02	- 17,04	- 37,93	3.540,06	40,40	20,67	14,38	11,12	10,32
Cashflow anual	1 -40.571	2 -5.967	3 -3.089	4 -51	5 2.688	6 4.996	7 7.221	8 8.997	9 10.054	10 11.518	11 13.018
Cashflow acumulado	-40.571	-46.537	-49.627	-49.677	-47.009	-42.013	-34.792	-25.795	-15.741	-4.223	8.795

MARIA TERESA ZURITA GARCIA		25/07/2023 08:50:23	PÁGINA: 13 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw0cLP41apNp311o9alA2IA5jH3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5. Resumen de los aspectos más relevantes del estudio de viabilidad

5.1. Inversiones a acometer

Inversiones del gestor:

INVERSIONES OBLIGATORIAS	Valor Neto	Recuperable
Licencias de actividad	3.687,00	NO
Revisión OCA	246,40	NO
Certificado energético	300,00	NO
Dotación cocina incluyendo obras	9.890,00	SI
Dotación salón (incluyendo split, mobiliario e iluminación)	7.100,00	SI
Dotación mobiliario exterior	5.746,50	SI
Total:	26.970,90	

Inversiones recuperables	22.736,50	84,30 %
Inversiones no recuperables	4.233,40	15,70 %

Todas estas inversiones obligatorias deberán estar finalizadas antes de la puesta en marcha de los servicios.

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	812.733€	
Importe neto de la cifra de negocio procedente de contratación pública	24.985,17€	3,07%

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 del punto 4, siendo al final del periodo de concesión de 10,32 años.

MARIA TERESA ZURITA GARCIA	25/07/2023 08:50:23	PÁGINA: 14 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw0cLP41apNp311o9alA2IA5jH3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

5.4. Plazo de adjudicación

Teniendo en consideración las previsiones económico financieras del proyecto y específicamente el plazo de recuperación de la inversión, se propone establecer un plazo de adjudicación de 11 años.

5.5. Participación de la Agencia de Medio Ambiente y Agua

La participación por parte de la Agencia de Medioambiente y Agua se ciñe únicamente a lo siguiente:

- Mantenimiento del clorador existente en la instalación
- Analíticas de potabilidad necesarias

5.6. Canon de explotación

Tal como se ha contemplado en las previsiones económico financieras se ha propuesto un canon de explotación de 300 € anuales, revisados con el 2 % anual.

5.7. Ficha resumen de condiciones de concesión.

Equipamiento	AR/KB PUERTO LOBO	Tipología	AR/KB
Inversión privada* IVA excluido (€)	26.970, 90	Importe Neto Negocio (a 11 años) (€)	812.733
Servicios a prestar (los marcados con X)	<input type="checkbox"/> Recepción, información y promoción <input type="checkbox"/> Dinamización <input checked="" type="checkbox"/> Venta de artículos <input checked="" type="checkbox"/> Restauración <input type="checkbox"/> Alojamiento <input type="checkbox"/> Control de estacionamiento <input type="checkbox"/> Transporte de personas viajeras/vehículos <input type="checkbox"/> Educación ambiental <input type="checkbox"/> Rutas e itinerarios guiados de acceso restringido <input checked="" type="checkbox"/> Otros servicios compatibles a propuesta del ofertante		
Tarifas a satisfacer por			

MARIA TERESA ZURITA GARCIA		25/07/2023 08:50:23	PÁGINA: 15 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw0cLP41apNp311o9alA2IA5jH3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

la Administración (€/año)	▪ No procede		
Plazo de concesión (años)	11		
Canon anual (€/año)	300,00	Actualización anual	2%

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

5.8. Conclusión sobre la viabilidad

La cifra neta de negocio para el periodo de 11 años se estima en 812.733 €. Para dicho cálculo han sido considerados los servicios de restauración en 96 jornadas de apertura anuales y 1,25 rotaciones de la capacidad disponible estimada en 92 plazas entre zona interior y exterior del restaurante. Aporta una pequeña cantidad a la cifra de negocio las ventas de productos.

La primera anualidad considerada no se ha tenido en cuenta para la estimación de ingresos, entendiendo necesario esa carencia para poder poner en marcha el negocio.

La estimación de afluencia de usuarios al equipamiento se ha realizado considerando los flujos medidos en los últimos años en el cercano centro de recepción de visitantes y la percepción de los responsables locales teniendo en cuenta el comportamiento del establecimiento cuando estuvo abierto. Es preciso considerar la buena ubicación del equipamiento y adecuada accesibilidad, siendo responsabilidad del concesionario la promoción del equipamiento para la consecución de las cifras de cálculo consideradas.

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 (11 años). En el primer indicador observamos que el VAN es de 84.922 € al finalizar el décimo primer año. En el segundo indicador, observamos que la TIR alcanza el 11,41 % al finalizar el periodo de proyección, siendo esta una rentabilidad atractiva al ser muy superior a la de otras alternativas de inversión sin riesgo.

Del análisis de ambos indicadores podemos concluir que el proyecto es viable.

Dado que el plazo de recuperación de la inversión asciende a 10,42 años, se considera que el plazo de concesión debe ascender a 11 años.

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.

MARIA TERESA ZURITA GARCIA		25/07/2023 08:50:23	PÁGINA: 16 / 16
VERIFICACIÓN	NJyGw0cLP41apNp311o9alA2IA5jH3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	