

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL EQUIPAMIENTO

AREA RECREATIVA Y CASA RURAL LOS QUEJIGALES

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA	16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 1 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0oiEzP	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.....	7
3.1. Inversiones requeridas.....	7
3.2. Generación de ingresos.....	9
3.3. Estructura de costes.....	11
3.4. Cuentas de explotación previsionales.....	13
3.5. Balances previsionales.....	14
3.6. Financiación.....	16
4. Análisis de viabilidad del equipamiento.....	16
5. Resumen de los aspectos más relevantes del estudio de viabilidad.....	20
5.1. Inversiones a acometer.....	20
5.2. Procedencia del importe neto de la cifra de negocio.....	21
5.3. Plazo de recuperación de la inversión privada.....	21
5.4. Plazo de adjudicación.....	21
5.5. Participación de la Agencia de Medio Ambiente y Agua.....	21
5.6. Canon de explotación.....	21
5.7. Ficha resumen de condiciones de concesión.....	22
5.8. Conclusión sobre la viabilidad.....	22
6. Bibliografía.....	23

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 2 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0oiEzP	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:

- o "Turismo de Naturaleza, año 2016", de la colección Demanda Turística en Andalucía. Segmentos turísticos (Empresa Pública para a Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía, 2016).
- o Instituto Nacional de Estadística (Instituto Nacional de Estadística, 2023).
- o Información del programa ALDEA de las consejerías de Educación y Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 2016).
- o Datos de alumnos de primaria y secundaria por provincia ofrecidos por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, 2023).
- o "Evaluar el potencial turístico" realizado en el marco del programa Leader II (Zimmer, 1996).
- o "Estudio sobre demanda de ecoturismo en España" (Asociación de Ecoturismo de España, 2023)
- o "Estudio sobre la oferta de ecoturismo en España" (Asociación de Ecoturismo de España, 2023)

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 con el 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.

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 3 / 23
VERIFICACIÓN	NjyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0oiEzP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

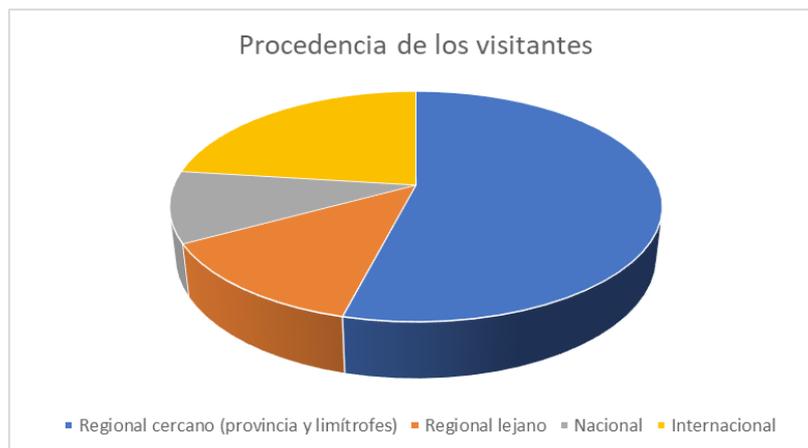
Dado que de gran parte de los equipamientos se dispone de estadísticas del número de usuarios, la estimación de mercado objetivo ha sido revisada considerando ésta haciendo uso del cálculo del

mercado objetivo revisado para la estimación de la cifra neta de negocio de los estados financieros previsionales.

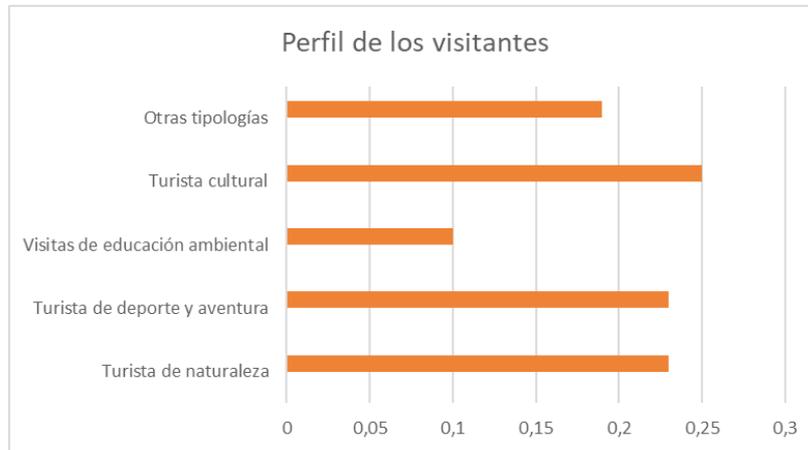
2. ANÁLISIS COMERCIAL DEL EQUIPAMIENTO

2.1. PERFILES DE CLIENTES PRIORITARIOS

Partiendo del conocimiento de la afluencia de turistas en el municipio donde se ubica el equipamiento gracias a la información generada por identificación de dispositivos móviles servida por el Instituto Nacional de Estadística (Instituto Nacional de Estadística- movimientos turísticos, 2022) y las características del espacio natural dónde se ubica, se realiza la siguiente caracterización del perfil de clientes del establecimiento.



LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA	16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 4 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0oiEzP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/



El término municipal de Ronda cuenta con una alta afluencia de visitantes (cerca a los 200.000 visitantes anuales), siendo el entorno de la Sierra de las Nieves uno de sus puntos de alto atractivo. Según las fuentes consultadas, en el turismo nacional destacan las procedencias de Cádiz y Sevilla, seguidas a distancia por Madrid y Granada, y en el turismo internacional destacan los turistas procedentes de Francia, Reino Unido y Países Bajos.

2.2. OBJETIVOS DE CAPTACIÓN DE USUARIOS

Para el cálculo de los objetivos de captación se ha partido de los datos de equipamientos de similares características en entornos de similar atractivo turístico y la capacidad del propio equipamiento.

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 5 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0oiEZP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Teniendo en cuenta el potencial del equipamiento y la información de equipamientos de similares características, teniendo en consideración los cálculos anteriores 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	Año 12	Año 13
Visitantes	952	952	952	1.190	1.369	1.506	1.656	1.789	1.861	1.935	2.012	2.093	2.177	2.264
% crecimiento		0,0%		25,0%	15,0%	10,0%	10,0%	8,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

El primer año se considera de carencia y por tanto no se contempla afluencia de visitantes en el análisis de viabilidad.

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 6 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0oiEzP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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 once años. Los criterios adoptados para realizar dicha estimación son los siguientes:

- Las inversiones en activos fijos realizadas en el primer ejercicio de análisis, salvo la dotación en placas solares que se realizará en el mes 36.
- La financiación de las inversiones y el circulante necesario para la puesta en marcha se ha propuesto sea realizada al 50% con recursos propios y 50% con un préstamo a largo plazo.
- Se otorga un periodo de retraso del inicio de la actividad de 12 meses.

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	Recupera- ble
INTERIOR		
Legalización: Licencia de apertura (incluyendo el proyecto de reforma, ampliación de zonas, cubiertas, etc.) y actividad e inclusión en turismo. Proyecto eléctrico y ejecución, legalización, OCA inicial, etc. Certificado Energético final, es decir, con todas las instalaciones ejecutadas	17.541,76	NO
Adecuación turismo: Adecuación a la normativa de turismo las dependencias para poder ser catalogado como albergue el edificio, habiéndose aportado una posible propuesta de distribución y superficies con capacidad para 40 personas (propuesta)	11.860,70	NO
Adecuación instalación fontanería (canalizaciones de agua, puntos de toma, etc.) a la nueva distribución propuesta de baños y cocina de planta baja; totalmente montado y funcionando	1.851,73	NO
Dotación de equipamiento mobiliario: mobiliario cocinas incluyendo frigorífico, placas de cocción a gas, pack litera y colchones, mobiliario de dormitorios, mobiliario salón, cuberterías, menaje, mobiliario exterior (mesas tipo picnic y bancos madera con parasoles)	24.154,20	SI
ACS (calentadores): 4. Dotación de dos calentadores instantáneo a gas butano/propano, 1 por planta, para el servicio de A.C.S. mediante cámara de combustión estanca, con posibilidad de trabajar con agua precalentada por un sistema solar, eficiencia energética clase A, incluyendo los conductos para evacuación de los productos de la combustión	2.436,80	NO
EXTERIOR		
Termosolar: sistema de captación solar para una capacidad suficiente de 20 personas, formado por los captadores solares, acumulador de dos serpentines de 1000 litros de capacidad útil, estructura fabricada en aluminio y estación solar integrada con bomba de recirculación	7.950,90	NO



Junta de Andalucía

Suministro eléctrico: cambio del actual sistema de suministro eléctrico al no cumplir con la normativa actual (sustitución grupo electrógeno, balsa rebosadero, insonorización y ventilación)	12.227,27	NO
Cloración: dotar de un sistema de cloración el equipamiento, ubicado en el aljibe (aprox. 4 m ³) que abastece, la casa rural, las oficinas y los aseos del área recreativa.	6.688,75	NO

Todas estas inversiones obligatorias deberán estar finalizadas antes de la puesta en marcha de los servicios, salvo la dotación en placas solares que deberá estar realizada antes del mes 36.

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

La descripción detallada de las inversiones previstas se incluye en la ficha de caracterización del equipamiento.

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).

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 8 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0oiEzP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3.2. GENERACIÓN DE INGRESOS

En las siguientes tablas se presentan los parámetros de cálculo para la estimación de ingresos y estos en todo el periodo de proyección.

Se incluye así mismo una tabla de detalle de los parámetros de cálculo para los equipamientos alojativos.

INGRESOS ESTIMADOS	Hipótesis cálculo (2021)					Año 1			Año 2			Año 3			Año 4			Año 5		
	jornadas/año	Ocupación (%)	€/plaza y jornada	€/mes	€/año	Annual	%	% variación	Annual	%	% variación	Annual	%	% variación	Annual	%	% variación	Annual	%	% variación
Alojamiento	365	16,31 %	15,00	2.976,00	35.712	0	0%	0,0%	28.570	100%	25,0%	35.712	100%	15,0%	41.069	100%	10,0%	45.176	100%	

% variación	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13															
Annual	%	% variación	Annual	%	% variación	Annual	%	% variación															
10,0%	49.693	100%	8,0%	53.669	100%	4,0%	55.815	100%	4,0%	58.048	100%	4,0%	60.370	100%	4,0%	62.785	100%	4,0%	65.296	100%	4,0%	67.908	100%

Los Quejigales	días
Temporada alta	120
Festivos	3
Festivos	7
Fines de Semana	56
Total días efectivos	186
Ocupación en días efectivos	32,0%
Plazas	40
Pernocta/usuario	2
Total pernoctas	2.381
Cómputo total año	365
Cálculo de ocupación sobre total año	16,3 %
Usuarios	1.190
Objetivo primer año operativo	80%

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 9 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZ00oiEzP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Para el primer ejercicio se contempla el siguiente retraso en el inicio de actividad.

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

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 10 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0oiEzP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

3.3. ESTRUCTURA DE COSTES

Principales gastos de explotación

Tipo de Suministro o servicio	GASTO (€) / anual	Empresa/	Primer ejercicio			Mes inicio
		Agencia	Gasto (€/pago) Empresa	Gasto (€/pago) Agencia	nº pagos anuales	
Canon	300	1	300	0	1	1
Suministros Combustible	11.340	1	945	0	12	13
Pellets	200	1	17	0	12	13
Suministros gas butano	200	1	17	0	12	13
Teléfono y datos	1.000	1	83	0	12	13
Publicidad	100	1	8	0	12	13
Agua	3.100	1	3.100	0	1	13
Mantenim. Calefacción / Climatización	98	1	98	0	1	13
Mant. Cloración	1.582	1	1.582	0	1	13
Mantenim. DDD	104	1	104	0	1	13
Mant. Depuración	625	1	625	0	1	13
Mant. Placas	191	1	191	0	1	13
Mant. Instalación eléctrica	221	1	221	0	1	13
Mant. Legionella	235	1	235	0	1	13
Mantenimiento general	200	1	17	0	12	13
Mant OCAS adicionales	97	1	97	0	1	13
Mant Seguridad (extintores y gas)	136	1	136	0	1	13
Gastos de garantía definitiva	1.048	1	1.048	0	1	1

1 si el gasto es asumido por la empresa.

0 si es gasto asumido por la Agencia

	€	%
Total gastos Año 1:	20.775	100%
Total gastos privados Año 1:	20.775	100%
Total gastos públicos Año 1:	0	0%

Total gastos públicos:	0
------------------------	---



Junta de Andalucía

Gastos de personal

Nombre posición o función	Nº personas	% dedicación	Coste unitario tiempo completo	Datos (€ pago / mes)	Nº pagos anuales	Mes de inicio
Coordinador/a	1	21,4%	1.672,86	357,23	12	9
Limpieza y mantenimiento	1	64,1%	1.289,29	825,98	12	13

Nombre posición o función	Nº personas	Nº horas total de cada trabajador/a al año	Nº horas total de horas del servicio	Mes inicial de contratación
Coordinador/a	1	372	372	9
Limpieza y mantenimiento	1	1.116	1.116	13

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

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 12 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0oiEzP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

3.4. CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PREVISIONALES

CR LOS QUEJIGALES														
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	Año 12	Año 13	
1.Importe neto de la cifra de negocios (ventas/prestación servicios)	40100	0	28.570	35.712	41.069	45.176	49.693	53.669	55.815	58.048	60.370	62.785	65.296	67.908
2.Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabrica	40200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300													
4.Aprovisionamientos	40400	-1.186	-21.026	-10.613	-10.826	-11.042	-11.263	-11.488	-11.718	-11.952	-12.191	-12.435	-12.684	-12.938
5.Otros ingresos de explotación	40500													
6.Gastos de personal	40600	-1.929	-19.551	-19.942	-20.341	-20.748	-21.163	-21.586	-22.018	-22.458	-22.908	-23.366	-23.833	-24.310
7.Otros gastos de explotación	40700	-1.700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.Amortización del inmovilizado	40800	-8.935	-10.649	-10.649	-9.507	-8.949	-8.026	-5.441	-5.441	-2.673	-2.422	-2.422	-2.422	-2.422
9.Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900	0	0	0	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 Σ (1-13)	49100	-13.750	-22.657	-6.493	395	4.436	11.241	15.153	16.638	20.944	22.849	24.542	26.357	28.239
14.Ingresos financieros	41400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.Gastos financieros	41500	-3.770	-4.783	-3.669	-2.474	-1.193	-97	0	0	0	0	0	0	0
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 Σ (14 - 18)	49200	-3.770	-4.783	-3.669	-2.474	-1.193	-97	0						
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300	-17.521	-27.440	-9.142	-2.079	3.243	11.144	15.153	16.638	20.944	22.849	24.542	26.357	28.239
19. Impuestos sobre beneficios (Impuesto de sociedades)	41900	0	0	0	0	-811	-2.786	-3.788	-4.160	-5.241	-5.712	-6.141	-6.589	-7.060
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	49500	-17.521	-27.440	-9.142	-2.079	2.432	8.358	11.345	12.479	15.723	17.137	18.422	19.768	21.179



3.5. BALANCES PREVISIONALES

CR LOS QUEJIGALES														
BALANCE SITUACIÓN PREVISIONAL														
ACTIVO														
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	67.827	67.178	64.477	44.973	36.023	29.777	24.664	19.116	14.442	14.020	11.598	9.174	4.784
I Inmovilizado intangible	11100	14.618	11.110	7.401	4.093	565	0	0	0	0	0	0	0	0
II Inmovilizado material	11200	40.334	34.107	35.832	30.748	26.221	21.674	17.167	12.640	10.891	9.373	7.865	6.358	4.850
III Inversiones inmobiliarias	11300	12.874	11.960	11.046	10.132	9.218	8.304	7.389	6.475	5.561	4.647	3.733	2.819	1.905
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V Inversiones financieras a largo plazo	11500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI Activos por impuestos diferidos	11600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII Deudores comerciales no corrientes	11700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	58.938	44.454	20.905	12.555	6.958	15.922	33.942	62.351	71.952	92.110	113.616	136.292	140.508
I Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II Existencias	12200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1) Clientes por ventas y prestación de servicios	12385	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2) Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3) Otros deudores	12390	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V Inversiones financieras a corto plazo	12500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI Reclasificaciones a corto plazo	12600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (tesorería)	12700	58.938	44.454	20.905	12.555	6.958	15.922	33.942	62.351	71.952	92.110	113.616	136.292	140.508
TOTAL ACTIVO (A+B)	10000	126.765	111.632	85.382	57.528	41.981	45.699	58.606	81.467	86.394	106.130	127.214	146.466	145.292

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 14 / 23
VERIFICACIÓN	NjyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0iEzP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Junta de Andalucía

PATRIMONIO NETO Y PASIVO														
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	
A) PATRIMONIO NETO	20000	67.479	40.039	30.878	28.799	31.231	39.590	50.955	63.433	79.156	96.293	114.715	134.483	155.662
A1) FONDOS PROPIOS	21.000	67.479	40.039	30.878	28.799	31.231	39.590	50.955	63.433	79.156	96.293	114.715	134.483	155.662
I Capital	21.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
II Prima de emisión	21.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III Reservas	21.300	- 17.521	- 44.961	- 54.122	- 56.201	- 53.769	- 45.410	- 34.045	- 21.567	- 5.844	11.293	29.715	49.483	70.662
IV Acciones y participaciones en patrimonio propios	21.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V Resultados de ejercicios anteriores	21.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI Otras aportaciones de socios	21.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII Resultados del ejercicio	21.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII Dividendo a cuenta	21.800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AC) Ajustes por cambios de valor	22.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
AS) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE	31.000	75.306	59.892	43.363	25.440	6.635	0	0	0	0	0	0	0	0
I Provisiones a largo plazo	31.000	75.306	59.892	43.363	25.440	6.635	0	0	0	0	0	0	0	0
II Deudas a largo plazo	31.200	75.306	59.892	43.363	25.440	6.635	0	0	0	0	0	0	0	0
1) Deudas con entidades de crédito	31.200	75.306	59.892	43.363	25.440	6.635	0	0	0	0	0	0	0	0
2) Acreedores por arrendamiento financiero	31.230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Otras deudas a largo plazo	31.290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV Pasivos por impuesto diferido	31.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V Periodificaciones a largo plazo	31.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI Acreedores comerciales no corrientes	31.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII Deuda con características especiales a largo plazo	31.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) PASIVO CORRIENTE	30.000	16.021	1.901	1.144	3.089	4.115	6.329	7.544	8.033	9.237	9.837	10.398	10.986	11.601
1) Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos por	30.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II Provisiones a corto plazo	30.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III Deudas a corto plazo	30.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1) Deudas con entidades de crédito	30.300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Acreedores por arrendamiento financiero	30.330	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Otras deudas a corto plazo	30.390	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	30.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	30.500	16.021	1.901	1.144	3.089	4.115	6.329	7.544	8.033	9.237	9.837	10.398	10.986	11.601
1) Proveedores	30.510	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Proveedores, empresas del grupo y asociadas	30.520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Acreedores varios	30.530	99	1.099	1.082	1.079	1.081	1.087	1.094	1.102	1.110	1.120	1.130	1.140	1.151
4) Personal (remuneraciones pendientes de pago)	30.540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Pasivos por impuesto corriente	30.550	16.120	802	62	2.010	3.033	5.243	6.451	6.931	8.127	8.717	9.269	9.846	10.450
4) Otras deudas con las Administraciones Públicas	30.560	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7) Anticipos de clientes	30.570	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI Periodificaciones a corto plazo	30.600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII Deuda con características especiales a corto plazo	30.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	30.000	126.744	101.831	75.385	57.528	41.981	45.919	58.499	71.464	88.393	106.130	125.113	145.469	167.263

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 15 / 23
VERIFICACIÓN	N.JyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0oiEZP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



3.6. FINANCIACIÓN

Para la financiación del proyecto se ha considerado un préstamo a largo plazo y aportación en recursos propios.

Condiciones del préstamo.

Cuantía	Mes de formalización	Comisión apertura	Gastos de estudio	Mes de aplicación gastos	Tipo de interés	Plazo (meses)
85.000	5	1%	1%	1	7%	60

Aportación en recursos propios: 85.000€

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)	13
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 201.271 € y la TIR a 10,71%.

La tasa de descuento aplicada (k) en este estudio es razonablemente moderada, teniendo en cuenta las condiciones en las que empezaría a operar el equipamiento.

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA	16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 16 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0oiEzP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

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

CR LOS QUEJIGALES	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13
RATIOS RENTABILIDAD													
Retorno sobre fondos propios	-26.0%	-68.5%	-29.7%	-7.2%	7.6%	21.1%	22.3%	19.7%	19.9%	17.8%	16.1%	14.7%	13.6%
Retorno sobre activo	-10.8%	-22.2%	-7.3%	0.7%	10.6%	24.5%	25.9%	23.3%	23.7%	21.5%	19.6%	18.1%	16.9%
Margen sobre ventas	#DIV/0!	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
RATIOS EFICIENCIA													
Rotación del Activo	0,00	0,28	0,47	0,71	1,08	1,08	0,92	0,78	0,66	0,57	0,50	0,45	0,41
Rotación del Circulante	0,00	0,64	1,71	3,27	7,58	3,12	1,58	1,07	0,81	0,66	0,55	0,48	0,42
Rotación de Existencias	#DIV/0!												
RATIOS FINANCIEROS													
Liquidez	-3,7	23,5	18,3	4,1	1,4	2,5	4,5	6,5	7,8	9,4	10,9	12,4	13,8
Disponibilidad	-3,7	23,5	18,3	4,1	1,4	2,5	4,5	6,5	7,8	9,4	10,9	12,4	13,8
Endeudamiento	0,88	1,54	1,44	1,00	0,34	0,16	0,15	0,13	0,12	0,10	0,09	0,08	0,07
Apolancamiento Financiero	1,1	1,5	1,4	0,9	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

PARÁMETROS DE INTERÉS													
Fondo de Maniobra	74.959	42.753	19.761	9.466	1.844	9.592	26.398	44.318	62.715	82.273	103.117	125.307	148.908
Necesidades operativas de fondos	16.021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Punto de equilibrio	#(DIV/OI)	56.010	44.874	43.148	41.932	38.549	38.516	39.177	37.084	37.521	38.223	38.939	39.669
Plazo de recuperación de inversión	- 10,81	- 7,31	- 12,65	- 24,48	- 99,15	64,9%	27,01	18,30	14,52	12,29	10,90	10,90	10,90
Cashflow anual	-101.368	-16.791	-6.463	7.428	11.382	14.384	16.806	17.920	18.396	19.559	20.843	22.190	23.601
Cashflow acumulado	-101.368	-118.159	-124.623	-117.195	-105.813	-91.429	-74.623	-56.703	-38.306	-18.748	2.096	24.286	47.887

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 19 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0oiEzP	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
INTERIOR		
Legalización: Licencia de apertura (incluyendo el proyecto de reforma, ampliación de zonas, cubiertas, etc.) y actividad e inclusión en turismo. Proyecto eléctrico y ejecución, legalización, OCA inicial, etc. Certificado Energético final, es decir, con todas las instalaciones ejecutadas	17.541,76	NO
Adecuación turismo: Adecuación a la normativa de turismo las dependencias para poder ser catalogado como albergue el edificio, habiéndose aportado una posible propuesta de distribución y superficies con capacidad para 40 personas (propuesta)	11.860,70	NO
Adecuación instalación fontanería (canalizaciones de agua, puntos de toma, etc.) a la nueva distribución propuesta de baños y cocina de planta baja; totalmente montado y funcionando	1.851,73	NO
Dotación de equipamiento mobiliario: mobiliario cocinas incluyendo frigorífico, placas de cocción a gas, pack litera y colchones, mobiliario de dormitorios, mobiliario salón, cuberterías, menaje, mobiliario exterior (mesas tipo picnic y bancos madera con parasoles)	24.154,20	SI
ACS (calentadores): 4. Dotación de dos calentadores instantáneo a gas butano/propano, 1 por planta, para el servicio de A.C.S. mediante cámara de combustión estanca, con posibilidad de trabajar con agua precalentada por un sistema solar, eficiencia energética clase A, incluyendo los conductos para evacuación de los productos de la combustión	2.436,80	NO
EXTERIOR		
Termosolar: sistema de captación solar para una capacidad suficiente de 20 personas, formado por los captadores solares, acumulador de dos serpentines de 1000 litros de capacidad útil, estructura fabricada en aluminio y estación solar integrada con bomba de recirculación	7.950,90	NO
Suministro eléctrico: cambio del actual sistema de suministro eléctrico al no cumplir con la normativa actual (sustitución grupo electrógeno, balsa rebosadero, insonorización y ventilación)	12.227,27	NO
Cloración: dotar de un sistema de cloración el equipamiento, ubicado en el aljibe (aprox. 4 m ³) que abastece, la casa rural, las oficinas y los aseos del área recreativa.	6.688,75	NO

Todas estas inversiones obligatorias deberán estar finalizadas antes de la puesta en marcha de los servicios, salvo el sistema de captación solar (Termos)



Junta de Andalucía

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 (€)	624.111	
Importe neto de la cifra de negocio procedente de contratación pública (€)	0	0,0%

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 10,90 años.

5.4. PLAZO DE ADJUDICACIÓN

Teniendo en consideración las previsiones económico financieras del proyecto, el plazo de recuperación de la inversión y la rentabilidad de la misma, se propone establecer un plazo de adjudicación de 13 años.

5.5. PARTICIPACIÓN DE LA AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA

No se contempla participación por parte de la Agencia de Medio Ambiente y Agua en sufragar algunos gastos del equipamiento.

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 fijos con un 2% de actualización a lo largo de todo el periodo de concesión.

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA	16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 21 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0oiEzP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

5.7. FICHA RESUMEN DE CONDICIONES DE CONCESIÓN.

Equipamiento	CR LOS QUEJIGALES	Tipología	CR
Inversión privada* IVA excluido (€)	84.712	Importe Neto Negocio (a 13 años) (€)	624.111
Servicios a prestar (los marcados con X)	<input type="checkbox"/> Recepción, información y promoción <input type="checkbox"/> Dinamización <input type="checkbox"/> Venta de artículos <input type="checkbox"/> Restauración <input checked="" 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 la Administración (€/año)	▪ No procede		
Plazo de concesión (años)	13		
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 13 años se estima en 624.111 €. Para dicho cálculo han sido considerados los servicios de alojamiento, haciendo del equipamiento y de la dotación prevista.

La primera anualidad se considera necesaria para acometer las inversiones y por tanto no se han considerado ingresos por la actividad empresarial en el análisis de viabilidad.

La estimación de afluencia de usuarios al equipamiento se ha realizado considerando los flujos de visitantes del entorno partiendo de datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística y de la afluencia de equipamientos de similar naturaleza y ubicación.

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 (13 años). En el primer indicador observamos que el VAN es de 201.271 € al finalizar el décimo tercer año. En el segundo indicador, observamos que la TIR alcanza un valor superior al 10 % (10,71 %) en la anualidad decime tercera, 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.



Junta de Andalucía

Por tanto, se considera que el plazo de concesión debe ascender a 13 años, ya que también se ha recuperado la inversión en dicha anualidad (plazo de recuperación 10,90 años),

Este estudio de viabilidad se genera a partir de unos datos estadísticos de afluencia a las instalaciones y participación de los distintos servicios. A partir de esos datos se realizan unas estimaciones de ingresos en función de la capacidad de cada servicio. El modelo de negocio que finalmente desarrolle la empresa adjudicataria será el que determine el volumen real de negocio, existiendo un riesgo y ventura en la explotación de la concesión.

6. BIBLIOGRAFÍA

- Asociación de Ecoturismo de España. (2023). *Asociación de Ecoturismo de España*. Obtenido de <https://soyecoturista.com/informe-demanda-ecoturismo-observatorio-2022/>
- Asociación de Ecoturismo de España. (2023). *Asociación de Ecoturismo de España*. Obtenido de <https://soyecoturista.com/informe-oferta-ecoturismo-observatorio-2022/>
- Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. (2016). *Programa de Educación Ambiental de la comunidad educativa. Catálogo 2016/2017*.
- Empresa Pública para a Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía. (2016). *Turismo de Naturaleza. Año 2016*. Consejería de Turismo y Deporte.
- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. (2023). *IECA*. Obtenido de https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/temas/est/tema_educacion.htm
- Instituto Nacional de Estadística. (2023). *Instituto Nacional de Estadística*. Obtenido de <https://www.ine.es/>
- Instituto Nacional de Estadística- movimientos turísticos. (2022). *INE*. Obtenido de https://www.ine.es/experimental/turismo_moviles/experimental_turismo_moviles.htm
- Zimmer, P. G. (1996). *Evaluar el potencial turístico de un territorio. Observatorio Europeo Leader*.

LOPEZ GARCIA MARGARITA - 26229764N LOPEZ GARCIA		16/07/2024 10:16:48	PÁGINA: 23 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw0aKrGk3xJcmD8W3kvZO0oiEzP	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	