Junta de Andalucía

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL

EQUIPAMIENTO

CASA RURAL DON DOMINGO

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE EQUIPAMIENTO © AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA DE ANDALUCÍA - Todos los derechos reservados.

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 1 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

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....10
   3.4. Cuentas de explotación previsionales....12
   3.5. Balances previsionales....14
   3.6. Financiación....18
4. Análisis de viabilidad del equipamiento....18
5. Resumen de los aspectos más relevantes del estudio de viabilidad....22
   5.1. Inversiones a acometer....22
   5.2. Procedencia del importe neto de la cifra de negocio....22
   5.3. Plazo de recuperación de la inversión privada....22
   5.4. Plazo de adjudicación....22
   5.5. Participación de la Agencia de Medio Ambiente y Agua....22
   5.6. Canon de explotación....23
   5.7. Ficha resumen de condiciones de concesión....24
   5.8. Conclusión sobre la viabilidad....24
6. Bibliografía....25

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 2 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

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 a Gestión del Turismo y del Deporte de Andalucía, 2016).
- Instituto Nacional de Estadística (Instituto Nacional de Estadística, 2023).
- 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).
- 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).
- "Evaluar el potencial turístico" realizado en el marco del programa Leader II (Zimmer, 1996).
- "Estudio sobre demanda de ecoturismo en España" (Asociación de Ecoturismo de España, 2023)
- "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.

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 3 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

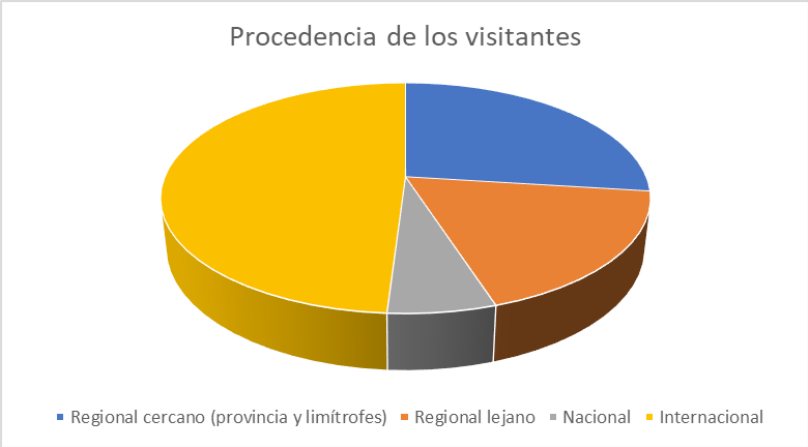
Dado que de gran parte de los equipamientos se dispone de estadísticas del número de usuarios, la estimación de mercado objetivo ha sido revisada considerando ésta haciendo uso del cálculo del

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

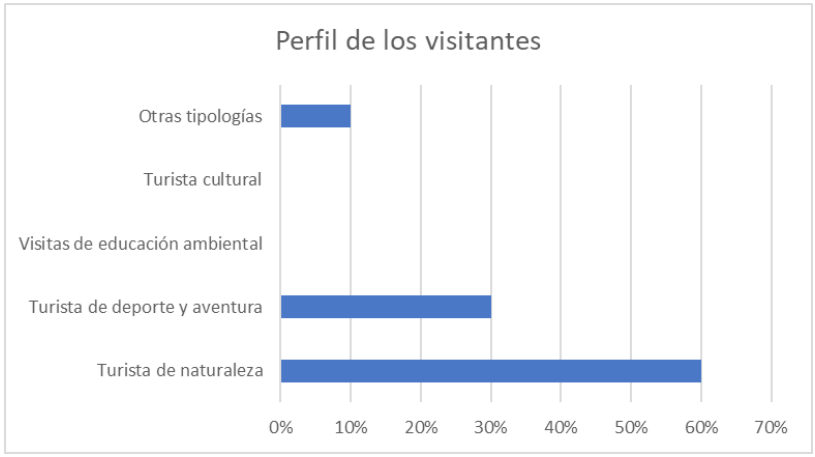
2. ANÁLISIS COMERCIAL DEL EQUIPAMIENTO

2.1. PERFILES DE CLIENTES PRIORITARIOS

Partiendo del conocimiento de la afluencia de turistas en el municipio donde se ubica el equipamiento o municipio cercano 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.



MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 4 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	





Los visitantes del término municipal de Santiago-Pontones se reparten al cincuenta por ciento entre los procedentes de fuera de España destacando franceses y holandeses. En cuanto a los visitantes de España, destacan los procedentes de Murcia, Alicante, Córdoba y Granada. El destino, ubicado en uno de los parques naturales andaluces más frecuentados para actividades en el medio natural, se favorece de la reputación de dicho entorno encontrándose cerca de uno de los parajes de más atractivo, los Campos de Hernán Perea.

2.2. OBJETIVOS DE CAPTACIÓN DE USUARIOS

Para el cálculo de los objetivos de captación se ha partido de los datos de afluencia de equipamientos cercanos, así como de los datos del Estudio sobre la Demanda de Ecoturismo en España en 2022.

Equipamiento	Visitantes 2017

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 5 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

CV. Torre del Vinagre	59.419
CV. Río Borosa	13.968
PI. Cazorla	10.659

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 CAPTA-	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	Año 14	Año 15	Año 16
Visitantes		2.464	2.833	3.117	3.366	3.534	3.711	3.859	4.014	4.174	4.341	4.515	4.696	4.883	5.079	5.282
% crecimiento	0,0%	0,0%	15,0%	10,0%	8,0%	5,0%	5,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Es preciso advertir que en el primer año se considera de carencia en la puesta en funcionamiento de los distintos 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 once 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 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 para la oferta de servicios.

3.1. INVERSIONES REQUERIDAS

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

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 6 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

INVERSIONES OBLIGATORIAS	Valor Neto	Recuperable	Mes de ejecución
Legalización: • Licencia de apertura y actividad de las casas rurales y el restaurante, más inclusión en turismo • Obtención del Certificado Energético final. • Proyecto eléctrico de las casas rurales (proyecto + adecuación - legalización - OCA). • Necesidad de tratamiento de los elementos estructurales de madera por medio de barniz intumescente incoloro, con objeto de la mejora de la reacción al fuego alcanzando la clasificación	35.942,15	NO	3
Adecuación turismo (reforma). • Adecuación a la normativa de turismo las dependencias para poder ser catalogado como albergue la planta primera (buhardilla), habiéndose aportado una posible propuesta de distribución y superficies con capacidad para 28 personas • Adaptación de la escalera a la normativa de accesibilidad, incluyendo: demolición de la actual escalera, para cumplir la anchura mínima, ejecución de la nueva escalera de hormigón armado y revestido de con gres rustico	6.207,44	NO	1
Dotación: • Mobiliario de cocinas incluyendo cocina industrial, frigorífico, microondas, etc • Mobiliario, mesas y sillas (10 ud. + 40 ud.) para interior y exterior, taburetes (5 ud.) para la barra y y parasoles (5 ud.). • Cubertería, cristalería, vajilla, menaje salón y cocina. • Dotación dormitorios (aforo 35 personas) formados por: 7 individuales, 2 múltiples (14 x 2 (literas)); incluido camas, colchones, almohadas, mesitas de noche, juego de cama, fundas y cortinas. • Dotación baños (8 ud.) formados por: alfombra de baño, toallas, papeleras, toalleros, estanterías, accesorios y espejos • Dotación salón formado por sofás y muebles.	43.071,90	SI	1
Total:	85.221,40		
Inversiones recuperables	43.071.90	**50,54 %**	
Inversiones no recuperables	42.149,59	**49,46 %**	

Todas estas inversiones obligatorias deberán estar finalizadas antes de la puesta en marcha de los servicios salvo aquellas en las que se indica otra fecha de ejecución en la tabla precedente.
En el análisis económico financiero se consideran de forma adicional las inversiones necesarias para atender las Necesidades Operativas de Fondos[1].

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).

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 7 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

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	Año 1		Año 2		Año 3		Año 4		Año 5		Año 6		Año 7		Año 8
	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual
Alojamiento		0,0%	35.532	15,0%	40.862	10,0%	44.948	8,0%	48.544	5,0%	50.971	5,0%	53.520	4,0%	55.660
Cafetería/restaurante		0 %	40.986	15 %	47.134	10 %	51.847	8 %	55.995	5 %	58.795	5 %	61.735	4 %	64.204
Tienda		0 %	739	15 %	850	10 %	935	8 %	1.010	5 %	1.060	5 %	1.113	4 %	1.158

INGRESOS ESTIMADOS		Año 9		Año 10		Año 11		Año 12		Año 13		Año 14		Año 15		Año 16
	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual
Alojamiento	4,0%	57.887	4,0%	60.202	4,0%	62.610	4,0%	65.115	4,0%	67.719	4,0%	70.428	4,0%	73.245	4 %	76.175
Cafetería/restaurante	4 %	66.772	4 %	69.443	4 %	72.221	4 %	75.110	4 %	78.114	4 %	81.238	4 %	84.488	4 %	87.868
Tienda	4 %	1.204	4 %	1.252	4 %	1.302	4 %	1.354	4 %	1.409	4 %	1.465	4 %	1.524	4 %	1.585

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

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

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 8 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

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

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 9 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

3.3. ESTRUCTURA DE COSTES

Principales gastos de explotación

Tipo de Suministro o servicio	GASTO (€) / anual	Primer ejercicio: Gasto (€/pago) Empresa	Primer ejercicio: nº pagos anuales	Mes inicio
Canon	300,00	300,00	1	1
Mant eléctrico	294,17	294,17	1	2
Telefonía	400,00	33,33	12	13
Publicidad	300,00	25,00	12	13
Climatización	1.000,00	1.000,00	1	13
Mant. Caldera	516,44	516,44	1	13
Analítica de agua fría y caliente legionela	439,80	439,80	1	13
Extintores	120,00	120,00	1	13
DDD (tratamiento desinfección) + Servicio PRL	150,00	75,00	2	13
Mantenimiento general	500,00	41,67	12	13
Electricidad	4.000,00	333,33	12	13
Gas	500,00	41,67	12	13
Gastos de garantía definitiva	2.207,61	2.207,61	1	1
Mantenimiento de gas	20,00	20,00	1	13
Agua/basura	300,00	25,00	12	13

	€	%
Total gastos Año 1:	**11.048,02**	**100%**
Total gastos privados Año 1:	**11.048,02**	100%
Total gastos públicos Año 1:	**0,00**	0%

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ | 13/02/2025 13:37:39 | PÁGINA: 10 / 26
VERIFICACIÓN | NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

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	30 %	1.672,86	501,28	12	6
Limpieza y mantenimiento	1	15 %	1.289,29	193,17	12	13
Cocinero/a	1	52 %	1.753,81	903,88	12	13
Ayudante cocina restaurante	1	52%	1730,76	892,01	12	13
Camarero/a	1	52%	1.753,81	903,88	12	13
Limpieza y mantenimiento	1	26%	1.648,02	424,68	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	522	4.535	6
Limpieza y mantenimiento	1	261	4.535	13
Cocinero/a	1	1.072	4.535	13
Ayudante cocina restaurante	1	1.072	4.535	13
Camarero/a	1	1.072	4.535	13
Limpieza y mantenimiento	1	536	4.535	13

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

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 11 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

3.4. CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PREVISIONALES

CRDON DOMINGO

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
1.Importe neto de la cifra de negocios (ventas/prestación servicios)	40100	0	77.257	88.846	97.730	105.549	110.826	116.367	121.022	125.863	130.898	136.133	141.579
2.Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricac	40200	1.000	-650	152	96	72	56	47	41	36	34	32	31
3.Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300												
4.Aprovisionamientos	40400	-3.802	-23.189	-26.063	-27.641	-29.081	-30.118	-31.210	-32.162	-33.151	-34.178	-35.242	-36.346
5.Otros ingresos de explotación	40500												
6.Gastos de personal	40600	-4.676	-62.286	-63.531	-64.802	-66.098	-67.420	-68.768	-70.144	-71.547	-72.978	-74.437	-75.926
7.Otros gastos de explotación	40700	-2.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.Amortización del inmovilizado	40800	-7.511	-8.194	-8.194	-8.194	-8.194	-8.194	-8.194	-8.194	-3.259	-2.810	-2.810	-2.810
9.Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900	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 ∑ (1-13)	**49100**	**-17.589**	**-17.061**	**-8.790**	**-2.811**	**2.247**	**5.150**	**8.243**	**10.563**	**17.943**	**20.966**	**23.676**	**26.528**
14.Ingresos financieros	41400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.Gastos financieros	41500	-8.387	-6.760	-5.016	-3.146	-1.140	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 ∑ (14 - 18)	**49200**	**-8.387**	**-6.760**	**-5.016**	**-3.146**	**-1.140**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	**49300**	**-25.976**	**-23.821**	**-13.807**	**-5.957**	**1.107**	**5.150**	**8.243**	**10.563**	**17.943**	**20.966**	**23.676**	**26.528**
19. Impuestos sobre beneficios (Impuesto de sociedades)	41900	0	0	0	0	-277	-1.287	-2.061	-2.641	-4.486	-5.241	-5.919	-6.632
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	**49500**	**-25.976**	**-23.821**	**-13.807**	**-5.957**	**830**	**3.862**	**6.182**	**7.922**	**13.457**	**15.724**	**17.757**	**19.896**

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 12 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

CRDON DOMINGO

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL

		Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23
1.Importe neto de la cifra de negocios (ventas/prestación servicios)	40100	147.242	153.132	159.257	165.627	172.252	179.142	186.308	193.760	201.511	209.571	217.954
2.Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricac	40200	30	29	29	29	29	30	30	30	31	31	32
3.Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300											
4.Aprovisionamientos	40400	-37.489	-38.675	-39.903	-41.176	-42.496	-43.864	-45.282	-46.752	-48.275	-49.854	-51.491
5.Otros ingresos de explotación	40500											
6.Gastos de personal	40600	-77.444	-78.993	-80.573	-82.774	-85.049	-87.400	-89.832	-92.348	-94.950	-97.643	-100.430
7.Otros gastos de explotación	40700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.Amortización del inmovilizado	40800	-2.810	-2.810	-2.810	-234	0	0	0	0	0	0	0
9.Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900	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 ∑ (1-13)	**49100**	**29.528**	**32.683**	**36.000**	**41.472**	**44.737**	**47.907**	**51.224**	**54.691**	**58.317**	**62.105**	**66.065**
14.Ingresos financieros	41400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.Gastos financieros	41500	0	0	0	0	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 ∑ (14 - 18)	**49200**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	**49300**	**29.528**	**32.683**	**36.000**	**41.472**	**44.737**	**47.907**	**51.224**	**54.691**	**58.317**	**62.105**	**66.065**
19. Impuestos sobre beneficios (Impuesto de sociedades)	41900	-7.382	-8.171	-9.000	-10.368	-11.184	-11.977	-12.806	-13.673	-14.579	0	0
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	**49500**	**22.146**	**24.512**	**27.000**	**31.104**	**33.553**	**35.931**	**38.418**	**41.019**	**43.737**	**62.105**	**66.065**

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE EQUIPAMIENTO © AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA DE ANDALUCÍA - Todos los derechos reservados.

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 13 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

3.5. BALANCES PREVISIONALES

CR DON DOMINGO													
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
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**11000**	**77.710**	**69.516**	**61.322**	**53.128**	**44.935**	**36.741**	**28.547**	**20.353**	**17.094**	**14.284**	**11.474**	**8.664**
I	Inmovilizado intangible	11100	33.746	31.350	28.953	26.557	24.161	21.765	19.369	16.973	14.577	12.180	9.784	7.388
II	Inmovilizado material	11200	38.137	32.753	27.369	21.985	16.601	11.217	5.833	449	0	0	0	0
III	Inversiones inmobiliarias	11300	5.828	5.414	5.000	4.587	4.173	3.759	3.345	2.931	2.517	2.104	1.690	1.276
IV	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400	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
VI	Activos por impuestos diferidos	11600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII	Deudores comerciales no corrientes	11700												
B) ACTIVO CORRIENTE		**12000**	**116.180**	**89.496**	**58.840**	**33.917**	**13.952**	**27.357**	**42.837**	**59.811**	**78.650**	**98.221**	**119.752**	**143.463**
I	Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100												
II	Existencias	12200	1.000	350	502	598	670	726	773	814	850	884	916	946
III	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Clientes por ventas y prestación de servicios	12380	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370												
3	Otros deudores	12390	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400												
V	Inversiones financieras a corto plazo	12500												
VI	Periodificaciones a corto plazo	12600												
VII	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Tesorería)	12700	115.180	89.145	58.338	33.319	13.282	26.631	42.064	58.998	77.800	97.337	118.836	142.517
TOTAL ACTIVO (A+B)		**10000**	**193.891**	**159.012**	**120.163**	**87.046**	**58.886**	**64.097**	**71.383**	**80.164**	**95.744**	**112.505**	**131.226**	**152.127**

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE EQUIPAMIENTO © AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA DE ANDALUCÍA - Todos los derechos reservados.

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 14 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

CRDON DOMINGO

BALANCE SITUACIÓN PREVISIONAL

ACTIVO			Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**11000**	**5.854**	**3.044**	**234**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
I	Inmovilizado intangible	11100	4.992	2.596	200	0	0	0	0	0	0	0	0
II	Inmovilizado material	11200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III	Inversiones inmobiliarias	11300	862	448	34	0	0	0	0	0	0	0	0
IV	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400	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
VI	Activos por impuestos diferidos	11600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII	Deudores comerciales no corrientes	11700											
B) ACTIVO CORRIENTE		**12000**	**169.469**	**197.889**	**228.847**	**261.882**	**296.591**	**333.666**	**373.277**	**415.540**	**460.575**	**508.507**	**559.466**
I	Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100											
II	Existencias	12200	976	1.006	1.035	1.064	1.094	1.123	1.153	1.183	1.214	1.245	1.277
III	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	Clientes por ventas y prestación de servicios	12380	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370											
3	Otros deudores	12390	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400											
V	Inversiones financieras a corto plazo	12500											
VI	Periodificaciones a corto plazo	12600											
VII	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Tesorería)	12700	168.493	196.883	227.812	260.818	295.497	332.543	372.124	414.357	459.361	507.262	558.189
TOTAL ACTIVO (A+B)		**10000**	**175.323**	**200.933**	**229.081**	**261.882**	**296.591**	**333.666**	**373.277**	**415.540**	**460.575**	**508.507**	**559.466**

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE EQUIPAMIENTO © AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA DE ANDALUCÍA - Todos los derechos reservados.

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 15 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	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
A) PATRIMONIO NETO		20000	**104.024**	**80.203**	**66.396**	**60.440**	**61.270**	**65.132**	**71.314**	**79.236**	**92.694**	**108.418**	**126.175**	**146.071**
A1) FONDOS PROPIOS		21000	104.024	80.203	66.396	60.440	61.270	65.132	71.314	79.236	92.694	108.418	126.175	146.071
I	Capital	21100	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
III	Reservas	21300	- 25.976	- 49.797	- 63.604	- 69.560	- 68.730	- 64.868	- 58.686	- 50.764	- 37.306	- 21.582	- 3.825	16.071
IV	Acciones y participaciones en patrimonio propias	21400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	Resultados de ejercicios anteriores	21500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI	Otras aportaciones de socios	21600												
VII	Resultados del ejercicio	21700												
VIII	Dividendo a cuenta	21800												
B) PASIVO NO CORRIENTE		31000	**107.497**	**83.368**	**57.494**	**29.750**	**- 0**	**- 0**	**- 0**	**- 0**	**- 0**	**- 0**	**- 0**	**- 0**
I	Provisiones a largo plazo	31100												
II	Deudas a largo plazo	31200	107.497	83.368	57.494	29.750	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
1	Deudas con entidades de crédito	31220	107.497	83.368	57.494	29.750	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
III	Deudas con empresas del grupo o asociadas a largo plazo	31300												
IV	Pasivos por impuesto diferido	31400												
V	Periodificaciones a largo plazo	31500												
VI	Acreedores comerciales no corrientes	31600												
VII	Deuda con características especiales a largo plazo	31700												
C) PASIVO CORRIENTE		32000	**- 17.631**	**- 4.559**	**- 3.728**	**- 3.144**	**- 2.384**	**- 1.035**	**69**	**928**	**3.051**	**4.087**	**5.051**	**6.056**
I	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para	32100												
II	Provisiones a corto plazo	32200												
III	Deudas a corto plazo	32300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400												
V	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	- 17.631	- 4.559	- 3.728	- 3.144	- 2.384	- 1.035	69	928	3.051	4.087	5.051	6.056
1	Proveedores	32510	101	654	928	1.101	1.230	1.330	1.414	1.487	1.552	1.613	1.670	1.726
3	Acreedores varios	32530	- 8.415	- 8.274	- 8.225	- 8.199	- 8.183	- 8.170	- 8.161	- 8.153	- 8.146	- 8.139	- 8.133	- 8.128
5	Pasivos por impuesto corriente	32550	9.317	3.062	3.569	3.955	4.569	5.806	6.816	7.593	9.644	10.614	11.514	12.458
VI	Periodificaciones a corto plazo	32600												
VII	Deuda con características especiales a corto plazo	32700												
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		30000	**193.891**	**159.012**	**120.163**	**87.046**	**58.886**	**64.097**	**71.383**	**80.164**	**95.744**	**112.505**	**131.226**	**152.127**

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE EQUIPAMIENTO © AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA DE ANDALUCÍA - Todos los derechos reservados.

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 16 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

PATRIMONIO NETO Y PASIVO			Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23
A) PATRIMONIO NETO		**20000**	**168.217**	**192.730**	**219.730**	**250.834**	**284.386**	**320.317**	**358.734**	**399.753**	**443.490**	**490.069**	**539.618**
A1) FONDOS PROPIOS		21000	168.217	192.730	219.730	250.834	284.386	320.317	358.734	399.753	443.490	490.069	539.618
I	Capital	21100	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
III	Reservas	21300	38.217	62.730	89.730	120.834	154.386	190.317	228.734	269.753	313.490	360.069	409.618
IV	Acciones y participaciones en patrimonio propias	21400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	Resultados de ejercicios anteriores	21500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI	Otras aportaciones de socios	21600											
VII	Resultados del ejercicio	21700											
VIII	Dividendo a cuenta	21800											
B) PASIVO NO CORRIENTE		**31000**	**- 0**	**- 0**	**- 0**	**- 0**	**- 0**	**- 0**	**- 0**	**- 0**	**- 0**	**- 0**	**- 0**
I	Provisiones a largo plazo	31100											
II	Deudas a largo plazo	31200	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
1	Deudas con entidades de crédito	31220	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
III	Deudas con empresas del grupo o asociadas a largo plazo	31300											
IV	Pasivos por impuesto diferido	31400											
V	Periodificaciones a largo plazo	31500											
VI	Acreedores comerciales no corrientes	31600											
VII	Deuda con características especiales a largo plazo	31700											
C) PASIVO CORRIENTE		**32000**	**7.106**	**8.204**	**9.351**	**11.048**	**12.205**	**13.349**	**14.543**	**15.787**	**17.085**	**18.438**	**19.848**
I	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para	32100											
II	Provisiones a corto plazo	32200											
III	Deudas a corto plazo	32300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV	Deudas con empresas del grupo y asociados a corto plazo	32400											
V	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	7.106	8.204	9.351	11.048	12.205	13.349	14.543	15.787	17.085	18.438	19.848
1	Proveedores	32510	1.780	1.833	1.886	1.938	1.991	2.045	2.099	2.153	2.209	2.266	2.323
3	Acreedores varios	32530	- 8.123	- 8.118	- 8.113	- 8.108	- 8.104	- 8.099	- 8.095	- 8.090	- 8.086	- 8.081	- 8.077
5	Pasivos por impuesto corriente	32550	13.449	14.489	15.579	17.218	18.317	19.404	20.539	21.724	22.962	24.253	25.602
VI	Periodificaciones a corto plazo	32600											
VII	Deuda con características especiales a corto plazo	32700											
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**30000**	**175.323**	**200.933**	**229.081**	**261.882**	**296.591**	**333.666**	**373.277**	**415.540**	**460.575**	**508.507**	**559.466**

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 17 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

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)
130.000,00	1	1%	1%	1	7%	60

Aportación en recursos propios: 130.000€

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)	23
Tasa de descuento (k)	21,30%
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 615.820 € y la TIR a 10,01%.

La tasa de descuento aplicada (k) se ha calculado como el coste promedio ponderado de la deuda (Euribor promedio semestral más 1%) y la rentabilidad exigida a los recursos propios aportados al proyecto (30% tasa habitual aplicada por entidades de capital riesgo) teniendo además en consideración el riesgo del proyecto en función del fondo de comercio propio del equipamiento (este dependerá del tiempo de cierre previo, experiencia comercial previa del anterior concesionario, etc.)

Cálculo de K:

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 18 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

	%	Tasa exigida		Tasa total
Recursos propios	50%	30,00%		30,00%
Financiación bancaria (Euribor medio 6 meses más 1%)	50%	3,60%	1%	4,60%
Tasa media ponderada				**17,30%**
Tasa adicional dependiendo del proyecto				
Equipamiento con negocio consolidado				0%
Equipamientos negocio media consolidación (cierres intermitentes)				2%
Equipamientos no consolidados o cierres prolongados				4%
Tasa total				**21,30%**

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 19 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

	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	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23
INVERSIÓN PROPUESTA	-105.474	-12.595	-12.114	-11.708	-11.080	-9.889	-9.035	-8.411	-6.524	-5.726	-5.005	-4.246	-3.448	-2.608	-1.723	-345	0	0	0	0	0	0	0
NOF (extra)	20.253	12.595	12.114	11.708	11.080	9.889	9.035	8.411	6.524	5.726	5.005	4.246	3.448	2.608	1.723	345	0	0	0	0	0	0	0
DÍAS DE CAJA OPERATIVA*	30																						
INVERSIONES	85.221	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VENTAS	0	77.257	88.846	97.730	105.549	110.826	116.367	121.022	125.863	130.898	136.133	141.579	147.242	153.132	159.257	165.627	172.252	179.142	186.308	193.760	201.511	209.571	217.954
MARGEN BRUTO	0	64.644	74.340	81.774	88.316	92.732	97.368	101.263	105.314	109.526	113.907	118.463	123.202	128.130	133.255	138.586	144.129	149.894	155.890	162.125	168.610	175.355	182.369
GASTOS EXPLOTACIÓN	25.976	88.465	88.147	87.731	87.209	87.582	89.126	90.700	87.371	88.560	90.231	91.935	93.674	95.447	97.255	97.114	99.392	101.987	104.666	107.434	110.294	113.249	116.304
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.A.I.	-25.976	-23.821	-13.807	-5.957	1.107	5.150	8.243	10.563	17.943	20.966	23.676	26.528	29.528	32.683	36.000	41.472	44.737	47.907	51.224	54.691	58.317	62.105	66.065
IMPUESTO SOCIEDADES	0	0	0	0	277	1.287	2.061	2.641	4.486	5.241	5.919	6.632	7.382	8.171	9.000	10.368	11.184	11.977	12.806	13.673	14.579	15.526	16.516
B.D.I.	-25.976	-23.821	-13.807	-5.957	830	3.862	6.182	7.922	13.457	15.724	17.757	19.896	22.146	24.512	27.000	31.104	33.553	35.931	38.418	41.019	43.737	46.579	49.548
Amortizaciones	7.511	8.194	8.194	8.194	8.194	8.194	8.194	8.194	3.259	2.810	2.810	2.810	2.810	2.810	2.810	234	0	0	0	0	0	0	0
Provisiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH FLOW	-18.465	-15.627	-5.613	2.237	9.024	12.056	14.376	16.116	16.716	18.534	20.567	22.706	24.956	27.322	29.810	31.338	33.553	35.931	38.418	41.019	43.737	46.579	49.548
Crecimiento cash-flow (g)		-15 %	-64 %	-140 %	303 %	34 %	19 %	12 %	4 %	11 %	11 %	10 %	10 %	9 %	9 %	5 %	7 %	7 %	7 %	7 %	7 %	6 %	6 %
% inversión recuperable	50,54%																						
VALOR RESIDUAL (elegir valor de opciones valor residual)	65.590	45.821	36.067	34.163	39.046	46.961	57.195	69.170	84.239	101.353	120.500	141.786	165.322	191.224	219.614	250.834	284.386	320.317	358.734	399.753	443.490	490.069	539.618
TOTAL inv+cf+vr	-58.349	17.598	18.340	24.692	36.990	49.128	62.536	76.875	94.431	114.162	136.062	160.246	186.830	215.939	247.700	281.826	317.939	356.247	397.152	440.771	487.228	536.648	589.166
TASA DE DESCUENTO (k)					21,3 %																		
CÁLCULO VAN Y TIR	-123.939	-28.223	-17.727	-9.470	-2.056	2.167	5.340	7.705	10.191	12.808	15.562	18.460	21.508	24.715	28.086	30.993	33.553	35.931	38.418	41.019	43.737	46.579	589.166
VAN																							**615.820**
TIR																							**10,01 %**

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 20 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

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

CR DON DOMINGO	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	-25,0%	-29,7%	-20,8%	-9,9%	1,4%	5,9%	8,7%	10,0%	14,5%	14,5%	14,1%
Retorno sobre activo	-9,1%	-10,7%	-7,3%	-3,2%	3,8%	8,0%	11,5%	13,2%	18,7%	18,6%	18,0%
Margen sobre ventas	#¡DIV/0!	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%
RATIOS EFICIENCIA											
Rotación del Activo	0,00	0,49	0,74	1,12	1,79	1,73	1,63	1,51	1,31	1,16	1,04
Rotación del Circulante	0,00	0,86	1,51	2,88	7,57	4,05	2,72	2,02	1,60	1,33	1,14
Rotación de Existencias	0,00	220,50	176,91	163,35	157,51	152,66	150,53	148,75	148,06	148,11	148,67
RATIOS FINANCIEROS											
Liquidez	-6,5	-19,6	-15,6	-10,6	-5,6	-25,7	609,1	63,6	25,5	23,8	23,5
Disponibilidad	-6,6	-19,6	-15,8	-10,8	-5,9	-26,4	620,3	64,5	25,8	24,0	23,7
Endeudamiento	0,86	0,98	0,81	0,44	-0,04	-0,02	0,00	0,01	0,03	0,04	0,04
Apalancamiento Financiero	1,0	1,0	0,9	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PARÁMETROS DE INTERÉS											
Fondo de Maniobra	133.811	94.054	62.568	37.061	16.336	28.392	42.768	58.884	75.600	94.134	114.701
Necesidades operativas de fondos	20.253	12.595	12.114	11.708	11.080	9.889	9.035	8.411	6.524	5.726	5.005
Punto de equilibrio		105.727	105.346	104.849	104.225	104.672	106.516	108.398	104.419	105.841	107.838
Plazo de recuperación de inversión											

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE EQUIPAMIENTO © AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA DE ANDALUCÍA - Todos los derechos reservados.

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 21 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

CR DON DOMINGO	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23
RATIOS RENTABILIDAD												
Retorno sobre fondos propios	13,6%	13,2%	12,7%	12,3%	12,4%	11,8%	11,2%	10,7%	10,3%	9,9%	12,7%	12,2%
Retorno sobre activo	17,4%	16,8%	16,3%	15,7%	15,8%	15,1%	14,4%	13,7%	13,2%	12,7%	12,2%	11,8%
Margen sobre ventas	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%	83,7%
RATIOS EFICIENCIA												
Rotación del Activo	0,93	0,84	0,76	0,70	0,63	0,58	0,54	0,50	0,47	0,44	0,41	0,39
Rotación del Circulante	0,99	0,87	0,77	0,70	0,63	0,58	0,54	0,50	0,47	0,44	0,41	0,39
Rotación de Existencias	149,60	150,81	152,25	153,86	155,63	157,51	159,51	161,60	163,77	166,01	168,32	170,69
RATIOS FINANCIEROS												
Liquidez	23,5	23,7	24,0	24,4	23,6	24,2	24,9	25,6	26,2	26,9	27,5	28,1
Disponibilidad	23,7	23,8	24,1	24,5	23,7	24,3	25,0	25,7	26,3	27,0	27,6	28,2
Endeudamiento	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Apalancamiento Financiero	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PARÁMETROS DE INTERÉS												
Fondo de Maniobra	137.407	162.363	189.686	219.496	250.834	284.386	320.317	358.734	399.753	443.490	490.069	539.618
Necesidades operativas de fondos	4.246	3.448	2.608	1.723	345	0	0	0	0	0	0	0
Punto de equilibrio	109.874	111.952	114.071	116.232	116.063	118.786	121.887	125.089	128.397	131.815	135.347	138.998
Plazo de recuperación de inversión						16,12	16,12	16,12	16,12	16,12	16,12	16,12

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ | 13/02/2025 13:37:39 | PÁGINA: 22 / 26
VERIFICACIÓN | NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3 | https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

Junta de Andalucía

5. RESUMEN DE LOS ASPECTOS MÁS RELEVANTES DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD

5.1. INVERSIONES A ACOMETER

Inversiones del gestor:

INVERSIONES OBLIGATORIAS	Valor Neto	Recupe-rable	Mes de ejecu-ción
Legalización	35.942,15	NO	3
Adecuación turismo (reforma).	6.207,44	NO	1
Dotación mobiliario y equipamiento	43.071,90	SI	1
Total:	85.221,40		
Inversiones recuperables	43.071.90	**50,54 %**	
Inversiones no recuperables	42.149,59	**49,46 %**	

Todas estas inversiones obligatorias deberán estar finalizadas antes de la puesta en marcha de los servicios salvo en aquellas que se indica expresamente que se realizarán en la segunda anualidad.

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 (€)	1.877.327,65	
Importe neto de la cifra de negocio procedente de contratación pública (€)	0	0%

El importe de la cifra de negocio procede de los servicios de alojamiento, restauración y venta en tienda.

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 16,12 años.

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 23 años.

5.5. PARTICIPACIÓN DE LA AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA

No se contempla aportación de la Agencia de Medio Ambiente y Agua para sufragar gastos del equipamiento.

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 23 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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.

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 24 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Junta de Andalucía

5.7. FICHA RESUMEN DE CONDICIONES DE CONCESIÓN.

Equipamiento	CR DON DOMINGO	Tipología	CR
Inversión privada* IVA excluido (€)	85.221,40	Importe Neto Negocio (a 23 años) (€)	3.237.826,36
Servicios a prestar (los marcados con X)	( ) Recepción, información y promoción ( ) Dinamización (X) Venta de artículos (X) Restauración (X) Alojamiento ( ) Control de estacionamiento ( ) Transporte de personas viajeras/vehículos ( ) Educación ambiental ( ) Rutas e itinerarios guiados de acceso restringido (x) Otros servicios compatibles a propuesta del ofertante		
Tarifas a satisfacer por la Administración (€/año)	▪ No procede		
Plazo de concesión (años)	23		
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 23 años se estima 3.237.826,36 €. Para dicho cálculo han sido considerados los servicios de alojamiento, restauración y venta en tienda.

La primera anualidad se considera de carencia del inicio de actividad, si bien algunos gastos asociados a la puesta en marcha así como gran parte de las inversiones se han considerado en el primer ejercicio de la proyección.

La estimación de afluencia de usuarios al equipamiento se ha realizado considerando la información de afluencia de equipamientos similares y las visitas turísticas detectadas en el destino según información pública. La ubicación del equipamiento en uno de los espacios naturales protegidos andaluces más conocidos y de mayor afluencia, es también una excelente palanca para el desarrollo del negocio.

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 (23 años). En el primer indicador observamos que el VAN es de 615.820 € al finalizar el vigésimo tercer año. En el segundo indicador, observamos que la TIR alcanza el 10,01 % al finalizar el periodo de proyección, siendo esta una rentabilidad atractiva al ser muy superior a la de otras alternativas de inversión sin riesgo.

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 25 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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

Dado que el plazo de recuperación de la inversión asciende a 16,12 años y se supera una rentabilidad interna superior al 10% en el año 23, se considera que el plazo de concesión debe ascender a 23 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.*

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		13/02/2025 13:37:39	PÁGINA: 26 / 26
VERIFICACIÓN	NJyGw9TPQgGrxz0Q79N77heJBa7As3	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	