

# **ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL EQUIPAMIENTO**

## **AULA DE NATURALEZA EL CANTALAR**

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 1 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## 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.....	13
3.6.	Financiación.....	15
4.	Análisis de viabilidad del equipamiento.....	15
5.	Resumen de los aspectos más relevantes del estudio de viabilidad.....	19
5.1.	Inversiones a acometer.....	19
5.2.	Procedencia del importe neto de la cifra de negocio.....	19
5.3.	Participación de la Agencia de Medio Ambiente y Agua.....	20
5.4.	Canon de explotación.....	20
5.5.	Ficha resumen de condiciones de concesión.....	20
5.6.	Conclusión sobre la viabilidad.....	20
6.	Bibliografía.....	22

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 2 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## 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.

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 3 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Junta de Andalucía

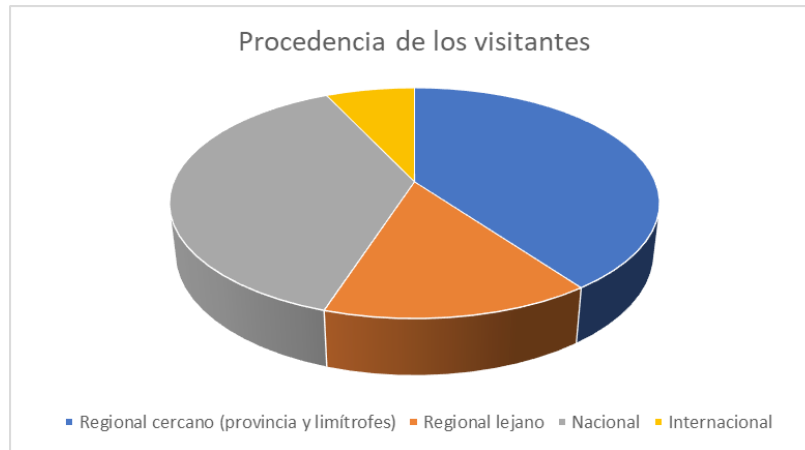
Dado que de gran parte de los equipamientos se dispone de estadísticas del número de usuarios, la estimación de mercado objetivo ha sido revisada considerando ésta haciendo uso del cálculo del

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

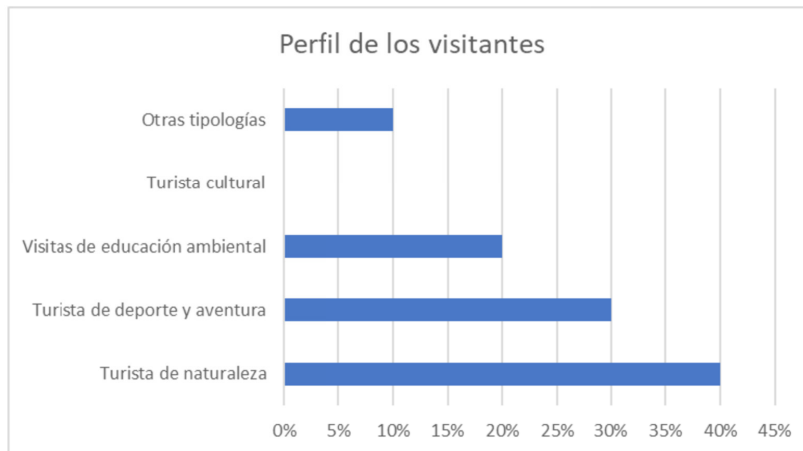
## 2. ANÁLISIS COMERCIAL DEL EQUIPAMIENTO

### 2.1. PERFILES DE CLIENTES PRIORITARIOS

Partiendo del conocimiento de la afluencia de visitantes al equipamiento y 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		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 4 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Los visitantes del término municipal de Cazorla se reparten al noventa y tres por ciento entre los procedentes de España destacando Málaga, Madrid, Granada, Sevilla, Córdoba y Murcia como principales procedencias. En cuanto a los visitantes internacionales que representan el 7%, destacan los procedentes de Países Bajos y Francia. El destino, es fundamentalmente un destino de naturaleza gracias al enclave en el Parque Natural de las Sierras de Cazorla Segura y Las Villas. En torno al equipamiento hay notables atractivos como:

- Área recreativa Tejerina
- Sendero Camino de las Tres Fuentes
- Sendero Río Borosa
- GR7. Bosques del Sur
- Mirador Ribera del Guadalquivir
- Centro de Visitantes Torre del Vinagre
- Centro de Visitantes Río Borosa
- Jardín Botánico Torre del Vinagre
- Parque cinegético Collado del Almendral

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 5 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

## 2.2. OBJETIVOS DE CAPTACIÓN DE USUARIOS

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

Usuarios 2023: 1.422

- 23 estancias de grupos de escolares
- 4 campamentos de verano
- 8 estancias familiares/asociaciones
- 1 retiro yoga

Usuarios 2024: 1.564

- 28 estancias de grupos de escolares
- 2 campamentos de verano
- 14 estancias asociaciones o familias

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 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
Visitantes	1.648	1.681	1.715	1.749	1.784	1.820	1.856	1.893	1.931	1.970	2.009
% crecimiento		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Usuarios programas Educ Ambiental (públicos y propios)	1.570	1.601	1.633	1.666	1.699	1.733	1.768	1.803	1.840	1.876	1.914
% crecimiento		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

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 doce 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**.

INVERSIONES OBLIGATORIAS	Valor Neto	Recuperable	Mes de ejecución
<b>Legalización:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Licencia de apertura y actividad del albergue y la casa rural las casas rurales, más inclusión en turismo.</li> <li>Obtención de la documentación eléctrica necesaria (proyecto / OCA / CIE / tramitación - legalización) para su puesta en marcha (alta o actualización)</li> <li>Obtención del Certificado Energético final</li> </ul>	4.700,00	NO	Antes del inicio de los servicios
<b>Equipamiento y mobiliario:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casa rural (Edificio norte): 5 personas (equipamiento dormitorios, baños, salón y cocina incluido menaje)</li> <li>Albergue (Edificio sur): 87 personas (equipamiento dormitorios, baños, salón y cocina incluido menaje)</li> </ul>	99.695,04	SI (excepto la obra civil)	Antes del inicio de los servicios
<b>Instalaciones adecuación turismo:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipo de aire acondicionado aire-aire split 1x1, para gas R-32 con potencia frigorífica nominal 2,5Kw</li> <li>Sistema de bioclimatización.</li> <li>Sustitución del actual sistema de cloración manual del suministro de agua al complejo por uno automático.</li> </ul>	31.208,26	NO	Antes del inicio de los servicios
<b>Instalaciones varias:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Adecuación para el cumplimiento de la normativa contra incendio en este tipo de establecimientos</li> </ul>	24.840,50	NO	Antes del inicio de los servicios
<b>Reformas varias:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Adecuación de la piscina para dar cumplimiento a la normativa de accesibilidad y seguridad</li> </ul>	9.587,60	NO	Antes del inicio de los servicios
<b>Total:</b>	170.031,40		
<b>Inversiones recuperables</b>	99.695,04	<b>58,63 %</b>	
<b>Inversiones no recuperables</b>	70.336,36	<b>41,37 %</b>	

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 Fondos<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> 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		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 7 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Junta de Andalucía

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.**

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 8 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

### 3.2. GENERACIÓN DE INGRESOS

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

INGRESOS ESTIMADOS	Hipótesis cálculo			Año 2			Año 3			Año 4			Año 5		
	Visitantes anuales	jornadas/año	€/visitante	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación
<b>Tienda</b>	1.600	312	0,85	1.360	100%	2 %	1.387	100%	2 %	1.415	100%	2 %	1.443	100%	
<b>Servicios de dinamización y educación ambiental</b>	Año de referencia														
		Usuarios	Total ingresos												
Naturaleza y tú		120	750	750		2 %	1.000		2 %	1.020		2 %	1.040		
Naturaleza para todos		60	500	500		2 %	625		2 %	638		2 %	650		
Programa propio		325	4.711	1.736		2 %	1.736		2 %	1.770		2 %	1.806		
Programa local		60	9.000	9.000			9.000			9.000			9.000		
Programa Semilla		0	0	0		2 %	0		2 %	0		2 %	0		
Educación Ambiental (Aula Naturaleza)		810	86.068	100.413		2 %	114.758		2 %	117.053		2 %	119.394		
Formación		0	0,00 €	0		2 %	0		2 %	0		2 %	0		
<b>Total Servicios dinamización</b>			<b>101.029,22 €</b>	<b>112.399</b>	<b>100%</b>		<b>127.119</b>	<b>100%</b>		<b>129.481</b>	<b>100%</b>		<b>131.890</b>	<b>100%</b>	



Junta de Andalucía

INGRESOS ESTIMADOS	Año 6			Año 7			Año 8			Año 9			Año 10			Año 11			Año 12		
	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	% variación	Anual	
<b>Tienda</b>	2 %	1.472	100%	2 %	1.502	100%	2 %	1.532	2 %	1.562	2 %	1.593	2 %	1.625	2 %	1.658					
<b>Servicios de dinamización y educación ambiental</b>																					
Naturaleza y tú	2 %	1.061		2 %	1.082		2 %	1.104	2 %	1.126	2 %	1.149	2 %	1.172	2 %	1.195					
Naturaleza para todos	2 %	663		2 %	677		2 %	690	2 %	704	2 %	718	2 %	732	2 %	747					
Programa propio	2 %	1.842		2 %	1.879		2 %	1.916	2 %	1.954	2 %	1.994	2 %	2.033	2 %	2.074					
Programa local		9.000			9.000			9.000		9.000		9.000		9.000		9.000					
Programa Semilla	2 %	0		2 %	0		2 %	0	2 %	0	2 %	0	2 %	0	2 %	0					
Educación Ambiental (Aula Naturaleza)	2 %	121.782		2 %	124.218		2 %	126.702	2 %	129.236	2 %	131.821	2 %	134.457	2 %	137.146					
Formación	2 %	0		2 %	0		2 %	0	2 %	0	2 %	0	2 %	0	2 %	0					
<b>Total Servicios dinamización</b>		<b>134.348</b>	<b>100%</b>		<b>136.855</b>	<b>100%</b>		<b>139.412</b>		<b>142.021</b>		<b>144.681</b>		<b>147.395</b>		<b>150.163</b>					

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.

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

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 10 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

### 3.3. ESTRUCTURA DE COSTES

Principales gastos de explotación

Tipo de Suministro o servicio	GASTO (€) /anual	Gasto (€/pago) Empresa	Gasto (€/pago) Agencia	nº pagos anuales	Mes inicio
Canon	1.000,00	1.000,00		1	1
Mantenimiento seguridad (extintores...)	495,87	82,64		6	2
Mantenimiento eléctrico	242,64	242,64		1	2
Catering y materiales serv. educ. ambiental y dinamización	22.019,85	1.834,99		12	13
Telefonía y datos	1.800,00	150,00		12	13
Publicidad	300,00	25,00		12	13
Mantenimiento Clorador	2.162,81	540,70		4	13
Análisis de agua fría y caliente (legionela)	442,15	442,15		1	13
DDD (tratamiento desinfección) + Servicio PRL	123,97	61,98		2	13
Mantenimiento general	1.800,00	150,00		12	13
Mantenimiento climatización	421,16	421,16		1	13
Electricidad	3.305,79	275,48		12	13
Gas	495,87	41,32		12	13
Gastos de garantía definitiva	2.062,24	2.062,24		1	1
Mantenimiento de gas	20,00	20,00		1	13
Agua/basura	200,00	16,67		12	13

	€	%
<b>Total gastos Año 1:</b>	<b>36.892,34</b>	100%
<b>Total gastos privados Año 1:</b>	<b>36.892,34</b>	100%
<b>Total gastos públicos Año 1:</b>	<b>0,00</b>	0%

<b>Total gastos públicos:</b>	0,00
-------------------------------	------

Se ha contemplado un incremento interanual del 2% en todas las partidas de gasto.



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	100 %	1.672,86	1.672,86	12	13
Limpieza/Mantenimiento	1	72 %	1.648,02	923,67	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	1.742	1.742	13
Limpieza/Mantenimiento	1	1.248	1.742	13

Nombre posición o función	Nº de horas anuales (primer año)	Datos (€ pago / mes)	Nº pagos anuales	Mes de inicio
Monitores/as	1.947,6	1.671,69	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.  
Se han previsto incrementos anuales del 2%.

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 12 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

### 3.4. CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PREVISIONALES

<b>AN EL CANTALAR</b>												
<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL</b>												
	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)	0	113.759	128.506	130.896	133.334	135.820	138.357	140.944	143.563	146.274	149.020	151.820
2.Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1.000	-585	-393	3	2	1	1	1	1	1	1	1
3.Trabajos realizados por la empresa para su activo												
4.Aprovisionamientos	-4.801	-37.589	-38.503	-39.636	-40.386	-41.152	-41.933	-42.731	-43.544	-44.373	-45.219	-46.083
5.Otros ingresos de explotación												
6.Gastos de personal	0	-69.695	-71.089	-72.511	-73.961	-75.440	-76.949	-78.488	-80.058	-81.659	-83.292	-84.958
7.Otros gastos de explotación	-2.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.Amortización del inmovilizado	-15.722	-17.151	-17.151	-17.151	-17.151	-17.151	-17.151	-17.151	-5.728	-4.689	-4.689	-4.689
9.Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0	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												
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN Σ (1-13)</b>	<b>-22.322</b>	<b>-11.261</b>	<b>1.370</b>	<b>1.601</b>	<b>1.838</b>	<b>2.079</b>	<b>2.324</b>	<b>2.575</b>	<b>14.254</b>	<b>15.554</b>	<b>15.820</b>	<b>16.091</b>
14.Ingresos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15.Gastos financieros	-9.032	-7.280	-5.402	-3.388	-1.228	0	0	0	0	0	0	0
16.Variación de valor razonable en instrumentos financieros												
17.Diferencias de cambio												
18.Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros												
<b>B) RESULTADO FINANCIERO Σ (14 - 18)</b>	<b>-9.032</b>	<b>-7.280</b>	<b>-5.402</b>	<b>-3.388</b>	<b>-1.228</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>	<b>-31.355</b>	<b>-18.542</b>	<b>-4.032</b>	<b>-1.786</b>	<b>610</b>	<b>2.079</b>	<b>2.324</b>	<b>2.575</b>	<b>14.254</b>	<b>15.554</b>	<b>15.820</b>	<b>16.091</b>
19. Impuestos sobre beneficios (Impuesto de sociedades)	0	0	0	0	-152	-520	-581	-644	-3.564	-3.888	-3.955	-4.023
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)</b>	<b>-31.355</b>	<b>-18.542</b>	<b>-4.032</b>	<b>-1.786</b>	<b>457</b>	<b>1.559</b>	<b>1.743</b>	<b>1.931</b>	<b>10.691</b>	<b>11.665</b>	<b>11.865</b>	<b>12.068</b>

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 13 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

### 3.5. BALANCES PREVISIONALES

AN EL CANTALAR												
BALANCE SITUACIÓN 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
<b>ACTIVO</b>												
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>154.310</b>	<b>137.159</b>	<b>120.008</b>	<b>102.857</b>	<b>85.706</b>	<b>68.555</b>	<b>51.404</b>	<b>34.253</b>	<b>28.525</b>	<b>23.836</b>	<b>19.147</b>	<b>14.458</b>
I Inmovilizado intangible	4.413	4.099	3.786	3.473	3.159	2.846	2.533	2.219	1.906	1.593	1.279	966
II Inmovilizado material	140.895	124.697	108.498	92.300	76.101	59.903	43.704	27.505	22.731	18.994	15.295	11.521
III Inversiones inmobiliarias	3.002	3.363	7.723	7.084	6.445	5.806	5.167	4.527	3.888	3.249	2.610	1.971
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V Inversiones financieras a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI Activos por impuestos diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII Deudores comerciales no corrientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>35.228</b>	<b>47.669</b>	<b>33.819</b>	<b>19.503</b>	<b>5.388</b>	<b>24.609</b>	<b>43.700</b>	<b>62.976</b>	<b>82.442</b>	<b>99.248</b>	<b>115.995</b>	<b>132.947</b>
I Activos no corrientes mantenidos para la venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II Existencias	1.000	415	22	25	27	28	29	30	31	32	32	33
III Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0	2.868	4.071	4.703	5.107	5.397	5.623	5.808	5.967	6.108	6.236	6.354
1 Clientes por ventas y prestación de servicios	0	2.868	4.071	4.703	5.107	5.397	5.623	5.808	5.967	6.108	6.236	6.354
2 Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Otros deudores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V Inversiones financieras a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI Periodificaciones a corto plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Tesorería)	34.228	44.386	29.725	14.775	254	19.184	38.048	57.138	76.444	93.108	109.727	126.561
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>189.538</b>	<b>184.828</b>	<b>153.826</b>	<b>122.360</b>	<b>91.094</b>	<b>93.164</b>	<b>95.104</b>	<b>97.229</b>	<b>110.967</b>	<b>123.084</b>	<b>135.142</b>	<b>147.405</b>



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
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>108.645</b>	<b>90.104</b>	<b>86.071</b>	<b>84.285</b>	<b>84.742</b>	<b>86.301</b>	<b>88.044</b>	<b>89.976</b>	<b>100.666</b>	<b>112.332</b>	<b>124.196</b>	<b>136.265</b>
A1) FONDOS PROPIOS	108.645	90.104	86.071	84.285	84.742	86.301	88.044	89.976	100.666	112.332	124.196	136.265
I Capital	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
II Prima de emisión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III Reservas	- 31.355	- 49.896	- 53.929	- 55.715	- 55.258	- 53.699	- 51.956	- 50.024	- 39.334	- 27.668	- 15.804	- 3.735
IV Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V Resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI Otras aportaciones de socios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII Resultados del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VIII Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A2) Ajustes por cambios de valor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>115.766</b>	<b>89.781</b>	<b>61.917</b>	<b>32.038</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
I Provisiones a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II Deudas a largo plazo	115.766	89.781	61.917	32.038	0	0	0	0	0	0	0	0
1 Deudas con entidades de crédito	115.766	89.781	61.917	32.038	0	0	0	0	0	0	0	0
III Deudas con empresas del grupo o asociadas a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V Periodificaciones a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI Acreedores comerciales no comentados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII Deuda con características especiales a largo plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>34.874</b>	<b>4.944</b>	<b>5.838</b>	<b>6.037</b>	<b>6.352</b>	<b>6.863</b>	<b>7.060</b>	<b>7.253</b>	<b>10.301</b>	<b>10.752</b>	<b>10.946</b>	<b>11.141</b>
I Pasivos vinculados con activos no comentados mantenidos para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II Provisiones a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III Deudas a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	34.874	4.944	5.838	6.037	6.352	6.863	7.060	7.253	10.301	10.752	10.946	11.141
1 Proveedores	101	50	40	46	49	52	54	55	57	58	59	60
3 Acreedores varios	110	677	674	978	1.046	1.095	1.136	1.167	1.166	1.220	1.243	1.355
5 Pasivos por impuesto corriente	35.085	4.216	4.924	5.013	5.256	5.716	5.872	6.031	9.049	9.474	9.643	9.815
VI Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII Deuda con características especiales a corto plazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>189.538</b>	<b>164.828</b>	<b>153.826</b>	<b>122.360</b>	<b>91.094</b>	<b>93.164</b>	<b>95.104</b>	<b>97.229</b>	<b>110.967</b>	<b>123.084</b>	<b>135.142</b>	<b>147.405</b>

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 15 / 23
VERIFICACIÓN	NjyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



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)
140.000	1	1%	1%	1	7%	60

Aportación en recursos propios: 140.000€

## 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)	12
Tasa de descuento (k)	5,165%
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 1.916 € y la TIR a 5,30 %.

La tasa de descuento aplicada (k) se ha calculado como el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementados en un diferencial de 200 puntos básicos. Se toman como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 16 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Inversiones</b>	<b>207.291</b>	<b>-29.374</b>	<b>-48</b>	<b>481</b>	<b>95</b>	<b>-135</b>	<b>221</b>	<b>188</b>	<b>-2.689</b>	<b>-108</b>	<b>142</b>	<b>135</b>
Activos No Corrientes	170.031	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ejecución												
Necesidades Operativas de Fondos	37.260	-29.374	-48	481	95	-135	221	188	-2.689	-108	142	135
<b>Cifra neta de negocio</b>	<b>0</b>	<b>113.759</b>	<b>128.506</b>	<b>130.896</b>	<b>133.334</b>	<b>135.820</b>	<b>138.357</b>	<b>140.944</b>	<b>143.583</b>	<b>146.274</b>	<b>149.020</b>	<b>151.820</b>
Serv Restauración	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ventas tienda	0	1.360	1.387	1.415	1.443	1.472	1.502	1.532	1.562	1.593	1.625	1.658
Dinamización	0	112.399	127.119	129.481	131.890	134.348	136.855	139.412	142.021	144.681	147.395	150.163
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Coste de mercancía vendida</b>	<b>0</b>	<b>585</b>	<b>596</b>	<b>608</b>	<b>621</b>	<b>633</b>	<b>646</b>	<b>659</b>	<b>672</b>	<b>685</b>	<b>699</b>	<b>713</b>
<b>Gastos</b>	<b>15.633</b>	<b>114.565</b>	<b>114.791</b>	<b>114.923</b>	<b>114.952</b>	<b>115.958</b>	<b>118.236</b>	<b>120.559</b>	<b>122.929</b>	<b>125.347</b>	<b>127.812</b>	<b>130.327</b>
Suministros y servicios exteriores	6.601	37.589	38.299	39.024	39.763	40.517	41.287	42.071	42.871	43.687	44.520	45.369
Personal	0	69.695	71.089	72.511	73.961	75.440	76.949	78.488	80.058	81.659	83.292	84.958
Intereses	9.032	7.280	5.402	3.388	1.228	0	0	0	0	0	0	0
Amortizaciones	15.722	17.151	17.151	17.151	17.151	17.151	17.151	17.151	5.728	4.689	4.689	4.689
Bº A. Impuestos	-31.355	-18.542	-4.032	-1.786	610	2.079	2.324	2.575	14.254	15.554	15.820	16.091
Impuesto Sociedades	0	0	0	0	152	320	581	644	3.564	3.888	3.955	4.023
Bº D. Impuestos	-31.355	-18.542	-4.032	-1.786	457	1.559	1.743	1.931	10.691	11.665	11.865	12.068
Cash Flow (operaciones)	-15.633	-1.391	13.119	15.365	17.608	18.710	18.894	19.082	16.418	16.354	16.554	16.757
<b>Valor residual (Patrimonio neto menos inversión no recuperable)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>130.284</b>
Cash Flow total	-222.925	27.983	13.167	14.884	17.514	18.845	18.674	18.894	19.108	16.462	16.412	146.907
Tasa de descuento acumulada	1,00000	1,05165	1,10597	1,16309	1,22316	1,28634	1,35278	1,42265	1,49613	1,57341	1,65467	1,74014
Flujo de Caja descontado	-222.925	26.609	11.905	12.797	14.318	14.650	13.804	13.281	12.771	10.463	9.919	84.423
Flujo de Caja descontado acumulado	-222.925	-196.316	-184.410	-171.614	-157.296	-142.645	-128.841	-115.560	-102.789	-82.326	-62.408	2.015
Tasa b	5,165%											
Años de proyección	12											
TIR												5,30%
VAN												1.916

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 17 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6orhhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

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

AN EL CANTALAR	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
<b>RATIOS RENTABILIDAD</b>											
Retorno sobre fondos propios	-20,6%	-4,7%	-2,1%	0,5%	1,8%	2,0%	2,1%	10,6%	10,4%	9,6%	8,9%
Retorno sobre activo	-6,1%	0,9%	1,3%	2,0%	2,2%	2,4%	2,6%	12,8%	12,6%	11,7%	10,9%
Margen sobre ventas	99,5%	99,5%	99,5%	99,5%	99,5%	99,5%	99,5%	99,5%	99,5%	99,5%	99,5%
<b>RATIOS EFICIENCIA</b>											
Rotación del Activo	0,62	0,84	1,07	1,46	1,46	1,45	1,45	1,29	1,19	1,10	1,03
Rotación del Circulante	2,39	3,80	6,71	24,75	5,52	3,17	2,24	1,74	1,47	1,28	1,14
Rotación de Existencias	273,99	5874,32	5265,90	4978,61	4819,93	4725,67	4668,34	4634,18	4615,55	4607,86	4608,20
<b>RATIOS FINANCIEROS</b>											
Liquidez	9,6	5,8	3,2	0,8	3,6	6,2	8,7	8,0	9,2	10,6	11,9
Disponibilidad	9,6	5,8	3,2	0,8	3,6	6,2	8,7	8,0	9,2	10,6	11,9
Endeudamiento	1,05	0,79	0,45	0,07	0,08	0,08	0,08	0,10	0,10	0,09	0,08
Apalancamiento Financiero	1,0	0,7	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>PARÁMETROS DE INTERÉS</b>											
Fondo de Maniobra	42.726	27.980	13.466	-964	17.746	36.640	55.723	72.141	88.495	105.049	121.807
Necesidades operativas de fondos	7.886	7.838	8.319	8.414	8.278	8.499	8.687	5.997	5.890	6.032	6.166
Punto de equilibrio	132.396	132.557	132.691	132.721	133.732	136.022	138.357	129.262	130.648	133.126	135.653
Plazo de recuperación de inversión											12



Según establece la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en su artículo 29.6, y el RD 55/2017, en su artículo 10, "se define el periodo de recuperación de la inversión del contrato como el mínimo valor de  $n$  para el que se cumple la siguiente desigualdad, habiéndose realizado todas las inversiones para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato.

$$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+k)^t} \geq 0$$

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 19 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

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

### 5.1. INVERSIONES A ACOMETER

Inversiones del gestor:

INVERSIONES OBLIGATORIAS	Valor Neto	Recuperable	Mes de ejecución
<b>Legalización:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Licencia de apertura y actividad del albergue y la casa rural las casas rurales, más inclusión en turismo.</li> <li>Obtención de la documentación eléctrica necesaria (proyecto / OCA / CIE / tramitación - legalización) para su puesta en marcha (alta o actualización)</li> <li>Obtención del Certificado Energético final</li> </ul>	4.700,00	NO	Antes del inicio de los servicios
<b>Equipamiento y mobiliario:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Casa rural (Edificio norte): 5 personas (equipamiento dormitorios, baños, salón y cocina incluido menaje)</li> <li>Albergue (Edificio sur): 87 personas (equipamiento dormitorios, baños, salón y cocina incluido menaje)</li> </ul>	99.695,04	SI	Antes del inicio de los servicios
<b>Instalaciones adecuación turismo:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipo de aire acondicionado aire-aire split 1x1, para gas R-32 con potencia frigorífica nominal 2,5Kw</li> <li>Sistema de bioclimatización.</li> <li>Sustitución del actual sistema de cloración manual del suministro de agua al complejo por uno automático.</li> </ul>	31.208,26	NO	Antes del inicio de los servicios
<b>Instalaciones varias:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Adecuación para el cumplimiento de la normativa contra incendio en este tipo de establecimientos</li> </ul>	24.840,50	NO	Antes del inicio de los servicios
<b>Reformas varias:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Adecuación de la piscina para dar cumplimiento a la normativa de accesibilidad y seguridad</li> </ul>	9.587,60	NO	Antes del inicio de los servicios
<b>Total:</b>	170.031,40		
<b>Inversiones recuperables</b>	99.695,04	<b>58,63 %</b>	
<b>Inversiones no recuperables</b>	70.336,36	<b>41,37 %</b>	

Todas estas inversiones obligatorias deberán estar finalizadas antes de la puesta en marcha de los distintos 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 (€)	1.512.312,90	
Importe neto de la cifra de negocio procedente de contratación pública (€)	110.432,26	7,30 %

El importe de la cifra de negocio procede de los servicios de venta en tienda, dinamización y educación ambiental.

**5.3. PARTICIPACIÓN DE LA AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA**

No se contempla que la Agencia de Medio Ambiente y Agua asuma ningún coste operativo.

**5.4. CANON DE EXPLOTACIÓN**

Tal como se ha contemplado en las previsiones económico financieras se ha propuesto un canon de explotación de 1.000 € anuales fijos (+IVA) con un 2% de actualización a lo largo de todo el periodo de concesión

**5.5. FICHA RESUMEN DE CONDICIONES DE CONCESIÓN.**

Equipamiento	EL CANTALAR	Tipología	AN																																			
Inversión privada* IVA excluido (€)	170.031,40	Importe Neto Negocio (a 12 años) (€)	1.512.312,90																																			
Servicios a prestar (los marcados con X)	<input type="checkbox"/> Recepción, información y promoción <input checked="" type="checkbox"/> Dinamización <input checked="" type="checkbox"/> Venta de artículos <input checked="" type="checkbox"/> Restauración <input checked="" type="checkbox"/> Alojamiento <input type="checkbox"/> Control de estacionamiento <input type="checkbox"/> Transporte de personas viajeras/vehículos <input checked="" 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)	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">ANUALIDADES</th> </tr> <tr> <th>1º</th> <th>2º</th> <th>3º</th> <th>4º</th> <th>5º</th> <th>6º</th> <th>7º</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5.205,00</td> <td>10.438,20</td> <td>10.466,96</td> <td>10.496,30</td> <td>10.526,23</td> <td>10.556,75</td> <td>10.587,89</td> </tr> <tr> <th>8º</th> <th>9º</th> <th>10º</th> <th>11º</th> <th>12º</th> <th>13º</th> <td></td> </tr> <tr> <td>10.619,65</td> <td>10.652,04</td> <td>10.685,08</td> <td>10.718,78</td> <td>10.753,16</td> <td>5.205,00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			ANUALIDADES							1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	5.205,00	10.438,20	10.466,96	10.496,30	10.526,23	10.556,75	10.587,89	8º	9º	10º	11º	12º	13º		10.619,65	10.652,04	10.685,08	10.718,78	10.753,16	5.205,00	
ANUALIDADES																																						
1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º																																
5.205,00	10.438,20	10.466,96	10.496,30	10.526,23	10.556,75	10.587,89																																
8º	9º	10º	11º	12º	13º																																	
10.619,65	10.652,04	10.685,08	10.718,78	10.753,16	5.205,00																																	
Plazo de concesión (años)	12																																					
Canon anual (€/año)	1.000,00	Actualización anual	2%																																			



Junta de Andalucía

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

\*\* Servicios a prestar optativos. No cuantificados en el estudio de viabilidad. Pueden ir dirigidos y realizarse a un público diferente del resto de servicios.

## 5.6. CONCLUSIÓN SOBRE LA VIABILIDAD

Teniendo en consideración las previsiones económico-financieras del proyecto y específicamente el rendimiento empresarial razonable, así como la recuperación de la inversión, se propone establecer un **plazo de adjudicación de 12 años**.

Como indica el artículo 29.6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público:

*“Los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios tendrán un plazo de duración limitado, el cual se calculará en función de las obras y de los servicios que constituyan su objeto y se hará constar en el pliego de cláusulas administrativas particulares.*

*Si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos.*

*Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión.”*

Según las previsiones económico-financieras realizadas, y aplicando el criterio de cálculo definido en el RD 55/2017 artículo 10, el plazo mínimo de recuperación de la inversión es de 12 años, si tenemos en cuenta el sumatorio del flujo de fondos actualizado para dicho periodo y nos atenemos a dicho RD.

Criterio del plazo de recuperación de la inversión.

$$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+k)^t} \geq 0$$

Dónde:

$FC_t$  es el cash Flow para el periodo t considerando la generación de ingresos por la actividad mercantil, los costes y gastos asociados a la misma, las inversiones en activos no corrientes y en necesidades operativas de fondos, ajustando la tesorería a la caja operativa razonable e incorporando al último cash Flow, el valor residual calculado como el patrimonio neto menos activos no corrientes a valor en balance más activos no corrientes recuperables por el licitador.

$k$  tasa de descuento calculada según establece el RD 55/2017 que, calculada sobre los últimos seis meses, se cifra en 5,165 %.

$n$  número entero y positivo coincide con el plazo de recuperación cuando el sumatorio indicado sea igual o mayor que cero.

Según estas previsiones, para el décimo año el VAN (Valor Actual Neto) asciende a 1.916 € y la TIR (Tasa Interna de Rentabilidad) a 5,30 %.

MIGUEL ANGEL GARCIA RODRIGUEZ		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 22 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Junta de Andalucía

La estimación de afluencia de usuarios al equipamiento se ha realizado considerando la información de afluencia del equipamiento anteriormente 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.

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 traspaso del riesgo operacional en la explotación de la concesión.

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 cifra neta de negocio para el periodo de 12 años se estima 1.512.312,90 €.** Para dicho cálculo han sido considerados los servicios de dinamización, venta de artículos y educación ambiental.

## 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](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](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		04/11/2025 08:16:32	PÁGINA: 23 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGw3Ddz3JbY81esryj8HY6o8rhW	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	