

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL EQUIPAMIENTO

CENTRO DE VISITANTES BAHÍA DE CÁDIZ

JOSÉ GISBERT MÁRMOL		21/05/2026 08:51:38	PÁGINA: 1 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwxXcGVQzA4sqlRoqPZv22ldFsE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

1. 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.....	6
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.....	20
5.3. Participación de la Agencia de Medio Ambiente y Agua.....	20
5.4. Canon de explotación.....	21
5.5. Ficha resumen de condiciones de concesión.....	21
5.6. Conclusión sobre la viabilidad.....	21
6. Bibliografía.....	23

2.

JOSÉ GISBERT MÁRMOL		21/05/2026 08:51:38	PÁGINA: 2 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwxXcGVQzA4sqlRoqPZv22ldFsE	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 la 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.

JOSÉ GISBERT MÁRMOL		21/05/2026 08:51:38	PÁGINA: 3 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwxXcGVQzA4sqlRqPZv22IdFsE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

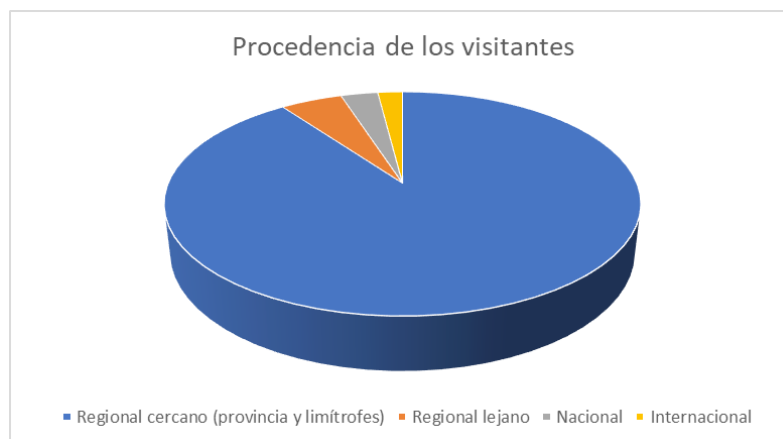
Dado que de gran parte de los equipamientos se dispone de estadísticas del número de usuarios, la estimación de mercado objetivo ha sido revisada considerando ésta haciendo uso del cálculo del

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

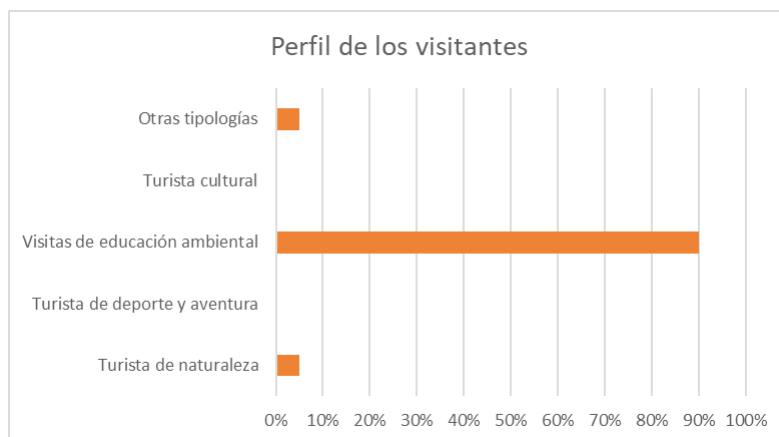
2. ANÁLISIS COMERCIAL DEL EQUIPAMIENTO

2.1. PERFILES DE CLIENTES PRIORITARIOS

Partiendo del conocimiento de la afluencia de 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.



JOSÉ GISBERT MÁRMOL		21/05/2026 08:51:38	PÁGINA: 4 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwxXcGVQzA4sqlRoqPZv22ldFsE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



El Parque Natural Bahía de Cádiz cuenta tiene como centro de recepción de visitantes el Centro de visitantes Bahía de Cádiz en la localidad de San Fernando. Situado tras la concurrida playa de Camposoto, este centro es un punto de partida ideal para descubrir el Parque Natural Bahía de Cádiz, disponiendo de carriles-bici y senderos en las cercanías.

Su cercanía al jardín botánico de San Fernando, así como al sendero río Arillo-Tres Amigos y la ruta cicloturista Eurovelo 8, que lo conecta con Cádiz y el resto de la Bahía, posibilita una amplia oferta de actividades turísticas muy interesante para la nueva demanda que se viene detectando en el segmento ecoturístico.

JOSÉ GISBERT MÁRMOL		21/05/2026 08:51:38	PÁGINA: 5 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwxXcGVQzA4sqlRoqPZv22ldFsE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Para esta licitación, la empresa concesionaria también podrá contar con el Jardín Botánico para el servicio de dinamización, el servicio de restauración, a través de un kiosco-bar situado en el propio equipamiento (servicio que ya se venía prestando) y un parque multiaventura, que se plantea como nuevo servicio, ambos a través de inversiones obligatorias.

Datos estadísticos en los últimos 10 años

Visitantes CV. Bahía de Cádiz

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
11.884	12.276	12.529	10.233	5.592	5.242	3.492	3.343	11.451	809	4.725	3.843

En el año 2023 se estuvo cerrado por obras gran parte del año.

Usuarios del servicio de dinamización asociados al CV. Bahía de Cádiz

Programa	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
La Naturaleza y Tú	516 (11)	653 (38)	390 (9)	1.807 (39)	422 (8)	893 (22)	1.130 (24)
Programa Sevilla (Jardín Botánico)	0 (0)	253 (5)	519 (16)	616 (14)	0 (0)	206 (4)	287 (7)
Naturaleza para Todos	158 (11)	118 (10)	142 (5)	158 (8)	68 (3)	454 (25)	307 (18)
Programa Local/EFE	772 (22)	849 (39)	311 (19)	591 (14)	255 (7)	965 (25)	651 (15)
Programa Propio escolares	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	219 (9)	1.262 (19)
Programa Propio	840 (36)	244 (21)	361 (24)	579 (6)	0 (0)	688 (26)	678 (32)

Los datos del servicio de dinamización incluyen actividades en el Centro de visitantes y el Jardín Botánico San Fernando.

2.2. OBJETIVOS DE CAPTACIÓN DE USUARIOS

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

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 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Visitantes	10.763	11.301	12.092	12.817	13.202	13.598	13.870	14.147	14.430	14.719
% crecimiento		5,0%	7,0%	6,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Usuarios programas Educ Ambiental (públicos y propios)	3.215	3.360	3.528	3.704	3.890	4.084	4.207	4.333	4.419	4.508
% crecimiento		5%	5%	5%	5%	5%	3%	3%	2%	2%

Se consideran la siguiente carencia para la prestación de servicio:

- 1 año para parque multiaventura.
- 1 año para el servicio de cafetería.

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 diez 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 1 año para el parque multiaventura.

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
Kiosko bar Instalación de caseta, incluyendo base de apoyo, para Kiosko bar. Características: el material será madera tratada de dimensiones aproximadas 50 metros cuadrados, con todas las instalaciones necesarias, barra, cocina, etc, para ofrecer un óptimo servicio.	6.500,00	SI	Antes del inicio de actividad
Instalación Parque Multiaventura Instalación de Parque Multiaventura Aéreo de 6 x 18 m. y 8 m. de altura que incluye dos niveles de juegos en altura, rocódromos y tirolinas. Nivel 1 (2,5 m. de altura): 7 pruebas de obstáculos y una tirolina de 35 m. / Nivel 2 (5,4 m. de altura): 2 pruebas de obstáculos y dos tirolinas	49.586,78	SI	Antes del inicio de actividad
Mejora en fachada exterior Resanado, con aplicación de tratamiento antimoho y pintado de fachada exterior (17 x 10 m.) donde se encuentra el logo. Retirada logo antiguo y suministro e instalación logo nuevo de similares características.	5.123,97	NO	3

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).

JOSÉ GISBERT MÁRMOL		21/05/2026 08:51:38	PÁGINA: 8 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwxXcGVQzA4sqlRoqPZv22ldFsE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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 1			Año 2			Año 3			Año 4		
						Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación
Cafetería/restaurante	Plazas	jornadas/año	Ocupación (%)	€/plaza y jornada	Rotación												
	45	160	50 %	5,75	1		0%	5 %	20.700	91%	7 %	22.149	91%	6 %	23.478	91%	
Tienda	Visitantes anuales	jornadas/año	€/visitante														
	10.763	112	0,20			1.973	100%	5 %	2.153	9%	7 %	2.303	9%	6 %	2.441	9%	
Otros servicios (Rutas)	Plazas	jornadas/año	Ocupación (%)	€/plaza y jornada	horas /jornada	TOTAL											
						12.000,00											
- Rutas e itinerarios guiados	800		100,00 %	15,00 €	0	12.000,00		0%	5,00%	12.000	19%	7,00%	12.840	19%	6,00%	13.610	19%
Servicios de dinamización y atención ambiental																	
Año de referencia																	
		Usuarios	Total ingresos														
Naturaleza y tú		880	5.500			5.750			6.000		5 %	6.300		5 %	6.615		
Naturaleza para todos		210	1.750			2.000			2.250		5 %	2.363		5 %	2.481		
Programa propio		1300	30.035			31.736			33.436		5 %	35.107		5 %	36.863		
Programa local		680	9.000			9.000			9.000			9.000			9.000		
Programa Semilla		225	1.875			1.875			1.875		5 %	1.969		5 %	2.067		
Formación		0	0,00 €			0			0		5 %	0		5 %	0		
Total Servicios dinamización			48.160,42 €			50.361	100%		52.561	81%		54.739	81%		57.026	81%	

INGRESOS ESTIMADOS	% variación	Año 5 Anual	%	% variación	Año 6 Anual	%	% variación	Año 7 Anual	%	% variación	Año 8 Anual	%	% variación	Año 9 Anual	%	% variación	Año 10 Anual	%
Cafetería/restaurante	3 %	24.182	91%	3 %	24.908	91%	2 %	25.406	91%	2 %	25.914	91%	2 %	26.432	91%	2 %	26.961	91%
Tienda	3 %	2.515	9%	3 %	2.590	9%	2 %	2.642	9%	2 %	2.695	9%	2 %	2.749	9%	2 %	2.804	9%
Otros servicios (Rutas)	3,00%	14.019	19%	3,00%	14.439	19%	2,00%	14.728	19%	2,00%	15.023	19%	2,00%	15.323	19%	2,00%	15.630	19%
- Rutas e itinerarios guiados																		
Servicios de dinamización y atención ambiental																		
Naturaleza y tú	5 %	6.946	5 %	5 %	7.293	3 %	3 %	7.512	3 %	3 %	7.737	2 %	2 %	7.892	2 %	2 %	8.050	
Naturaleza para todos	5 %	2.605	5 %	5 %	2.735	3 %	3 %	2.817	3 %	3 %	2.901	2 %	2 %	2.959	2 %	2 %	3.019	
Programa propio	5 %	38.706	5 %	5 %	40.641	3 %	3 %	41.860	3 %	3 %	43.116	2 %	2 %	43.979	2 %	2 %	44.858	
Programa local		9.000			9.000			9.000			9.000			9.000			9.000	
Programa Semilla	5 %	2.171	5 %	5 %	2.279	3 %	3 %	2.347	3 %	3 %	2.418	2 %	2 %	2.466	2 %	2 %	2.516	
Formación	5 %	0	5 %	5 %	0	3 %	3 %	0	3 %	3 %	0	2 %	2 %	0	2 %	2 %	0	
Total Servicios dinamización		59.427	81%		61.948	81%		63.537	81%		65.173	81%		66.296	81%		67.442	81%

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
Punto de información	1	1	2
Ventas tienda	1	1	2
Parque multiaventura	12	12	13
Dinamización	3	3	4
Cafetería-bar	12	12	13

3.3. ESTRUCTURA DE COSTES

Principales gastos de explotación

Tipo de Suministro o servicio	Primer ejercicio			Mes inicio
	Gasto (€/ pago) Em- presa	Gasto (€/ pago) Agen- cia	nº pagos anuales	
Canon	300,00	0,00	1	1
Seguridad	125,00	0,00	2	2
Mantenimiento Puerta automática	255,70	0,00	1	2
Catering y materiales dinamización	519,98	0,00	12	2
Telefonía y datos	120,00	0,00	12	2
Mantenimiento climatización	134,40	0,00	1	2
Publicidad	25,00	0,00	12	2
Revisión y mantenimiento BT	301,15	0,00	1	2
Mantenimiento grupo electrógeno	152,28	0,00	1	2
Mantenimiento extintores	150,00	0,00	1	2
Mantenimiento fotovoltaica	411,60	0,00	1	2
Mantenimiento juegos infantiles	1.800,00	0,00	1	2
DDD (tratamiento desinfección) + Servicio PRL	50,00	0,00	2	2
Suministro electricidad	416,67	0,00	12	2
Gastos de garantía definitiva	1.456,67	0,00	1	1
Suministro agua y basura	145,83	0,00	12	2

	€	%
Total gastos Año 1:	20.041,50	100%
Total gastos privados Año 1:	20.041,50	100%
Total gastos públicos Año 1:	0,00	0%

Total gastos públicos:	0,00
-------------------------------	------

Como regla general, se ha contemplado un incremento interanual del 2% en todas las partidas de gasto.

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	66,51 %	1.672,86	1.129,32	12	2
Informador/a	1	48,22 %	1.353,02	652,43	12	2
Camarero/a	1	21,54 %	1.753,81	377,74	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	1.176	1.176	2
Informador/a	1	840	840	2
Camarero/a	1	448	448	13

Nombre posición o función	Nº de horas anuales (primer año)	Datos (€ pago / mes)	Nº pagos anuales	Mes de inicio
Monitores/as dinamización	888	772,20	12	4

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%.

En el caso del personal de dinamización, además del 2% se ha previsto un crecimiento proporcional al crecimiento en el número de usuarios.

3.4. CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PREVISIONALES

CV BAHÍA DE CÁDIZ											
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL											
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	
1.Importe neto de la cifra de negocios (ventas/prestación servicios)	52.334	87.413	92.031	96.555	100.143	103.885	106.313	108.804	110.800	112.836	
2.Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	152	70	67	40	27	20	16	13	11	10	
3.Trabajos realizados por la empresa para su activo											
4.Aprovisionamientos	-19.814	-26.474	-27.690	-28.878	-29.904	-30.824	-31.693	-32.505	-33.340	-34.201	
5.Otros ingresos de explotación											
6.Gastos de personal	-35.257	-47.975	-49.336	-50.745	-52.204	-53.715	-54.960	-56.234	-57.369	-58.526	
7.Otros gastos de explotación	-1.080	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
8.Amortización del inmovilizado	-3.684	-4.081	-4.081	-4.081	-4.081	-4.081	-4.081	-4.081	-4.081	-4.081	
9.Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10.Excesos de provisiones											
11.Deferido y resultado por enajenaciones del inmovilizado											
12.Diferencia negativa de combinaciones de negocio											
13.Otros resultados											
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN Σ (1-13)	-7.349	8.954	10.991	12.892	13.980	15.285	15.594	15.998	16.022	16.039	
14.Ingresos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
15.Gastos financieros	-3.484	-2.808	-2.084	-1.307	-474	0	0	0	0	0	
16.Variación de valor razonable en instrumentos financieros											
17.Diferencias de cambio											
18.Deferido y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros											
B) RESULTADO FINANCIERO Σ (14 - 18)	-3.484	-2.808	-2.084	-1.307	-474	0	0	0	0	0	
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	-10.833	6.145	8.908	11.585	13.506	15.285	15.594	15.998	16.022	16.039	
19. Impuestos sobre beneficios (Impuesto de sociedades)	0	-1.536	-2.227	-2.896	-3.377	-3.821	-3.899	-3.999	-4.005	-4.010	
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	-10.833	4.609	6.681	8.689	10.130	11.464	11.696	11.998	12.016	12.029	

3.5. BALANCES PREVISIONALES

CV BAHÍA DE CÁDIZ										
BALANCE SITUACIÓN PREVISIONAL										
ACTIVO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
A) ACTIVO NO CORRIENTE	57.527	53.446	49.366	45.285	41.204	37.123	33.043	28.962	24.881	20.801
I Inmovilizado intangible	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II Inmovilizado material	52.659	48.920	45.181	41.442	37.703	33.964	30.225	26.485	22.746	19.007
III Inversiones inmobiliarias	4.868	4.526	4.185	3.843	3.501	3.160	2.818	2.477	2.135	1.793
IV Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V Inversiones financieras a largo plazo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI Activos por impuestos diferidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII Deudores comerciales no corrientes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B) ACTIVO CORRIENTE	23.911	23.216	24.239	26.417	28.950	45.141	61.122	77.431	93.632	109.843
I Activos no corrientes mantenidos para la venta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II Existencias	152	222	289	329	356	376	392	405	416	426
III Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.759	2.349	2.597	2.759	2.880	2.982	3.067	3.140	3.205	3.264
1 Clientes por ventas y prestación de servicios	1.759	2.349	2.597	2.759	2.880	2.982	3.067	3.140	3.205	3.264
2 Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Otros deudores	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
V Inversiones financieras a corto plazo	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
VII Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Tesorería)	22.000	20.645	21.353	23.329	25.714	41.783	57.664	73.886	90.011	106.153
TOTAL ACTIVO (A+B)	81.438	76.662	73.605	71.702	70.154	82.264	94.165	106.393	118.514	130.644

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
A) PATRIMONIO NETO		43.167	47.776	54.457	63.146	73.275	84.739	96.435	108.433	120.450	132.479
A1) FONDOS PROPIOS		43.167	47.776	54.457	63.146	73.275	84.739	96.435	108.433	120.450	132.479
I	Capital	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
II	Prima de emisión										
III	Reservas	- 10.833	- 6.224	457	9.146	19.275	30.739	42.435	54.433	66.450	78.479
IV	Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	Resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI	Otras aportaciones de socios										
VII	Resultados del ejercicio										
VIII	Dividendo a cuenta										
A2)	Ajustes por cambios de valor										
A3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		44.653	34.630	23.882	12.358	0	0	0	0	0	0
I	Provisiones a largo plazo										
II	Deudas a largo plazo	44.653	34.630	23.882	12.358	0	0	0	0	0	0
1	Deudas con entidades de crédito	44.653	34.630	23.882	12.358	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 corrientes										
VII	Deuda con características especiales a largo plazo										
C) PASIVO CORRIENTE		- 6.382	- 5.744	- 4.734	- 3.801	- 3.121	- 2.475	- 2.270	- 2.040	- 1.936	- 1.835
I	Pasivos vinculados con activos no corrientes 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	- 6.382	- 5.744	- 4.734	- 3.801	- 3.121	- 2.475	- 2.270	- 2.040	- 1.936	- 1.835
1	Proveedores	101	414	535	606	653	689	717	740	760	778
2	Proveedores, empresas del grupo y asociadas										
3	Acreedores varios	- 11.165	- 11.154	- 11.142	- 11.130	- 11.118	- 11.105	- 11.093	- 11.082	- 11.070	- 11.059
4	Personal (remuneraciones pendientes de pago)										
5	Pasivos por impuesto corriente	4.683	4.997	5.874	6.723	7.343	7.941	8.106	8.301	8.374	8.446
6	Otras deudas con las Administraciones Públicas										
7	Anticipos de clientes										
VI	Periodificaciones a corto plazo										
VII	Deuda con características especiales a corto plazo										
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		81.438	76.662	73.605	71.702	70.154	82.264	94.165	106.393	118.514	130.644

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)
54.000	1	1%	1%	1	7%	60

Aportación en recursos propios: 54.000 €

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)	10
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 2.648 € y la TIR a 5,53 %.

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.

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inversiones		74.473	14.752	14.212	13.634	13.239	12.878	12.950	12.981	13.117	13.252
Activos No Corrientes	Ejecución	61.211	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Necesidades Operativas de Fondos		13.262	14.752	14.212	13.634	13.239	12.878	12.950	12.981	13.117	13.252
Cifra neta de negocio		52.334	87.413	92.031	96.555	100.143	103.885	106.313	108.804	110.800	112.836
	Alojamiento/camping	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Atención servicio información	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Serv Restauración	0	20.700	22.149	23.478	24.182	24.908	25.406	25.914	26.432	26.961
	Ventas tienda	1.973	2.153	2.303	2.441	2.515	2.590	2.642	2.695	2.749	2.804
	Dinamización/educación amb	50.361	52.561	54.739	57.026	59.427	61.948	63.537	65.173	66.296	67.442
	Otros	0	12.000	12.840	13.610	14.019	14.439	14.728	15.023	15.323	15.630
Coste de mercancía vendida		848	7.136	7.635	8.093	8.336	8.586	8.758	8.933	9.112	9.294
Gastos		58.635	70.051	71.407	72.796	74.220	75.933	77.880	79.793	81.586	83.423
	Suministros y servicios exteriores	19.894	19.269	19.988	20.745	21.542	22.218	22.920	23.559	24.217	24.897
	Personal	35.257	47.975	49.336	50.745	52.204	53.715	54.960	56.234	57.369	58.526
Intereses		3.484	2.808	2.084	1.307	474	0	0	0	0	0
Amortizaciones		3.684	4.081	4.081	4.081	4.081	4.081	4.081	4.081	4.081	4.081
Bº A. Impuestos		-10.833	6.145	8.908	11.585	13.506	15.285	15.594	15.998	16.022	16.039
Impuesto Sociedades		0	1.536	2.227	2.896	3.377	3.821	3.899	3.999	4.005	4.010
Bº D. Impuestos		-10.833	4.609	6.681	8.689	10.130	11.464	11.696	11.998	12.016	12.029
Cash Flow (operaciones)		-7.149	8.690	10.762	12.769	14.210	15.545	15.777	16.079	16.097	16.110
Valor residual (Patrimonio neto menos inversión no recuperable)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	130.738
Cash Flow total		-81.622	-6.062	-3.451	-864	971	2.667	2.827	3.098	2.980	133.595
Tasa de descuento acumulada		1,00000	1,05165	1,10597	1,16309	1,22316	1,28634	1,35278	1,42265	1,49613	1,57341
Flujo de Caja descontado		-81.622	-5.765	-3.120	-743	794	2.073	2.090	2.178	1.992	84.908
Flujo de Caja descontado acumulado		-81.622	-87.387	-90.507	-91.250	-90.456	-88.383	-86.293	-84.116	-82.123	2.785
											10
Tasa b	5,165%										
Años de proyección	10										
TIR											5,53 %
VAN											2.648

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

CV BAHÍA DE CÁDIZ	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
RATIOS RENTABILIDAD										
Retorno sobre fondos propios	-25,1%	9,6%	12,3%	13,8%	13,8%	13,5%	12,1%	11,1%	10,0%	9,1%
Retorno sobre activo	-9,0%	11,7%	14,9%	18,0%	19,9%	18,6%	16,6%	15,0%	13,5%	12,3%
Margen sobre ventas	98,4%	91,8%	91,7%	91,6%	91,7%	91,7%	91,8%	91,8%	91,8%	91,8%
RATIOS EFICIENCIA										
Rotación del Activo	0,64	1,14	1,25	1,35	1,43	1,26	1,13	1,02	0,93	0,86
Rotación del Circulante	2,19	3,77	3,80	3,66	3,46	2,30	1,74	1,41	1,18	1,03
Rotación de Existencias	345,33	394,15	318,18	293,18	281,23	276,11	271,20	268,63	266,17	264,70
RATIOS FINANCIEROS										
Liquidez	-3,7	-4,0	-5,1	-6,9	-9,2	-18,1	-26,8	-37,7	-48,1	-59,6
Disponibilidad	-3,7	-4,0	-5,1	-6,9	-9,3	-18,2	-26,9	-37,9	-48,4	-59,9
Endeudamiento	0,89	0,60	0,35	0,14	-0,04	-0,03	-0,02	-0,02	-0,02	-0,01
Apalancamiento Financiero	1,0	0,7	0,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PARÁMETROS DE INTERÉS										
Fondo de Maniobra	30.293	28.959	28.973	30.218	32.071	47.616	63.392	79.471	95.569	111.678
Necesidades operativas de fondos	13.262	14.752	14.212	13.634	13.239	12.878	12.950	12.981	13.117	13.252
Punto de equilibrio	63.345	80.721	82.317	83.910	85.410	87.223	89.318	91.375	93.343	95.358
Plazo de recuperación de inversión										10



Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía, M.P.

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 período 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.

JOSÉ GISBERT MÁRMOL		21/05/2026 08:51:38	PÁGINA: 19 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwxXcGVQzA4sqlRoqPZv22ldFsE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5. $\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+k)^t} \geq 0$ 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
Kiosko bar Instalación de caseta, incluyendo base de apoyo, para Kiosko bar. Características: el material será madera tratada de dimensiones aproximadas 50 metros cuadrados, con todas las instalaciones necesarias, barra, cocina, etc, para ofrecer un óptimo servicio.	6.500,00	SI	Antes del inicio de actividad
Instalación Parque Multiaventura Instalación de Parque Multiaventura Aéreo de 6 x 18 m. y 8 m. de altura que incluye dos niveles de juegos en altura, rocódromos y tirolinas. Nivel 1 (2,5 m. de altura): 7 pruebas de obstáculos y una tirolina de 35 m. / Nivel 2 (5,4 m. de altura): 2 pruebas de obstáculos y dos tirolinas	49.586,78	SI	Antes del inicio de actividad
Mejora en fachada exterior Resanado, con aplicación de tratamiento antimoho y pintado de fachada exterior (17 x 10 m.) donde se encuentra el logo. Retirada logo antiguo y suministro e instalación logo nuevo de similares características.	5.123,97	NO	3

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 (€)	971.114,78	
Importe neto de la cifra de negocio procedente de contratación pública (€)	161.663,59	16,64 %

El importe de la cifra de negocio procede de los servicios de venta en tienda, atención del punto de información, cafetería-bar, parque multiaventura y servicios de dinamización.

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 300 € anuales fijos con un 2% de actualización a lo largo de todo el periodo de concesión

5.5. FICHA RESUMEN DE CONDICIONES DE CONCESIÓN.

Equipamiento	CV BAHÍA DE CÁDIZ	Tipología	CV
Inversión privada* IVA excluido (€)	61.210,78	Importe Neto Negocio (a 10 años) (€)	971.114,78
Servicios a prestar (los marcados con X)	(X) Recepción, información y promoción (X) Dinamización (x) Venta de artículos (x) Restauración () Alojamiento () Control de estacionamiento () Transporte de personas viajeras/vehículos () Educación ambiental (x) Rutas e itinerarios guiados de acceso restringido (x) Otros servicios compatibles a propuesta del ofertante		
Tarifas a satisfacer por la Administración (€/año)	- PROGRAMAS REGIONALES: 15.000,00 € - PROGRAMA LOCAL: 7.500,00 € - CELEBRACIÓN DE EFEMÉRIDES: 1.500,00 € - TOTAL: 24.000,00 €		
Plazo de concesión (años)	10		
Canon anual (€/año)	300,00	Actualización anual	2%

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

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 10 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 9 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 2.648 € y la TIR (Tasa Interna de Rentabilidad) a 5,53 %.

La estimación de afluencia de usuarios al equipamiento se ha realizado considerando la información de afluencia de equipamientos similares y en el propio equipamiento 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 al destino y uso de servicios de los servicios ofrecidos. A partir de esos datos se realizan unas estimaciones de ingresos en función de la capacidad disponible. 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.

En la primera anualidad se consideran carencias de inicio de actividades (un mes para el punto de información, la venta en tienda, la cafetería-bar y dinamización y 12 meses para el parque multiaventura), si bien algunos gastos asociados a la puesta en marcha, así como gran parte de las inversiones se han considerado en los primeros meses de la proyección.

La cifra neta de negocio para el periodo de 10 años se estima 971.114,78 €. Para dicho cálculo han sido considerados los servicios de punto de información con tienda (ventas tienda), la cafetería-bar, los servicios de dinamización y las visitas al parque multiaventura.

JOSÉ GISBERT MÁRMOL		21/05/2026 08:51:38	PÁGINA: 22 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwxXcGVQzA4sqlRoqPZv22ldFsE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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 la 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*.

JOSÉ GISBERT MÁRMOL		21/05/2026 08:51:38	PÁGINA: 23 / 23
VERIFICACIÓN	NJyGwxXcGVQzA4sqIRoqPZv22IdFsE	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	