ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL EQUIPAMIENTO

AN PAREDES

CONTENIDO

1Introducción y metodología....3
2Análisis comercial del equipamiento....4
2.1Perfiles de clientes prioritarios....4
2.2Objetivos de captación de usuarios....6
3estados financieros previsionales....6
3.1Inversiones requeridas....6
3.2Generación de ingresos....7
3.3Estructura de costes....8
3.4Cuentas de explotación previsionales....10
3.5Balances previsionales....11
3.6Financiación....14
4Análisis de viabilidad del equipamiento....14
5Resumen de los aspectos más relevantes del estudio de viabilidad....17
5.1Inversiones a acometer....17
5.2Procedencia del importe neto de la cifra de negocio....17
5.3Plazo de recuperación de la inversión privada....17
5.4Plazo de adjudicación....18
5.5Participación de la Agencia de Medio Ambiente y Agua....18
5.6Canon de explotación....18
5.7Ficha resumen de condiciones de concesión....19
5.8Conclusión sobre la viabilidad....19
6Bibliografía....21

1 INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

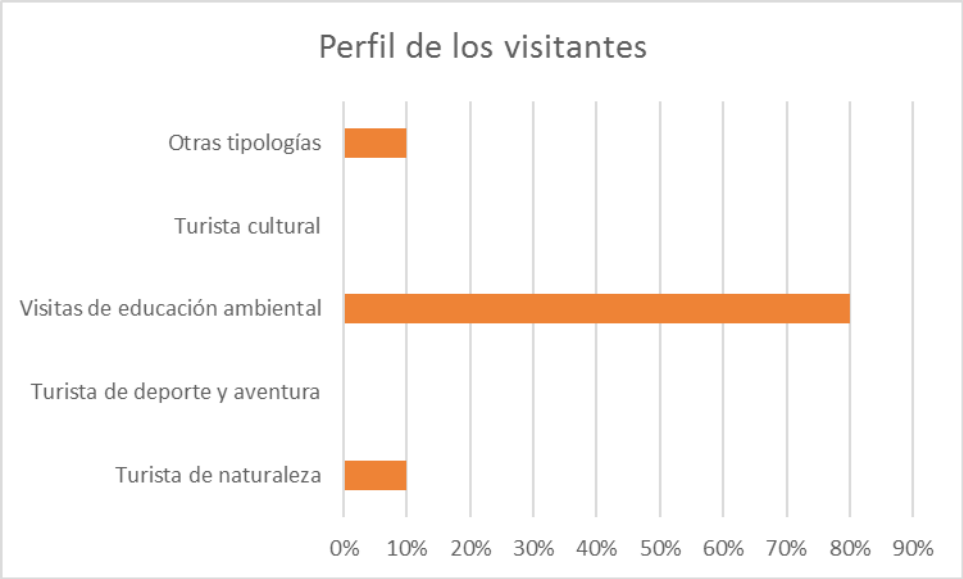
Dicha cifra, fue posteriormente corregida al alza o a la baja en función de la intensidad competitiva para un mismo tipo de servicio teniendo en cuenta el número de oferentes y la relación de estos con el mercado potencial.

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 de información de colaboradores y el conocimiento y análisis de la zona, se consideran los siguientes perfiles de usuarios.



Teniendo en cuenta la ubicación y potencial del equipamiento, para el desarrollo del plan de explotación futuro se considera factible y de interés para el adecuado desempeño económico del equipamiento, tratar de reorientar el perfil de usuarios siguiendo los criterios indicados a continuación:

- Aumentar las visitas de grupos de procedencia nacional e internacional de turismo de naturaleza y deporte/aventura mediante el diseño y promoción de productos específicos.
- Tratar de generar una oferta específica relacionada con la gastronomía local, quizá con enfoque experiencial que pueda ser argumento de atracción de grupos específicos (sociedades gastronómicas, clubs micológicos…)

2.2 Objetivos de captación de usuarios

Teniendo en cuenta el potencial del equipamiento y según el análisis realizado con la metodología descrita en el epígrafe 1, se propone un objetivo de captación de usuarios.

OBJETIVOS DE CAPTACIÓN	Año de referencia	n+1	n+2	n+2	n+4	n+5	Objetivo
Visitantes	3.683	4.000	4.300	4.800	5.300	5.400	5.000
% crecimiento		9%	8%	12%	10%	2%	
Usuarios programas Educ Ambiental[1]	978	1.000	1.100	1.150	1.200	1.200	1.000
% crecimiento		2%	10%	5%	4%	0%	

1Programa concertado público, propio y local

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 cinco 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 maximizando el apalancamiento financiero (deuda bancaria) en función de las necesidades de tesorería.

3.1 INVERSIONES REQUERIDAS

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

Sección	Mobiliario / instalación	Descripción	Estimación €	Plazo máximo de ejecución desde inicio de contrato
Áula	Mobiliario	Mejora de mobiliario en general y de aspectos estéticos	1.500	dos meses
	Mobiliario	Dotación de literas para una capacidad de 50 pax	3.500	dos meses
	Mobiliario	Dotación de colchones para 50 pax	4.000	dos meses
	Mobiliario	Adquisición de generador auxiliar para placas solares (grupo electrógeno)	3.000	dos meses
	Mobiliario	Dotación de la cocina y menaje	3.500	dos meses
	Mobiliario	Dotación de dos calentadores de propano para agua caliente	500	dos meses
TOTAL			**16.000 €**	

En el análisis económico financiero se consideran de forma adicional las inversiones necesarias para atender las Necesidades Operativas de Fondos[2].

2Necesidades Operativas de Fondos (NOF) = Activo Circulante –Pasivos a corto operativo, ajustando la tesorería calculada en función de los días de caja operativa (tesorería necesaria para atender pagos de un volumen de días promedio de los gastos).

3.2 GENERACIÓN DE INGRESOS

INGRESOS ESTIMADOS	Hipótesis cálculo (n+1)				Año de referencia (2017)			n+1			n+2			n+3			n+4			n+5		
								% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%
	Plazas	jornadas/año	Ocupación (%)	€/plaza y jornada	€/mes	€/año																
Alojamiento Camping	54	270	10%	35		45.000			51.030	83%	8%	55.112	83%	8%	59.521	83%	10%	65.474	83%	2%	66.783	83%
		Meses			€/mes	€/año																
Atención del servicio de información																						
	Plazas	jornadas/año	Ocupación (%)	€/plaza y jornada																		
Cafetería / restaurante	80	270	10%	10	0				21.600	100%	8%	23.328	100%	8%	25.194	100%	10%	27.714	100%	2%	28.268	100%
	Visitantes anuales	jornadas/año	€/visitante																			
Tienda																						
Otros servicios Otros productos																						
Servicios de dinamización y atención ambiental																						
		Nº de grupo	px/monitor	€/px																		
Naturaleza y tu		32	20	8		5.096	65%	2%	5.198		10%	5.718		5%	6.004		4%	6.244		0%	6.244	
Naturaleza para		0	15	8		0																
Programa propio		0	40	10		0	0%	5%	2.400		20%	2.880		10%	3.168		10%	3.485		10%	3.833	
Programa local		11	30	8		2.728	35%	5%	2.864		5%	3.008		5%	3.158		5%	3.316		0	3.316	
Programa Semilla																						
Total						7.824			10.462	17%		11.605	17%		12.330	17%		13.044	17%		13.393	

8

3.3 ESTRUCTURA DE COSTES

Principales gastos de explotación.

PAREDES

	Tipo de Suministro o servicio	Primer ejercicio			Incremento anual %			
		Datos (€/pago)	**nº pagos anuales**	**Mes inicio**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
EXENTOS DE IVA	Tributos (IAE, IBI, ICVM,…)							
	Otros gastos exentos (módulos,, SSRETA)							
	Formación							
	Asociaciones							
	Canon							
AFECTOS DE IVA	Alquileres y arrendamientos (canon)	400	1	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Seguros instalaciones	350	1	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Seguridad instalaciones (Extintores)	240	1	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Renting (vehículos u otros elementos)							
	Suministros electricidad	220	12	2	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Mantenimientos depuración, cloración y piscina	1.060	1	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Otros suministros (gas,..)	1.850	1	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Telefonía fija/internet	120	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Telefonía móvil							
	Página web (hosting, mantenimiento,..)	75	12	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Material oficina							
	Material publipromocional							
	Publicidad	100	12	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Gastos de viaje	100	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Combustible				3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Asesoría							
	Mantenimiento y reparaciones (climatización, propano, electricidad)	150	12	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Otros imprevistos	250	12	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Servicios profesionales independientes (monitores)	250	12	1	10,00%	5,00%	5,00%	2,00%
	Tratamientos (DDD y legionella)	530	1	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Personal

PARE-DES

		Primer ejercicio			Incremento anual %			
	Nombre, posición o función	**Datos (€/pago)**	**nº pagos anuales**	**Mes ini-cio**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
SOCIOS TRABAJADORES	Coordinador/a	1.200	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
TRABAJADORES								
	Cocinero/a	1.200	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Camarero/a	200	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

3.4 CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PREVISIONALES

PAREDES

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL					
	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
1.Importe neto de la cifra de negocios (ventas/prestación servicios)	83.092	90.046	97.045	106.232	108.444
2.Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-262	1	-7	-10	-7
3.Trabajos realizados por la empresa para su activo					
4.Aprovisionamientos	-28.972	-30.347	-31.679	-33.268	-33.974
5.Otros ingresos de explotación					
6.Gastos de personal	-42.106	-42.948	-43.730	-44.512	-45.294
7.Otros gastos de explotación	-525	0	0	0	0
8.Amortización del inmovilizado	-1.148	-1.497	-1.497	-1.497	-1.497
9.Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	0	0	0	0	0
10.Excesos de provisiones					
11.Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado					
12.Diferencia negativa de combinaciones de negocio					
13.Otros resultados					
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ∑ (1-13)	**10.603**	**15.252**	**20.146**	**26.965**	**27.686**
14.Ingresos financieros	0	0	0	0	0
15.Gastos financieros	-1.606	-1.283	-943	-586	-211
16.Variación de valor razonable en instrumentos financieros					
17.Diferencias de cambio					
18.Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros					
B) RESULTADO FINANCIERO ∑ (14 - 18)	**-1.606**	**-1.283**	**-943**	**-586**	**-211**
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	**8.997**	**13.969**	**19.202**	**26.379**	**27.475**
19. Impuestos sobre beneficios (Impuesto de sociedades)	-2.249	-3.492	-4.801	-6.595	-6.869
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	**6.748**	**10.477**	**14.402**	**19.784**	**20.607**

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

3.5 BALANCES PREVISIONALES

PAREDES

BALANCE SITUACIÓN PREVISIONAL

ACTIVO		2019	2020	2021	2022	2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**14.853**	**13.355**	**11.858**	**10.361**	**8.864**
I	Inmovilizado intangible	0	0	0	0	0
II	Inmovilizado material	14.853	13.355	11.858	10.361	8.864
III	Inversiones inmobiliarias	0	0	0	0	0
IV	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0	0	0	0	0
V	Inversiones financieras a largo plazo	0	0	0	0	0
VI	Activos por impuestos diferidos	0	0	0	0	0
VII	Deudores comerciales no corrientes					
B) ACTIVO CORRIENTE		**25.580**	**32.324**	**42.756**	**58.981**	**73.967**
I	Activos no corrientes mantenidos para la venta					
II	Existencias	262	260	267	278	285
III	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.153	18.913	19.676	20.559	21.186
1	Clientes por ventas y prestación de servicios	18.153	18.913	19.676	20.559	21.186
2	Accionistas (socios) por desembolsos exigidos					
3	Otros deudores	0	0	0	0	0
IV	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo					
V	Inversiones financieras a corto plazo					
VI	Periodificaciones a corto plazo					
VII	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Tesorería)	7.165	13.151	22.813	38.145	52.497
TOTAL ACTIVO (A+B)		**40.433**	**45.680**	**54.614**	**69.342**	**82.831**

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2019	2020	2021	2022	2023
A) PATRIMONIO NETO		**6.748**	**17.224**	**31.626**	**51.410**	**72.017**
A1) FONDOS PROPIOS		6.748	17.224	31.626	51.410	72.017
I	Capital	-	-	-	-	-
II	Prima de emisión					
III	Reservas	6.748	17.224	31.626	51.410	72.017
IV	Acciones y participaciones en patrimonio propias	-	-	-	-	-
V	Resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
VI	Otras aportaciones de socios					
VII	Resultados del ejercicio					
VIII	Divendendo a cuenta					
A2)	Ajustes por cambios de valor.					
A3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-	-	-	-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		**28.681**	**22.038**	**15.055**	**7.715**	**- 0**
I	Provisiones a largo plazo					
II	Deudas a largo plazo	28.681	22.038	15.055	7.715	- 0
1	Deudas con entidades de crédito	28.681	22.038	15.055	7.715	- 0
2	Acreedores por arendamiento financiero					
3	Otras deudas a largo plazo					
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		**5.004**	**6.418**	**7.932**	**10.217**	**10.814**
I	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta					
II	Provisiones a corto plazo					

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

III	Deudas a corto plazo	-	-	-	-	-
1	Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-
2	Acreedores por arrendamiento financiero					
3	Otras deudas a corto plazo	-	-	-	-	-
IV	Deudas con empresas del grupo y asociados a corto plazo					
V	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.004	6.418	7.932	10.217	10.814
1	Proveedores	898	919	952	994	1.023
2	Proveedores, empresas del grupo y asociadas					
3	Acreedores varios	672	688	719	974	1.234
4	Personal (remuneraciones pendientes de pago)					
5	Pasivos por impuesto corriente	3.435	4.811	6.261	8.250	8.557
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)		**40.433**	**45.680**	**54.614**	**69.342**	**82.831**

3.6 FINANCIACIÓN

Se ha considerado financiación bancaria para acometer el proyecto empresarial en las siguientes condiciones.

Cuantía	Mes de formalización	Comisión apertura	Gastos estudio	Mes aplicación gastos	Tipo interés	plazo (meses)
35.000	1	1%	1%	1	5,0%	60

Otras estructuras de financiación podrían mejorar el desempeño económico del proyecto.

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)	5
Tasa de descuento (k)	17%
Valor residual	Valor entre patrimonio neto al final del periodo de proyección y el calculado como proyección a perpetuidad del último flujo de fondos con tasa de decrecimiento del 2%

Considerando los valores indicados, en la siguiente tabla se presentan los valores del VAN y la TIR.

Podemos concluir que el proyecto es viable con una rentabilidad interna atractiva.

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

PAREDES	EVALUACIÓN DEL PROYECTO					
	AÑO 0	2019	2020	2021	2022	2023
INVERSIÓN PROPUESTA	0	-33.498	-16.899	-16.252	-14.973	-15.072
ADQUISICIÓN						
NOF (extra)		17.478	16.899	16.252	14.973	15.072
DÍAS DE CAJA OPERATIVA*		20				
INVERSIONES		16.001	0	0	0	0
		2019	2020	2021	2022	2023
VENTAS		83.092	90.046	97.045	106.232	108.444
MARGEN BRUTO		74.452	80.715	86.968	95.146	97.137
GASTOS EXPLOTACIÓN		65.455	66.746	67.765	68.767	69.661
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		0	0	0	0	0
B.A.I.		8.997	13.969	19.202	26.379	27.475
IMPUESTO SOCIEDADES (o equiv)		2.249	3.492	4.801	6.595	6.869
B.D.I.		6.748	10.477	14.402	19.784	20.607
Amortizaciones		1.148	1.497	1.497	1.497	1.497
Provisiones		0	0	0	0	0
CASH FLOW		7.896	11.974	15.899	21.281	22.104
Crecimiento cash-flow (g)			52%	33%	34%	4%
VALOR RESIDUAL (elegir valor de opciones valor residual)						93.013
TOTAL inv+cf+vr	0	-25.603	-4.925	-353	6.308	100.045
TASA DE DESCUENTO (k)						17%
VAN						**19.911**
TIR						**39%**
OPCIONES PARA VALOR RESIDUAL						
PATRIMONIO NETO		6.748	17.224	31.626	51.410	72.017
Vr PROYECCIÓN PERPETUA DE ULTIMO CASH FLOW	Vr=CFn(1-g)/(k+g)			0		114.009
g (tasa dectos cash-flows)						2%

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

Algunas ratios de interés del proyecto:

PAREDES	2019	2020	2021	2022	2023	Fórmula
RATIOS RENTABILIDAD						
Retorno sobre fondos propios	100,0%	60,8%	45,5%	38,5%	28,6%	(Beneficio Neto / Fondos Propios)x 100
Retorno sobre activo	26,2%	33,4%	36,9%	38,9%	33,4%	(B.A.I.I. / Activo Total) x 100
Margen sobre ventas	89,6%	89,6%	89,6%	89,6%	89,6%	(MB/ cifra neta de negocio) x 100
RATIOS EFICIENCIA						
Rotación del Activo	2,06	1,97	1,78	1,53	1,31	Ingresos de Explotación / Activo Total
Rotación del Circulante	3,25	2,79	2,27	1,80	1,47	Ingresos de Explotación / Activo Corriente
Rotación de Existencias	317,37	345,73	363,29	382,75	380,53	Ingresos de Explotación / Existencias
RATIOS FINANCIEROS						
Liquidez	5,1	5,0	5,4	5,7	6,8	(Activo Corriente - Existencias) / Pasivo Exigible a Corto
Disponibilidad	5,1	5,0	5,4	5,8	6,8	Activo Corriente / Pasivo Exigible a Corto
Endeudamiento	4,99	1,65	0,73	0,35	0,15	Pasivo Exigible Total / Patrimonio Neto
Apalancamiento Financiero	4,3	1,3	0,5	0,2	0,0	Pasivos exigibles de entidades financieras/Recursos propios
PARÁMETROS DE INTERÉS						
Fondo de Maniobra	20.576	25.907	34.823	48.765	63.153	Patrimonio neto+Pasivo no corriente - Activo no corriente
Necesidades operativas de fondos	17.478	16.899	16.252	14.973	15.072	Activo corriente - Pasivos a corto operativos*
Punto de equlibrio	73.051	74.462	75.618	76.780	77.770	Gastos de explotación/% margen bruto
Plazo de recuperación de inversión	4,24	5,07	5,59	5,72	6,11	Si (suma chasflow<suma inversiones; Sumatorio de inversiones/ Promedio Cashflow; año(n-
	1	2	3	4	5	* Para un cálculo ajustado de las NOF es preciso usar la tesorería
Cashflow anual	-25.603	-4.925	-353	6.308	7.032	operativa en vez de la tesorería calculada
Cashflow acumulado	-25.603	-30.528	-30.881	-24.573	-17.542	

Dado que los recursos propios son los generados únicamente por el resultado de la actividad, las ratios relacionados con éstos tienen un valor inusualmente elevado

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

5 RESUMEN DE LOS ASPECTOS MÁS RELEVANTES DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD

5.1 INVERSIONES A ACOMETER

Inversiones del gestor:

Sección	Mobiliario / instalación	Descripción	Estimación €	Plazo máximo de ejecución desde inicio de contrato
Áula	Mobiliario	Mejora de mobiliario en general y de aspectos estéticos	1.500	dos meses
	Mobiliario	Dotación de literas para una capacidad de 50 pax	3.500	dos meses
	Mobiliario	Dotación de colchones para 50 pax	4.000	dos meses
	Mobiliario	Adquisición de generador auxiliar para placas solares (grupo electrógeno)	3.000	dos meses
	Mobiliario	Dotación de la cocina y menaje	3.500	dos meses
	Mobiliario	Dotación de dos calentadores de propano para agua caliente	500	dos meses
TOTAL			16.000 €	

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	484.859	
Importe neto de la cifra de negocio procedente de contratación pública	45.069	9%

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:

Plazo de recuperación de inversión	4,24	5,07	5,59	5,72	6,11
	1	2	3	4	5
Cashflow anual	-25.603	-4.925	-353	6.308	7.032
Cashflow acumulado	-25.603	-30.528	-30.881	-24.573	-17.542

Siendo este de 6,11 años.

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

5.4 PLAZO DE ADJUDICACIÓN

Teniendo en consideración las previsiones económico financieras del proyecto se propone establecer un plazo de adjudicación de 6 años.

5.5 PARTICIPACIÓN DE LA AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA

Para la estimación de las previsiones económico financieras y análisis de la viabilidad de la explotación del equipamiento, se ha contemplado que todos los costes operativos serán asumidos por la empresa gestora tal como se detalla en el epígrafe de estructura de costes 3.3.

No se contempla compensación alguna por parte de la Agencia de Medio Ambiente y Agua.

5.6 CANON DE EXPLOTACIÓN

Tal como se ha contemplado en las previsiones económico financieras se ha propuesto un canon de explotación de 400 € anuales, revisados con el 2% anual.

5.7 FICHA RESUMEN DE CONDICIONES DE CONCESIÓN.

Equipamiento	Paredes	Tipología	AN
Inversión privada* (€)	16.000	Importe Neto Negocio (a 6 años) (€)	595.471,88
Servicios a prestar (los marcados con X)	( ) Recepción, información y promoción (X) Dinamización ( ) Venta de artículos (X) Restauración (X) Alojamiento ( ) Control de estacionamiento ( ) Transporte de personas viajeras/vehículos (X) Educación ambiental ( ) Rutas e itinerarios guiados de acceso restringido (X) Otros servicios compatibles a propuesta del ofertante		
Tarifas a satisfacer por la Administración (€/año)	• Programas regionales de dinamización: 25.000,00 • Programas locales de dinamización: 4.500,00 • Celebración de efemérides: 1.500,00		
Plazo de concesión (años)	6		
Canon anual (€/año)	400,00	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 6 años se estima en 595.471,88 €. Esta cifra resulta de proyectar el resultado del quinto año del estudio a las siguientes anualidad.

Importe Neto de Negocio a 5 años = 484.859,00 €

Importe Neto de Negocio de quinta anualidad estimada en el estudio = 108.444,00 €

Importe Neto de Negocio de sexta anualidad (actualizando la quinta anualidad con un 2%)= 110.612,88 €

Para el periodo en el que se han realizado las estimaciones de estados financieros previsionales para realizar el análisis de viabilidad (5 años), las previsiones de cifra neta de negocio, basadas en el comportamiento histórico del equipamiento y previsiones de evolución futura, establecen un comportamiento de la cifra neta de negocio muy estable (variaciones interanuales en torno al 2%). En base a esto, es razonable prever un comportamiento similar de dicho indicador en el último ejercicio de la proyección para el sexto año.

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 (5 años). En el primer indicador observamos que el VAN ya es de 19.911 € al finalizar el quinto año, dada la estabilidad de generación de cash flow. En el segundo indicador, observamos que la TIR alcanza el 39% al finalizar el pe-

riodo de proyección, siendo esta una rentabilidad atractiva al ser muy superior a la de otras alternativas de inversión sin riesgo.

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

6 BIBLIOGRAFÍA

Empresa Pública para la Gestión del Turismo y del Deporte en Andalucía. (2016). *Turismo de Naturaleza. Año 2016.* Consejería de Turismo y Deporte.

IECA. (marzo de 2018). *IECA*. Obtenido de IECA: http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/temas/est/tema_educacion.htm

Instituto Nacional de Estadística. (marzo de 2018). *INE*. Obtenido de INE: http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735576863

Servicio de Educación Ambiental y Formación. (2016). *ALDEA. Programa de educación ambiental de la comunidad educativa. Catálogo 2016/2017.* Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Zimmer, P., & Grassmann, S. (1996). *Evaluar el potencial turístico de un territorio.* Observatorio Europeo Leader