Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE

ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL EQUIPAMIENTO

HR HUMAINA

FECHA: 13 de noviembre de 2018

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....9
3.4 Cuentas de explotación previsionales....11
3.5 Balances previsionales....12
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 Plazo de recuperación de la inversión privada....19
5.4 Plazo de adjudicación....20
5.5 Participación de la Agencia de Medio Ambiente y Agua....20
5.6 Canon de explotación....20
5.7 Ficha resumen de condiciones de concesión....21
6 Bibliografía....22

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
- Instituto Nacional de Estadística
- Información del programa ALDEA de las consejerías de Educación y Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
- Datos de alumnos de primaria y secundaria por provincia ofrecidos por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía
- "Evaluar el potencial turístico" realizado en el marco del programa Leader II

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:

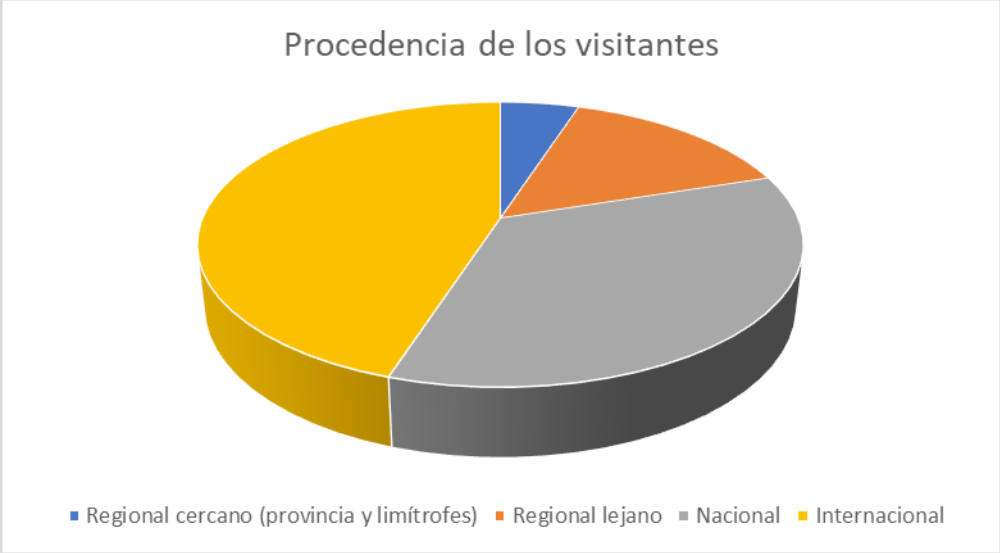
- I1 Infraestructuras generales: estado de las comunicaciones, accesibilidad, cobertura…
- I2 Infraestructuras turísticas: existencia y estado de infraestructuras turísticas -alojamiento, información, servicios específicos
- I3 Interés y relevancia de la oferta complementaria (gastronomía, patrimonio 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

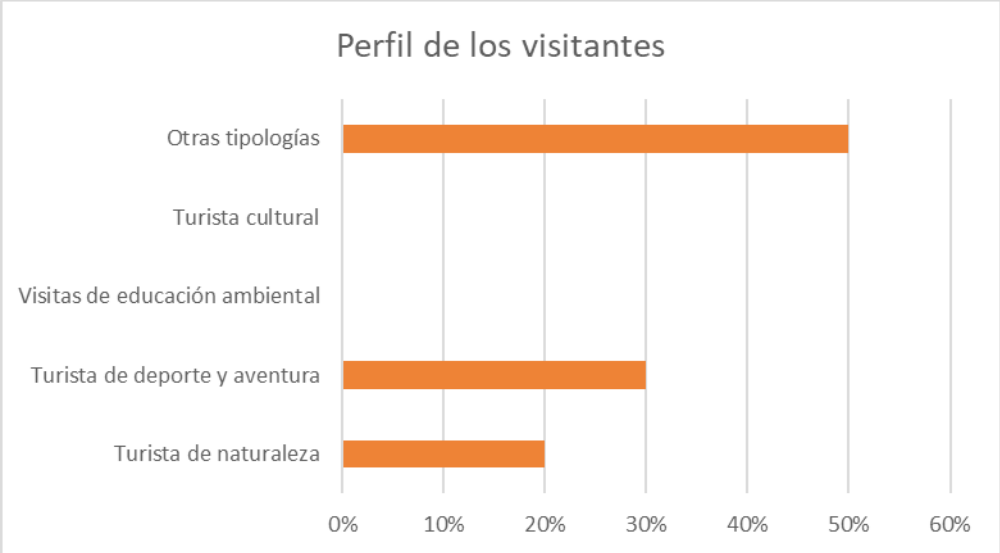
Con el *IATe* y por comparación con la cuota de mercado provincial captada por los 10 equipamientos con mejor comportamiento, se realizó una primera estimación del mercado objetivo para cada equipamiento.
Dicha cifra, fue posteriormente corregida al alza o a la baja en función de la intensidad competitiva 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.





Dado que se parte de una información histórica muy precisa, se han realizado las previsiones comerciales de evolución futura basados en estos datos, y teniendo en cuenta la estacionalidad registrada.

Proyección Humaina	2014	2015	2016	2017	2019	2020	2021	2022	2023

Viajeros	1.508	1.752	2.436	2.618	2.749	2.859	2.973	3.062	3.124
Pernoctaciones	2.584	3.073	4.105	4.198	4.398	4.860	5.203	5.359	5.466
Estancia media	1,71	1,75	1,69	1,60	1,60	1,70	1,75	1,75	1,75
Capacidad	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800	10.800
Ocupación	24%	28%	38%	39%	41%	45%	48%	50%	51%

Como puede observarse en la tabla, tras mejoras considerables en el nivel de ocupación con un buen ritmo de crecimiento del número de viajeros, observamos un punto de mejora en el aumento de la estancia media. Dicho objetivo se puede tratar de alcanzar proponiendo paquetes que justifiquen estancias más dilatadas de viajeros y realizando propuestas para grupos que desarrollen actividades específicas en el propio equipamiento o en el entorno.

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	2019	2020	2021	2022	2023	Objetivo
Turistas alojados	s.d.	2.749	2.859	2.973	3.062	3.124	3.124
% crecimiento			4%	4%	3%	2%	
Servicios de restauración		1.728	1.797	1.869	1.925	1.964	1.473
% crecimiento			4%	4%	3%	2%	

Estancia media 1,75 pernoctaciones/turista

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**.

En el análisis económico financiero se consideran de forma adicional las inversiones necesarias para atender las Necesidades Operativas de Fondos[1].

1Necesidades 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

Sección	Mobiliario / instalación	Descripción	Estimación €	Plazo máximo de ejecución desde inicio de contrato
Hotel	Mobiliario	Dotación de cocina y menaje	20.000	dos meses
	Mobiliario	Dotación mobiliario de las habitaciones	23.000	dos meses
	Mobiliario	Dotación mobiliario del salón	14.000	dos meses
	Mobiliario	Dotación mobiliario de zonas comunes	18.000	dos meses
	Instalación	Acabados y pintura interior y exterior	5.000	dos meses
	Instalación	Adecentamiento de exteriores	2.000	dos meses
	Instalación	Reparación de humedades y goteras	5.600	dos meses
	Instalación	Reformas y acondicionamiento del inmueble	10.000	Tres meses
	Instalación	Instalaciones	1.000	Tres meses
	Instalación	Sustitución de bañeras	7.800	seis meses
	Instalación	Sustitución luminarias	500	seis meses
	Instalación	Sustitución de cerramientos	26.000	doce meses
	Mobiliario	Instalación climatización frio/calor	25.000	doce meses
TOTAL			157.900 €	

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

3.3

INGRESOS ESTIMADOS	Hipótesis cálculo (n+1)			
	Plazas	jornadas/ año	Ocupación (%)	€/plaza y jornada
Alojamiento	30	360	34%	4
Camping				
		Meses		
Atención del servicio de información		12		
Cafetería/restaurante	Plazas	jornadas/ año	Ocupación (%)	€/plaza y jornada
	80	360	6%	2
	Visitantes anuales	jornadas/ año	€/visitante	
Tienda				

ESTRUCTURA DE COSTES

Principales gastos de explotación del Restaurante.

HR HUMAINA

	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)	500	1	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Seguros instalaciones	1.200	1	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Seguridad instalaciones (alarma)	800	1	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Renting (vehículos u otros elementos)							
	Suministros electricidad	1.600	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Agua, saneamientos, basuras	150	6	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Otros suministros (propano,..)	300	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Telefonía fija/internet	220	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Telefonía móvil							
	Página web (hosting, mantenimiento,..)	75	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Material oficina	83,33	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Material publipromocional	120	6	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Publicidad	100	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gastos de viaje							
	Limpieza	400	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Asesoría	120	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	Mantenimientos normativos	445,83	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Otros costes (legionella)	325	2	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Mantenimiento extintores	1.000	1	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Tratamientos (DDD)	400	1	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Personal

HR HUMAINA

		Primer ejercicio			Incremento anual %			
	Nombre, posición o función	**Datos (€/pago)**	**nº pagos anuales**	**Mes inicio**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
SOCIOS TRABAJADORES	Coordinador/a	1.700	12	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
TRABAJADORES	Gobernanta o encargado	1.500	12	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Recepción	1.200	12	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Cocinero/a	1.200	12	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Camarero/a	1.100	6	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Camarero/a	900	4	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

3.4 CUENTAS DE EXPLOTACION PREVISIONALES

HR HUMAINA

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL					
	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
1.Importe neto de la cifra de negocios (ventas/prestación servicios)	199.800	207.792	216.104	222.587	227.039
2.Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-384	-8	-8	-7	-6
3.Trabajos realizados por la empresa para su activo					
4.Aprovisionamientos	-60.508	-61.611	-63.112	-64.486	-65.718
5.Otros ingresos de explotación					
6.Gastos de personal	-107.224	-110.410	-113.537	-116.664	-119.790
7.Otros gastos de explotación	-2.700	0	0	0	0
8.Amortización del inmovilizado	-10.085	-12.570	-12.570	-12.570	-12.570
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)	**19.668**	**23.209**	**26.893**	**28.875**	**28.966**
14.Ingresos financieros	0	0	0	0	0
15.Gastos financieros	-5.609	-5.138	-4.691	-4.244	-3.774
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)	**-5.609**	**-5.138**	**-4.691**	**-4.244**	**-3.774**
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	**14.058**	**18.070**	**22.202**	**24.631**	**25.192**
19. Impuestos sobre beneficios (Impuesto de sociedades)	-3.515	-4.518	-5.551	-6.158	-6.298
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	**10.544**	**13.553**	**16.652**	**18.473**	**18.894**

3.5 BALANCES PREVISIONALES

HR HUMAINA

BALANCE SITUACIÓN PREVISIONAL

ACTIVO		2019	2020	2021	2022	2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**147.815**	**135.245**	**122.675**	**110.105**	**97.535**
I	Inmovilizado intangible	0	0	0	0	0
II	Inmovilizado material	97.817	87.867	77.917	67.967	58.017
III	Inversiones inmobiliarias	49.998	47.378	44.758	42.138	39.518
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		**33.323**	**60.972**	**91.935**	**121.041**	**143.573**
I	Activos no corrientes mantenidos para la venta					
II	Existencias	384	392	400	407	413
III	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.158	9.341	9.529	9.697	9.839
1	Clientes por ventas y prestación de servicios	9.158	9.341	9.529	9.697	9.839
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)	23.781	51.239	82.006	110.937	133.321
TOTAL ACTIVO (A+B)		**181.138**	**196.217**	**214.610**	**231.146**	**241.108**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2019	2020	2021	2022	2023
A) PATRIMONIO NETO		**107.544**	**121.097**	**137.748**	**156.221**	**175.115**

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

A1) FONDOS PROPIOS		107.544	121.097	137.748	156.221	175.115
I	Capital	97.000	97.000	97.000	97.000	97.000
II	Prima de emisión					
III	Reservas	10.544	24.097	40.748	59.221	78.115
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		**92.093**	**83.781**	**75.043**	**65.859**	**56.205**
I	Provisiones a largo plazo					
II	Deudas a largo plazo	92.093	83.781	75.043	65.859	56.205
1	Deudas con entidades de crédito	92.093	83.781	75.043	65.859	56.205
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		**- 18.499**	**- 8.661**	**1.818**	**9.065**	**9.787**
I	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta					
II	Provisiones a corto plazo					
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	- 18.499	- 8.661	1.818	9.065	9.787
1	Proveedores	1.362	1.370	1.391	1.413	1.431
2	Proveedores, empresas del grupo y asociadas					
3	Acreedores varios	1.553	1.569	1.630	2.194	2.769
4	Personal (remuneraciones pendientes de pago)					
5	Pasivos por impuesto corriente	- 21.414	- 11.599	- 1.203	5.459	5.587
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)		**181.138**	**196.217**	**214.610**	**231.146**	**241.108**

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

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)
100.000	1	1%	1%	1	5,0%	60

Póliza para atender los déficits de tesorería debidos a la alta estacionalidad.

Tipo	Cuantía Máxima	Mes inicio	Mes fin	Comisión apertura	Gastos estudio	Mes aplicación gastos	Tipo interés s/dispuesto	Tipo interés no disposición
Póliza	35.000	1	60	1%	1%	1	7,0%	2,0%

Adicionalmente y para no penalizar excesivamente los resultados se contempla financiación con recursos propios en una cuantía de 97.000€.

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.

HR HUMAINA	EVALUACIÓN DEL PROYECTO					
	AÑO 0	2019	2020	2021	2022	2023
INVERSIÓN PROPUESTA	0	-190.840	-23.314	-13.147	-6.188	-5.722
ADQUISICIÓN						
NOF (extra)		32.930	23.314	13.147	6.188	5.722
DÍAS DE CAJA OPERATIVA*		10				
INVERSIONES		157.900	0	0	0	0
		2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
VENTAS		199.800	207.792	216.104	222.587	227.039
MARGEN BRUTO		185.976	193.415	201.152	207.186	211.330
GASTOS EXPLOTACIÓN		171.918	175.345	178.949	182.555	186.138
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		0	0	0	0	0
B.A.I.		14.058	18.070	22.202	24.631	25.192
IMPUESTO SOCIEDADES (o equiv)		3.515	4.518	5.551	6.158	6.298
B.D.I.		10.544	13.553	16.652	18.473	18.894
Amortizaciones		10.085	12.570	12.570	12.570	12.570
Provisiones		0	0	0	0	0
CASH FLOW		20.629	26.123	29.222	31.043	31.464
Crecimiento cash-flow (g)			27%	12%	6%	1%
VALOR RESIDUAL (elegir valor de opciones valor residual)						161.000
TOTAL inv+cf+vr	0	-170.212	2.809	16.074	24.855	186.742
TASA DE DESCUENTO (k)						17%
VAN						**-29.874**
TIR						**9%**
OPCIONES PARA VALOR RESIDUAL						
PATRIMONIO NETO		107.544	121.097	137.748	156.221	175.115
Vr PROYECCIÓN PERPETUA DE ULTIMO CASH FLOW	Vr=CFn(1-g)/(k+g)			0		162.288
g (tasa dectos cash-flows)						2%

Si bien el Valor Actual Neto tiene un valor negativo en la proyección a cinco años, la tasa interna de rentabilidad TIR es del 9%. Esto se debe al elevado volumen de inversiones en relación a la capacidad de retorno del proyecto.
Aún así y teniendo en cuenta en la aplicación del menor valor para el valor residual, podemos concluir que el proyecto es viable.

Algunas ratios de interés del proyecto:

HR HUMAINA	2019	2020	2021	2022	2023	Fórmula
RATIOS RENTABILIDAD						

Retorno sobre fondos propios	9,8%	11,2%	12,1%	11,8%	10,8%	(Beneficio Neto / Fondos Propios)x 100
Retorno sobre activo	10,9%	11,8%	12,5%	12,5%	12,0%	(B.A.I.I. / Activo Total) x 100
Margen sobre ventas	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	(MB/ cifra neta de negocio) x 100
RATIOS EFICIENCIA						
Rotación del Activo	1,10	1,06	1,01	0,96	0,94	Ingresos de Explotación / Activo Total
Rotación del Circulante	6,00	3,41	2,35	1,84	1,58	Ingresos de Explotación / Activo Corriente
Rotación de Existencias	520,31	530,51	540,85	547,40	550,31	Ingresos de Explotación / Existencias
RATIOS FINANCIEROS						
Liquidez	-1,8	-7,0	50,3	13,3	14,6	(Activo Corriente - Existencias) / Pasivo Exigible a Corto
Disponibilidad	-1,8	-7,0	50,6	13,4	14,7	Activo Corriente / Pasivo Exigible a Corto
Endeudamiento	0,68	0,62	0,56	0,48	0,38	Pasivo Exigible Total / Patrimonio Neto
Apalancamiento Financiero	0,9	0,7	0,5	0,4	0,3	Pasivos exigibles de entidades financieras/Recursos propios
PARÁMETROS DE INTERÉS						
Fondo de Maniobra	51.821	69.632	90.116	111.975	133.785	Patrimonio neto+Pasivo no corriente - Activo no corriente
Necesidades operativas de fondos	32.930	23.314	13.147	6.188	5.722	Activo corriente - Pasivos a corto operativos*
Punto de equlibrio	184.697	188.378	192.251	196.125	199.974	Gastos de explotación/% margen bruto
Plazo de recuperación de inversión	9,25	9,16	8,98	8,73	8,64	Si (suma chasflow<suma inversiones; Sumatorio de inversiones/ Promedio Cashflow; año(n-1)+ABS((suma cashflow(n-1)+suma inversiones(n-
	1	2	3	4	5	* Para un cálculo ajustado de las NOF es preciso usar la tesorería
Cashflow anual	-170.212	2.809	16.074	24.855	25.742	operativa en vez de la tesorería calculada
Cashflow acumulado	-170.212	-167.403	-151.328	-126.473	-100.731	

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

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
Hotel	Mobiliario	Dotación de cocina y menaje	20.000	dos meses
	Mobiliario	Dotación mobiliario de las habitaciones	23.000	dos meses
	Mobiliario	Dotación mobiliario del salón	14.000	dos meses
	Mobiliario	Dotación mobiliario de zonas comunes	18.000	dos meses
	Instalación	Acabados y pintura interior y exterior	5.000	dos meses
	Instalación	Adecentamiento de exteriores	2.000	dos meses
	Instalación	Reparación de humedades y goteras	5.600	dos meses
	Instalación	Reformas y acondicionamiento del inmueble	10.000	Tres meses
	Instalación	Instalaciones	1.000	Tres meses
	Instalación	Sustitución de bañeras	7.800	seis meses
	Instalación	Sustitución luminarias	500	seis meses
	Instalación	Sustitución de cerramientos	26.000	doce meses
	Mobiliario	Instalación climatización frio/calor	25.000	doce meses
TOTAL			157.900 €	

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	1.073.321	
Importe neto de la cifra de negocio procedente de contratación pública	-	0%

5.3 PLAZO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA

Según las previsiones económico financieras realizadas el plazo de recuperación de la inversión evoluciona tal como se indica en la tabla:

Plazo de recuperación de inversión	9,25	9,16	8,98	8,73	8,64
	1	2	3	4	5
Cashflow anual	-170.212	2.809	16.074	24.855	25.742
Cashflow acumulado	-170.212	-167.403	-151.328	-126.473	-100.731

Siendo este de 8,64 años.

5.4 PLAZO DE ADJUDICACIÓN

Teniendo en consideración las previsiones económico financieras del proyecto se propone establecer un plazo de adjudicación de 9 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 500 € anuales, revisados con el 2% anual.

5.7 FICHA RESUMEN DE CONDICIONES DE CONCESIÓN.

Equipamiento	Humaina	Tipología	HM
Inversión privada* (€)	157.900,00	Importe Neto Negocio (a 5 años)	1.073.321,00
Servicios a prestar (los marcados con X)	( ) Recepción, información y promoción ( ) Dinamización (X) Venta de artículos (X) Restauración (X) Alojamiento ( ) Control de estacionamiento ( ) Transporte de personas viajeras/vehículos ( ) Educación ambiental ( ) Rutas e itinerarios guiados de acceso restringido (X) Otros servicios compatibles a propuesta del ofertante		
Tarifas a satisfacer por la Administración (€/año)	No procede		
Plazo de concesión (años)	9		
Canon anual (€/año)	500,00	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 9 años se estima en 2.027.802,06 €. Esta cifra resulta de proyectar el resultado del quinto año del estudio a las anualidades desde la sexta a la novena.
Importe Neto de Negocio a 5 años = 1.073.321,00 €
Importe Neto de Negocio de quinta anualidad estimada en el estudio = 227.039,00 €
Importe Neto de Negocio de sexta anualidad a novena (actualizando la quinta y siguientes anualidades con un 2%) = 231.579,78 € + 236.211,37 € + 240.935,60 € + 245.754,31 € = 954.481,06 €
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 y sucesivos.
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 es de -29.874,00 € al finalizar el quinto año, pero analizando la estabilidad de generación de cash flow y viendo el valor del quinto año, a partir de la sexta anualidad el VAN sería positivo. En el segundo indicador, observamos que la TIR alcanza el 9 % al finalizar el periodo 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 Lea