ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL EQUIPAMIENTO

HOTEL DE MONTAÑA NEVADA

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....8
3.3Estructura de costes....9
3.4Cuentas de explotación previsionales....11
3.5Balances previsionales....12
3.6Financiación....15
4Análisis de viabilidad del equipamiento....15
5Resumen de los aspectos más relevantes del estudio de viabilidad....18
5.1Inversiones a acometer....18
5.2Procedencia del importe neto de la cifra de negocio....18
5.3Plazo de recuperación de la inversión privada....18
5.4Plazo de adjudicación....19
5.5Participación de la Agencia de Medio Ambiente y Agua....19
5.6Canon de explotación....19
5.7Ficha resumen de condiciones de concesión....19
5.8Conclusión sobre la viabilidad....20
6Bibliografía....20

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.

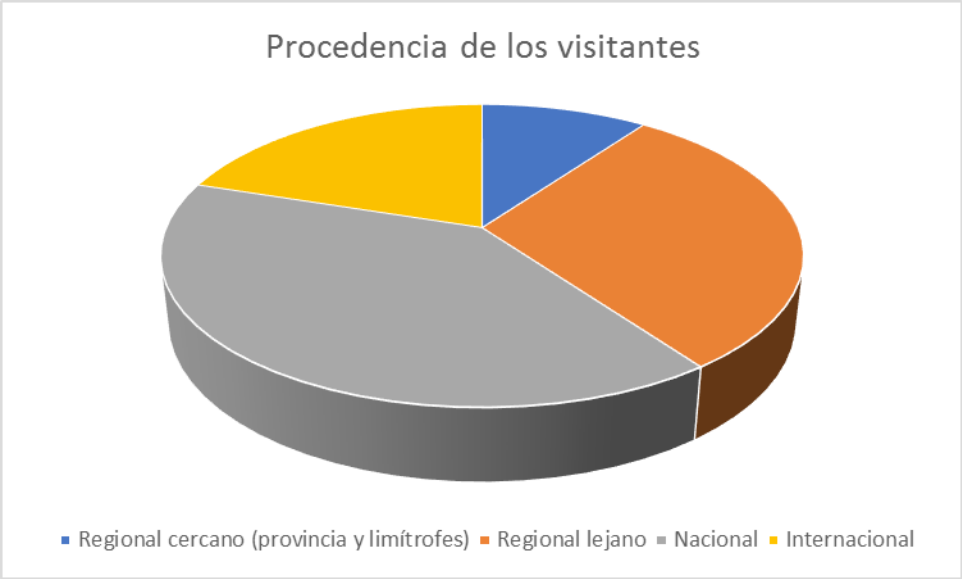
Dicha cifra, fue posteriormente corregida al alza o a la baja en función de la intensidad competitiva para un mismo tipo de servicio teniendo en cuenta el número de oferentes y la relación de estos con el mercado potencial.

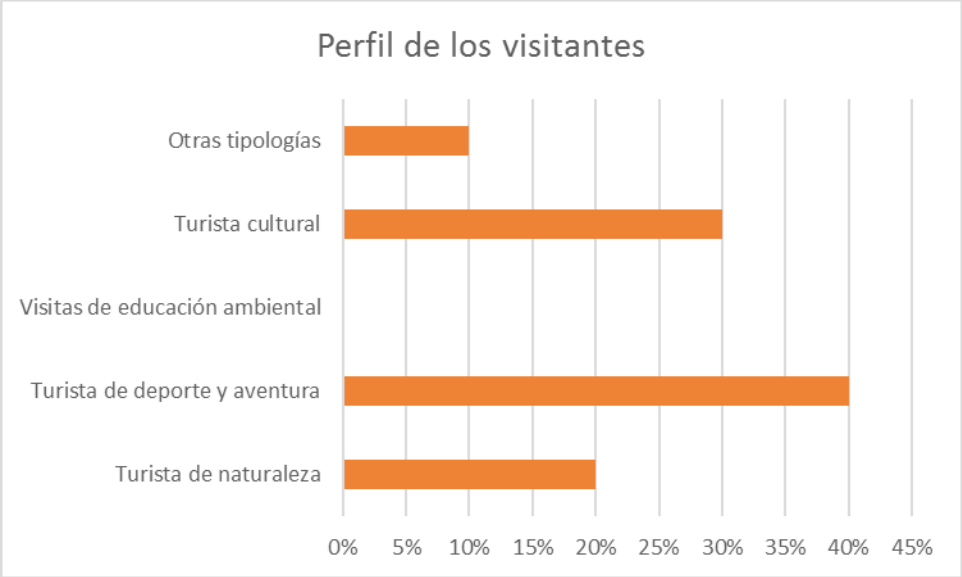
Dado que de gran parte de los equipamientos se dispone de estadísticas del número de usuarios, la estimación de mercado objetivo ha sido revisada considerando ésta haciendo uso del cálculo del mercado objetivo revisado para la estimación de la cifra neta de negocio de los estados financieros previsionales.

2 ANÁLISIS COMERCIAL DEL EQUIPAMIENTO

2.1 PERFILES DE CLIENTES PRIORITARIOS

Basados en los flujos turísticos de la Alpujarra y en el perfil del equipamiento, se presentan los perfiles de clientes prioritarios.





Teniendo en cuenta la ubicación del equipamiento (Alpujarra Oriental) parece factible realizar acciones de captación de visitantes nacionales e internacionales, especialmente si se consigue configurar una oferta de alojamiento singular, integrado en el entorno y que complemente su oferta con actividades de dinamización atractivas.

Los ingresos procedentes de la oferta de restauración pueden ser un muy interesante complemento que deberá orientarse no sólo a huéspedes sino también a la población cercana y colectivos y grupos.

2.2 OBJETIVOS DE CAPTACIÓN DE USUARIOS

Teniendo en cuenta el potencial del equipamiento y según el análisis realizado descrito brevemente en el punto 1, se propone un objetivo de captación de usuarios.

OBJETIVOS DE CAPTACIÓN	Año de refe-rencia	2019	2020	2021	2022	2023	Objeti-vo
Turistas alojados	s.d.	700	750	800	900	950	950
% crecimiento			7 %	7 %	13 %	6 %	
Servicios de restauración		6.600	7.128	7.841	8.782	8.957	9.000
% crecimiento			8 %	10 %	12 %	2 %	

Estancia media 2,80 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**.

Sección	Mobiliario / instalación	Descripción	Estimación €	Plazo máximo de ejecución desde inicio de contrato
Hotel de Montaña	Instalación	Limpieza integral y pintura interior/exterior	4.000	2 meses
	Instalación	Reformas y acondicionamiento (cocina)	27.617	6 meses
	Mobiliario	Dotación de cocina y menaje	10.000	6 meses
	Mobiliario	Dotación de mobiliario de las habitaciones	24.178	6 meses
	Instalación	Instalación de sistema de calefacción para habitaciones y zonas comunes (calderas de biomasa)	43.000	6 meses
	Instalación	Instalación contra rayos por obsolescencia	4.500	6 meses
	Mobiliario	Dotación de mobiliario zonas comunes (sillas, mesas…)	3.000	6 meses
TOTAL			**116.295 €**	

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

INGRESOS ESTIMADOS	Hipótesis cálculo (n+1)						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	32	360	20%	34				78.336	100%	8%	84.603	100%	12%	94.755	100%	10%	104.231	100%	5%	109.442	100%
	48	300	21%	6,67																	
Atención del servicio de información		Meses			€/mes	€/año															
						0															
Cafetería / restaurante	Plazas	jornadas/año	Ocupación (%)	€/plaza y jornada	0			97.920	100%	8%	105.754	100%	10%	116.329	100%	12%	130.288	100%	5%	136.803	100%
	100	360	17%	16																	
Tienda	Visitantes anuales	jornadas/año	€/visitante																		
Otros servicios Otros productos																					
Servicios de dinamización y atención ambiental																					
		Nº de grupo	px/monitor	€/px																	
Naturaleza y tu		0	20			0															
Naturaleza para		0	15			0															
Programa propio		0	40			0															
Programa local		0	30			0															
Programa Semilla																					
Total						0															

3.3 ESTRUCTURA DE COSTES

Principales gastos de explotación

NEVA-DA

	Tipo de Suministro o servicio	Primer ejercicio			Incremento anual %			
		Datos (€/pago)	**nº pagos anuales**	**Mes ini-cio**	**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 (prevención y protección contra incendios)	600	1	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Renting (vehículos u otros elementos)							
	Suministros electricidad	1.700	12	2	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Agua, saneamientos, basuras	75	6	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Otros suministros (gas,..)	300	12	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	100	12	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Material publipromocional	200	6	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Publicidad	100	12	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Gastos de viaje							
	Combustible (biomasa)	100	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Asesoría	120	12	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Mantenimiento (legionella, pararrayos, electricidad, gas, biomasa)	425	12	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Reparaciones y otros imprevistos	500	12	1	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
	Servicios profesionales independientes							
	Tratamientos (DDD)	250	1	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Gastos de personal

NEVADA

		Primer ejercicio			Incremento anual %			
	Nombre, posición o función	**Datos (€/pago)**	**nº pagos anuales**	**Mes inicio**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
SOCIOS TRABAJADORES	Coordinador/a	1.400	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
TRABAJADORES	Gobernanta o encargado/a	1.100	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Recepcionista	900	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Cocinero/a	1.100	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Camarero/a	600	12	1	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

3.4 CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PREVISIONALES

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL					
	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
1.Importe neto de la cifra de negocios (ventas/prestación servicios)	176.256	190.356	211.084	234.519	246.245
2.Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-1.088	-44	-54	-66	-54
3.Trabajos realizados por la empresa para su activo					
4.Aprovisionamientos	-90.236	-90.150	-95.515	-102.236	-105.955
5.Otros ingresos de explotación					
6.Gastos de personal	-85.094	-86.796	-88.438	-90.080	-91.722
7.Otros gastos de explotación	-2.525	0	0	0	0
8.Amortización del inmovilizado	-5.809	-6.848	-6.848	-6.848	-6.848
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)	**-6.320**	**6.606**	**20.336**	**35.421**	**41.774**
14.Ingresos financieros	0	0	0	0	0
15.Gastos financieros	-5.719	-4.877	-3.971	-2.560	-947
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)	**-5.719**	**-4.877**	**-3.971**	**-2.560**	**-947**
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	**-12.039**	**1.728**	**16.365**	**32.860**	**40.827**
19. Impuestos sobre beneficios (Impuesto de sociedades)	0	-432	-4.091	-8.215	-10.207
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	**-12.039**	**1.296**	**12.274**	**24.645**	**30.621**

3.5 BALANCES PREVISIONALES

BALANCE SITUACIÓN PREVISIONAL						
ACTIVO		2019	2020	2021	2022	2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**110.486**	**103.638**	**96.789**	**89.941**	**83.093**
I	Inmovilizado intangible	0	0	0	0	0
II	Inmovilizado material	107.623	100.925	94.227	87.528	80.830
III	Inversiones inmobiliarias	2.863	2.713	2.563	2.413	2.263
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		**11.807**	**11.114**	**10.514**	**23.551**	**42.297**
I	Activos no corrientes mantenidos para la venta					
II	Existencias	1.088	1.132	1.185	1.251	1.305
III	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.848	12.322	12.945	13.650	14.230
1	Clientes por ventas y prestación de servicios	11.848	12.322	12.945	13.650	14.230
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)	-1.129	-2.340	-3.616	8.651	26.761
TOTAL ACTIVO (A+B)		**122.293**	**114.751**	**107.303**	**113.492**	**125.389**

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		**27.961**	**29.257**	**41.531**	**66.176**	**96.797**
A1) FONDOS PROPIOS		27.961	29.257	41.531	66.176	96.797
I	Capital	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
II	Prima de emisión					
III	Reservas	- 12.039	- 10.743	1.531	26.176	56.797
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		**81.944**	**62.965**	**43.015**	**22.044**	**0**
I	Provisiones a largo plazo					
II	Deudas a largo plazo	81.944	62.965	43.015	22.044	0
1	Deudas con entidades de crédito	81.944	62.965	43.015	22.044	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		**12.388**	**22.529**	**22.757**	**25.272**	**28.592**
I	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta					
II	Provisiones a corto plazo					
III	Deudas a corto plazo	12.671	8.228	3.556	-	-
1	Deudas con entidades de crédito	12.671	8.228	3.556	-	-

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	- 283	14.301	19.202	25.272	28.592
1	Proveedores	4.563	4.417	4.510	4.698	4.863
2	Proveedores, empresas del grupo y asociadas					
3	Acreedores varios	1.512	1.559	1.633	2.210	2.800
4	Personal (remuneraciones pendientes de pago)					
5	Pasivos por impuesto corriente	- 6.358	8.325	13.058	18.364	20.929
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)		**122.293**	**114.751**	**107.303**	**113.492**	**125.389**

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

Adicionalmente, para mitigar el efecto en la tesorería producido por la estacionalidad, se propone contratar una póliza de crédito con las siguientes condiciones.

Cuantía Máxima	Mes inicio	Mes fin	Comisión apertura	Gastos estudio	Mes aplicación gastos	Tipo interés s/dispuesto	Tipo interés no disposición
35.000	1	60	1%	1%	1	6,0%	0,2%

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.

NEVADA	EVALUACIÓN DEL PROYECTO					
	AÑO 0	2019	2020	2021	2022	2023
INVERSIÓN PROPUESTA	0	-139.732	-9.254	-5.369	-455	0
ADQUISICIÓN						
NOF (extra)		23.417	9.254	5.369	455	0
DÍAS DE CAJA OPERATIVA*		20				
INVERSIONES		116.295	0	0	0	0
		2019	2020	2021	2022	2023
VENTAS		176.256	190.356	211.084	234.519	246.245
MARGEN BRUTO		132.088	148.055	164.553	182.404	191.524
GASTOS EXPLOTACIÓN		144.127	146.327	148.187	149.543	150.697
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		0	0	0	0	0
B.A.I.		-12.039	1.728	16.365	32.860	40.827
IMPUESTO SOCIEDADES (o equiv)		0	432	4.091	8.215	10.207
B.D.I.		-12.039	1.296	12.274	24.645	30.621
Amortizaciones		5.809	6.848	6.848	6.848	6.848
Provisiones		0	0	0	0	0
CASH FLOW		-6.230	8.145	19.122	31.494	37.469
Crecimiento cash-flow (g)			231%	135%	65%	19%
VALOR RESIDUAL (elegir valor de opciones valor residual)						145.029
TOTAL inv+cf+vr	0	-145.963	-1.109	13.754	31.038	182.498
TASA DE DESCUENTO (k)						17%
VAN						**-14.679**
TIR						**12%**
OPCIONES PARA VALOR RESIDUAL						
PATRIMONIO NETO		27.961	29.257	41.531	66.176	96.797
Vr PROYECCIÓN PERPETUA DE ULTIMO CASH FLOW	Vr=CFn(1-g)/(k+g)			0		193.261
g (tasa dectos cash-flows)						2%

Algunas ratios de interés del proyecto:

NEVADA	2019	2020	2021	2022	2023	Fórmula
RATIOS RENTABILIDAD						
Retorno sobre fondos propios	-43,1%	4,4%	29,6%	37,2%	31,6%	(Beneficio Neto / Fondos Propios)x 100
Retorno sobre activo	-5,2%	5,8%	19,0%	31,2%	33,3%	(B.A.I.I. / Activo Total) x 100
Margen sobre ventas	74,9%	77,8%	78,0%	77,8%	77,8%	(MB/ cifra neta de negocio) x 100
RATIOS EFICIENCIA						
Rotación del Activo	1,44	1,66	1,97	2,07	1,96	Ingresos de Explotación / Activo Total
Rotación del Circulante	14,93	17,13	20,08	9,96	5,82	Ingresos de Explotación / Activo Corriente
Rotación de Existencias	162,00	168,23	178,10	187,49	188,74	Ingresos de Explotación / Existencias
RATIOS FINANCIEROS						
Liquidez	0,9	0,4	0,4	0,9	1,4	(Activo Corriente - Existencias) / Pasivo Exigible a Corto
Disponibilidad	1,0	0,5	0,5	0,9	1,5	Activo Corriente / Pasivo Exigible a Corto
Endeudamiento	3,37	2,92	1,58	0,71	0,30	Pasivo Exigible Total / Patrimonio Neto
Apalancamiento Financiero	3,4	2,4	1,1	0,3	0,0	Pasivos exigibles de entidades financieras/Recursos propios
PARÁMETROS DE INTERÉS						
Fondo de Maniobra	-581	-11.415	-12.243	-1.721	13.704	Patrimonio neto+Pasivo no corriente - Activo no corriente
Necesidades operativas de fondos	23.417	9.254	5.369	455	0	Activo corriente - Pasivos a corto operativos*
Punto de equlibrio	192.321	188.134	190.091	192.270	193.753	Gastos de explotación/% margen bruto
Plazo de recuperación de inversión		155,63	22,01	11,79	8,60	Si (suma chasflow<suma inversiones; Sumatorio de inversiones/ Promedio Cashflow; año(n-1)+ABS((suma cashflow(n-1)+suma inversiones(n-1)))/cashflow(n)))
	1	2	3	4	5	* Para un cálculo ajustado de las NOF es preciso usar la tesorería
Cashflow anual	-145.963	-1.109	13.754	31.038	37.469	operativa en vez de la tesorería calculada
Cashflow acumulado	-145.963	-147.072	-133.318	-102.280	-64.811	

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 de Montaña	Instalación	Limpieza integral y pintura interior/exterior	4.000	2 meses
	Instalación	Reformas y acondicionamiento (cocina)	27.617	6 meses
	Mobiliario	Dotación de cocina y menaje	10.000	6 meses
	Mobiliario	Dotación de mobiliario de las habitaciones	24.178	6 meses
	Instalación	Instalación de sistema de calefacción para habitaciones y zonas comunes (calderas de biomasa)	43.000	6 meses
	Instalación	Instalación contra rayos por obsolescencia	4.500	6 meses
	Mobiliario	Dotación de mobiliario zonas comunes (sillas, mesas…)	3.000	6 meses
TOTAL			**116.295 €**	

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	1.058.461	
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		155,63	22,01	11,79	8,60
	1	2	3	4	5
Cashflow anual total (cashflow +inversión)	-145.963	-1.109	13.754	31.038	37.469
Cashflow acumulado	-145.963	-147.072	-133.318	-102.280	-64.811

Siendo este de 8,60 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

No se contempla ninguna participación ni compensación por parte de la Agencia de Medioambiente y Agua en las actividades de la empresa gestora.

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	Nevada	**Tipología**	HM
Inversión privada* (€)	116.295,00	Importe Neto Negocio (a 9 años) (€)	2.093.636,67
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 2.093.636,67 €. 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 = 1.058.461,00 €

Importe Neto de Negocio de quinta anualidad estimada en el estudio = 246.245,00 €

Importe Neto de Negocio de sexta anualidad a novena (actualizando la quinta y siguientes anualidades con un 2%) = 251.169,90 € + 256.193,30 € + 261.293,30 € + 266.519,17 € = 1.035.175,67 €

Para el periodo en el que se han realizado las estimaciones de estados financieros previsionales para realizar el análisis de viabilidad (5 años), siendo estas en un escenario pesimista, las previsiones de cifra neta de negocio, basadas en el comportamiento histórico del equipamiento y previsiones de evolución futura, establecen un comportamiento de dicha cifra estable y al alza. En base a esto, es razonable prever un comportamiento similar para el sexto año y sucesivos, pero con prudencia se realiza la estimación sólo con un incremento anual del 2% en la cifra de negocios.

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 -14.679,00 € 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 12 % 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 Leader.