ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL EQUIPAMIENTO

CENTRO DE VISITANTES TORRE DEL VINAGRE

CONTENIDO

Sumario

INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA....3
Análisis del equipamiento....3
Antecedentes....3
datos estadísticos....4
Visitantes y usuarios....4
Objetivos de captación de usuarios....5
ESTADOS FINANCIEROS PREVISIONALES....5
INVERSIONES REQUERIDAS....5
GENERACIÓN DE INGRESOS....7
ESTRUCTURA DE COSTES....9
Suministros y servicios....9
Personal....10
CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PREVISIONALES....11
FINANCIACIÓN....14
ANÁLISIS DEL EQUIPAMIENTO....14
Resumen de los aspectos más relevantes del estudio de viabilidad....16
Inversiones a acometer....16
Procedencia del importe neto de la cifra de negocio....16
Plazo de recuperación de la inversión privada....16
Plazo de adjudicación....17
Participación de la Agencia de Medio Ambiente y Agua....17
Canon de explotación....17
Ficha resumen de condiciones de concesión....18
Conclusión sobre la viabilidad....18
Bibliografía....19

1 INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA

El Estudio de Viabilidad del equipamiento se ha elaborado partiendo de la información recabada por la Agencia de Medio Ambiente y Agua y sus colaboradores de la gestión realizada durante años anteriores, además de la información procedente de:

- Informe Medioambiental de Andalucía (Consejería de Agricultura, Pesca, Ganadería y Desarrollo Sostenible, 2018).
- Información del programa ALDEA de las consejerías de Educación y Agricultura, Pesca, Ganadería y Desarrollo Sostenible.
- Información aportada por empresas locales del sector
- Información aportada por la Dirección del Espacio Natural
- Comparativas con equipamientos de uso público similares en Andalucía
- Instituto de Estadística e Información de Andalucía

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 (excursionistas).

Dado que se dispone de estadísticas reales del número de visitantes del servicio , la estimación de mercado objetivo ha sido realizada considerando estos datos y teniendo en cuenta los nuevos servicios de los que se va a dotar la instalación.

2 ANÁLISIS DEL EQUIPAMIENTO

2.1 ANTECEDENTES

El Centro de Visitantes Torre del Vinagre junto con el Centro de Visitantes Río Borosa y los Puntos de Información de Cazorla y Cerrada del Utrero representan el referente para todos los visitantes que desean conocer el Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y las Villas. Por su ubicación y sus instalaciones y servicios, Torre del Vinagre se posiciona como el equipamiento insignia del Parque Natural. Recordemos que este parque natural es el segundo más grande de Europa después de la Selva Negra en Alemania.

2.2 DATOS ESTADÍSTICOS

A continuación se muestran unos datos estadísticos que nos servirán para valorar el servicio que se ha estado prestando hasta ahora.

2.2.1 Visitantes y usuarios

Visitantes y usuarios en los últimos años

Año	Número de visitantes	Número de usuarios*
2015	60.298	369
2016	58.949	285
2017	59.419	299
2018	60.229	645

*** Se tienen en cuenta todos los programas que componen el servicio de dinamización**

Distribución mensual de visitantes en los últimos 2 años.

	Enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre	total
2017	2.059	3.522	3.787	6.807	5.827	5.323	5.733	8.897	4.962	5.787	3.671	3.044	**59.419**
2018	1.677	2.515	4.511	6.053	6.012	5.542	5.671	9.638	5.419	5.787	3.925	3.479	**60.229**

Número de actividades por programa

Programa	2015 *	2016*	2017*	2018*	Media*
La Naturaleza y Tú	2	3	1	9	3-4
Naturaleza para Todos	3	1	2	0	1-2
Programa Propio	1	0	1	1	1

El CV Torre del Vinagre se posiciona como el 2º equipamiento de recepción con más visitantes de Andalucía solo por detrás del C.V. Torcal Alto y con una media de 60.000 visitantes. La media de actividades es de 10-12 actividades al año y solo 1 de ellas sin estar financiada.

2.3 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 referencia	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Visitantes	60.229	62.000	64.000	66.000	68.000	70.000	72.000	74.000	76.000	77.000	78.000
% crecimiento		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	1%	1%
Usuarios programas Educ Ambiental (públicos y propios)	1.703	1.800	1.900	2.000	2.100	2.200	2.300	2.400	2.500	2.600	2.700
% crecimiento		6%	6%	5%	5%	5%	5%	4%	4%	4%	4%

Para la consecución de dicho objetivo, se considera útil la revisión y en su caso, ampliación del periodo de prestación del servicio así como de la oferta de actividades alternativas.

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 acorde con los años necesarios 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 tienen en cuenta a efectos del cálculo incluyen tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión.

3.1 INVERSIONES REQUERIDAS

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

Sección	Mobiliario / instalación	Descripción	Estimación €	Plazo máximo de ejecución desde inicio de contrato
Centro de visitantes	Instalación	Dotación mobiliario y menaje de restauración	35.000	6 meses
	Instalación	Reparación tejado sala de reuniones	15.000	6 meses
	Instalación	Mejora de dotación interpretativa (proyecto redactado por AMAYA, y dirigida y supervisada la ejecución de este)	50.000	4 meses desde la entrega del proyecto
	Instalación	Mejora espacio zona expositiva Tienda RENPA y recepción a los visitantes	20.000	4 meses desde la entrega del
	Instalación	Clorador	5.000	6 meses
	Instalación	Pintura interior, exterior, y limpieza integral	10.000	3 meses
	Instalación	Ordenación y señalización de marcas viales en parking exterior	1.500	3 meses
	Mobiliario	Caseta almacén/vesturario	10.000	6 meses
	Instalación	Mejora Aseos Restaurante (proyecto redactado por AMAYA, y dirigida y supervisada la ejecución de este)	7.500	6 meses
	Instalación	Sustitución Depuradora	40.000	12 meses
Actividad en Muladar	Instalación	Adquisición aseo portátil para muladar	1.000	6 meses
	Instalación	Observatorio de muladar desmontable	3.500	6 meses
TOTAL			**198.500 €**	

Una parte de las inversiones (catalogadas como “instalación”) revertirán a la Agencia y habrán de ser amortizadas en el periodo que dura la concesión, mientras que el resto (catalogadas como “mobiliario”) son propiedad del gestor y se amortizarán conforme corresponda según la normativa.

No se contemplan inversiones adicionales **asumidas por la Agencia de Medio Ambiente y Agua**.

3.2 GENERACIÓN DE INGRESOS

INGRESOS ESTIMADOS	Hipótesis cálculo (2020)							2020			2021			2022			2023			2024	
							% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%
	Plazas	jornadas/ año	Ocupación (%)	€/plaza y jornada	€/mes	€/año															
Alojamiento																					
Camping																					
Atención del servicio de información		Meses			€/mes	€/año															
Cafetería/restaurante	Plazas	jornadas/ año	Ocupación (%)	€/plaza y jornada	Rotación			139.613	54%	3 %	144.116	54%	3 %	148.620	54%	3 %	153.123	54%	3 %	157.627	54%
	75	365	30 %	8,50	2																
Tienda	Visitantes anuales	jornadas/ año	€/visitante																		
	60229	362	1,94					120.000	46%	3 %	123.871	46%	3 %	127.742	46%	3 %	131.613	46%	3 %	135.484	46%
Otros servicios																					
Otros productos																					
Servicios de dinamización y atención ambiental	Año de referencia 2018																				
	N.º actividades	N.º monitores (n.º grupos)	px/monitor	€/monitor o €/px o €/activ																	
Naturaleza y tu		27	20	110		2.970	6 %	3.139		6 %	3.314		5 %	3.488		5 %	3.662		5 %	3.837	
Naturaleza para todos		27	15	110		2.970	6 %	3.139		6 %	3.314		5 %	3.488		5 %	3.662		5 %	3.837	
Programa propio		53	25	10		10.800	6 %	11.415		6 %	12.049		5 %	12.683		5 %	13.318		5 %	13.952	
Programa local		0	25			6.000		6.000			6.000			6.000			6.000			6.000	
Programa Semilla																					
Visita muladar	12			1500		18.000		18.000			18.000			18.000			18.000			18.000	
Total Servicios dinamización						40.740		41.693	100%		42.676	100%		43.659	100%		44.642	100%		45.625	100%

INGRESOS ESTIMADOS			2025			2026			2027			2028	
		% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%	% variación	Anual	%
	Año referencia												
Alojamiento Camping													
Atención del servicio de información	Año referencia												
Cafetería/restaurante	Año referencia 157.627	3 %	162.131	54%	3 %	166.634	54%	3 %	171.138	54%	1 %	173.390	54%
Tienda	Año referencia 135.484	3%	139.355	46%	3 %	143225,806	46%	3 %	147.097	46%	1 %	149.032	46%
Otros servicios Otros productos													
Servicios de dinamización y atención ambiental	Año referencia												
Naturaleza y tu	3.837	5 %	4.011		4 %	4.186		4 %	4.360		4 %	4.534	
Naturaleza para todos	3.837	5 %	4.011		4 %	4.186		4 %	4.360		4 %	4.534	
Programa propio	13.952	5 %	14.586		4 %	15.220		4 %	15.854		4 %	16.489	
Programa local	6.000		6.000			6.000			6.000			6.000	
Programa Semilla													
Visita Muladar	18.000		18.000			18.000			18.000			18.000	
Total Servicios dinamización	45.625		46.608	100%		47.591	100%		48.574	100%		49.557	100%

3.3 ESTRUCTURA DE COSTES

3.3.1 Suministros y servicios

	TIPO DE SUMINISTROS O SERVICIOS	GASTO (€) / año	Gasto asumido por Empresa (1) / Agencia (0)	Primer ejercicio				Incremento anual %			
				Datos (€/mes) Empresa	Datos (€/mes Agencia	nº pagos anuales	Mes inicio	2021	2022	2023	2024
EXENTOS DE IVA	Tributos (IAE, IBI, ICVM,...)	0	1	0	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	0	0	1	0	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Formación	0	1	0	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Asociaciones	0	1	0	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	0	0	1	0	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
AFECTOS DE IVA	Canon	3.300	1	3.300	0	1	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Seguros instalaciones	2.000	1	167	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Electricidad	15.000	1	2.500	0	6	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Agua	250	1	21	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Telefonía	900	1	75	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Material oficina	100	1	8	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Publicidad	450	1	38	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Asesoría	1.200	1	100	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Mant. Clorador	2.200	1	183	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Depuradora	1.500	1	125	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Mant electrico	300	1	25	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Mant. Caldera	150	1	13	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Legionella	300	1	25	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Extintores	200	1	17	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	DDD (tratamiento desinfección) + Servicio PRL	3.200	1	267	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Servicios profesionales independientes (mantenimiento)	2.000	1	167	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Pararayos	100	1	8	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Mantenimiento aseo portátil	250	1	21	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Otros Suministros (Biomasa)	1.500	1	125	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Materiales monitores programa local	800	1	67	0	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %

3.3.2 Personal

	Nombre, posición o función	Datos (€/pago/mes)	nº pagos anuales	Mes inicio	2021	2022	2023	2024
SOCIOS TRABAJADORES	Coordinador (tiempo parcial)	1.000	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
TRABAJADORES	COCINERO	1.600	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	Monitores	460	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	CAMARERO	1.300	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	INFORMADOR	1.050	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	INFORMADOR TIENDA	1.050	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	INFORMADOR (tiempo parcial, 6h)	788	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	AYUDANTE COCINA (4h)	500	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
	MONITORES MULADAR	120	12	1	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %

Se indican las contrataciones reales según las necesidades (el importe indicado no incluye los seguros sociales), sin embargo, de cara al reparto mensual de gastos, se prorratea el pago según lo indicado en la columna “nº de pagos anuales”.

3.4 CUENTAS DE EXPLOTACIÓN PREVISIONALES

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL						
		2020	2021	2022	2023	2024
1.Importe neto de la cifra de negocios (ventas/prestación servicios)	40100	301.306	310.664	320.021	329.379	338.736
2.Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200	-5.194	-84	-84	-84	-84
3.Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300					
4.Aprovisionamientos	40400	-134.377	-132.997	-136.727	-140.456	-144.186
5.Otros ingresos de explotación	40500					
6.Gastos de personal	40600	-127.251	-129.796	-132.281	-134.766	-137.251
7.Otros gastos de explotación	40700	-4.400	0	0	0	0
8.Amortización del inmovilizado	40800	-14.724	-25.229	-26.063	-26.063	-26.063
9.Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900	0	0	0	0	0
10.Excesos de provisiones	41000					
11.Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100					
12.Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200					
13.Otros resultados	41300					
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ∑ (1-13)	**49100**	**25.747**	**22.725**	**25.034**	**28.177**	**31.320**
14.Ingresos financieros	41400	0	0	0	0	0
15.Gastos financieros	41500	-10.479	-9.305	-8.071	-6.774	-5.411
16.Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600					
17.Diferencias de cambio	41700					
18.Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800					
B) RESULTADO FINANCIERO ∑ (14 - 18)	**49200**	**-10.479**	**-9.305**	**-8.071**	**-6.774**	**-5.411**
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	**49300**	**15.268**	**13.420**	**16.963**	**21.403**	**25.909**
19. Impuestos sobre beneficios (Impuesto de sociedades)	41900	-3.817	-3.355	-4.241	-5.351	-6.477
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	**49500**	**11.451**	**10.065**	**12.722**	**16.052**	**19.432**

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL						
		2025	2026	2027	2028	2029
1.Importe neto de la cifra de negocios (ventas/prestación servicios)	40100	348.094	357.451	366.809	371.979	
2.Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200	-953	-90	-90	-68	
3.Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300					
4.Aprovisionamientos	40400	-151.420	-160.113	-164.140	-166.525	
5.Otros ingresos de explotación	40500					
6.Gastos de personal	40600	-139.829	-142.626	-145.362	-148.099	
7.Otros gastos de explotación	40700	0	0	0	0	
8.Amortización del inmovilizado	40800	-26.786	-26.786	-26.786	0	
9.Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900	0	0	0	0	
10.Excesos de provisiones	41000					
11.Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100					
12.Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200					
13.Otros resultados	41300					
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ∑ (1-13)	**49100**	**31.011**	**28.016**	**30.610**	**57.423**	
14.Ingresos financieros	41400	0	0	0	0	
15.Gastos financieros	41500	-3.978	-2.471	-888	0	
16.Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600					
17.Diferencias de cambio	41700					
18.Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800					
B) RESULTADO FINANCIERO ∑ (14 - 18)	**49200**	**-3.978**	**-2.471**	**-888**	**0**	
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	**49300**	**27.034**	**25.545**	**29.722**	**57.423**	
19. Impuestos sobre beneficios (Impuesto de sociedades)	41900	-6.758	-6.386	-7.431	-14.356	
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	**49500**	**20.275**	**19.159**	**22.292**	**43.067**	

BALANCE SITUACIÓN PREVISIONAL												
ACTIVO			**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**11000**	**113.776**	**158.547**	**132.484**	**106.422**	**80.359**	**53.573**	**26.786**	**0**	**0**	
I	Inmovilizado intangible	11100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
II	Inmovilizado material	11200	91.641	139.536	116.599	93.661	70.724	47.149	23.575	0	0	
III	Inversiones inmobiliarias	11300	22.135	19.010	15.885	12.760	9.635	6.424	3.212	0	0	
IV	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
V	Inversiones financieras a largo plazo	11500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
VI	Activos por impuestos diferidos	11600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
VII	Deudores comerciales no corrientes	11700										
B) ACTIVO CORRIENTE		**12000**	**102.703**	**54.783**	**69.358**	**86.626**	**105.955**	**135.395**	**150.531**	**168.538**	**219.233**	
I	Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100										
II	Existencias	12200	5.194	5.277	5.361	5.445	5.529	6.482	6.572	6.662	6.729	
III	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	9.709	9.860	10.010	10.161	10.312	11.216	11.367	11.518	11.635	
1	Clientes por ventas y prestación de servicios	12380	9.709	9.860	10.010	10.161	10.312	11.216	11.367	11.518	11.635	
2	Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370										
3	Otros deudores	12390	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
IV	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400										
V	Inversiones financieras a corto plazo	12500										
VI	Periodificaciones a corto plazo	12600										
VII	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Tesorería)	12700	87.801	39.646	53.987	71.021	90.114	117.697	132.592	150.359	200.869	
TOTAL ACTIVO (A+B)		**10000**	**216.479**	**213.329**	**201.842**	**193.048**	**186.314**	**188.968**	**177.317**	**168.538**	**219.233**	

PATRIMONIO NETO Y PASIVO			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
A) PATRIMONIO NETO		**20000**	**11.451**	**21.516**	**34.238**	**50.291**	**69.723**	**89.998**	**109.157**	**131.448**	**174.516**
A1) FONDOS PROPIOS		21000	11.451	21.516	34.238	50.291	69.723	89.998	109.157	131.448	174.516
I	Capital	21100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	Prima de emisión	21200									
III	Reservas	21300	11.451	21.516	34.238	50.291	69.723	89.998	109.157	131.448	174.516
IV	Acciones y participaciones en patrimonio propias	21400	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V	Resultados de ejercicios anteriores	21500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI	Otras aportaciones de socios	21600									
VII	Resultados del ejercicio	21700									
VIII	Divendendo a cuenta	21800									
A2)	Ajustes por cambios de valor.	22000									
A3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE		**31000**	**197.057**	**172.940**	**147.589**	**120.941**	**92.930**	**63.485**	**32.534**	**0**	**0**
I	Provisiones a largo plazo	31100									
II	Deudas a largo plazo	31200	197.057	172.940	147.589	120.941	92.930	63.485	32.534	0	0
1	Deudas con entidades de crédito	31220	197.057	172.940	147.589	120.941	92.930	63.485	32.534	0	0
2	Acreedores por arendamiento financiero	31230									
3	Otras deudas a largo plazo	31290									
III	Deudas con empresas del grupo o asociadas a largo plazo	31300									
IV	Pasivos por impuesto diferido	31400									
V	Periodificaciones a largo plazo	31500									
VI	Acreedores comerciales no corrientes	31600									
VII	Deuda con características especiales a largo plazo	31700									
C) PASIVO CORRIENTE		**32000**	**7.972**	**18.874**	**20.015**	**21.817**	**23.662**	**35.485**	**35.626**	**37.090**	**44.717**
I	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la	32100									
II	Provisiones a corto plazo	32200									
III	Deudas a corto plazo	32300	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Deudas con entidades de crédito	32320	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Acreedores por arrendamiento financiero	32330									
3	Otras deudas a corto plazo	32390	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV	Deudas con empresas del grupo y asociados a corto plazo	32400									
V	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	7.972	18.874	20.015	21.817	23.662	35.485	35.626	37.090	44.717
1	Proveedores	32510	9.950	9.844	9.911	10.020	10.146	11.303	11.701	11.943	12.104
2	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32520									
3	Acreedores varios	32530	1.200	1.212	1.259	1.695	2.139	1.322	1.335	1.387	1.867
4	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540									
5	Pasivos por impuesto corriente	32550	- 3.178	7.818	8.846	10.102	11.377	22.861	22.590	23.760	30.745
6	Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560									
7	Anticipos de clientes	32570									
VI	Periodificaciones a corto plazo	32600									
VII	Deuda con características especiales a corto plazo	32700									
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		**30000**	**216.479**	**213.329**	**201.842**	**193.048**	**186.314**	**188.968**	**177.317**	**168.538**	**219.233**

3.5 FINANCIACIÓN

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

Entidad	Cuantía	Mes de formalización	Comisión apertura	Gastos estudio	Mes aplicación gastos	Tipo interés	plazo (meses)	Carencia (meses)
	220.000	1	1 %	1 %	1	5,0%	96	

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

4 ANÁLISIS 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)	9
Tasa de descuento (k)	17%
Valor residual	Valor del activo no corriente (se corresponde con los activos no corrientes pendientes de amortizar propiedad del gestor, el resto ya se han amortizado) y las existencias, a los que se les ha aplicado una reducción del 30% para ajustar posibles pérdidas de valor

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

	EVALUACIÓN DEL PROYECTO									
	AÑO 0	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
INVERSIÓN PROPUESTA	0	-135.431	-70.000	0	0	0	0	0	0	0
ADQUISICIÓN										
NOF (extra)		6.931								
DÍAS DE CAJA OPERATIVA*							0			
INVERSIONES		128.500	70.000				0	0	0	0
							2025	2026	2027	2028
VENTAS		301.306	310.664	320.021	329.379	338.736	348.094	357.451	366.809	371.979
MARGEN BRUTO		207.822	214.164	220.506	226.848	233.190	236.954	237.542	243.659	247.209
GASTOS EXPLOTACIÓN		192.554	200.745	203.543	205.445	207.281	209.921	211.997	213.937	189.786
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN							0	0	0	0
B.A.I.		15.268	13.420	16.963	21.403	25.909	27.034	25.545	29.722	57.423
IMPUESTO SOCIEDADES (o equiv)		3.817	3.355	4.241	5.351	6.477	6.758	6.386	7.431	14.356
B.D.I.		11.451	10.065	12.722	16.052	19.432	20.275	19.159	22.292	43.067
Amortizaciones		14.724	25.229	26.063	26.063	26.063	26.786	26.786	26.786	0
Provisiones							0	0	0	0
CASH FLOW		26.175	35.294	38.785	42.115	45.495	47.062	45.945	49.078	43.067
Crecimiento cash-flow (g)						8 %	3 %	-2 %	7 %	-12 %
% inversión recuperable						55,16 %				
VALOR RESIDUAL (elegir valor de opciones valor residual)						34.900	25.224	14.944	4.663	4.710
TOTAL inv+cf+vr	0	-109.256	-34.706	38.785	42.115	80.395	72.286	60.889	53.741	47.778
TASA DE DESCUENTO (k)						17%	17%	17%	17%	17%
Cálculo TIR	**2025**	-109.256	-34.706	38.785	42.115	45.495	72.286			
	2026	-109.256	-34.706	38.785	42.115	45.495	47.062	60.889		
	2027	-109.256	-34.706	38.785	42.115	45.495	47.062	45.945	53.741	
	2028	-109.256	-34.706	38.785	42.115	45.495	47.062	45.945	49.078	47.778
	2029	-109.256	-34.706	38.785	42.115	45.495	47.062	45.945	49.078	43.067
VAN						**-35.374**	**-23.113**	**-12.659**	**-2.333**	**7.968**
TIR						**4%**	**10%**	**13%**	**16%**	**19%**

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
Centro de visitantes	Instalación	Dotación mobiliario y menaje de restauración	35.000	6 meses
	Instalación	Reparación tejado sala de reuniones	15.000	6 meses
	Instalación	Mejora de dotación interpretativa (proyecto redactado por AMAYA, y dirigida y supervisada la ejecución de este)	50.000	4 meses desde la entrega del proyecto
	Instalación	Mejora espacio zona expositiva Tienda RENPA y recepción a los visitantes	20.000	4 meses desde la entrega del
	Instalación	Clorador	5.000	6 meses
	Instalación	Pintura interior, exterior, y limpieza integral	10.000	3 meses
	Instalación	Ordenación y señalización de marcas viales en parking exterior	1.500	3 meses
	Mobiliario	Caseta almacén/vesturario	10.000	6 meses
	Instalación	Mejora Aseos Restaurante (proyecto redactado por AMAYA, y dirigida y supervisada la ejecución de este)	7.500	6 meses
	Instalación	Sustitución Depuradora	40.000	12 meses
Actividad en Muladar	Instalación	Adquisición aseo portátil para muladar	1.000	6 meses
	Instalación	Observatorio de muladar desmontable	3.500	6 meses
TOTAL			198.500 €	

Como ya se ha indicado, las que están relacionadas con la instalación revertirán en la Agencia y el resto serán propiedad del empresario al finalizar la concesión.

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	3.044.439	100 %
Procedente de contratación pública	282.666	9 %
Procedente de contratación privada	2.761.773	91 %

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:

Anualidad	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Plazo de recuperación de inversión	5,17	6,68	6,15	5,77	5,47	5,37	5,37	5,37	5,37
Cashflow anual	-109.256	-34.706	38.785	42.115	45.495	47.062	45.945	49.078	43.067
Cashflow acumulado	-109.256	-143.962	-105.177	-63.062	-17.567	29.494	75.439	124.518	167.585

Siendo este de 5,37 años.

5.4 PLAZO DE ADJUDICACIÓN

Los criterios adoptados para estimar la duración de la concesión han sido los siguientes:

- Las inversiones en activos fijos serán realizadas en el primer ejercicio de análisis.
- El VAN (valor actual neto) es positivo.
- La TIR (tasa interna de retorno) es comparable a la de proyectos de similar riesgo y es positiva.
- El tiempo de la concesión es superior al periodo de retorno de la inversión o payback, para la obtención de un beneficio razonable.
- El valor de los resultados acumulados es acorde con la inversión-riesgo del negocio.

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 3.300 € anuales, revisados con el 2% anual.

5.7 FICHA RESUMEN DE CONDICIONES DE CONCESIÓN.

Equipamiento	Torre del Vinagre	**Tipología**	Centro de visitantes
Inversión privada* (€)	198.500,00	Importe Neto Negocio (a 9 años) (€)	3.044.439,00
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 ( ) Rutas e itinerarios guiados de acceso restringido (X) Observación y fotografía de especies silvestre (X) Otros servicios compatibles a propuesta del ofertante		
Tarifas a satisfacer por la Administración (€/año)	• PROGRAMAS REGIONALES: 9.000,00 € • PROGRAMA LOCAL: 4.500,00 € • CELEBRACIÓN DE EFEMÉRIDES: 1.500,00 €		
Plazo de concesión (años)	9		
Canon anual (€/año)	3.300,00	Actualización anual	2%

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

5.8 CONCLUSIÓN SOBRE LA VIABILIDAD

La duración de la concesión se establece en 9 años ya que en ese plazo el concesionario recupera la inversión realizada y obtiene un rendimiento sobre el capital invertido acorde con la inversión-riesgo del negocio.

Para ese periodo de 9 años, la de cifra neta de negocio, basadas en el comportamiento histórico del equipamiento y previsiones de evolución futura, se espera que tenga un comportamiento estable y al alza, y que alcance un valor acumulado de 3.044.439,00 €.

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 (9 años). En el primer indicador observamos que el VAN es de -2.333 € al finalizar el noveno año y de 7.968 € en el noveno año, positivo. En relación al segundo indicador, observamos que la TIR alcanza el 19% al finalizar el periodo de proyección, siendo ésta una rentabilidad atractiva al ser superior a la de otras alternativas de inversión de bajo riesgo.

Por lo tanto, a la vista del estudio realizado podemos concluir que 9 años es un plazo razonable en el que el proyecto es viable, y permite al empresario recuperar las inversiones y obtener un rendimiento sobre el capital invertido.

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.