



Proyecto de un hotel rural en el norte de Tenerife

A rural hotel in the north of Tenerife

Autor: Carmen Xaqueline Pimentel Méndez

D.N.I: 78647216-G

Grado en Contabilidad y Finanzas

Curso Académico: 2013-2014

La Laguna a 29 de mayo 2014

ÍNDICE

	Páginas
1. RESUMEN.....	2
2. INTRODUCCIÓN.....	3-4
3. LA EVOLUCIÓN Y EL ESTUDIO DEL TURISMO RURAL.....	4-11
3.1. ¿Qué entendemos por turismo rural?.....	5-6
3.2. Las estadísticas disponibles.....	6-11
4. LIMITACIONES DE LAS FUENTES ESTADÍSTICAS.....	11-12
5. LAS DIFICULTADES DEL TURISMO RURAL EN LAS ISLAS CANARIAS.....	12-16
5.1. Análisis DAFO.....	12-13
5.1.1. Oportunidades.....	12-13
5.1.2. Amenazas.....	13
5.2. Ciclo de vida del Hotel Rural.....	13
6. EL PROYECTO DEL HOTEL RURAL DE GARACHICO.....	16-18
7. PLAN ECONÓMICO FINANCIERO.....	18-22
7.1. Descripción de las inversiones previas al inicio de la actividad.....	18-19
7.2. Forma jurídica.....	19
7.3. Estructura de ingresos.....	20
7.4. Estructura de pagos.....	20
7.5. Subvenciones.....	21
7.6. Préstamo bancario.....	21
7.7. Descripción de las inversiones.....	22
7.8. Amortización del inmovilizado.....	22
7.9. Presupuesto de tesorería previsional.....	22
8. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL AÑO 1.....	23
9. BALANCE DE SITUACIÓN PREVISIONAL AL FINALIZAR AÑO 1.....	23
10. RATIOS ECONÓMICO-FINANCIEROS.....	24
11. CONCLUSIONES.....	24-25
12. ANEXOS.....	25-28
12.1. Requisitos mínimos específicos para el grupo de hoteles.....	25-27
12.2. Amortización del préstamo.....	27-28
13. BIBLIOGRAFÍA.....	29

1. RESUMEN:

Con la elaboración de este proyecto se pretende analizar si es viable la puesta en marcha de un hotel rural, en el norte de Tenerife como una alternativa de negocio en el tiempo de crisis económica por la que estamos atravesando.

El turismo rural es un producto de las sociedades avanzadas, y las Islas Canarias dadas sus condiciones naturales, se han convertido en unos de los lugares turísticos más visitados por un gran número de personas de todo el mundo. Este tipo de turismo está evolucionando con lentitud pero de manera firme, convirtiéndose en un factor importante para el progreso económico del Archipiélago, y del país en general.

Los resultados de este análisis muestran que este negocio podría tener éxito si las ideas innovadoras que he considerado necesarias son realizadas: he diseñado estrategias de diferenciación del resto de los hoteles, centrándose en la captación de clientes de todas las edades. Persigo este objetivo ofreciendo una variada gama de actividades como: practicar deporte (tanto por tierra como por mar), degustar alimentos y vinos típicos, adquirir conocimientos sobre las tradiciones, etc. Son actividades que realizará el propio hotel, sin la necesidad de contratar empresas externas.

SUMMARY:

With the elaboration of this project I intend to analyse if the venture of a rural hotel in the north of Tenerife is feasible as a business alternative in the times of economic crisis that we are living.

Rural tourism is a kind of leisure activity in developed societies and the Canary Islands, given their special environmental features, have become one of the top touristic destinations in the world. This kind of tourism is growing slowly but soundly and, also, becoming an important source of economic progress for the Canary Islands and the whole of Spain.

The results of this analysis show that this business could succeed if innovative ideas that I considered necessary are performed: I have devised some strategies of differentiation from the rest of rural hotels specially focused on attracting of clients of all age groups. I pursue this goal by offering a wide range of activities: sport practice (both on land and on sea), introduction to the culinary tradition and its wines, learn about the traditions, etc. These activities will be organized and carried out by the hotel itself without the need to hire other companies.

2. INTRODUCCIÓN.

Al finalizar la carrera llega la hora de realizar el proyecto fin de grado, después de analizar el tema durante varios meses, me he decidido por la opción 1: “Desarrollo de un proyecto de creación de nueva empresa” con la puesta en marcha de un hotel rural, situado en el municipio de Garachico (Tenerife). Dicho negocio va a ser un tanto especial ya que ofrecerá diversos servicios que lo hará diferente del resto de la competencia.

Nuestro país es uno de los principales destinos turísticos del mundo según los datos de la OMT (Organización Mundial del Turismo). La creciente demanda del turismo, favorece la tendencia positiva que existe en nuestro país, convirtiendo al turismo en un factor de desarrollo social y cultural de enorme importancia. Esto conlleva a una creciente competencia entre empresas favoreciendo así la economía española.

Hasta hace pocos años, cuando en España se hablaba de turismo se pensaba en el masificado denominado de sol y playa. Surge un nuevo tipo de turismo que destaca tal vez más por su importancia cualitativa que cuantitativa, es el nominado turismo rural caracterizado por su tipo de oferta. Esta necesidad de aprovechar las nuevas oportunidades que ofrece el mercado, así como que el turismo sea el único sector económico en España que continúa creciendo a pesar de la crisis económica por la que estamos atravesando, hace que elija este tema y pueda demostrar que con ideas innovadoras y buena actitud de trabajo, pueda lograr los objetivos planteados.

El principal problema hasta día de hoy del turismo rural, es la poca dimensión que tiene comparado con el histórico y masificado turismo de sol y playa. Este nuevo turismo es demandado en gran volumen por personas con edades a partir de los 50 años, ya que son las que buscan más tranquilidad y bienestar para su salud. Por ello, las innovaciones que se pretenden implantar en este nuevo negocio, tienen el objetivo principal de captar a personas de todas las edades, puesto que no nos basaremos tan solo en la tranquilidad que nos regalan los paisajes del Archipiélago Canario, si no se pretende que el cliente mantenga un contacto con la naturaleza, disfrutando de los maravillosos paisajes, que disfrute de todas las actividades deportivas que se pueden realizar en la isla, (siempre guiados por profesionales con los que contará el hotel, no teniendo la necesidad de contratar empresas externas para la realización de dichas actividades), y lo más importante, que el cliente se sienta en un ambiente verdaderamente canario, aprendiendo de una nueva cultura, y disfrutando de la buena gastronomía isleña. Con este proyecto lo que se pretende mostrar es que el ocio y el turismo en un espacio rural, gracias a las ideas innovadoras de este establecimiento, puede ser una buena opción de negocio en el actual escenario de crisis económica.

La primera parte abarca los conceptos referentes al desarrollo histórico del turismo (modelo de sol y playa y del turismo rural) en Canarias y en el resto de España, así como ofrecer una definición más o menos clara de lo que se entiende por turismo rural. Otros objetivos que analizaré son los siguientes: la evolución de la demanda del turismo rural en el Archipiélago Canario; los puntos fuertes y débiles, tanto como las amenazas y oportunidades de la competencia en referencia a este proyecto turístico; los atractivos turísticos de la zona donde se pretende ubicar el negocio; los diferentes productos y servicios que pretende ofrecer dicho establecimiento hotelero y enumerar y analizar las inversiones previas al comienzo de la propia actividad hotelera, así como las líneas de financiación por las que se ha optado, sin olvidar que este es un campo muy amplio y que podrían existir otras diferentes e incluso más adecuadas.

La segunda parte del proyecto en sí abarca la realización de una previsión de ventas aproximada y razonadamente explicada; también se intentará prever unos resultados económicos para el primer año de actividad, así como una previsión de tesorería necesaria para el primer año de funcionamiento, con su correspondiente cuenta de Pérdidas y Ganancias, Balance de Situación y Ratios Financieros.

3. LA EVOLUCIÓN Y EL ESTUDIO DEL TURISMO RURAL.

El turismo en esta era de la globalización, se ha convertido en un recurso muy importante para las Islas Canarias, ya que su principal nivel de desarrollo se basa en la actividad turística. Dadas las condiciones naturales que posee el Archipiélago Canario, se ha convertido en uno de los lugares más demandados por muchas personas de todo el mundo. En la década de los 60 se inicia la andadura turística, con las islas capitalinas como innovadoras, vinculada al modelo turístico destacado de la época sol y playa con grandes infraestructuras turísticas en la orilla de las playas y sol abundante.

También desde el mundo científico surge el interés por promocionar el crecimiento y desarrollo del turismo rural. Se llevan a cabo varios proyectos en distintas regiones españolas por el equipo del Consejo Superior de Investigaciones Científicas dirigido por el profesor Venancio Bote Gómez (1979) en los que se pretende conseguir:

- ✓ La recuperación de viviendas tradicionales para uso turístico, evitando el deterioro del patrimonio arquitectónico.
- ✓ El impulso de una industria complementaria a la actividad agrícola y ganadera.
- ✓ Detener la creciente despoblación del espacio rural mediante la creación de empleo tanto directo en la propia actividad turística como indirecto en otras ocupaciones relacionadas con ella.
- ✓ Desarrollar un turismo de naturaleza integrado en el ámbito rural, respetuoso con el medio ambiente y favorecer el intercambio entre la cultura urbana y la rural.

En la década siguiente (años 70) surgen importantes cambios en el turismo hasta la fecha de hoy. Coincidiendo con los planteamientos de la obra clásica de Wallerstein, I. (1974); “el turismo representa una nueva forma de explotación de los países más pobres por parte de los países más ricos”. Concretamente, el turismo rural (por utilizar su nombre genérico) y también, aunque menos desarrollado, turismo cultural, está convirtiéndose poco a poco en un lugar imprescindible para pasar unas vacaciones en el corazón de la naturaleza. Los elementos culturales que poseen las Islas Canarias son un atractivo imprescindible en cualquier destino turístico. Los tiempos cambian y las preferencias y gustos de “los turistas” también, ya que muchos demandan otras formas de poder disfrutar de su tiempo libre como puede ser, en entornos naturales conservados, la autenticidad cultural...Ello se convierte en el eje central para que cada vez más turistas reclamen y demanden unas vacaciones que respeten su entorno natural. Este fenómeno del turismo rural, comenzó de forma débil en la década de 1950, el interés y la demanda acerca de la potencialidad que puede tener el turismo rural, en referencia a espacios naturales, nacen en la década de los 80. En los 90 se confirma el interés creciente que existe sobre las áreas rurales, como potencialmente idóneas para captar una oferta cada vez más exigente. A principios del Siglo XX comenzaron los primeros viajes organizados de los ingleses a las Islas, siendo las islas de Tenerife y

Gran Canaria las más atractivas para este turismo inglés por su clima cálido los doce meses del año y por su infraestructura que entonces diferenciaba estas dos islas del resto. Junto con los viajes de vacaciones y descanso se unían los de recuperación de enfermedades, ya que su clima era considerado bueno para la salud en general. Hasta día de hoy, ha ido mejorando este tipo de turismo como resultado del interés que en él están mostrando las entidades públicas y privadas.

El libro el turismo en el desarrollo rural de España financiado por el MAPA, señala en su presentación que, “estudia la contribución al turismo al desarrollo económico del mundo rural y su capacidad de reemplazar, a las actividades económicas del campo o la montaña. El término turismo se emplea en su sentido amplio, de demanda turística y recreativa”, (Cals, J. y otros 1995).

Como afirma la Organización Mundial del Turismo “La característica distintiva de los productos de turismo rural, es el deseo de ofrecer a los visitantes la posibilidad de experimentar el entorno físico y humano del medio rural, y en la medida de lo posible, permitirles participar en las actividades, tradiciones y estilos de vida de los habitantes locales” (OMT 2001)

Sin embargo, en una región como Canarias esta nueva forma de turismo aún no es lo suficientemente abundante como para ser una posible alternativa del turismo de sol y playa que sigue siendo el dominante. En cambio el turismo rural sí puede constituir un importante elemento a la hora de diversificar nuestra oferta turística.

3.1 ¿QUÉ ENTENDEMOS POR TURISMO RURAL?

El concepto de Turismo Rural es muy amplio y poco claro, por lo que se piensa que no existe una definición comúnmente aceptada; entre las distintas definiciones existentes podemos destacar las siguientes:

- Gilbert, D. C. (1992) considera que “el Turismo Rural consiste en un viaje o pernoctación en una zona rural, ya sea agrícola o natural, que cuenta con una baja densidad de población”.
- Fuentes García, R. (1995), hace una definición teniendo en cuenta tanto las características de la oferta como las de la demanda y dice que Turismo Rural es “aquella actividad turística realizada en el espacio rural, compuesta por una oferta integrada de ocio, dirigida a una demanda cuya motivación es el contacto con el entorno autóctono y que tenga una interrelación con la sociedad local”.

Estas definiciones son una pequeña muestra de las muchas existentes, se podría, no obstante, intentar definirlo a partir de sus características como son:

- ✓ Es un turismo que se desarrolla en el medio rural (ya en el año 1995, el INE considera medio rural a todas aquellas poblaciones menores de 15.000 habitantes), en contraposición a los núcleos urbanos, y trata de unir los intereses turísticos y medioambientales con los de la comunidad local.

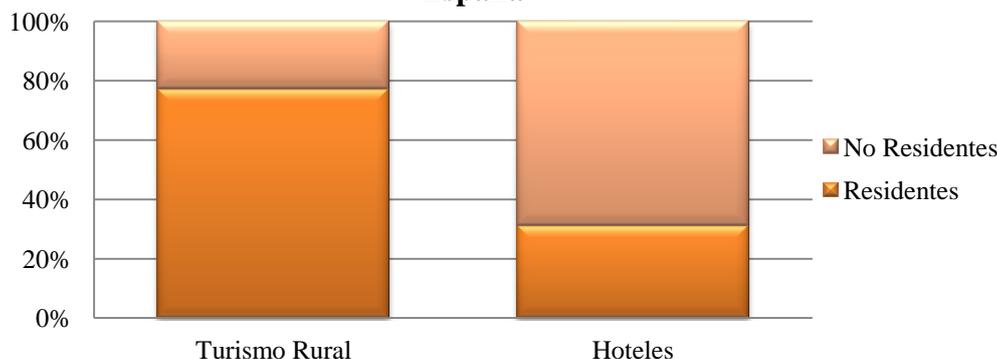
- ✓ Supone una oferta turística reducida, lo que implica la ausencia de masificación y la utilización de pequeñas infraestructuras en armonía con la zona en la que están ubicadas.
- ✓ Utiliza los diferentes recursos naturales, patrimoniales y culturales propios del medio rural, pero siendo respetuoso con ellos y cuidando, ante todo, su conservación y sostenibilidad.
- ✓ Es demandado sobre todo por turistas cuya principal motivación es el contacto con el medio rural y el conocimiento de sus particularidades así como la huída de la masificación, hay por tanto un componente educativo que no se da en el turismo convencional o de masas.
- ✓ Está diseñado para todo aquel que desee enriquecerse culturalmente, con conocimientos sobre el destino, las formas de vida y la cultura local.

3.2 LAS ESTADÍSTICAS DISPONIBLES.

Podemos observar en el siguiente gráfico que cada vez son más los españoles que optan por el turismo rural para pasar sus vacaciones, mientras que gran parte de los no residentes, prefieren pasar sus vacaciones en un destino de sol y playa. Las pernoctaciones en alojamientos de turismo rural presentan un aumento anual del 10,0% en febrero 2014. Las de residentes suben un 11,7% y las de no residentes un 4,6%.

Gráfico 1

Variación anual (febrero 2013-14) de pernoctaciones en España



Fuente: Datos estadísticos del INE; Elaboración propia.

En la actualidad, concretamente desde el año 2008, las principales economías mundiales han visto cómo se han ido deteriorando sus principales indicadores económicos. En el caso de España, esta crisis se ha traducido en retrocesos en el PIB, tasas de inflación negativas, aunque en la actualidad la inflación vuelve a repuntar, y una importante destrucción de empleo. Esta desfavorable coyuntura ha afectado también al sector turístico, de vital importancia para nuestro país.

España tiene las siguientes cifras actuales en el turismo rural; cuenta con más de 15.000 establecimientos, con casi 140.000 plazas, 6,9 millones de pernoctaciones generando más de 21.000 puestos de trabajo directos en esta modalidad de alojamiento.

Según los datos obtenidos en el Instituto Nacional Estadístico (INE) podemos observar cómo ha ido evolucionado el turismo rural de forma positiva a lo largo de los años. Analizando el número de pernoctaciones, viajeros, estancia media, número de alojamientos abiertos y el personal empleado, antes y después de la crisis económica, podemos observar en los siguientes cuadros, que ha habido un notable aumento desde el año 2001 hasta el año 2012 en todos los conceptos citados anteriormente, excepto, la estancia media que ha sufrido un ligero descenso. En cuanto a la tasa interanual, podemos observar que comparando el año 2012 con respecto al año anterior ha descendido el número de viajeros residentes en España, en cambio los residentes en el extranjero han ascendido considerablemente, la estancia media ha sufrido un pequeño descenso, debido a que ahora los viajeros disfrutan de varios períodos vacacionales a lo largo del año, en lugar del tradicional mes completo. Con respecto al número de alojamientos rurales abiertos, se ha producido una variación positiva al igual que el número de plazas estimadas, en cambio en el grado de ocupación y el personal empleado en el turismo rural, la variación interanual ha sufrido un descenso con respecto al año anterior.

Ahora bien, si comparamos los datos del año 2001 (antes de comenzar la crisis económica) con respecto al año 2012 podemos observar que la crisis económica ha producido un efecto positivo en cuanto al crecimiento del turismo rural. Ha sido consecuencia de la necesidad de buscar nuevas alternativas después de la crisis de la agricultura, el agotamiento del turismo de sol y playa y la necesidad de redescubrir el mundo rural, son diversos factores que ayudan a comprender el desarrollo de este sector.

Cuadro 1

Número de viajeros, pernoctaciones y estancia media

Comunidades Autónomas	Total viajeros	Viajeros residentes en España	Viajeros residentes en el extranjero	Total pernoctaciones	Pernoct. Residen. en España	Pernoct. Residen. en el extranjero	Estancia media
Año 2001							
TOTAL	1210891	1086766	124125	3660815	3067792	593023	3,02
Canarias	24100	8126	15974	198309	46501	151807	8,23
Resto de España	1186791	1078640	108151	3462506	3021291	441216	2,99
Año 2012							
TOTAL	2670368	2280035	390333	7527374	5797760	1729615	2,82
Canarias	57093	19837	37255	339022	84442	254581	5,94
Resto de España	2613275	2260198	353078	7188352	5713318	1475034	2,79
Tasa interanual	-1,68	-4,14	15,69	-2,20	-5,86	12,50	-0,52

Fuente: Datos estadísticos del INE; Elaboración propia.

Cuadro 2

Alojamientos de turismo rural abiertos, plazas estimadas, grado de ocupación y personal empleado y personal empleado según comunidades autónomas

Comunidades Autónomas	Nº aloj. Rurales abiertos estimados	Nº plazas estimadas	Ocupación por plazas*	Personal empleado	Ocupación por plazas en fin de semana	Ocupación por Habitaciones
Año 2001						
TOTAL	5497	42925	23,08	7973		
Canarias	414	1750	30,97	455		
Resto de España	5083	41175	23,67	7518		
Año 2012						
TOTAL	15395	142468	14,28	21623	23,60	16,67
Canarias	657	3989	23,13	883	25,16	33,12
Resto de España	14738	138479	23,94	20740	25,81	18,11
Tasa Interanual	2,40	3,42	-5,52	-1,66	-6,14	-4,30

*Media anual donde los grados de ocupación están ponderados por las plazas o habitaciones.

Fuente: Datos estadísticos del INE; Elaboración propia.

En los últimos años, los precios en el turismo rural en Canarias han descendido ligeramente, situándose su tasa de variación en este último año en un -1,73. Con respecto al resto de España, los precios han ascendido de una manera poco significativa. El turismo rural se ve afectado por la crisis económica, ya que la demanda busca buena calidad a un buen precio. Esto conlleva a la realización de buenas ofertas turísticas, y una reducción de costes en las agencias de viajes. En cambio, si comparamos el índice de precios en alojamientos rurales, con el índice de precios de apartamentos turísticos, este último se ha visto favorecido por un aumento considerable en sus precios en los últimos años. Al tener más competitividad y más demanda el turismo de sol y playa sus precios irán ascendiendo poco a poco, obteniendo de esta forma mayores beneficios.

Cuadro 3

Índice de Precios de Alojamientos de Turismo Rural (IPTR). Base 2002 febrero 2014

Índice general de Canarias y Total Nacional

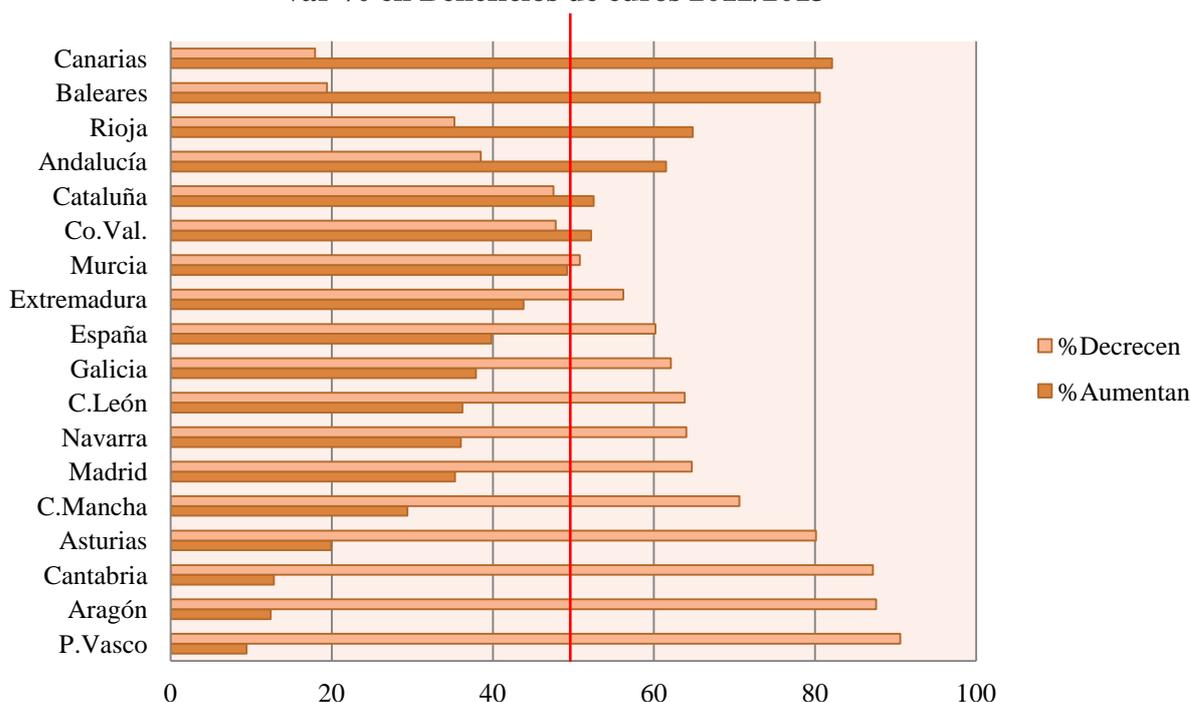
	Índice	Tasa de Variación Anual
Total Nacional	128,40	0,07
Canarias	111,05	-1,73

Datos provisionales.

Sólo en las comunidades autónomas del sol y playa (Canarias, Baleares, La Rioja, Andalucía, Cataluña y la Comunidad Valenciana), se identifica un incremento de los resultados empresariales en 2013 respecto a los niveles de 2012. En la mayor parte de ellas la mejora se sitúa por debajo del 5%, exceptuando Baleares y Canarias, donde se acerca a los dos dígitos, con mejoras en los precios.

Gráfico 2

**Opiniones empresariales a cierre de año
Var % en Beneficios de euros 2012/2013**



Fuente: Encuesta a empresarios a cierre de año. Elaboración propia.

Como podemos observar en los dos gráficos siguientes (Gasto medio y gasto total de los turistas en Canarias) a partir del año 2008 hasta el 2012 se han producido importantes variaciones. Desde el año 2008 hasta 2010 el decrecimiento del gasto por turista ha sido muy importante, afectando de una forma negativa a los beneficios obtenidos por el Archipiélago Canario en este período. La grave crisis económica es el principal protagonista de la existencia de este gran descenso. A partir del año 2010 la recuperación económica ha sido fantástica, llegando a superar en el año 2012 el gasto de los turistas en comparación con el 2008. Dicha recuperación repercute positivamente a cada una de las islas, puesto que ello genera en gran medida la creación de nuevos puestos de trabajo.

Gráfico 3
Gasto medio en euros de los turistas que visitan Canarias

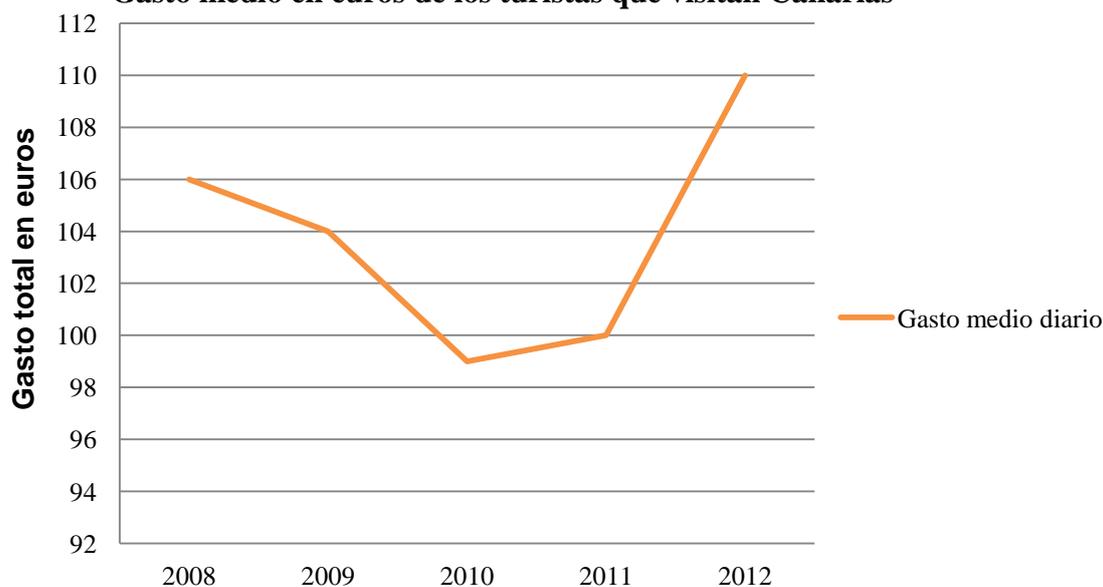
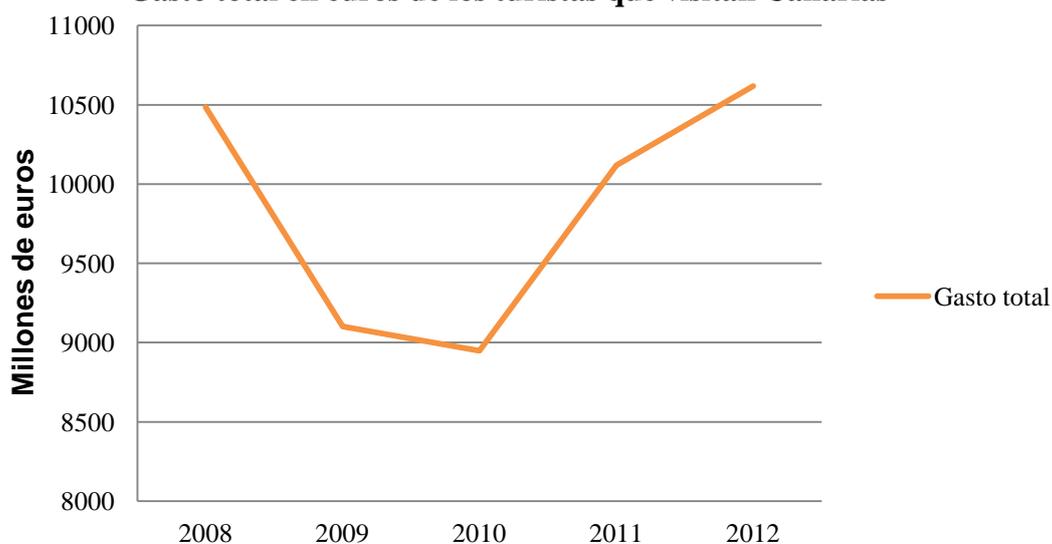


Gráfico 4
Gasto total en euros de los turistas que visitan Canarias



Fuente: Instituto de Estudios Turísticos (IET); Elaboración propia.

En los alojamientos de turismo rural se ocupan el 7,5% de las plazas, con un crecimiento del 10,2% respecto a febrero de 2013. En cuanto a las tarifas de vacaciones de alojamiento solo para un fin de semana, ha descendido en estos últimos años, ahora es más común las vacaciones de seis días, dos semanas, un mes etc. Podemos ver los resultados en el siguiente cuadro:

Cuadro 4

Desglose por tarifas en alojamientos de turismo rural (IPTR). Base 2002 febrero 2014

Índice general nacional

	Índice	Tasa de Variación Anual
Total	128,40	0,07
Normal	127,96	0,72
Fin de semana	124,86	-0,20

Datos provisionales.

Hoy en día, la demanda del turismo rural opta más por alquilar una vivienda, como son las denominadas *casas rurales* antes que alquilar una habitación. Ello se debe, a que es más económico alquilar una vivienda, pero con ciertas desventajas para la comodidad del cliente como son; la limpieza diaria de la vivienda, los servicios de comida etc. Podemos observar los resultados obtenidos para cada modalidad de alojamiento en el siguiente cuadro:

Cuadro 5

Desglose por modalidad de alquiler en alojamientos de turismo rural (IPTR). Base 2002 febrero 2014

Índice general nacional

	Índice	Tasa de Variación Anual
Total	128,40	0,07
Uso compartido (Alquiler por habitaciones)	115,13	0,02
Uso completo (Alquiler por vivienda completa)	135,73	0,09

Datos provisionales.

4. LIMITACIONES DE LAS FUENTES ESTADÍSTICAS.

La realización de este proyecto se basa en la creciente importancia que va teniendo el turismo rural, en todos los sentidos: (económico, medioambiental, social y político) en la que vivimos.

Nos encontramos con una seria limitación en dicho proyecto: dada la evidente falta de datos oficiales en cuanto al número de turistas que hacen uso del turismo rural, si bien entendemos que es un fenómeno emergente en el Archipiélago Canario, los datos analizados son de años anteriores, puesto que no existen datos recientes para poder comparar el tipo de turismo, tipo de demanda, precios...

Es por ello que la realización de este proyecto se ha visto limitado a solo realizar análisis de frecuencias, con los datos que he podido analizar del Archipiélago Canario y

poder resumirlo de tal forma que no superase el máximo de hojas permitido. Estas limitaciones con las que nos hemos encontrado, han hecho más difícil la elaboración de este trabajo, convencida de que habrá que estudiarlo más en profundidad y con más recursos humanos y materiales, al igual que se ha hecho con el ya veterano turismo tradicional de sol y playa. El marcado interés que se detecta en los turistas entrevistados que utilizan esta modalidad de ocio y las tendencias que se detectan acerca del mismo, sería suficiente para justificarlo.

5. LAS DIFICULTADES DEL TURISMO RURAL EN LAS ISLAS CANARIAS.

El problema principal es la poca demanda existente en el turismo rural. Las causas que lo provocan es la creciente demanda desde años anteriores del turismo de sol y playa.

5.1. ANÁLISIS DAFO

Análisis Interno	Análisis Externo	
	<i>OPORTUNIDADES</i>	<i>AMENAZAS</i>
<i>FORTALEZAS</i>	<ul style="list-style-type: none"> -Clima -Entorno de gran valor -Ubicación estratégica -Variedad en oferta natural y cultural -Idoneidad de integración en la naturaleza 	<ul style="list-style-type: none"> -Poca oferta del turismo rural -Escasa competencia -Reversión del buen trato con el cliente -Nuevos gustos por parte del cliente
<i>DEBILIDADES</i>	<ul style="list-style-type: none"> -Escasez de infraestructuras turísticas rurales -Buena relación calidad-precio -Demanda reducida -Existencia de reclamaciones por el cliente, para mejorar los servicios 	<ul style="list-style-type: none"> -Abandono del sector primario -Situación económica -Establecimientos ilegales -Experiencia y aumento de la competencia -Baja ocupación y rentabilidad -Aumento del turismo sol y playa

5.1.1 Oportunidades:

Los principales atractivos del turismo rural, son los recursos naturales que funcionan como reclamo principal. Canarias dispone de 301.161,9 hectáreas de terreno protegido, el interés geológico, la variedad de flora y fauna, y el atractivo paisajístico general de las islas y su clima, son un reclamo de ámbito mundial para la captación del turismo rural. Este tipo de turismo, se encuentra en una fase de crecimiento frente al turismo tradicional, y continuará ascendiendo si se mantiene una demanda creciente, no solo nacional, si no también europea. Localmente se empieza a considerar este turismo como una alternativa para períodos cortos de vacaciones a un bajo coste sin recurrir a medios de transportes aéreos o marítimos.

A lo largo del tiempo se está produciendo un cambio en las preferencias de los individuos respecto al medio rural. La existencia de un interés creciente por el medio rural, medio ambiente y alojamientos rurales, con un crecimiento muy alto en los últimos años. Existe una valoración muy positiva de los beneficios que aporta un entorno natural en personas que viven y trabajan en las ciudades bajo una mayor presión psíquica y laboral. Se ha desarrollado una mayor responsabilidad para conservar el entorno natural y mantener las tradiciones culturales para sucesivas generaciones. De esta forma, el turista, más exigente demanda un trato más personalizado y lejano del turismo masificado, buscando la autenticidad del lugar visitado.

5.1.2 Amenazas:

El desarrollo económico de las zonas turísticas costeras ha atraído a la población de las zonas rurales, provocando una reducción de la población rural y una falta de continuidad en cuanto a las actividades económicas tradicionales.

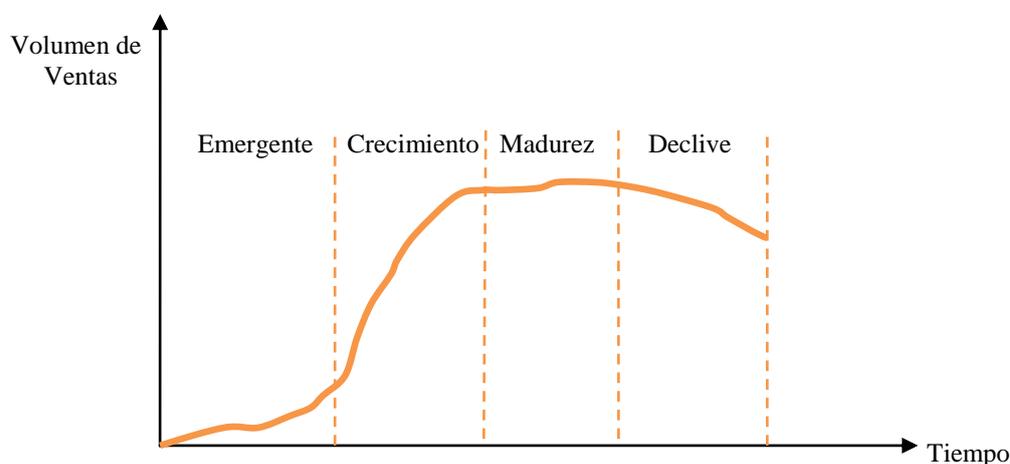
La construcción ilegal y sin control de numerosas viviendas en el entorno rural, la explotación de importantes recursos paisajísticos del Archipiélago, han supuesto el deterioro medioambiental de las islas. La continuación de un modelo turístico poco sostenible por la falta de control para la protección del medio ambiente perjudica el buen desarrollo del turismo rural de calidad para la satisfacción por parte del cliente.

El escaso nivel de inspecciones por parte de las administraciones locales de los establecimientos rurales existentes para el alojamiento, provoca una falta de control sobre los establecimientos que operan de forma ilegal, provocando una imagen totalmente negativa para todo el sector, incluyendo a los establecimientos que cumplen con la legislación vigente. El número creciente de hoteles rurales en los alrededores supone un aumento de la competencia, provocando una disminución continua de los precios.

Los bajos conocimientos de idiomas de los trabajadores del entorno rural, dificultan el buen funcionamiento inicial del negocio en caso de tener que contratar personal. La escasa oferta complementaria existente en el medio rural podría afectar también la buena marcha del negocio.

Es muy importante la localización del negocio para explotarlo turísticamente, puesto que un gran porcentaje del territorio canario se encuentra protegido, siendo necesario el cumplimiento de los requisitos legales para la obtención de permisos para su apertura.

5.2. CICLO DE VIDA DEL HOTEL RURAL



Como podemos observar en el ciclo de vida del hotel, se estima que al inicio (etapa emergente) el volumen de ventas sea poco significativo, hasta que según vaya pasando el tiempo se vaya difundiendo la existencia de este establecimiento y se capte a más clientes (etapa de crecimiento). Habrá un período en el que las ventas se mantendrán de manera estable (etapa de madurez) lo que conllevará a resultados menos satisfactorios en caso de que no se ponga en marcha nuevos cambios para satisfacer al cliente en todas sus necesidades (etapa de declive).

En el siguiente gráfico, tenemos detallado los datos del balance de situación de los últimos trimestres, en base al año 2004 con respecto a la confianza hotelera de cada una de las islas canarias. Es una cuestión común por el Índice de Confianza Empresarial, para obtener una información detallada sobre la marcha del negocio en el establecimiento, ya sea del trimestre pasado (situación) como del entrante (expectativas) que recoge la percepción de los hoteleros sobre la evolución de su negocio en comparación con el trimestre anterior. El índice de confianza hotelera se ha construido a partir de una media geométrica entre la situación y las expectativas, concretamente de la siguiente forma:

$$CH = \sqrt{(S + 200) \times (E + 200)} - 200$$

Donde:

CH= Confianza Hotelera

E= Expectativas

S= Situación

En cuanto a la confianza hotelera sus valores pueden estar entre -100 y +100 y a partir de ella se elabora un índice cuya base es el primer trimestre de 2004 y se calcula:

$$ICH = \frac{CE + 200}{CM + 200} \times 100$$

Donde:

CH= Confianza Hotelera

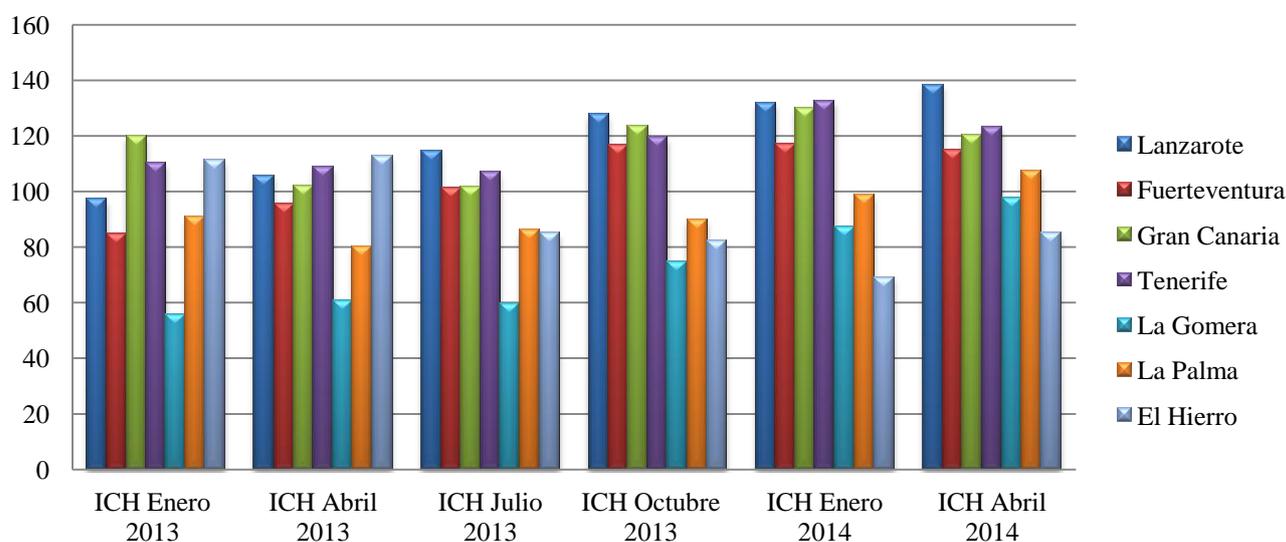
CM= Confianza media en el año base

ICH= Índice de Confianza Hotelera

Si comparamos los resultados obtenidos en enero 2014 con respecto a enero del año anterior los datos han sido satisfactorios para todas las islas, exceptuando la isla del Hierro. Las expectativas de los empresarios hoteleros para el trimestre (Abril, Mayo, Junio) de este año evolucionarán favorablemente comparado a los resultados obtenidos de cada una de las islas en el trimestre anterior. Las islas que mayormente predominan por unos buenos índices de confianza son; Lanzarote, Tenerife, Gran Canaria y Fuerteventura.

Gráfico 5

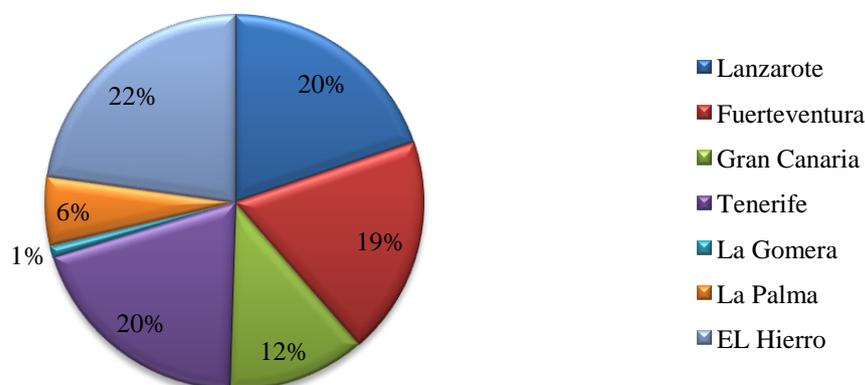
Balance de expectativas e índices de confianza hotelera por islas y períodos.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

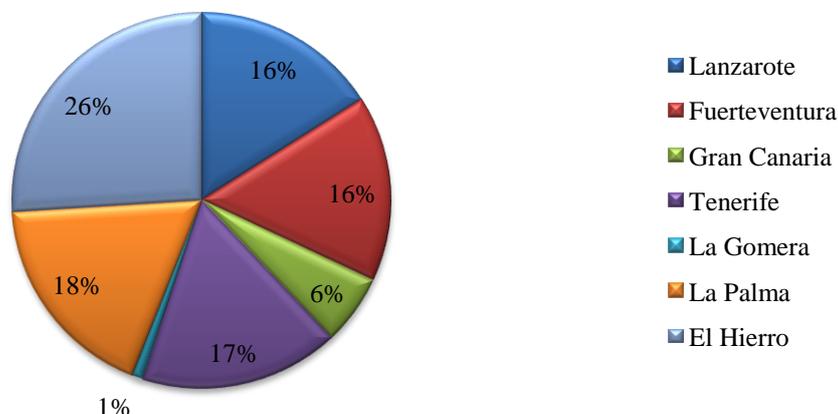
En cuanto a las dificultades financieras que atraviesa el Archipiélago Canario los datos obtenidos en el ISTAC de Enero 2014 con respecto al mismo mes del año anterior, podemos observar en los siguientes gráficos que las isla de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife sus dificultades financieras han mejorado de forma considerable, sobretodo la isla de Gran Canaria que ha podido disminuir hasta un 50% sus problemas económicos. Por lo contrario El Hierro y La Palma han tenido peores resultados en 2014 triplicándose las dificultades financieras en esta última isla. La Gomera cuenta con unas dificultades financieras mínimas con respecto al resto del Archipiélago, manteniéndose en un 1% en Enero de los diferentes años.

Gráfico 6
Dificultades Financieras en Canarias (Enero 2013)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

Gráfico 7
Dificultades Financieras en Canarias (Enero 2014)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

6. EL PROYECTO DEL HOTEL RURAL DE GARACHICO.

¿Por qué no optar por unas vacaciones diferentes? ¿El turismo rural es solo para el disfrute de personas mayores? ¿Este tipo de turismo lo pueden disfrutar tan solo aquellas personas con un alto poder adquisitivo? Todas estas preguntas son las que me han hecho reflexionar por esta idea innovadora para captar el público en general. El negocio que se ha decidido proyectar es la puesta en marcha de un Hotel Rural como alternativa de negocio en el actual escenario de crisis económica en que nos encontramos. Se basará en un servicio de ocio orientado a todo tipo de personas que tengan ganas de pasar unos días agradables en total armonía con la naturaleza realizando distintas actividades acompañados por sus familiares o amigos.

Los motivos que han llevado a plantear este tipo de negocio son:

- El aumento de personas que demandan estos servicios.
- La escasa oferta que dispone la zona para la gran demanda que empieza a generar.
- La gran suerte de disponer de un entorno con rutas y deportes que ayudan a que el negocio pueda prosperar.

Los resultados del análisis realizado concluyen que las innovaciones a implantar podrían tener éxito: una estrategia de diferenciación del resto de hoteles de la zona basada en la introducción de nuevos criterios en la búsqueda de clientes (contará con personal especializado en diversas actividades como la artesanía, el senderismo, paracaidismo, buceo, ciclismo... además de guías turísticos para visitar los lugares más emblemáticos de nuestra isla, ya que gran parte del esfuerzo se dirigirá a la captación del turismo extranjero). El hotel contará con servicios de comida, ya sea con solo desayuno, media pensión o pensión completa. El buffet se caracterizará por la comida

canaria, ya que vamos a satisfacer al cliente ofreciéndole productos de calidad del Archipiélago, haciéndonos distinguir de esta forma del resto de la competencia.

El objetivo principal de la elaboración de este proyecto es básicamente que el cliente se sienta en un ambiente totalmente canario, adquiriendo de esta manera conocimientos sobre las tradiciones, degustando todos los alimentos y vinos típicos de nuestra tierra, y en disfrutar de todas las actividades que se pueden practicar en nuestra isla. Se dirige a cualquier tipo de turismo, desde aquel que desee tranquilidad y conocer la naturaleza, hasta aquel que prefiera realizar todo tipo de actividades deportivas ya mencionadas anteriormente. Este último aspecto es el problema que más afecta a este tipo de turismo, puesto que hasta día de hoy según diversas estadísticas la gran mayoría de los demandantes comprenden una edad mínima de 50 años. Por este motivo la realización de todo tipo de deportes guiados por profesionales con los que contará el hotel, supondrá una llamada de atención por parte del cliente más joven. La localización del hotel se situará en el municipio de Garachico (Tenerife) puesto que está considerado uno de los municipios más visitados de la isla. La suavidad del clima y la belleza urbanística de este lugar, que mantiene aún edificaciones interesantes desde hace décadas, son recursos favorables para el buen desarrollo turístico rural en la zona. La existencia de varios hoteles rurales en esta zona como son: El Patio, La Quinta Roja, Garahotel y la Isla Baja, dará lugar a una fuerte competencia en el sector, mejorando la calidad turística de la isla.

Los objetivos generales serían los siguientes:

- Mejorar el posicionamiento de Canarias.
- Obtener una rentabilidad a medio y largo plazo que asegure la supervivencia del negocio.
- Incrementar la demanda internacional.
- Proporcionar a los clientes un lugar acogedor y al mismo tiempo divertido, para pasar un tiempo de relax.
- Convertirse en referencia para el turismo familiar en la zona.
- Desarrollo respetando el medio ambiente.

No obstante, el turismo se enfrenta a nuevos retos que pueden condicionar su desarrollo futuro. La creciente competencia entre empresas y destinos turísticos, o los cambios habidos en los gustos, motivaciones y preferencias de los turistas, son diversos aspectos que suponen un cambio importante en las condiciones y exigencias del mercado turístico actual.

Esta necesidad de aprovechar las nuevas oportunidades que brinda el mercado y adaptarse a las tendencias futuras, así como que sea el único sector económico en Canarias y el resto de España que continúa creciendo a pesar de la crisis actual, dando lugar a unas alarmantes cifras de desempleo, hace que elija este tema, ya que podría ser el momento para crear negocios que puedan afrontar en parte este problema, e intente demostrar que con ideas innovadoras y capacidad de trabajo, se puede llegar a tipos de mercado que aún están por explotar.

El trato con los clientes será agradable, ofreciéndole comodidades y servicios que hagan que valoren muy positivamente la opción de volver a visitarnos, intentando lograr que su estancia sea lo más satisfactoria posible y así lograr una fidelización con el cliente.

En este proyecto, lo que se pretende mostrar es que el ocio y el turismo en el espacio rural, a través de la creación de un hotel de estas características, puede ser una opción de negocio en el actual escenario de crisis económica. Demostrarlo será el objetivo principal del proyecto.

7. PLAN ECONÓMICO FINANCIERO:

7.1. DESCRIPCIÓN DE LAS INVERSIONES PREVIAS AL INICIO DE LA ACTIVIDAD:

Aprovechando la crisis económica, es un buen momento para la compra de un terreno y construir en él un hotel. Los propietarios de grandes terrenos antiguamente obtenían grandes beneficios por la venta de los mismos, en cambio según han ido pasando los años, han visto como esa demanda que existía hace 15 años hace ya tiempo que dejó de existir, por lo que están dispuestos a negociar a un precio inferior al que pedían en un principio, sobre todo si el pago se produce al contado. En este sentido se ha optado por la compra de un terreno de aproximadamente 500m² en el municipio de Garachico (Tenerife) con un coste de aproximadamente 400€/m²=200.000€ (IGIC incluido)

La distribución del terreno sería la siguiente:

- Contaría con una zona externa para un parking privado con 15 plazas de aparcamiento y con zonas ajardinadas alrededor del hotel. En la parte trasera, contaremos con dos piscinas exteriores, (una para adultos y otra para niños), zona de tierra delimitada para los juegos infantiles y un fantástico jardín con vistas al mar para disfrutar de un hermoso paisaje lleno de relax.
- En la planta baja del hotel se situaría el comedor, donde se dispondrán de los diferentes alimentos para que el cliente se sirva a su gusto. También contará con un salón para recrear un ambiente rústico y acogedor, que contará con una librería con información de la zona, con diversos juegos para personas de todas las edades y con un proyector para los amantes del cine. También se dispondrá de conexión wifi gratuita para todos los clientes alojados en el hotel, y de conexión telefónica. En esta misma planta baja se sitúa la entrada del hotel y junto a ella estaría la recepción. Contaremos con una amplia cocina, con su correspondiente mobiliario (cámaras frigoríficas, despensa, bodega...) además de dos aseos y dos vestuarios independientes (masculinos y femeninos) para el personal del hotel. Para completar la planta tendríamos dos aseos para los clientes y el espacio ocupado por las escaleras de subida a la 1ª planta.
- Subiendo las escaleras se ubicará la 1ª planta del hotel en la que nos encontraríamos con las 10 habitaciones, cada una de ellas con sus correspondientes baños.

Los costes de edificación en Canarias son mayores que en el resto del Estado, a pesar de que los costes laborales son inferiores. En líneas generales, los materiales de

construcción en Canarias, son más elevadas que en las otras Comunidades Autónomas, debido fundamentalmente a la distancia y a la repercusión de los costes de transporte en el precio final de la materia prima. Estos costes son superiores en las islas no capitalinas, si las comparamos con Gran Canaria y Tenerife.

El coste de la construcción del hotel se ha calculado en unos 610€ el m² (IGIC incluido). Contaremos con personas profesionales en el ámbito de la construcción, electricidad, fontanería y mano de obra complementaria. No obstante, la actual situación de crisis que ya se ha comentado anteriormente, ha provocado que los diferentes precios de la mano de obra hayan descendido de manera importante.

Calculando que contaremos con una superficie de unos 500 m² multiplicado por los 610€ m² dará una cantidad de 305.000€ (IGIC incluido). En esta cantidad quedaría incluido el importe del proyecto de obra de nueva construcción y el seguimiento de obra, ambos necesarios para firmar el de fin de obra.

Para el estudio y análisis de la viabilidad económico-financiera y todos los aspectos contables para la creación de este establecimiento hotelero se ha estimado que el emprendedor invertirá 60.000,00€ inicialmente y el resto {terreno (200.000,00€), construcción (305.000,00€) y el mobiliario (41.000,00€)} por un importe total de 546.000,00€ será sufragado mediante un préstamo bancario ICO a pagar en 20 años, a un 6% de interés, sin comisión de apertura.

Contaremos con un programa informático (Noray Gestión) para llevar un control de la producción, así como la entrada, el consumo y la venta de la mercancía, todos los movimientos de tesorería, ingresos, gastos... para poder llevar un buen seguimiento contable en el establecimiento. El mantenimiento de dicha aplicación informática se realizará de forma mensual.

Al inicio de la puesta en marcha, los gastos publicitarios son imprescindibles para llamar al cliente, con la creación de folletos, paneles, y una página web con un diseño atractivo que contará con toda la información que pueda ser de interés para el cliente, donde se mostrarán imágenes que resalten las bondades del alojamiento, los servicios que ofrece, las actividades externas, y los diferentes paquetes de ofertas para que el cliente pueda realizar sus reservas.

7.2. FORMA JURÍDICA:

En cuanto a la forma jurídica de un alojamiento rural las más comunes por los empresarios son: ser autónomo o la crear una Sociedad Limitada (S.L.) que en función de nuestras necesidades nos decantaremos por una u otra.

	Autónomo	S.L.
Número de Socios	1	1 (mínimo)
Capital (en €)	Sin capital mínimo	3.005,06
Responsabilidad	Ilimitada	Limitada
Impuestos	IRPF	Impuesto de Sociedades
Registro Mercantil	No	Sí

Según las condiciones anteriores, una Sociedad Limitada sería la mejor opción para este negocio, puesto que la principal ventaja de constituirse como sociedad, es que se puede acceder con mayor facilidad a la obtención de un crédito.

7.3. ESTRUCTURA DE INGRESOS:

Este nuevo negocio no consta con datos históricos en los que apoyarse, por lo que a la hora de estimar la demanda habría que tomarlo en consideración. Guiándonos por las cifras medias del sector, se estima una ocupación del 95% en temporada alta y del 80% en temporada baja. El precio medio por persona se estima en 160€ y 150€ respectivamente. Son precios asequibles para que el cliente, pueda disfrutar de los servicios que ofrece el hotel. Según el tipo de alojamiento que desee el cliente los precios varían de la siguiente forma:

Tipo de Alojamiento	Temporada Alta	Temporada Baja
Alojamiento y desayuno	110,00€	100,00€
Media pensión	150,00€	140,00€
Pensión completa	180,00€	170,00€

Concepto	Temporada Alta (Noviembre-Abril)	Temporada Baja (Mayo-Octubre)
Nº días temporada	182	183
% Ocupación media	90%	80%
Precio medio diario	160,00€	150,00€
Venta Alojamiento*	26.208,00€	21.960,00€
Total Venta Alojamiento		48.168,00€

$$\begin{aligned}
 &*(182 \times 90\% \times 160) = 26.208,00\text{€} \\
 &*(183 \times 80\% \times 150) = 21.960,00\text{€}
 \end{aligned}
 \Rightarrow 48.168,00\text{€}$$

7.4. ESTRUCTURA DE PAGOS:

<u>Concepto</u>	<u>Descripción</u>	<u>Cuantía €</u>
Servicios Externos	Limpieza, mantenimiento...	8.000,00
Suministros	Agua, electricidad, teléfono	2.400,00
Amortización del capital del préstamo bancario	Reembolso de capital del préstamo bancario (20 años amortización)	14.842,77
Intereses del préstamo	Intereses del préstamo bancario	31.499,01
Gastos varios	Administración, promoción, seguros...	3.000,00
Personal	Sueldos y salarios	43.400,00
Total de Pagos		103.141,78

7.5. SUBVENCIONES:

Existen varios tipos de subvenciones y ayudas para el inicio de este tipo de negocio, para poder cubrir los recursos económicos necesarios para comenzar con la actividad en el establecimiento. Las subvenciones más destacadas para este negocio son las siguientes:

- **Proyecto LEADER:** Leader ha sido y es una de las principales herramientas para la diversificación económica del mundo rural, siendo su principal valor el de acercar al máximo la planificación y el poder de decisión al territorio. En 1991 la Comisión Europea aprobó el proyecto LEADER para dar una respuesta conjunta al problema. El objetivo era frenar la despoblación rural aportando fondos con los que ofrecer alternativas económicas y creando nuevas zonas de desarrollo en esas regiones. Las subvenciones en el sector del turismo rural han permitido la creación de proyectos interesantes con continuidad para cooperar por un medio rural activo. Con ello se pretende la experimentación de nuevas formas de valorar el patrimonio natural y cultural, mejorar el entorno económico a fin de contribuir a la generación de empleo.
- **REDR (Red Española de Desarrollo Rural):** tiene fines como, representar los intereses de los socios de la REDR ante las Administraciones Públicas, para decidir el presente y el futuro del desarrollo rural; Impulsar políticas de desarrollo sostenible en favor de la mejora del bienestar y la permanencia de la población del medio rural, garantizando la calidad del entorno y la actividad y el empleo existente en el mismo; Promover y fomentar medidas y sinergias que faciliten el desarrollo del medio rural de una forma integral (sectores de población con mayores dificultades, producción agroalimentaria, turismo rural, conservación y protección del medio ambiente, PYMES rurales, cooperación nacional e internacional, etc.)

7.6. PRÉSTAMO BANCARIO:

He considerado que la mejor alternativa para la financiación de este proyecto es la solicitud de un préstamo ICO puesto que sus condiciones son más favorables para este tipo de negocio, que el resto de préstamos bancarios.

- **Línea ICO Empresas y Emprendedores 2014:** Los créditos ofrecidos por la línea ICO (Instituto de Crédito Oficial) va dirigida a empresas y autónomos, tanto españolas como extranjeras, que vayan a realizar su actividad en España o tengan necesidades de liquidez. Ofrece un importe máximo de 10 millones de euros por cliente, con una financiación máxima de hasta el 100% en proyectos de inversión, con un plazo de amortización de entre uno y veinte años, pudiendo optar por carencia del principal de un año o dos en operaciones de más de doce años, a un tipo de interés fijo o variable (Euribor a 6 meses más un diferencial de 4,30% en operaciones de más de 3 años, sin comisión de apertura, y cuya tramitación es directamente en un banco o caja de ahorros que colabore con el ICO.

7.7. DESCRIPCIÓN DE LAS INVERSIONES:

Concepto	Cuantía €
Cocina (mobiliario, nevera, placa, etc.)	15.000,00
Salón comedor (mesa, sillas, etc.)	4.000,00
Equipamiento técnico (Televisores, Wifi...)	4.000,00
Decoración, menajes, etc.	1.000,00
Dormitorios (camas, armarios...)	10.000,00
Cuarto de baño (espejos, sanitarios...)	7.000,00
TOTAL	41.000,00

7.8. AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO:

Inmovilizado	Precio de Compra	Años Amortizados	Amortización Anual
Construcción del Hotel	305.000,00	50	6.100,00
Mobiliario	41.000,00	10	4.100,00
TOTAL (AIM)			10.200,00

7.9. PRESUPUESTO DE TESORERÍA PREVISIONAL:

Partidas	Cuantía €
Cobros	654.168,00
Saldo inicial (Aportación y Préstamo)	606.000,00
Cobro de Ventas	48.168,00
Pagos	(624.941,78)
Terreno	200.000,00
Construcción	305.000,00
Servicios externos	8.000,00
Suministros	2.400,00
Aplicaciones informáticas	8.300,00
Reparaciones y Conservación	1.500,00
Publicidad	7.000,00
Amortización del capital del préstamo bancario	14.842,77
Intereses del préstamo bancario	31.499,01
Gastos varios	3.000,00
Personal	43.400,00
Saldo de Tesorería	29.226,22

8. CUENTA DE DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL AÑO 1:

PARTIDAS	CUANTÍA €
1. Importe neto de la cifra de negocios	48.168,00
Ingresos por ventas	48.168,00
6. Gastos de personal	(43.400,00)
Sueldos y salarios	(43.400,00)
7. Otros gastos de explotación	(10.400,00)
Servicios externos y suministros	(10.400,00)
8. Amortización del Inmovilizado	(10.200,00)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-15.832,00
13. Gastos financieros	(31.499,01)
A.2) RESULTADO FINANCIERO	(31.499,01)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-47.331,01
Impuesto sobre beneficios (30%)	(14.199,30)
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	-33.131,11

9. BALANCE DE SITUACIÓN PREVISIONAL AL FINALIZAR EL AÑO 1:

ACTIVO		PN Y PASIVO	
A) Activo no Corriente	544.100,00	A) Patrimonio neto	71.369,69
D) Inmovilizado intangible	8.300,00	A-1) Fondos Propios	
Aplicaciones informáticas	8.300,00	I. Capital	
II. Inmovilizado material	30.800	Capital escriturado	60.000,00
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	41.000	VII. Resultado del ejercicio	(33.131,11)
(Amortización Acumulada del Inmovilizado Material)	(10.200)	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	44.500,80
III. Inversiones inmobiliarias	505.000	B) Pasivo no Corriente	515.423,90
1. Terrenos	200.000	II) Deudas a largo plazo	
2. Construcciones	305.000	Deudas con entidades de crédito	515.423,90
B) Activo Corriente	72.626,22	C) Pasivo Corriente	29.932,63
III) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		III) Deudas a corto plazo	
4. Personal	43.400,00	Deudas con entidades de crédito	15.733,33
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		Impuesto sobre beneficios	14.199,30
1. Tesorería	29.226,22		
Total Activo (A+B)	616.726,22	Total PN y Pasivo (A+B+C)	616.726,22

10. RATIOS ECONÓMICO-FINANCIEROS:

Ratio	Forma de Cálculo	Resultado	Comentario
Rentabilidad Económica	$\frac{RAII}{Total\ Activo}$	$\frac{15.832,00}{616.726,22} = 0,03$	Contamos con una baja rentabilidad económica.
Rentabilidad Financiera	$\frac{Rdo.\ Ejercicio}{PN}$	$\frac{33.131,11}{71.369,69} = 0,46$	Este resultado presenta una baja rentabilidad financiera.
Ratio de Liquidez	$\frac{AC}{PC}$	$\frac{72.626,22}{29.932,63} = 2,43$	Dicho resultado nos indica que hay un buen grado de liquidez para hacer frente a las deudas a corto plazo.
Ratio de Endeudamiento	$\frac{PC}{Total\ Pasivo}$	$\frac{29.932,63}{545.356,53} = 0,05$	Con el resultado obtenido, interpretamos que el hotel se encuentra poco endeudado.
Ratio de Gastos Financieros	$\frac{Gastos\ Financieros}{Ventas}$	$\frac{31.499,01}{48.168,00} = 0,65$	Dicho resultado no es nada bueno debido a la cuantía del préstamo.

11. CONCLUSIONES:

Es necesario mencionar que el turismo posee una reconocida capacidad para generar beneficios económicos, directos e indirectos, entre los cuales se destacan su capacidad para potenciar el uso sustentable de recursos naturales y culturales, estimular el comercio local, incentivar la actividad empresarial local y la creación de microempresas. Además genera nuevos puestos de empleo y el desarrollo local, contribuye a mejorar los servicios y la infraestructura de las áreas de destino turístico que sirven tanto a los turistas como a la población residente. Otra cualidad del turismo rural es fomentar la protección de recursos del patrimonio cultural y la conservación de diversas expresiones culturales (fiestas tradicionales, producción de artesanías, comidas típicas...), al promover la producción y comercialización de artesanías y el desarrollo de actividades culturales y recreativas, indirectamente, fortalece la identidad local.

Con estas ideas innovadoras, de ofrecerles actividades de interés tanto para personas jóvenes como para personas mayores, hacen de este negocio, un lugar fabuloso para el disfrute de cualquier tipo de cliente. Con estas ideas lo que intentamos conseguir es el aumento de la demanda en este tipo de turismo, dirigiéndonos al público en general, y no tan solo a un segmento reducido.

En cuanto a los costes, analizando los diversos hoteles del municipio de Garachico, he realizado una media aproximada de los diferentes precios de la competencia, para que no diera lugar a unos precios muy elevados. Cabe destacar, que los precios son asequibles para los diversos servicios que ofrece el hotel, de esta manera, podremos captar a los clientes lo antes posible logrando el crecimiento económico del negocio.

Una vez finalizado este proyecto, podemos concluir que con ganas y esfuerzo se podría llevar a cabo este negocio en un futuro, con el objetivo de llevar a cabo ideas

emprendedoras y conseguir un aumento en la demanda del turismo rural. Ello conllevará la creación de nuevos puestos de trabajo y la mejora económica de la isla.

12. ANEXOS:

12.1. REQUISITOS MÍNIMOS ESPECÍFICOS PARA EL GRUPO DE HOTELES:

Accesos:

- ✓ Todas las unidades de alojamiento deberán estar identificadas mediante un número o con una denominación específica que figurará en el exterior de la puerta de entrada.
- ✓ Tendrán iluminación y ventilación directa al exterior o patio ventilado.
- ✓ Dispondrán de algún sistema efectivo de oscurecimiento que impida el paso de la luz, a voluntad del usuario.
- ✓ La altura de las puertas será como mínimo de 2,03 metros y deben abrirse como mínimo noventa grados.
- ✓ Para que pueda ser considerada una unidad de alojamiento como «habitación con terraza» la superficie de la unidad deberá tener la superficie indicada para cada categoría, computándose separadamente la superficie de la terraza. Su anchura mínima será de 1,30 metros.

Baño o aseo de las unidades de alojamiento:

- ✓ El bidé podrá ser sustituido por una ducha independiente de la bañera.
- ✓ Los servicios higiénicos tendrán ventilación directa o asistida, con renovación del aire.
- ✓ Todas las categorías dispondrán permanentemente de agua corriente caliente y fría, identificadas, en las bañeras, duchas, bidés y lavabos.
- ✓ Las bañeras y las duchas dispondrán de un sistema antideslizante. Su diseño debe facilitar una limpieza eficiente.

Aseos generales:

- ✓ Todos los hoteles dispondrán de un número suficiente de aseos generales a disposición de los usuarios.
- ✓ Estarán ubicados en zonas de uso común, próximos a las de mayor concentración de usuarios, y serán independientes para señoras y caballeros.
- ✓ Cumplirán la normativa de accesibilidad.
- ✓ Estarán dotados, al menos, de espejo, jabón, toallas de un solo uso o secador de manos, papel higiénico y papelería.
- ✓ Las puertas de acceso estarán dotadas de un sistema que permita el cierre por ellas mismas.

Comedores y salones:

- ✓ La superficie mínima del salón será, en todo caso, de veinte metros cuadrados y la del comedor de veinticinco metros cuadrados.

- ✓ Los espacios destinados a bares, salas de lecturas, televisión y juegos pueden computarse formando parte del salón, siempre que éste no quede suprimido en su totalidad. Sin embargo, no se computarán como parte del salón las superficies que ocupen las barras de bar.
- ✓ Los lugares de reunión y comedores tendrán ventilación directa al exterior o, en su defecto, dispositivos para la renovación de aire.

Cocinas generales, cámaras frigoríficas, bodega y despensa:

- ✓ Las cocinas deberán tener capacidad e instalaciones suficientes para preparar simultáneamente comidas como mínimo para el 50% de las plazas de comedor.
- ✓ Todos los hoteles dispondrán de despensas y bodegas con capacidad suficiente

Climatización, calefacción, refrigeración y agua caliente:

- ✓ La calefacción, la refrigeración y el agua caliente son preceptivas en todos los hoteles y en todas las dependencias destinadas a los usuarios, incluidas las unidades de alojamiento.
- ✓ Los hoteles que sólo abran en temporada de invierno estarán dispensados de la instalación de refrigeración y los que solamente abran en temporada de verano de la de calefacción.

Instalación telefónica:

- ✓ Los hoteles dispondrán de instalación telefónica en todas las unidades de alojamiento. Igualmente, dispondrán de teléfono en las zonas de uso común.

Servicio de recepción y consejería:

- ✓ La recepción y la conserjería constituirán el centro de relación con los usuarios a efectos administrativos, de asistencia y de información, de tal modo que la atención al usuario del hotel sea continuada y eficaz durante las 24 horas del día.

Servicio de limpieza:

- ✓ El servicio de limpieza deberá realizarse con la frecuencia necesaria y, al menos, una vez al día.

Servicio de restauración:

- ✓ La prestación del servicio de comedor tendrá lugar dentro del horario señalado por la dirección del hotel, que, en todo caso, comprenderá un período mínimo de dos horas y media para el almuerzo y la cena y de tres horas para el desayuno. Dicho horario se expondrá al público en lugar visible.

Seguridad:

- ✓ El hotel deberá adoptar las medidas adecuadas para garantizar el máximo nivel de seguridad a los usuarios.

12.2. AMORTIZACIÓN PRÉSTAMO.

Tiempo en años: 20

Tipo de interés anual: 6%

Tiempo en meses: 240

Tipo de interés mensual: 0,49%

A_{ni} : 141,384309

AÑO 1:

Tiempo	Mensualidad	Interés	Cuota Capit.	Amortización	Cap. Pdte.
0					546000
1	3.861,81	2.657,68	1.204,13	1.204,13	544.795,87
2	3.861,81	2.651,82	1.209,99	2.414,13	543.585,87
3	3.861,81	2.645,93	1.215,88	3.630,01	542.369,99
4	3.861,81	2.640,01	1.221,80	4.851,81	541.148,19
5	3.861,81	2.634,07	1.227,75	6.079,56	539.920,44
6	3.861,81	2.628,09	1.233,72	7.313,28	538.686,72
7	3.861,81	2.622,08	1.239,73	8.553,01	537.446,99
8	3.861,81	2.616,05	1.245,76	9.798,78	536.201,22
9	3.861,81	2.609,99	1.251,83	11.050,60	534.949,40
10	3.861,81	2.603,89	1.257,92	12.308,53	533.691,47
11	3.861,81	2.597,77	1.264,04	13.572,57	532.427,43
12	3.861,81	2.591,62	1.270,20	14.842,77	531.157,23

AÑO 20:

Tiempo	Mensualidad	Interés	Cuota Capit.	Amortización	Cap. Pdte.
229	3.861,81	218,59	3.643,22	504.734,95	41.265,05
230	3.861,81	200,86	3.660,95	508.395,90	37.604,10
231	3.861,81	183,04	3.678,77	512.074,68	33.925,32
232	3.861,81	165,13	3.696,68	515.771,36	30.228,64
233	3.861,81	147,14	3.714,68	519.486,04	26.513,96
234	3.861,81	129,06	3.732,76	523.218,79	22.781,21
235	3.861,81	110,89	3.750,93	526.969,72	19.030,28
236	3.861,81	92,63	3.769,18	530.738,90	15.261,10
237	3.861,81	74,28	3.787,53	534.526,43	11.473,57
238	3.861,81	55,85	3.805,97	538.332,40	7.667,60
239	3.861,81	37,32	3.824,49	542.156,89	3.843,11
240	3.861,81	18,71	3.843,11	546.000,00	0,00

Momento 0	Año 1
Deuda a C/P= 14.842,77	Deuda a C/P= 15.733,33
Deuda L/P= 531.157,23	Deuda L/P= 515.423,90
	Cuota Capital= 14.842,77
	Intereses= 31.499,01

BIBLIOGRAFÍA:

Páginas Web utilizadas:

ISTAC: http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas_estadisticos/sectorservicios/

INE: http://www.ine.es/inebmenu/mnu_construc.htm

<http://www.elmundo.es/elmundo/2013/08/02/economia/1375439668.html>

http://www.ruralpromo.com/consultoria_montar_hotel_rural/?page_id=2041

http://www.redcanariarural.org/pdf/26_fernandez_hernandez.pdf

<http://www.escapadarural.com/blog/propietarios/el-proyecto-leader-y-el-turismo-rural/>

<http://www.elmundo.es/suvienda/sv/tasaciones/>

http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/docs/plan_vivienda_canarias_2009_2012.pdf

<http://pisos.mitula.com/pisos/terrenos-garachico>

<http://www.aderlan.org/downloads/Proyectos/ruralESS/Estudios%20de%20viabilidad/viabilcasarural.pdf>

http://www.mesadelturismo.com/common/contenido/documentos_legislacion/anexos_d ec_47-04_andal.pdf

<http://www.attur.es/es/>

<http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2010/204/001.html>

<https://sabi-bvdinfo-com.accedys2.bbt.ull.es/version/201459/home.serv?product=SabiNeo&loginfromcontext=ipaddress>

http://www.magrama.gob.es/ministerio/pags/Biblioteca/Revistas/pdf_reas%2Fr109_02.pdf

Publicaciones:

Bote Gómez, V. (1979): Revista de Estudios Agrosociales, Núm. 109

Fuentes García, R. (1995), El turismo rural en España, especial referencia al análisis de la demanda. Ministerio de Comercio y Turismo.

Gilbert, D. C. (1992):“Perspectivas de desarrollo del turismo rural”. Revista Valenciana D’Estudis Autonomics, nº 13, pp. 167-193.

Cals, J. y otros (1995): libro El turismo en el desarrollo rural de España.

Organización Mundial de Turismo informe año 2001