

Estudio Torre Uriz

1. INTRODUCCIÓN	2
1.1. EL PROMOTOR	
1.2. EL ESTABLECIMIENTO	
2. PLAN DE RECURSOS HUMANOS	4
2.1. PLANTILLA LABORAL NECESARIA. CUALIFICACION	
2.2. TIPOS DE CONTRATOS A REALIZAR	
2.3. TRABAJOS SUBCONTRATADOS A TERCEROS	
2.4. COSTES LABORALES	
3. PLAN ECONOMICO FINANCIERO	5
3.1. INGRESOS	
3.1.1. Previsión de Ventas	
3.1.2. Coste de las Ventas	
3.2. TESORERIA	
3.3. PYG	
3.4. BALANCE	
4. PLAN CONTABLE FISCAL.....	10
4.1. IVA	
4.2. IRPF. IS	
4.3. OBLIGACIONES FISCALES	
4.4. OBLIGACIONES CONTABLES	
5. IMPACTO DE GENERO	12
6. IMPACTO SOCIAL	12

1. INTRODUCCIÓN

1.1. EL PROMOTOR

La Dirección General de Turismo, en adelante DGT, es la entidad responsable de la gestión del Hotel Rural Torre de Uriz, inmueble adscrito a esta administración desde 2015.

De acuerdo con lo establecido en su estructura orgánica (DF 256/2023, de 15 de noviembre) la DGT, a través de su Servicio de Ordenación, Gestión y Calidad del Turismo, tiene entre sus funciones la *“j) Ordenación y adecuación de las infraestructuras turísticas adscritas al Departamento analizando las fórmulas de gestión más apropiadas coordinadamente con los demás Servicios”*.

Los argumentos de interés público que justifican esta actuación son, a juicio de la DGTCyC, los siguientes:

- Poner en valor del patrimonio de nuestra Comunidad a través de la gestión turística del mismo.
- Fortalecer el tejido turístico de la zona, muy escaso todavía en la actualidad
- Dinamizar el entorno y generar economía en la zona, creando puestos de trabajo directos para la gestión del propio establecimiento y su efecto indirecto en otras empresas de la zona.
- Mejorar la autoestima local, en cuanto que se mantiene un patrimonio querido por sus vecinos que sirve de gancho y propicia un mayor conocimiento del entorno en que se ubica.
- Crear una mayor vida social en esta pequeña localidad.

1.2. EL ESTABLECIMIENTO

1.2.1. Características del edificio

El establecimiento hotelero Hotel Rural Torre de Uriz se inscribió en el Registro de Turismo de Navarra con fecha 12 de julio de 2010 con una categoría de 3 estrellas y una capacidad de 6 habitaciones dobles, es decir, 12 plazas fijas y la posibilidad de instalar camas supletorias en 3 habitaciones.

Se sitúa en una antigua torre de defensa medieval declarada bien de interés cultural y un edificio colindante, que se encuentran unidos en primera planta mediante una pasarela. La torre dispone de planta baja, entreplanta y 3 plantas elevadas, el edificio principal cuenta con planta baja más una. La distribución interior es la siguiente:

- **Planta baja del edificio:** hall de entrada, servicios higiénicos generales, recepción, cuarto para equipajes, salón (44 m²), comedor (25m²), aforo máximo 17 pax), cocina (18m².), office de cocina, zona de personal, y escalera de comunicación entre plantas.
- **Planta primera del edificio:** 3 habitaciones con baño incluido (entre 24 y 28m². cada una de ellas), office y zona de estar-biblioteca, desde donde parte la pasarela que comunica este edificio con la torre.

- **Planta baja de la torre y entreplanta:** Zona sin uso actual definido de 29,79m². Acceso directo desde el exterior.
- **Plantas primera, segunda y tercera de la torre:** una habitación doble con baño por planta (27 y 32 m².) y escalera de comunicación entre plantas.

1.2.2. Instalaciones y suministros

- a) El abastecimiento de agua y el saneamiento se realiza a través de la red municipal. Recogida de basuras (Mancomunidad de Irati).
- b) Electricidad: instalación conectada a la red general (Iberdrola).
- c) Producción de ACS y calefacción mediante caldera de gas propano suministrado desde depósito privado situado en el exterior (Repsol).
- d) Climatización mediante bomba de calor (frío-calor), constando la instalación de una unidad exterior y tres unidades interiores tipo split.
- e) Telefonía: instalación de red fija de telefonía.
- f) Internet: banda ancha de alta velocidad, mediante antena receptora y router wifi.
- g) Televisión: antena TDT, si bien no hay instaladas actualmente televisiones en los dormitorios
- h) Instalación de protección contra incendios: Está formada por una centralita, detectores de humo, extintores y luces de emergencia y señalización (Seyman)
- i) Red de riego
- j) Dominios web: hoteltorredeuriz.net, hoteltorredeuriz.es, (Cdmon).

2. PLAN DE RECURSOS HUMANOS

2.1. PLANTILLA LABORAL NECESARIA. CUALIFICACION

Se ha planteado que para atender la gestión de la torre serán necesarias dos personas, una a jornada completa y una segunda 2/3 de la jornada.

No se considera necesaria una formación específica para el desempeño de estos puestos. No obstante, se valorará especialmente la capacidad de atención al público, el trato cordial con los visitantes y las habilidades de comunicación, dado el carácter turístico y de atención al cliente de la actividad.

2.2. TIPOS DE CONTRATOS CONTEMPLADOS

A efectos del presente plan de viabilidad se considera que la persona promotora desarrollará la actividad en régimen de trabajo autónomo, estando dada de alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (RETA).

Por su parte, la persona contratada por cuenta ajena estará encuadrada en el Régimen General de la Seguridad Social (RGSS), de acuerdo con la normativa laboral vigente y las condiciones establecidas en el convenio colectivo aplicable.

2.3. TRABAJOS SUBCONTRATADOS A TERCEROS

No se contempla, en principio, la subcontratación de servicios externos que tengan un peso significativo en la estructura de costes de la actividad, por lo que no se detalla un presupuesto específico para este concepto.

No obstante, se prevé la posible contratación de servicios de lavandería, cuyo coste se incluirá dentro del apartado de «Otros gastos de explotación».

2.4. COSTES LABORALES ESTIMADOS

Se detallan los costes laborales estimados correspondientes tanto a la persona promotora, que desarrollará su actividad como trabajadora autónoma, como al personal contratado por cuenta ajena.

Para realizar estas estimaciones se ha tomado como referencia el Convenio Colectivo de Hostelería de Navarra 2022-2025, que se utiliza como referencia a efectos de cálculo al no haberse producido, a fecha de elaboración del presente plan, una actualización del mismo.

Para los ejercicios comprendidos entre 2027 y 2031 se ha aplicado un incremento salarial estimado del 2,50 % anual. Asimismo, para el cálculo de los costes de Seguridad Social se ha considerado, con carácter estimativo, un porcentaje del 30 % sobre el salario bruto.

PROMOTORA/AUTONOMA (NIVEL II)					
	2027	2028	2029	2030	2031
INCREMENTO SALARIAL ESTIMADO	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	
Salario bruto	25.954,76	26.603,63	27.268,72	27.950,44	28.649,20
S.Social (30%)	7.786,43	7.981,09	8.180,62	8.385,13	8.594,76
Coste salarial	33.741,19	34.584,72	35.449,34	36.335,57	37.243,96

1 AYUDANTE DE COCINA/LIMPIEZA (2/3 jornada)					
	2027	2028	2029	2030	2031
INCREMENTO SALARIAL ESTIMADO	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	
Salario bruto	15.071,48	15.448,27	15.834,48	16.230,34	16.636,10
S.Social (30%)	4521,44	4634,48	4750,34	4869,1	4990,83
Coste salarial	19.592,92	20.082,75	20.584,82	21.099,44	21.626,93

COSTE TOTAL	53.334,11	54.667,47	56.034,16	57.435,01	58.870,89
-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

3. PLAN ECONOMICO FINANCIERO

Para la estimación de los ingresos se han tomado como referencia, por un lado, el precio medio de facturación previsto para cada servicio y, por otro, la capacidad de alojamiento disponible. A partir de estos parámetros se ha calculado la previsión de facturación anual, cuyo detalle se recoge en los cuadros siguientes.

3.1. INGRESOS

3.1.1. Previsión de Ventas

Para la estimación de los ingresos se han tomado como referencia, por un lado, el precio medio de facturación previsto para cada servicio y, por otro, la capacidad de alojamiento disponible. A partir de estos parámetros se ha calculado la previsión de facturación anual, cuyo detalle se recoge en los cuadros siguientes.

PRECIO	BASE	IVA	TOTAL
Alojamiento	150,00	15,00	165,00
Desayuno	12,00	1,20	13,20
Comedor	22,00	2,20	24,20
Barra	4,96	0,50	5,46
Venta Artesanía	27,29	2,73	30,02

Para estimar la facturación a alcanzar a través del servicio de alojamiento, se ha tomado el grado de ocupación media aportado por el actual gestor, un 37% anual.

	Maxima (PAX) posible	Personas (teniendo en cuenta % OCUPACIÓN)	HABITACIONES/ año
OCUPACIÓN	4.380,00	1.620,60	810,3
TOTAL PERSONAS		1.620,60	
TOTAL HABITACIONES		810,3	

El cálculo se ha realizado multiplicando el precio base del servicio, por el número de habitaciones y 365 noches, y a esa facturación se le ha aplicado el promedio de la ocupación actual declarada, 37%.

	% USUARIOS/ OCUPACION	Nº PERSONAS /AÑO	HABITACIONES / AÑO	PRECIO SIN IVA	TOTAL SIN IVA
ALOJAMIENTO			810,30	150,00	121.545,00
Desayuno	70%	1.296,48		12,00	15.557,76
CENA	70%	1.134,00		22,00	24.948,00
CONSUMICIONES BAR	30%	486,00		4,96	2.410,56
PCTOS ARTESANOS	10%	162,00		27,29	4.420,98
TOTAL					168.882,30 €

Con estos datos, la previsión para el primer periodo sería la de la tabla adjunta. Este importe, sin tener en cuenta la posible subida de ocupación, es el que hemos proyectado como ingresos para los siguientes periodos, teniendo en cuenta solamente el IPC.

PREVISION DE INGRESOS 2027-2031		
IPC (previsiones estimativas para 2027 BE)	AÑO	IMPORTE (SIN IVA)
2,6%	2027	168.882,30 €
2,0%	2028	172.259,95 €
2,0%	2029	175.705,15 €
2,0%	2030	179.219,25 €
2,0%	2031	182.803,64 €
VALOR ESTIMADO TOTAL		878.870,29 €

3.1.2. COSTE DE LAS VENTAS

Para calcular los costes, se ha actualizado los costes de aprovisionamiento y resto de costes de explotación sin incluir los laborales, sobre la facturación, ponderándose los datos para obtener el porcentaje a aplicar.

	% PONDERADO SOBRE LA CIFRA DE NEGOCIO
Gastos aprovisionamiento	16,58%
Gastos explotación	42,57%

Si aplicamos estos porcentajes a los ingresos proyectados y teniendo en cuenta el canon anual a pagar y una previsión de subida del IPC, los costes esperados serían los siguientes:

	Gastos actualizados a 2026 y posteriores según previsión IPC				
	2,60%	2,0%	2,0%	2,00%	
	2027	2028	2029	2030	2031
Costes aprovisionamiento	28.000,00	28.728,00	29.302,56	29.888,61	30.486,38
otros gastos explotación	59.791,32	61.345,89	62.572,81	63.824,27	65.100,75
canon	12.100,00	12.414,60	12.662,89	12.916,15	13.174,47
Otros gastos + canon	71.891,32	73.760,49	75.235,70	76.740,42	78.275,23

No se prevé que la persona o empresa concesionaria realice inversiones u obras en el establecimiento para la realización de la actividad, dado que este se encuentra en condiciones adecuadas de uso, salvo posibles mejoras que desee realizar con carácter voluntario y que serán a su cargo.

3.2. TESORERIA

Las necesidades de tesorería para este negocio vienen marcadas únicamente por dos circunstancias, el desembolso inicial y la temporalidad de los ingresos durante el primer año, ya que es un tipo de actividad en el que los ingresos se cobran al contado y los pagos se realizan al contado o de forma aplazada.

- La sociedad gestora no necesitará tener la tesorería suficiente para hacer frente al pago del canon inicial al cobrarse este semestralmente de forma pos pagable y fraccionada. Es decir, el primer pago de canon se tramitará en el mes de junio por el % de la anualidad que corresponda según el número de meses transcurridos. En los años siguientes el pago del canon será semestral, y se tramitará en los meses de junio y diciembre.

Sí que necesitará dotarse de la tesorería suficiente para hacer frente a los suministros iniciales para poder ofrecer sus servicios. No será necesario ningún otro reembolso en este momento, al encontrarse el negocio en buen uso y en situación de poder continuar con su actividad sin ninguna inversión extraordinaria.

- Debido a la estacionalidad en la ocupación hotelera en la zona, los meses de invierno pueden suponer unos menores ingresos, que podrían dar lugar este primer año, debido a la falta de efectivo generado hasta ese momento, a desfases de tesorería para hacer frente a los salarios y gastos generales. Si la actividad comenzase en el segundo o tercer trimestre del año tampoco se produciría dicho desfase al ser época de alta ocupación.

El resto de periodos no prevé estos desfases de forma significativa, al contar con una posición de tesorería más sólida derivada de los flujos de caja generados durante los ejercicios anteriores.

3.3. PYG

En el siguiente cuadro, se indica la previsión de resultados para el periodo 2026-2030.

CUENTA PYG					
	2027	2028	2029	2030	2031
1. Importe cifra negocios	168.882,30	172.259,95	175.705,15	179.219,25	182.803,64
2. Variación existencias PT Y en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Trabajos realizados por la Empresa para su activo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Aprovisionamientos	-28.000,00	-28.728,00	-29.302,56	-29.888,61	-30.486,38
5. Otros ingresos de explotación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Gastos de personal	-53.334,11	-54.667,47	-56.034,16	-57.435,01	-58.870,89
7. Otros gastos de explotación (CANON 12.100€+ipc)	-71.891,32	-73.760,49	-75.235,70	-76.740,42	-78.275,23
8. Amortización inmovilizado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Imputación sub. Inmovilizado no financiero y otras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Excesos de provisiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Deterioro y resultados enaj. Inmv	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO EXPLOTACIÓN (1-11) (RAIT)	15.656,87	15.103,99	15.132,73	15.155,21	15.171,14
12. Ingresos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14. Variación valor razonable inst. financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Diferencias de cambio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16. Deterioro y resultado por enaj. Inst. finac.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO FINANCIERO (12-16)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (RE + RF)	15.656,87	15.103,99	15.132,73	15.155,21	15.171,14
17. Impuesto sobre beneficios (19% microempresa)	2.974,81	2.869,76	2.875,22	2.879,49	2.882,52
RESULTADO DEL EJERCICIO	12.682,06	12.234,23	12.257,51	12.275,72	12.288,62

La previsión realizada muestra una evolución positiva de la rentabilidad económica desde el primer ejercicio de actividad. Este indicador permite valorar la capacidad del propio negocio para generar resultados a partir de los recursos empleados, con independencia de la estructura de financiación utilizada y de la fiscalidad aplicable.

Al obtener beneficios desde el primer año, el porcentaje es positivo desde 2027.

De acuerdo con las previsiones realizadas, la actividad obtiene resultados positivos desde el primer ejercicio, por lo que la rentabilidad se mantiene en niveles favorables a lo largo de todo el periodo analizado. Asimismo, la rentabilidad prevista se sitúa por encima del coste financiero estimado de la deuda. Tomando como referencia un coste medio aproximado de la financiación para pequeñas empresas en torno al 5 %, la rentabilidad financiera esperada para la persona inversora se mantiene igualmente en valores positivos.

Esta rentabilidad ha sido calculada teniendo en cuenta que la sociedad gestora aportaría los 12.100 euros del canon inicial y su correspondiente subida del IPC.

3.4. BALANCE

Las previsiones de balances recogen únicamente el valor de la concesión para los cinco años, la obligación generada y los resultados obtenidos, esto se irá completando en cada caso con las distintas cuentas que se vayan generando en todo momento de derechos y obligaciones devengadas.

La empresa va ganando valor al ir generando beneficios de forma recurrente, algo que se refleja en el valor patrimonio neto, que año a año es superior al anterior.

ACTIVO	2027	2028	2029	2030	2031	PASIVO	2027	2028	2029	2030	2031
ACTIVO NO CORRIENTE	63.268,11	51.168,11	38.753,51	26.090,62	13.174,47	PATRIMONIO NETO	24.782,06	37.330,89	48.568,49	59.874,04	71.195,24
I. Inmovilizado intangible (202)	63.268,11	51.168,11	38.753,51	26.090,62	13.174,47	A.1 Fondos propios					
II. Inmovilizado material						I. Capital	12.100,00	12.414,60	12.662,89	12.916,15	13.174,47
III. Inversiones inmobiliarias						II. Prima de emisión					
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo						III. Reservas	0,00	1.268,21	1.223,42	1.225,75	1.227,57
V. Inversiones financieras a largo plazo						IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias					
VI. Activos por impuesto diferido						V. Resultados ejercicios anteriores	0,00	11.413,86	22.424,66	33.456,42	44.504,57
						VI. Otras aportaciones de socios					
						VII. Resultado del ejercicio	12.682,06	12.234,23	12.257,51	12.275,72	12.288,62
						VIII. Dividendo a cuenta					
ACTIVO CORRIENTE	12.682,06	24.916,29	35.905,59	46.957,89	58.020,76	PASIVO NO CORRIENTE	28.904,04	19.388,79	9.754,61	0,00	0,00
I. Existencias						I. Provisiones a largo plazo					
II. Deudores comerciales y otras						II. Deudas a largo plazo	28.904,04	19.388,79	9.754,61	0,00	0,00
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo						III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo					
IV. Inversiones financieras a corto plazo						IV. Pasivos por impuesto diferido					
V. Periodificaciones a corto plazo						V. Periodificaciones a largo plazo					
VI. Efectivo y otros activos líquidos	12.682,06	24.916,29	35.905,59	46.957,89	58.020,76	PASIVO CORRIENTE	9.876,54	9.876,54	9.876,54	9.876,54	0,00
						I. Provisiones a corto plazo					
						II. Deudas a corto plazo	9.876,54	9.876,54	9.876,54	9.876,54	0,00
						III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo					
						IV. Acreedores comerciales y otras					
						V. Periodificaciones					
TOTAL	75.950,17	76.084,40	74.659,10	73.048,51	71.195,23	TOTAL	63.562,64	66.596,23	68.199,64	69.750,58	71.195,24

4. PLAN CONTABLE FISCAL

4.1. IVA

Es una actividad que puede acogerse a la tributación por el régimen simplificado, aunque en el estudio se haya contemplado según la tributación por régimen general.

- La sociedad debe presentar una declaración trimestral mediante el modelo F69 con carta de pago 713.
- Al final del año se presenta un resumen de las declaraciones anteriores: F60.

4.2. IRPF E IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Las obligaciones fiscales dependerán de la forma jurídica finalmente adoptada por la entidad gestora y del régimen de tributación que corresponda.

En caso de existir retenciones de IRPF practicadas, deberán efectuarse las correspondientes declaraciones e ingresos periódicos ante la Administración tributaria .

Asimismo, al cierre de cada ejercicio deberá presentarse la correspondiente declaración informativa sobre la distribución o atribución de rentas, cuando resulte exigible.

En función de la forma jurídica de la empresa, los beneficios obtenidos tributarán mediante el Impuesto sobre Sociedades o, en su caso, serán imputados fiscalmente a las personas socias conforme al régimen tributario aplicable.

4.3. OBLIGACIONES FISCALES

1.- Impuesto de Actividad Económica.

La actividad deberá estar dada de alta en el epígrafe correspondiente del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) o tributo equivalente que resulte aplicable.

La cuota correspondiente se determinará de acuerdo con la normativa aplicable y, en su caso, con los parámetros establecidos por la Administración competente.

2.- Declaración trimestral y anual de IVA e IRPF.

La modalidad de tributación aplicable vendrá determinada por la actividad desarrollada, su correspondiente epígrafe fiscal y la forma jurídica de la entidad.

En función de estos factores se determinarán las obligaciones relativas al IVA, retenciones, pagos fraccionados y demás impuestos que correspondan.

3.- Declaración anual de operaciones con terceros.

Deberá presentarse la declaración informativa correspondiente cuando las operaciones realizadas con un mismo proveedor o cliente superen el importe mínimo establecido legalmente para su presentación.

4.4. OBLIGACIONES CONTABLES

La empresa deberá llevar una contabilidad ordenada y adecuada a la naturaleza de su actividad, que permita conocer y realizar un seguimiento de sus operaciones y de su situación económica y financiera.

Asimismo, la empresa deberá mantener los libros contables y registros fiscales que sean obligatorios en función de su forma jurídica y régimen fiscal, cumpliendo en todo momento con los requisitos de legalización, conservación y presentación establecidos por la normativa vigente.

5. IMPACTO DE GENERO

El proyecto ha sido analizado teniendo en cuenta su posible impacto en materia de igualdad entre mujeres y hombres. A partir de este análisis, se considera que el proyecto incorpora de forma adecuada la perspectiva de género, promoviendo la igualdad de oportunidades y evitando cualquier tipo de discriminación por razón de sexo en el desarrollo de la actividad.

En este sentido, se establece como **obligación** de la empresa concesionaria la recogida de datos relativos a las visitas desagregados por sexo, con el fin de disponer de información que permita analizar la participación de mujeres y hombres. Asimismo, se deberá utilizar un lenguaje igualitario y no sexista, tanto en la comunicación como en la información y materiales relacionados con la actividad.

6. IMPACTO SOCIAL

El proyecto tendrá un impacto positivo en el desarrollo económico y social de la localidad, contribuyendo a hacer frente al proceso de despoblación que afecta a las zonas rurales. Trasciende de su finalidad y rentabilidad económica y contribuye a la continuidad de la actividad turística en la zona, a la generación de empleo, atraer visitantes y favorecer el consumo en otros establecimientos y servicios del entorno, contribuyendo así a mantener y dinamizar la actividad económica local.

Asimismo, el proyecto contribuirá a la puesta en valor, conservación y mantenimiento del patrimonio de la Comunidad, garantizando la continuidad de la actividad y evitando que una infraestructura que ha estado en funcionamiento y ha sido explotada hasta la actualidad caiga en desuso y pierda su valor como recurso turístico y cultural.