

**ASUNTO: INFORME ECONÓMICO GESTIÓN DE LAS CABAÑAS,
PISCINA Y BAR DEL PARQUE DE LOS PEDREGALES.**

1.- DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO:

El servicio que se pretende externalizar sería el siguiente:

- 
- Alquiler, limpieza y mantenimiento integral de las cabañas del parque.
 - Gestión, limpieza y mantenimiento integral de la piscina del parque.
 - Gestión y mantenimiento integral del bar del parque.
 - Gestión y mantenimiento de la zona de camping.
 - Limpieza de las zonas aledañas y viales del parque.
 - Mantenimiento del mobiliario urbano (papeleras, bolardos, señales de tráfico, alumbrado público, barbacoas, zonas recreativas, columpios etc) de la totalidad del parque.
 - Mantenimiento de la jardinería interior en la zona de cabañas, piscina, zona de acampada y bar.
 - Pago de la electricidad, teléfono y resto de servicios de las cabañas, piscina, bar, zona de acampada y recepción del parque.
 - Inversión para la reparación y adecuación de las cabañas existentes. (entiendo que no se amplía el número de cabañas)
 - Inversión para reparación y adecuación de aseos públicos del parque, de alumbrado de la zona de concesión (zona acampada, cabañas, piscina y bar) así como la construcción de un recinto para la prerecogida de RSU (fracciones orgánica y selectiva).
 - Otras inversiones en infraestructuras básicas necesarias para la correcta gestión del servicio: instalación de puntos de agua potable, de electricidad y alcantarillado en zona de acampada, instalación de depuradora de aguas residuales etc.
 - Se subroga un empleado municipal con categoría de peón adscrito a labores de mantenimiento y conservación del parque.

La concesión será por 15 años.

2.- ESTUDIO ECONÓMICO:

2.1- GASTOS DEL SERVICIO:

En estos gastos no se incluye los de gestión del bar, al tenerse en cuenta en este estudio económico tan sólo los beneficios que se puede obtener por este servicio.

2.1.1- PERSONAL DEL SERVICIO:

Se estima el siguiente personal para la gestión del servicio (el adjudicatario tendrá libertad para disponer el personal que estima más oportuno para la mejor gestión del servicio):



CONCEPTO	IMPORTE
Limpieza instalaciones (365 días al año y refuerzo en verano)	39.100
Mantenimiento (2 operarios de lunes a viernes con guardias fines de semana y festivos). Se incluye el personal subrogado con un coste empresa anual de 31.091,00 euros)	58.000
Vigilancia y atención al cliente por la noche (365 días al año)	43.200
TOTAL COSTE PERSONAL	140.300

2.1.2- INVERSIONES:

El detalle de las inversiones mínimas se incluye en el pliego técnico y se resume en la siguiente tabla en la que se ha estimado el importe de cada una de ellas:

INVERSIÓN	COSTE ESTIMADO	PERIODO AMORTIZACIÓN PREVISTA
Reparación y puesta en marcha de bar, piscina y cabañas.	65.000 euros x 2	7.5 años (2 rehabilitaciones durante la concesión)
Adecuación zona de acampada.	10.000 euros.	15 años
Reparación y adecuación de aseos públicos.	12.000 euros x 2	7.5 años (2 renovaciones durante la concesión)

Construcción de recinto para la prerecogida de RSU.	6.000 euros.	15 años
Instalación de alumbrado público en la zona de concesión.	12.000 euros	15 años
INVERSIONES AÑO 1	105.000 euros	
TOTAL INVERSIONES DURANTE LA CONCESIÓN	182.000 euros	

El importe anual mínimo de la partida de amortización y financiación de inversiones será el siguiente:

INVERSIÓN	COSTE ESTIMADO	T.AMORT	INTERES	IMPORTE
Reparación y puesta en marcha de bar, piscina y cabañas,	65.000			
		7,5	7%	11.433,16 €
Adecuación zona de acampada.	10.000	15	7%	1.097,95 €
Reparación y adecuación de aseos públicos.	12.000	7,5	7%	2.110,74 €
Construcción de recinto para la prerecogida de RSU.	6.000			
		15	7%	658,77 €
Instalación de alumbrado público en la zona de concesión.	12.000			
		15	7%	1.317,54 €
IMPORTE AÑO				16.618,15 €

2.1.3- GASTOS DE GESTIÓN DEL SERVICIO:

Se estiman los siguientes costes de mantenimiento y gestión del servicio.

CONCEPTO	IMPORTE
Mantenimiento y conservación	52.000
Agua, Electr y otros servicios.	15.000
Otros gastos de promoción, seguros, impuestos , licencias etc	10.000
TOTAL	77.000

2.1.4- RESUMEN COSTES DEL SERVICIO:

Los costes son los siguientes:

CONCEPTO	IMPORTE
Personal	140.300,00
Inversiones	16.618,15
Gasto corriente	77.000,00
TOTAL GASTO	233.918,15
6% BI	14.035,09
7% GG	16.374,27
SUMA	264.327,51
18%IVA	47.578,95
TOTAL GASTO	311.906,46

2.2- INGRESOS DEL SERVICIO:

Se estiman lo siguientes ingresos (Iva incluido) teniendo en cuenta los distintos servicios que se gestionan, la ocupación media del complejo y las tarifas normales de mercado para este tipo de actividad:

CONCEPTO	IMPORTE
Ingresos en cabañas	169.699,50
Beneficio bar-restaurante	12.000,50
Piscina	9.900,00
Ingresos zona de acampada	109.500,00
Otros ingresos	15.000,00
TOTAL INGRESOS AÑO	316.100,00

2.3- PROPUESTA DE CANON MUNICIPAL:

La propuesta de canon anual mínimo ascendería a 4.193,54 euros (62.903,10 euros en los 15 años de concesión).

Con este canon mínimo se garantiza la viabilidad económica financiera del servicio que se va a prestar en el complejo de los Pedregales.

3.- CONCLUSIÓN:

Tal como se demuestra en el anterior estudio económico, la correcta gestión del servicio permite recuperar los gastos de gestión del mismo, incluidas las inversiones necesarias en el parque y el canon municipal, obteniéndose un beneficio razonable para este tipo de actividad.

En los criterios de valoración de las ofertas considero que debe puntuarse, sobre todo, las mejoras económicas que se propongan en el canon de concesión, así como las mejoras de inversión en el complejo, ya que son los dos conceptos que en mayor medida benefician al Ayuntamiento (económica y publicitariamente).

En Estepona a 9 de julio de 2012



Fdo. José Manuel Borrego del Valle
Ingeniero.T. Municipal

ANEXO. DETALLE INGRESOS

ESTIMACIÓN DE INGRESOS EN PARQUE DE PEDREGALES

CABANAS

	DIAS	% OCUP	TOTAL DIAS
ENERO	31	20%	6,2
FEBRERO	28	15%	4,2
MARZO	31	20%	6,2
ABRIL	30	25%	7,5
MAYO	31	35%	10,85
JUNIO	30	75%	22,5
JULIO	31	100%	31
AGOSTO	31	100%	31
SEPTIEMBRE	30	60%	18
OCTUBRE	31	20%	6,2
NOVIEMBRE	30	15%	4,5
DICIEMBRE	31	20%	6,2
totales		42%	154,35

TIPO	IMPORTE	DIAS	OCUPACIÓN	DIAS OC	INGRESO	UDS	TOTAL ING
pequeña	90	365	42%	154,35	13891,5	9	125.023,50
grande	120	365	51%	186,15	22338	2	44.676,00
TOTALES						11	169.699,50

PISCINA

	DIAS	AFORO	OCUPACIÓN	PRECIO	INGRESO
PISCINA	90	50	100%	2,2	9.900,00

BAR

BENEFICIO BAR	12.000,50
----------------------	------------------

CAMPING

OCUPACIÓN MÁXIMA DIA	150
% OCUPACIÓN MEDIA AÑO	20,0%
TOTAL VISITAS (PERS/AÑO)	10.950
PRECIO MEDIO PERSONA/DIA	10,00
TOTAL INGRESOS AÑO	109.500,00

OTROS

OTROS INGRESOS	15000
-----------------------	--------------

INGRESOS TOTALES ACTIVIDAD	316.100,00
-----------------------------------	-------------------

