



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE LA EXPLOTACIÓN DEL CAMPING

1. **Objeto.**

El **Camping Municipal** de Fuencaiente será gestionado por la empresa que resulte adjudicataria a través de la fórmula de **concesión, por un periodo de 15 años.**

En el Camping Municipal se prestarán los servicios referidos a la acampada de 46 parcelas en el primer ejercicio y 75 parcelas los restantes de la concesión, el servicio de piscina y el de bar-restaurante anejos al mismo.

Las instalaciones se encuentran en el km 105,8 de la carretera nacional 420 lat 38.45071 lon -4.32799 a un kilometro de distancia de la localidad.

Los trabajos a realizar en el camping municipal son todos aquellos definidos en el pliego y, en concreto, una inversión de **380.212,42 €** (iva incluido) para acondicionar y explotar 46 parcelas, pudiendo contar para el ejercicio siguiente con 29 parcelas más ejecutadas por el Ayuntamiento con ayudas del FEADER. Realizada la inversión, será obligación del concesionario la gestión de las plazas de acampada, el mantenimiento y conservación de las instalaciones, atender los consumos de energía eléctrica y agua durante todo el año, dotar de servicios de socorrismo y salvamento acuático a la piscina, de servicios de cocina y camareros al bar anejo y la vigilancia nocturna del Camping durante el periodo de apertura.

La apertura del Camping será, al menos, desde el 1 de Abril al 30 de Septiembre, y de la Piscina desde el 1 de Mayo al 30 de Agosto, y del bar el mismo periodo correspondiente a la apertura del Camping.





2. Justificación del estudio.

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la gestión indirecta del Camping Municipal, piscina y bar anejo, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera. En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la gestión y explotación, exponiendo las características, y realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta Entidad Local.

El Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), norma que exige que en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos vinculante si concluye en la inviabilidad de un proyecto. Tal y como recoge el *artículo 285 en su punto segundo, en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera.*

No se estipula, no obstante, en qué casos se podrá optar por una opción u otra. El contenido de dicho Estudio, por analogía, será el establecido en el artículo 247.2 de la LCSP correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras. Es por ello, que para determinar la idoneidad de una u otra figura de estudio atenderemos a lo establecido en el artículo 247.6 de la LCSP, que especifica que, siempre que sea de forma motivada *«por la naturaleza de la obra, por su finalidad o por la cuantía de la inversión requerida»*, se podrá sustituir la elaboración de un estudio de viabilidad por uno de la viabilidad económico-financiera del proyecto en cuestión. En consecuencia, la LCSP establece la *posibilidad de acordar la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera* cuando se considere suficiente en atención a la naturaleza y finalidad de la obra o cuantía de la inversión requerida. En este caso, la contratación de la concesión de servicios para la explotación de la piscina municipal se considera objeto de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera por





la escasa cuantía que conlleva la explotación y el canon a abonar.

3. Finalidad y justificación del servicio.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, del Camping Municipal, su Piscina y el Bar anejo, de titularidad de esta Entidad, siendo estos susceptibles de explotación económica por particulares.

Con ella se pretende cubrir la demanda de ocio y tiempo libre, fundamentalmente en la época primaveral y estival, permitiendo que los visitantes puedan disfrutar del entorno y de unas instalaciones destinadas a la acampada, el baño y el recreo en general. No se encuentra en nuestros alrededores ninguna otra instalación similar que preste estos servicios.

Además, y con el fin de garantizar la correcta prestación de los servicios enumerados, el concesionario podrá prestar otros servicios relacionados, tales como senderismo, excursiones guiadas, cursos de natación, actividades de ocio con menores, ejercicios físicos para mayores, etc.

En cualquier caso, en lo que respecta a la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos establecidos en la legislación vigente.

4. Ventajas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.

Conforme al artículo 15 de la LCSP, el contrato de concesión de servicios es aquel en virtud del cual uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

Este derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la





demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda. *[La transferencia al concesionario del riesgo operacional implicará la exposición del servicio a las incertidumbres del mercado (riesgo de demanda/riesgo de oferta).]*

Así, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificada, ya que para la entidad supone trasladar el riesgo operacional al concesionario, quien podrá gestionar con su personal el servicio, sin que el Ayuntamiento disponga de personal ni medios adecuados para dicha gestión. Por otro lado, este riesgo conlleva para el concesionario un estímulo, quien con una adecuada gestión y una optimización de recursos puede ver aumentada la demanda del servicio y por tanto sus ganancias. A su vez, este estímulo servirá de revulsivo para que la gestión -de cara al usuario- sea lo más efectiva y adecuada, ya que un servicio de calidad conllevará un incremento de la demanda y ésta, a su vez, un aumento de las ganancias.





5. Previsiones sobre la demanda de uso e ingresos.

Ingresos

Detalle de servicios

parcela	12,80
adulto	6,40
niños	5,25
coche	6,40
luz	2,00
Precio servicio	32,85

Días abiertos

Abril	30
Mayo	31
Junio	30
Julio	31
Agosto	31
Septiembre	30
Total dias abierto	183

Ejercicio

Año 2020
Año 2021
Año 2022
Año 2023
Año 2024
Año 2025
Año 2026
Año 2027
Año 2028
Año 2029
Año 2030
Año 2031
Año 2032
Año 2033
Año 2034

Ocupación

60%
40%
40%
40%
40%
40%
40%
40%
40%
40%
40%
40%
40%
40%
40%

Plazas

46
75
75
75
75
75
75
75
75
75
75
75
75
75
75





Estimación evolución de Ingresos-cobros. (IPC 1%)

<u>Año</u>	<u>Importe estimado</u>
2.020	165.919
2.021	182.150
2.022	183.971
2.023	185.811
2.024	187.669
2.025	189.546
2.026	191.441
2.027	193.356
2.028	195.289
2.029	197.242
2.030	199.215
2.031	201.207
2.032	203.219
2.033	205.251
2.034	207.304

6.Inversión

Inversión(I.I.)
380.212

Financiación

<u>Importe</u>	<u>Años</u>	<u>Tipo</u>
380.212,42	15	3%





7. Analisis de los gastos-pagos.

Se consideran los siguientes gastos

Convenio hostelería Ciudad Real
I.P.C. anual 1%

<u>Personal</u>	<u>Categoría</u>		<u>Meses contrato</u>
	gerente	1	12
	repcionista	1	6
	Mantenimiento	1	12
	Socorrista	1	4
	Cocinero	1	6
	Camareros	2	5
	Vigilante nocturno	1	6

<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>	<u>I.P.C. anual</u>
Luz	13.000,00	<u>1%</u>
Agua	1.500,00	<u>1%</u>
Resisuos sólidos urbanos	3.500,00	<u>1%</u>
Canon	3.000,00	
Conservación	1.800,00	<u>1%</u>

La evolución de los pagos durante los quince ejercicios sería la siguiente:

Año	Personal	Luz	Agua	RSU	Canon	Mantenimiento	Préstamo
2.020	96.964	13.000	1.500	3.500	3.000	1.800	31.508
2.021	97.933	13.130	1.515	3.535	3.000	1.818	31.508
2.022	98.913	13.261	1.530	3.570	3.000	1.836	31.508
2.023	99.902	13.394	1.545	3.606	3.000	1.855	31.508
2.024	100.901	13.528	1.561	3.642	3.000	1.873	31.508
2.025	101.910	13.663	1.577	3.679	3.000	1.892	31.508
2.026	102.929	13.800	1.592	3.715	3.000	1.911	31.508
2.027	103.958	13.938	1.608	3.752	3.000	1.930	31.508
2.028	104.998	14.077	1.624	3.790	3.000	1.949	31.508
2.029	106.048	14.218	1.641	3.828	3.000	1.969	31.508
2.030	107.108	14.360	1.657	3.866	3.000	1.988	31.508
2.031	108.179	14.504	1.674	3.905	3.000	2.008	31.508
2.032	109.261	14.649	1.690	3.944	3.000	2.028	31.508
2.033	110.354	14.795	1.707	3.983	3.000	2.049	31.508
2.034	111.457	14.943	1.724	4.023	3.000	2.069	31.508





Como consecuencia de los datos anteriores, se produce la siguiente serie de tesorería desde el año 2020 hasta el año 2034, que desdoblamos en dos series para mejor consulta:

Cobros Corrientes									
Concepto \ Vencimiento	Ant.1-1-2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Totales
Cobro piezas año	165.918,78	182.149,97	183.971,46	185.811,18	187.669,29	189.545,98	191.441,44	193.355,86	1.479.863,97
Totales	165.918,78	182.149,97	183.971,48	185.811,18	187.669,29	189.545,98	191.441,44	193.355,86	1.479.863,97

Cobros Extraordinarios									
Concepto \ Vencimiento	Ant.1-1-2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Totales
Préstamo	380.212,42								380.212,42
Recuperación Iva Inversió	65.987,28								65.987,28
Totales	446.199,70								446.199,70

Pagos Corrientes									
Concepto \ Vencimiento	Ant.1-1-2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Totales
Pagos personal	96.963,72	97.933,35	98.912,89	99.901,81	100.900,83	101.909,84	102.928,94	103.958,23	803.409,41
Luz	13.000,00	13.130,00	13.261,30	13.393,91	13.527,85	13.663,13	13.799,76	13.937,76	107.713,72
Agua	1.500,00	1.515,00	1.530,15	1.545,45	1.560,91	1.576,52	1.592,26	1.608,20	12.428,51
RSU	3.500,00	3.535,00	3.570,35	3.606,05	3.642,11	3.678,54	3.715,32	3.752,47	28.989,85
Canon	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	24.000,00
Mantenimiento	1.800,00	1.818,00	1.836,18	1.854,54	1.873,09	1.891,82	1.910,74	1.929,84	14.914,21
Totales	119.763,72	120.931,35	122.110,67	123.301,77	124.504,79	125.719,84	126.947,04	128.186,51	991.465,69

Pagos Extraordinarios									
Concepto \ Vencimiento	Ant.1-1-2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Totales
Pago Inversión	380.212,42								380.212,42
Pago préstamo	31.508,13	31.508,13	31.508,13	31.508,13	31.508,13	31.508,13	31.508,13	31.508,13	252.065,01
Pago Iva neto anual	11.329,14	12.772,36	12.905,29	13.039,55	13.175,16	13.312,11	13.450,44	13.590,15	103.574,22
Totales	423.049,68	44.280,49	44.413,42	44.647,68	44.683,28	44.820,24	44.958,57	45.098,28	735.851,64

Resumen Tesorería									
Concepto \ Vencimiento	Ant.1-1-2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Totales
Cobros Corrientes	165.918,78	182.149,97	183.971,46	185.811,18	187.669,29	189.545,98	191.441,44	193.355,86	1.479.863,97
Cobros Extraordinarios	446.199,70								446.199,70
Pagos Corrientes	-119.763,72	-120.931,35	-122.110,67	-123.301,77	-124.504,79	-125.719,84	-126.947,04	-128.186,51	-991.465,69
Pagos Extraordinarios	-423.049,68	-44.280,49	-44.413,42	-44.647,68	-44.683,28	-44.820,24	-44.958,57	-45.098,28	-735.851,64
Totales	69.305,08	16.938,12	17.447,39	17.981,73	18.481,22	19.005,90	19.535,84	20.071,07	198.746,33
Acumulados	69.305,08	86.243,20	103.690,68	121.652,30	140.133,52	159.139,42	178.675,26	198.746,33	





Cobros Corrientes									
Concepto \ Vencimiento	Ant.1-1-2028	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	Totales
Cobro plazas año	1.479.863,97	196.289,42	197.242,31	199.214,73	201.206,88	203.218,96	205.251,14	207.303,65	2.888.591,05
Totales	1.479.863,97	196.289,42	197.242,31	199.214,73	201.206,88	203.218,96	205.251,14	207.303,65	2.888.591,05

Cobros Extraordinarios									
Concepto \ Vencimiento	Ant.1-1-2028	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	Totales
Préstamo	380.212,42								380.212,42
Recuperación Iva inversión	65.987,28								65.987,28
Totales	446.199,70								446.199,70

Pagos Corrientes									
Concepto \ Vencimiento	Ant.1-1-2028	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	Totales
Pagos personal	803.409,41	104.997,81	106.047,79	107.106,27	108.179,36	109.261,14	110.353,75	111.467,29	1.580.814,82
Luz	107.713,72	14.077,14	14.217,91	14.360,09	14.503,69	14.648,73	14.795,21	14.943,16	209.259,64
Agua	12.428,51	1.624,29	1.640,53	1.656,93	1.673,50	1.690,24	1.707,14	1.724,21	24.145,34
RSU	28.999,85	3.790,00	3.627,90	3.888,18	3.904,84	3.943,09	3.983,33	4.023,16	56.339,13
Canon	24.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	45.000,00
Mantenimiento	14.914,21	1.948,14	1.968,63	1.988,32	2.008,20	2.028,29	2.048,57	2.069,05	26.974,41
Totales	991.466,69	129.438,37	130.702,76	131.979,79	133.269,68	134.572,26	135.898,00	137.216,88	1.924.533,36

Pagos Extraordinarios									
Concepto \ Vencimiento	Ant.1-1-2028	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	Totales
Pago inversión	380.212,42								380.212,42
Pago préstamo	252.065,01	31.508,13	31.508,13	31.508,13	31.508,13	31.508,13	31.508,13	31.508,13	472.621,89
Pago Iva neto anual	103.574,22	13.731,26	13.873,78	14.017,72	14.163,11	14.309,95	14.458,25	14.608,04	202.738,33
Totales	735.851,64	46.239,39	46.381,91	46.525,86	46.671,23	46.818,07	46.966,38	47.116,17	1.056.670,84

Resumen Tesorería									
Concepto \ Vencimiento	Ant.1-1-2028	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	Totales
Cobros Corrientes	1.479.863,97	196.289,42	197.242,31	199.214,73	201.206,88	203.218,96	205.251,14	207.303,65	2.888.591,05
Cobros Extraordinarios	446.199,70								446.199,70
Pagos Corrientes	-991.466,69	-129.438,37	-130.702,76	-131.979,79	-133.269,68	-134.572,28	-135.898,00	-137.216,88	-1.924.533,36
Pagos Extraordinarios	-735.851,64	-46.239,39	-46.381,91	-46.525,86	-46.671,23	-46.818,07	-46.966,38	-47.116,17	-1.056.570,84
Totales	188.746,33	20.811,66	21.167,66	21.709,10	22.268,08	22.826,60	23.396,76	23.970,60	364.686,76
Acumulados	188.746,33	218.367,96	240.616,63	262.224,73	284.490,80	307.319,40	330.716,16	354.686,76	0,00

Del resumen de tesorería anterior se concluye que la concesión genera una liquidez positiva desde el primer año que le permite la recuperación de la inversión a partir del ejercicio 2032.

También se analiza a continuación la serie de ingresos y gastos, incluida la amortización económica de la inversión, que determina el resultado económico de cada ejercicio económico y que es positivo desde el primer año.





Explotacion

Concepto \ Vencimiento	Ant.1-1-2021	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	Totales
Aqua	-1 239,67	-1 252,07	-1 264,59	-1 277,23	-1 290,00	-1 302 91	-1 315 93	-1 329,09	-10 271,49
Amortizacion	-20 948,34	-20 948,34	-20 948,34	-20 948,34	-20 948,34	-20 948,34	-20 948,34	-20 948,34	-167 586,72
Canon	-2 479,34	-2 479,34	-2 479,34	-2 479,34	-2 479,34	-2 479,34	-2 479,34	-2 479,34	-19 834,71
Intereses	-11 127,66	-10 507,77	-9 869,02	-9 210,85	-8 532,65	-7 833,83	-7 113,76	-6 371,78	-70 567,30
Luz	-10 743,80	-10 851,24	-10 959,75	-11 069,35	-11 180,04	-11 291,84	-11 404,76	-11 518,81	-89 019,60
Mantenimiento	-1 487,60	-1 502,48	-1 517,50	-1 532,68	-1 548,01	-1 563,49	-1 579,12	-1 594,91	-12 325,79
Personal	-96 963,72	-97 953,35	-98 942,69	-99 931,81	-100 920,63	-101 909,84	-102 898,94	-103 888,23	-803 409,41
RSU	-2 892,58	-2 921,49	-2 950,70	-2 980,21	-3 010,01	-3 040,11	-3 070,51	-3 101,22	-23 966,82
Ventas	150 835,25	165 590,88	167 246,79	168 919,25	170 608,45	172 314,53	174 037,68	175 778,05	1 345 330,88
Totales	2 952,56	17 194,81	16 344,86	15 619,44	14 719,22	13 844,83	12 969,97	12 076,33	148 349,02

Explotacion

Concepto \ Vencimiento	Ant.1-1-2028	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031	31/12/2032	31/12/2033	31/12/2034	Totales
Aqua	-10 271,49	-1 342,38	-1 355,81	-1 369,37	-1 383,05	-1 396,89	-1 410,86	-1 424,97	-19 954,83
Amortizacion	-167 586,72	-20 948,34	-20 948,34	-20 948,34	-20 948,34	-20 948,34	-20 948,34	-20 948,34	-314 225,11
Canon	-19 834,71	-2 479,34	-2 479,34	-2 479,34	-2 479,34	-2 479,34	-2 479,34	-2 479,34	-37 190,08
Intereses	-70 567,30	-5 607,23	-4 819,43	-4 007,67	-3 171,22	-2 303,56	-1 421,21	-506,08	-82 403,71
Luz	-89 019,60	-11 634,00	-11 750,34	-11 867,84	-11 986,52	-12 106,39	-12 227,45	-12 349,72	-172 941,85
Mantenimiento	-12 325,79	-1 610,86	-1 626,97	-1 643,24	-1 659,67	-1 676,27	-1 693,03	-1 709,96	-23 945,60
Personal	-803 409,41	-104 997,81	-106 047,79	-107 108,27	-108 179,35	-109 261,14	-110 353,75	-111 457,29	-1 560 814,82
RSU	-23 966,82	-3 132,23	-3 163,55	-3 195,19	-3 227,14	-3 259,41	-3 292,01	-3 324,93	-46 581,27
Ventas	1 345 330,88	177 535,83	179 311,19	181 104,30	182 915,35	184 744,50	186 591,95	188 457,86	2 625 991,86
Totales	148 349,02	26 783,84	27 119,62	28 485,06	29 880,71	31 313,16	32 765,96	34 257,23	367 954,40

8. Viabilidad de la concesión.

Con lo hasta aquí mostrado se justifica la viabilidad económica de la concesión que se pretende contratar de la explotación del Camping Municipal y sus instalaciones anejas de Fuencaliente.

SE ADVIERTE EXPRESAMENTE:

* Que la demanda real, así como el gasto medio por usuario, es de difícil previsión en cuanto depende de la calidad/precio del servicio o del trato suministrado. **LOS DATOS RECOGIDOS SE CORRESPONDEN CON UN SERVICIO ESMERADO Y DE CALIDAD QUE DEBERÁ OFRECER EL CONCESIONARIO PARA QUE SE CUMPLAN LAS ESTIMACIONES SIGUIENTES.** En todo caso cabe suponer que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar la explotación.

* Que los gastos están fijados sobre una previsión de ahorro de costes.



Fuencaliente, 11 febrero de 2019.

