

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Constituye el objeto de este estudio realizar una estimación de los gastos necesarios para la prestación del servicio, así como de los ingresos que puede generar el mismo, a efectos de determinar el margen de beneficio empresarial de la empresa concesionaria.

1- PREVISIÓN SOBRE LA DEMANDA DE USO Y PREVISIÓN DE INGRESOS

Los principales destinatarios de la Tienda de la Cueva de Nerja son los visitantes de la propia Cueva, si bien se extiende al personal que prestan sus servicios en la Fundación Pública de Servicios Cueva de Nerja (en adelante, FPSCN).

En primer lugar, hay que tener en cuenta que el volumen de visitantes de media diaria está en torno a 1.400, siendo en 2024 el aforo anual total de 530.782 visitantes.

A efectos de una estimación que sirva de referencia, los datos de visitantes al Conjunto Monumental desde 2015 a 2024 son los siguientes:

2015	365.755 €
2016	373.669 €
2017	386.833 €
2018	434.950 €
2019	441.649 €
2020	149.440 €
2021	263.542 €
2022	436.107 €
2023	498.857 €
2024	530.782 €

Hay que recordar que la situación de emergencia sanitaria provocada por la pandemia del COVID-19 en marzo de 2020, ha supuesto que la afluencia de turismo, sobre todo el extranjero (China, EEUU, Japón, etc.), haya decrecido, por tanto, los datos de visitantes a la Cueva en 2020 y 2021 rompen la dinámica creciente de años precedentes.

Hay que hacer especial énfasis al crecimiento continuo y significativo de visitas que ha tenido la Cueva de Nerja en los últimos años hasta experimentando un incremento del 45% en el periodo 2015-2024.

Para el periodo de la concesión se prevé que la afluencia de visitantes continúe estable y se ralentice el crecimiento. Por ello, estimamos un crecimiento anual de las ventas actuales del 3%.

PREVISIÓN DE INGRESOS

2026	530.732 €
2027	546.705 €
2028	563.107 €
2029	580.000 €
2030 (PRO 1)	598.000 €
2031 (PRO 2)	616.000 €
TOTAL	3.434.544 €

2- PREVISIÓN DE LOS COSTES

Para la elaboración de este estudio se han tenido en cuenta conceptos de gastos que se consideran asociados a la gestión de un emplazamiento de estas características, basándonos en los datos de mercado, actualizados a día de la fecha, con el incremento de la inflación, e incrementos previstos para costes laborales, recurriéndose también a consultas de diversas WEB de Internet.

Los mismos tienen carácter estimativo, pudiendo presentar variación respecto a los estudios de costes que se realice por cada licitador, dependiendo de los márgenes aplicados.

Asimismo, se ha de indicar que son estimaciones de gastos a los solos efectos de justificar la viabilidad económica financiera del contrato, que como se ha indicado, únicamente tiene carácter vinculante en los supuestos en los que se concluya la inviabilidad del proyecto.

La previsión de los gastos comprende los siguientes bloques:

A) GASTOS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO: Donde quedan encuadrados todos aquellos gastos necesarios para iniciar la prestación del servicio:

- **Mobiliario del local y oficina 50.000 €.** El importe de esta partida de gasto depende del diseño que cada licitador presente, pudiendo presentar variaciones en función del diseño elegido. Se incluyen el coste de un mostrador para la tienda, estanterías, expositores, armarios, cajoneras. Tras la información recabada al efecto se considera que una dotación de 50.000 € es suficiente para la misma.
- **Equipos informáticos (ordenador, TPV's, y otros) 6.350 €.** Se incluyen en esta partida: Equipos informáticos donde se prevé necesario mínimo un ordenador, impresora, router, así como dos TPV's con equipo de última generación con conexión a internet más el servicio en la red (6.350 €).
- **Equipos de audioguía multimedia (smartphones) 39.000 €.** El concesionario deberá aportar 300 equipos multimedia para el acompañamiento de la visita. Estimamos un coste de 130 euros por equipo, en total 39.000 €.

Estos costes se amortizan de forma lineal durante los primeros 4 años, resultando en una amortización anual aproximada de 23.838 euros.

TOTAL ESTIMACIÓN GASTOS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO 95.350 €

B) GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

- **Gastos de personal 121.084 €.** Para la prestación del servicio con la previsión de demanda realizada se estima que son necesarios 1 puesto de responsable y 2 puestos de dependientes. La estimación del coste se ha realizado en función del Convenio del Sector de Comercio de Málaga y provincia, 290048650/1992. Retribuciones brutas anuales: 87.352€; Costes de seguridad social: 33.732 €; Otros gastos del personal: 1.428 €; Y uniformes a un precio medio estimado de 150€ por persona, seguros de personal, nómina y PRL: 207 €.
- **Otros costes operativos 18.312 €.** Se estima que represente el 3,5% de las ventas e incluyen gastos asociados a bolsas y accesorios de venta, comisiones por tarjetas, servicios bancarios, transportes, limpieza, teléfono, comunicaciones y material de oficina.

- **Costes administrativos y de gestión..... 15.380 €.** Se estima 2,9% de las ventas e incluyen asesorías externas, mantenimiento de instalaciones y mobiliario, reparaciones, tributos locales, gastos de viaje, almacén general y software.

TOTAL ESTIMACIÓN GASTOS DE FUNCIONAMIENTO ANUAL154.776 €

C) OTROS GASTOS DE FUNCIONAMIENTO: COMPRA DE MERCANCÍA: Esta partida dependerá de cada licitador en función de la estrategia de negocio fijada. Se ha estimado que con un 45% sobre el importe total de las ventas se cubriría la totalidad de dicho coste. La estimación por anualidad es la siguiente:

	PREVISIÓN GASTO COMPRA MERCANCÍA					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Coste mercancía	238.852 €	246.017 €	253.398 €	261.000 €	268.830 €	276.895 €

D) CANON POR LA CONCESIÓN DEL SERVICIO:

Tras el análisis de los resultados del estudio de viabilidad económica y teniendo en cuenta una retribución adecuada del coste del servicio, un retorno razonable para el concesionario por inversión y riesgo asumido, así como los costes por mercancías, se establece un canon mínimo fijo de 80.000 euros por anualidad, para un canon variable del 18% anual medio de importe de la cifra neta de negocios estimada conforme al citado estudio. Dicho canon se podrá ver incrementado por las ofertas que presenten los licitadores.

TOTAL ESTIMACIÓN GASTOS:

ESTIMACIÓN GASTOS	PREVISIÓN COSTES CONCESIÓN 6 AÑOS					
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
GASTOS PRIMER ESTABLECIMIENTO	15.892 €	15.892 €	15.892 €	15.892 €	15.892 €	15.892 €
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO (no incluye compra mercancía)	154.776 €	159.419 €	164.202 €	169.128 €	174.202 €	179.428 €
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO (compra mercancía)	238.852 €	246.017 €	253.398 €	261.000 €	268.830 €	276.895 €
CANON	95.541 €	98.407 €	101.359 €	104.400 €	107.532 €	110.758 €
TOTAL POR ANUALIDAD	505.061 €	519.736 €	534.851 €	550.420 €	566.456 €	582.972 €

3- RESULTADO ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICA

A la vista de lo anteriormente expuesto el resultado económico resultante del estudio de

viabilidad realizada sería el siguiente:

RESULTADO ECONÓMICO	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
PREVISIÓN DE INGRESOS	530.782 €	546.705 €	563.107 €	580.000 €	597.400 €	615.322 €
PREVISIÓN DE COSTES	505.061 €	519.736 €	534.851 €	550.420 €	566.456 €	582.972 €
RESULTADO POR ANUALIDAD	25.721 €	26.970 €	28.256 €	29.580 €	30.944 €	32.349 €

RESULTADO ECONÓMICO 6 AÑOS
173.821 €

A lo largo de la vida de la concesión el resultado económico arrojaría un beneficio total cifrado en 173.821 €.

En conclusión, se puede afirmar que en la gestión del servicio hay un margen suficiente de beneficio económico para que dicho servicio sea un contrato rentable para la empresa contratista a su riesgo y ventura, procediendo la licitación mediante la contratación de la Concesión del servicio.

