ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE FOTOGRAFÍA A VISITANTES DE LA CUEVA DE NERJA

1. Objeto del estudio

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera tiene por objeto analizar las condiciones económicas de la explotación del servicio de fotografía destinado a los visitantes de la Cueva de Nerja, así como proporcionar a los potenciales licitadores información suficiente para valorar adecuadamente las características económicas de la concesión y formular sus ofertas.

La explotación del servicio será realizada por el adjudicatario, que obtendrá sus ingresos fundamentalmente de la comercialización de fotografías y productos asociados a los visitantes de la Cueva.

El concesionario asumirá el riesgo operacional derivado de la explotación del servicio, por lo que los datos históricos, estimaciones y proyecciones contenidos en este documento tendrán carácter orientativo y no supondrán garantía de ingresos, ventas, número de visitantes, conversión o rentabilidad por parte de la entidad contratante.

2. Descripción del servicio

La concesión tendrá por objeto la implantación, gestión y explotación integral de un servicio de fotografía dirigido a los visitantes de la instalación.

El servicio comprenderá, entre otras actividades, la realización de fotografías a los visitantes en los puntos o localizaciones que determine la Cueva, el procesado y tratamiento de las imágenes, su visualización y comercialización, la impresión y entrega de fotografías y productos asociados, así como la atención al visitante.

El adjudicatario deberá aportar los medios personales, técnicos, tecnológicos y materiales necesarios para la correcta prestación del servicio, salvo aquellos elementos que expresamente sean facilitados por la Cueva.

El servicio deberá integrarse adecuadamente en la experiencia del visitante, respetando la imagen, identidad, valores y criterios de calidad establecidos por la Cueva.

3. Espacios destinados a la explotación

La Fundación Pública de Servicios Cueva de Nerja pondrá a disposición del adjudicatario los espacios necesarios para el desarrollo de la actividad. Inicialmente se prevén los siguientes:

Espacio	Uso previsto	Superficie aproximada
Punto de captación fotográfica	Realización de fotografías	15 m2
Punto de venta	Visualización y venta	9 m2
Almacén / zona técnica	Equipos y consumibles	10 m2

La ubicación definitiva de los puntos de captación, producción y venta será establecida en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

4. Duración prevista de la concesión

La duración de la concesión del servicio fotográfico destinado a los visitantes de la Cueva de Nerja se establece en cinco (5) años, sin posibilidad de prórroga ordinaria.

La determinación de dicho plazo responde a criterios de proporcionalidad, eficiencia económica, continuidad del servicio y adecuada recuperación de las inversiones necesarias para su implantación y explotación.

De acuerdo con la estimación económica recogida en el presente estudio, la inversión inicial de referencia asciende a 30.300,00 euros, IVA excluido, destinada a la adquisición e instalación de equipamiento fotográfico, informático, tecnológico y demás medios necesarios para el funcionamiento del servicio.

Considerando un período de amortización económica lineal de cinco años, la inversión estimada representaría un coste anual de amortización de 6.060,00 euros.

La explotación histórica del servicio, el volumen de visitantes registrado y las previsiones de ingresos permiten considerar razonable un plazo de cinco años para desarrollar la actividad, recuperar las inversiones estimadas y obtener una remuneración empresarial vinculada al riesgo asumido, siempre que se alcancen niveles de ingresos y costes compatibles con el escenario económico de referencia.

El plazo establecido también permite preservar la competencia mediante la convocatoria periódica de nuevas licitaciones, favoreciendo la actualización de los sistemas fotográficos y tecnológicos y evitando una vinculación contractual excesivamente prolongada.

La duración prevista se considera adecuada atendiendo a las características económicas de la concesión y a los criterios establecidos en el artículo 29 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

Las previsiones anteriores no constituyen una garantía de recuperación de la inversión, correspondiendo al concesionario asumir el riesgo operacional inherente al contrato.

5. Información histórica de visitantes

Ejercicio	Visitantes totales	Variación anual
2023	440.000	-
2024	490.000	11 %
2025	495.000	1 %

Total	1.425.000	

6. Información histórica del servicio fotográfico

El servicio fotográfico destinado a los visitantes de la Cueva de Nerja constituye una actividad complementaria a la visita turística, cuya explotación se ha venido desarrollando mediante un operador especializado.

La experiencia acumulada en la prestación del servicio permite disponer de información sobre la demanda efectiva, el volumen de ventas, la facturación y los principales indicadores económicos de la actividad.

A estos efectos, se entenderá por índice de conversión el porcentaje resultante de dividir el número de operaciones de compra entre el número total de visitantes de la Cueva de Nerja durante el período considerado, multiplicando el resultado por cien.

De acuerdo con los datos históricos correspondientes al ejercicio 2025, el número de visitantes ascendió a 495.000, registrándose 72.900 operaciones de venta, lo que determina una tasa de conversión del 14,727 %, expresada de forma redondeada como 14,7 %.

En consecuencia, se establece el 14,7 % como tasa de conversión histórica de referencia correspondiente al ejercicio 2025, debiendo mantenerse dicho porcentaje de manera uniforme en el presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en los restantes documentos que integran el expediente de contratación.

El porcentaje indicado se fundamenta en las magnitudes históricas recogidas en este estudio y constituye exclusivamente un indicador de referencia para el análisis económico de la explotación, sin que suponga garantía alguna de ventas, ingresos o rentabilidad durante la futura concesión.

Las previsiones económicas se consideran orientativas, correspondiendo al concesionario asumir el riesgo operacional derivado de las variaciones en la afluencia de visitantes, la tasa de conversión y el comportamiento efectivo de la demanda.

Antecedentes de la concesión precedente

- Fecha de inicio de la explotación: 1 de enero 2022.
- Duración inicial del contrato: 5 años.
- Prórrogas formalizadas, en su caso: NO
- Modificaciones contractuales, en su caso: NO
- Fecha de finalización prevista o efectiva: 31 de diciembre de 2026

Evolución histórica y circunstancias extraordinarias

La valoración económica de la concesión debe realizarse teniendo en cuenta la naturaleza turística de la actividad y la influencia que sobre ella pueden ejercer circunstancias externas, especialmente las modificaciones de aforo, restricciones de movilidad, oscilaciones de la demanda turística y otras situaciones extraordinarias.

En particular, la pandemia de COVID-19 y las restricciones sanitarias y de movilidad asociadas constituyen circunstancias extraordinarias que deben considerarse al analizar los ejercicios afectados, evitando su utilización automática como referencia de una explotación ordinaria.

Por ello, el presente estudio utiliza como referencia principal el ejercicio 2025, complementado con los datos correspondientes a 2023 y 2024, al tratarse de ejercicios posteriores al período de mayores restricciones sanitarias.

La elección de 2025 se fundamenta en que constituye el último ejercicio completo de explotación cuyos datos se incorporan al estudio y presenta un volumen de 495.000 visitantes, 72.900 operaciones de venta y una facturación de 446.800,00 euros, IVA excluido.

Asimismo, los datos disponibles muestran un incremento de la facturación entre 2023 y 2025, pasando de 345.500,00 a 446.800,00 euros, IVA excluido, lo que representa un crecimiento acumulado aproximado del 29,32 %.

En todo caso, el ejercicio 2025 constituye una referencia económica y no una garantía de comportamiento futuro, correspondiendo al concesionario asumir las posibles variaciones en la afluencia de visitantes, la conversión comercial y el ingreso medio por operación.

El análisis deberá completarse con la serie histórica anterior, cuando se encuentre disponible, y con la información acreditativa del canon efectivamente abonado a la Fundación durante la explotación precedente.

Ejercicio	Visitantes	Operaciones de venta	Fotografías/productos vendidos	Facturación	Ticket medio	Conversión
2023	440.000	56.000	56.000	345.500 €	6,17,00 €	12,8%
2024	490.000	65.400	65.400	398.000 €	6,09 €	13,3%
2025	495.000	72.900	72.900	446.800 €	6,13 €	14,7%

A estos efectos, se entenderá por índice de conversión el porcentaje resultante de dividir el número de operaciones de compra entre el número de visitantes de la Cueva, salvo que se establezca expresamente otro criterio de cálculo.

7. Facturación histórica

La facturación obtenida por el servicio durante los últimos ejercicios disponibles es la siguiente:

Ejercicio	Facturación sin IVA	Facturación con IVA
2023	345.500 €	418.100 €
2024	398.000 €	481.600 €

2025	446.800 €	540.600 €
Total tres años	**1.190.300 €**	**1.440.300 €**

Estos importes tendrán exclusivamente carácter informativo y no constituirán una previsión garantizada de facturación futura.

8. Política de precios

El precio de venta al público de las fotografías y demás productos asociados se establecerá de acuerdo con lo previsto en los pliegos. Aunque en la actualidad el precio de las fotografías es de 7€ PVP, Como referencia inicial para esta concesión, se contemplan los siguientes productos:

Producto	Precio actual o de referencia
Fotografía con Porta-fotos + descarga digital	8,00€ PVP
Fotografía temporada alta (julio a sept aprox)	10,00€ PVP
Foto actual + fotografía histórica + portafotos especial	13,00 € PVP
Copias	7,00 / 9,00€ PVP / U
Formato digital	Incluida con la foto adquirida

Cualquier modificación de precios durante la vigencia de la concesión deberá realizarse conforme al procedimiento establecido en los pliegos.
Ç

9. Producto de fotografía actual y fotografía histórica

La entidad contratante podrá exigir que el adjudicatario ofrezca a los visitantes un producto específico compuesto por una fotografía actual del visitante junto con una fotografía antigua que se el visitante se hubiese realizado en los años 60, 70, 80 o 90 en las escaleras de la Cueva.

Las características del producto, calidad, dimensiones, materiales, diseño, presentación y precio máximo, en su caso, se establecerán en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

10. Estimación de ingresos de la concesión

A efectos exclusivamente de analizar la viabilidad del contrato, deberá elaborarse un escenario económico de referencia.

11. Escenarios de explotación

Para evaluar adecuadamente la viabilidad económica de la concesión se recomienda a los licitadores considerar tres escenarios: Conservador, base y favorable.

- El escenario base deberá construirse utilizando preferentemente datos históricos reales.
- Los escenarios conservador y favorable permitirán valorar la sensibilidad de la explotación ante cambios en el número de visitantes, conversión y ticket medio.

12. Costes de personal

El servicio requerirá la dotación de personal suficiente para garantizar su correcta prestación durante los días y horarios establecidos.

A efectos del presente estudio se realizará una estimación de costes de personal basada en las necesidades operativas previstas y sobre la actual estructura.

Concepto	Nº personas/FTE	Coste anual estimado
Personal de captación fotográfica	2	46.000 €
Personal de venta	2	46.000 €
Responsable del servicio	1	32.000 €
Personal técnico / soporte	1	18.000 €
Sustituciones / vacaciones	2	16.000 €
Total estimado		**158.800 €**

Esta estimación no determinará necesariamente la estructura organizativa que deba adoptar el adjudicatario.

Cada licitador deberá dimensionar sus propios recursos humanos respetando las exigencias mínimas establecidas en los pliegos y la normativa laboral que resulte de aplicación.

13. Inversión en equipos e instalaciones

La explotación requerirá previsiblemente inversiones en equipamiento fotográfico, sistemas informáticos, impresión, software, mobiliario y demás medios necesarios.

Como referencia:

Inversión	Importe estimado
Cámaras y ópticas	4.600 €

Iluminación	600 €
Ordenadores y servidores	6.000 €
Sistemas de visualización	450 €
Impresoras fotográficas	6.200 €
Software/licencias	450 €
Mobiliario	1.500 €
Instalaciones y adaptación	5.500 €
Otros (estructura, cableado, web, comunicaciones, desplazamientos…)	5.000 €
Inversión inicial estimada	**29.700 €**

Cada licitador deberá presentar su propia propuesta de inversión y equipamiento.

14. Gastos de explotación

Además del personal, deberán considerarse los gastos necesarios para mantener el servicio durante toda la concesión.

Entre ellos podrán encontrarse papel fotográfico, tinta o consumibles de impresión, portafotos, embalajes, mantenimiento de equipos, reparaciones, licencias de software, comunicaciones, seguros, servicios tecnológicos, medios de pago, reposiciones y demás costes inherentes a la actividad.

La estimación inicial será:

Concepto	Coste anual estimado
Consumibles fotográficos	21.900 €
Portafotos y embalajes	16.600 €
Mantenimiento	6.000 €
Software y licencias	2.000 €
Comunicaciones	4.200 €
Comisiones de medios de pago	1.200 €
Seguros	1.200 €
Gestión RRHH (gestoría, prevención, riesgos…)	8.500 €
Otros (desplazamientos, materiales, varios, actualizaciones, uniformes, legal, imprevistos…)	10.000 €
Total	**70.400 €**

Datos de carácter orientativo.

15. Canon o royalty a favor de la entidad contratante

Como contraprestación por el derecho de explotación del servicio, el concesionario abonará a la entidad contratante un canon mínimo.

Canon/royalty mínimo: **40 % de la facturación neta obtenida por la explotación + IVA.**

16. Fotografías gratuitas a disposición de la Fundación

El adjudicatario deberá poner a disposición de la Fundación o entidad contratante, sin coste adicional, un determinado número de servicios fotográficos o fotografías destinadas a actividades institucionales, promocionales, protocolarias, educativas o de comunicación.

Se establece inicialmente:

Número máximo anual de fotografías gratuitas: 100 unidades promocionales o protocolarias.

17. Cuenta de explotación estimada

A efectos orientativos, el licitador incorporará una cuenta de explotación de referencia.

La finalidad de esta cuenta será comprobar la coherencia económica general de la concesión, sin establecer ni garantizar un margen empresarial determinado.

18. Riesgo operacional

El adjudicatario asumirá el riesgo operacional inherente a la explotación.

En particular, asumirá el riesgo relacionado con el volumen efectivo de visitantes, porcentaje de visitantes que decidan adquirir fotografías, ticket medio, evolución de los costes, necesidades de personal, mantenimiento e inversiones necesarias para la prestación del servicio.

La información histórica facilitada por la entidad contratante permitirá a los licitadores construir sus propias previsiones, pero no supondrá garantía sobre la evolución futura de ninguna de estas magnitudes.

19. Valor estimado del Contrato:

Valor estimado del Contrato: 2.234.000,00 € IVA excluido.

20. Información económica que deberá presentar cada licitador

Con independencia de los datos incluidos en este estudio, cada licitador deberá elaborar su propio Plan Económico-Financiero de la concesión, coherente con su oferta técnica y económica.

Como mínimo deberá recoger las previsiones de visitantes utilizadas, índice de conversión previsto, número de operaciones, ticket medio, facturación anual, estructura de personal, costes laborales, inversiones iniciales, amortizaciones, consumibles, gastos de explotación, canon ofertado, resultado previsto y flujo de caja durante toda la duración del contrato.

Las hipótesis empleadas deberán estar suficientemente explicadas y justificadas.

El Plan Económico-Financiero presentado por el adjudicatario formará parte de su oferta y deberá ser coherente con las obligaciones asumidas en ella.

21. Cuadro resumen de magnitudes de la concesión

Magnitud	Dato
Duración	5 años
Visitantes último ejercicio	495.000
Visitantes medios últimos 3 años	475.000
Operaciones último ejercicio	72.900
Conversión histórica	14,7 %
Ticket medio histórico	6,13 € + IVA
Facturación último ejercicio	446.800 € + IVA
Facturación acumulada 3 años	1.190.300 € + IVA
Inversión inicial estimada	29.700 € + IVA
Costes anuales estimados	70.400 € + IVA
Precio de fotografía	8 / 10 € PVP según temporada
Canon/royalty mínimo	40 %
Fotografías gratuitas Fundación	100

22. Conclusión sobre la viabilidad

De acuerdo con los antecedentes disponibles, el volumen histórico de visitantes, la explotación previa del servicio y las hipótesis económicas utilizadas, se considera que la concesión puede presentar condiciones suficientes de viabilidad económica para su explotación por un operador especializado, siempre que se mantenga una adecuada relación entre demanda, precios, estructura de costes, inversión necesaria y canon exigido.

La rentabilidad efectiva dependerá, no obstante, de la capacidad de gestión del concesionario, su estructura de costes, las inversiones realizadas, la evolución de la demanda y el comportamiento comercial de los visitantes.

En consecuencia, las previsiones contenidas en este estudio no constituyen garantía de rentabilidad ni de recuperación de una cifra concreta de inversión, correspondiendo a cada licitador analizar el riesgo de explotación y formular su oferta bajo su propia responsabilidad.

En Nerja a 21 de octubre de 2026

GERENCIA DE LA FUNDACIÓN CUEVA DE NERJA

JOSÉ MARÍA DOMÍNGUEZ PÉREZ

