

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

## 1. Objeto.

El **Camping Municipal** de Navalafuente, será gestionado por la empresa que resulte adjudicataria a través de la fórmula de **concesión, por un periodo de 10 años, prorrogable por otros 5 años más.**

Los servicios que se contratan para realizar en el camping municipal son todos aquellos que vendrán definidos en el pliego de Prescripciones Técnicas y será obligación del concesionario la gestión de las plazas de acampada, el mantenimiento y conservación de las instalaciones eléctricas, sanitarias, hídricas, de seguridad, así como atender los consumos de energía eléctrica, agua y suministros varios que se instalen, y organizar el sistema de RSU 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 del Camping durante el periodo de apertura.

A los efectos de esta Concesión el Ayuntamiento adscribirá el servicio, conservando su titularidad, y entregando al concesionario, los siguientes bienes, que se han acreditado a la redacción de este informe por los técnicos municipales y revisado por la emisora del presente informe:

1.- Terreno urbano (sobre antigua Dehesa denominada "Mingo Romano" con una superficie de 15 Hectáreas), de propiedad municipal, por Resolución de la Dirección General de Turismo de la CAM con fecha 29/11/2002 se reconoce como Superficie total del Campamento 214.519,49 m<sup>2</sup>, dividida del siguiente modo:

- Zona de acampada parcelada **de 138.321,57m<sup>2</sup> con 315 parcelas.**
- Zona de casa prefabricadas destinadas al alojamiento, de propiedad del titular del campamento, 1 Bungalow en parcela de 250m<sup>2</sup> y 9 mobilhomes, si bien en la actualidad se encuentran instalados 4 Bungalow, y 10 mobilhomes según manifiesta la actual adjudicataria todos ellos de su propiedad.

2.- Infraestructuras, Locales e Instalaciones varias que existen y son propiedad el Ayuntamiento en el anterior terreno:

a) Infraestructuras

- Piscina totalmente equipada con valla electro-soldada perimetral en la piscina y solado antideslizante.
- Agua potable en toda la instalación con depuradora de aguas residuales
- Vertido en toda la instalación.
- Alumbrado en toda la instalación.
- Ajardinamiento en todo el Camping.
- Agua caliente en aseos y baños comunitarios.
- Conexión de Internet en la recepción
- Parque infantil.
- Sistema de seguridad y vigilancia mediante videocámaras
- Sistema de protección contra incendio mediante Bocas de incendio en todas las instalaciones
- Valla perimetral de la finca de Mingo Romano.

b) Local anejo, en el que existe:

- Bar-cafetería.
- Comedor
- Cocina.
- Terraza exterior de verano

c) Instalaciones varias:

- Aseos de piscina (masculinos y femeninos)
- Aseos para el Camping (masculinos y femeninos).
- Lavadero-fregaderos.
- Cuarto de lavandería, plancha y mantenimiento.
- Parking Exterior y parking interior.
- Taller de obra en el patio de recepción.
- Espacio cubierto para reuniones juveniles

d) Pistas Polideportivas.

- Pádel

- Tenis
- Campo de fútbol polivalente

2.- Que dicho servicio tiene Licencia de Actividad de Campamento de Turismo de uso público concedida por Decreto de Alcaldía de 19/04/2023, reconocida por Resolución de la Dirección General de Turismo de la CAM con fecha 29/11/2002 de la reclasificación al campamento de turismo PISCIS en Segunda Categoría con una capacidad estimativa de 975 plazas, si bien en la actualidad se encuentran operativas únicamente 325 plazas.

La explotación mercantil para uso hostelero (cafetería-bar, restaurante) de los espacios destinados a tal uso, como complementaria de la anterior, es susceptible de aprovechamiento económico diferenciado del propio de la actividad principal, configurándose como zona de actividades complementarias y accesorias.

## **2. Desarrollo y fundamentación del Estudio de Viabilidad.**

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 que consideramos más importantes y que configuran la gestión y explotación de la concesión del servicio, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio a prestar en esta Entidad Local.

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por lo que se trasponen 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 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.

Teniendo en cuenta que no se nos ha suministrado la información económica relativa a la explotación completa del servicio, y en la concesión del servicio del camping no se prevé la realización de obras o inversiones de nueva creación, más allá de aquellas obras de reforma puntuales que el concesionario de acuerdo con su oferta económica y las condiciones del pliego deba realizar, se estima suficiente la realización de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera.

### **3. Necesidad de la Concesión del servicio.**

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, del Camping Municipal, su Piscina y el Bar, de titularidad del Ayuntamiento de Navalafuente, 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 general.

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 servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos establecidos en la legislación vigente.

#### **4. Interés del contrato de concesión de servicios.**

En primer lugar, a la vista de las prestaciones que configuran su contenido, hay que determinar que el se puede enmarcar en la categoría 55220000 (CPV) Servicios para Acampada. Procede por tanto conocer si en el Anexo II, en los servicios que allí se regulan, está incluido el servicio de explotación de un camping en terrenos públicos u otros similares.

En este sentido, como otro criterio más para realizar una correcta calificación jurídica de este contrato, hay que tener en cuenta la normativa sobre régimen local, en la que aparecen los servicios públicos que la entidad local tiene la obligación de prestar a los ciudadanos.

Así, resulta necesario traer al caso la aplicación del art. 25 de la LRBRL, en el que se establece que para la gestión de los intereses del municipio y en el ámbito de sus competencias, puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal. Entre las materias que determinan las competencias de los municipios, aparecen las actividades que pueden configurarse como servicios públicos, cuya gestión, por tanto, cuando el Ayuntamiento opte por esta modalidad, podrá hacerla como un contrato público, que será un contrato de gestión de servicio público.

En concreto, la actividad objeto del contrato que se plantea en la presente consulta aparece dentro del art. 25, 2, m) de esta Ley, párrafo en el que se hace referencia a la materia de "actividades o instalaciones culturales y deportivas; ocupación del tiempo libre y turismo", en la que podemos enmarcar el objeto del presente contrato, más

exactamente la de "turismo", puesto que parece que éste es el mejor encaje de la actividad de camping.

Por tanto, si el objeto del contrato tiene cabida en algunas de las materias competencia de los municipios, que son servicios públicos, contenidas en este precepto, ello es un indicio más de que nos encontramos ante un contrato de gestión de servicio público y no un contrato de servicios. Procede afirmar que el contrato de explotación de un camping será calificado como contrato de gestión de servicios públicos si el contratista cumple tal opción, es decir soporta el riesgo derivado de su explotación, identificándose como una concesión de servicios y, en caso contrario, si por parte del órgano de contratación se interviene para asumir parte del riesgo vinculado a su explotación, deberá ser calificado como contrato de servicios, aplicándose, respecto de cada uno las normas correspondientes.

Por lo expuesto se recomienda que el contrato que tiene por objeto la gestión y explotación de un camping situado en los terrenos propiedad de un Ayuntamiento, deberá ser calificado como contrato de gestión de servicio público, en la modalidad de concesión, puesto que 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 de 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 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. Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicio el Ayuntamiento percibiría ingresos a través, del canon que va a recibir del concesionario, sin que ello suponga, en principio, gasto alguno para la corporación.

## **5. Inversiones a realizar.**

Las previsiones contenidas en este informe proceden de información facilitada a la autora por el Ayuntamiento de Navalafuente y que han sido valoradas de conformidad con el contenido que obra en dicha documentación.

No se prevé dentro de las obligaciones que van a imponer los pliegos de contratación, que el concesionario realice inversión u obra en el camping para la realización de la actividad que suponga una construcción inicial distinta o diferente de las que ya existen dentro de la instalación. Sí deben considerarse sin embargo como parte del contrato las obras de mantenimiento, revisión, renovación, adaptación o mejora técnica que en cada momento vengán impuestas por normas de carácter técnico o general, incluyendo las del pliego de Prescripciones Técnicas, y /o aquellas de reforma o mejora que, sin que suponga la ampliación de la superficie ocupada originariamente, desee realizar el concesionario con carácter voluntario o a las que venga obligado por la oferta realizada en el Concurso.

A esto se añade la necesidad o posibilidad del Concesionario de incorporar las soluciones habitacionales que considere necesarias para el desarrollo de la actividad.

## **6. Previsiones sobre la demanda de uso.**

Las previsiones contenidas en este informe proceden de información facilitada a la autora por el Ayuntamiento de Navalafuente y que han sido valoradas de conformidad con el contenido que obra en dicha documentación.

Los principales clientes se estiman que sean familias y público en general sin distinción de edad interesadas en las actividades del camping por el entorno en el que físicamente está ubicado. Además, el bar-restaurante del camping estará abierto al público en general, por lo que se prevén otros clientes no necesariamente relacionados con las actividades del camping.

La demanda no vinculada al uso del camping dependerá de factores tan heterogéneos como la población del municipio y su densidad de población, densidad de comercios, climatología, ofertas de servicios similares (competencia), accesibilidad, nivel de vida y poder adquisitivo, calidad/precio del servicio, calidad del trato suministrado, servicio ofrecido, publicidad, etc.

La demanda real, así como el gasto medio por usuarios es de difícil previsión, dado que no se nos han suministrado información completa acerca del estado actual de la estructura o disponibilidad de espacios de acampada libre, que se computan en la información censal que se traslada a Turismo en 64 plazas, si bien a la vista de la Licencia y la clasificación del camping entendemos que esta cifra podría ser significativamente mayor.

Por la actual concesionaria se nos informa de que en el momento actual, el Camping dispone 14 unidades habitacionales que se dividen en 10 Mobilhomes y 4 Bungalow, cuyo estado de conservación se desconoce a la redacción del presente informe pero que pertenecen al actual concesionario y que por ello, serán retirados al finalizar el contrato dejando libres los espacios para la instalación de las unidades habitacionales que considerara oportunas el concesionario, si bien con la finalidad de mejorar la futura proyección del Camping municipal, las unidades que se instalen en el presente contrato pasarán a formar parte del patrimonio municipal.

A esto se añade la existencia de 247 plazas de larga duración que mantienen un contrato de larga duración con instalación de unidades habitacionales de propiedad del inquilino/usuario y que vienen a garantizar, partiendo de un precio de alquiler diario de 10€ un importe fijo e inicial para el contrato de 901.550 € anuales.

También cabe suponer que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar su explotación puesto que

con la mejora de las instalaciones se podrá plantear un incremento también de los precios.

## **7. Estudio de impacto ambiental**

No se estima necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental, ya que no se prevé la incidencia ambiental negativa sobre el entorno, disponiendo las instalaciones de las condiciones higiénico-sanitarias, y demás requisitos para el ejercicio de la actividad, sin perjuicio de que el adjudicatario haya de tramitar la oportuna licencia de apertura o declaración responsable, según Ley.

## **8. Estudio de necesidades técnico-económicas para concesión del camping municipal**

Partimos para su valoración de una serie de hipótesis macroeconómicas y temporales que afectan al modelo, tales como IVA o el impuesto de sociedades, canon o meses de apertura, que se vienen a desarrollar en los siguientes apartados y que determinan la clara viabilidad del negocio a realizar:

Seguridad social	33%
Gastos generales	13%
Beneficio industrial	6%
Otros gastos	5%
IPC estimado 2025+2026	3.8%
Impuesto Sociedades	25%
Pagas anuales	14
Meses mínimos apertura año	12

### **8.1 POSIBLES INVERSIONES A REALIZAR:**

Las previsiones contenidas en este informe proceden de información facilitada a la autora por el Ayuntamiento de Navalafuente y que han sido valoradas de conformidad con el contenido que obra en dicha documentación, y partimos por definir las posibles (que no obligatorias), inversiones a realizar por parte de la empresa para la explotación del camping que consisten por una parte en llevar a cabo posibles obras de mejora y

mantenimiento de la urbanización del camping municipal, con el objeto de garantizar las condiciones actuales del Camping y cuyo cálculo se obtiene de conformidad con el Método de determinación de los costes de referencia de la edificación en Municipios de la Comunidad de Madrid:

- Obras de Urbanización de Camping en una superficie de 100 m<sup>2</sup> se valoran en 9.051,48€ (90,51€ /m<sup>2</sup>) y para su cálculo debemos partir de que 138.321 m<sup>2</sup> ya se encuentran totalmente urbanizados por lo cual existe una posibilidad de urbanizar y dar servicio a una parte de los 76.198m<sup>2</sup> restantes que de conformidad con los costes de referencia anteriormente determinados generarían una partida de gasto de 6.897.047€ suponiendo que todos ellos fueran urbanizable, hecho que no nos consta y por lo cual no podemos incluir esta partida debido a lo indeterminado de su contenido y especialmente en consideración a que el Pliego de Condiciones Técnicas no impone ni exige la nueva urbanización de superficies, y la cuantía económica desvirtuaría los resultados de esta información.

Por otra parte en la actualidad se encuentran instalados en el camping un total de 14 unidades habitacionales que pertenecen en propiedad a la actual adjudicataria y que se retirarán a la finalización de su contrato, por lo cual entendemos imprescindible que por parte de la adjudicataria se lleve a cabo una inversión que supusiera mantener el nivel servicio actual, con el fin de alcanzar el nivel de ingresos que se declaran en el presente informe, sin perjuicio de que la adjudicataria pudiera establecer soluciones habitacionales en un número superior o inferior a las que se dan en la actualidad, puesto que el contrato no impone obligación de establecer dichas estructuras a las nuevas concesionarias, si bien se reconoce la posibilidad de amortización lineal de la mismas en un 10% anual según las normas tributarias:

- Unidad habitacional de 20 m<sup>2</sup> precio medio 15.600€
- Unidad habitacional de 40 m<sup>2</sup> precio medio 31.200€
- Unidad habitacional de 75 m<sup>2</sup> precio medio 60.000€

La previsión de la posible inversión en unidades habitacionales que mantendría el nivel de ingresos actuales se podría descomponer como se muestra en la siguiente tabla, sin perjuicio de que se trata de una simulación de valor meramente informativo, que se verá

claramente modificado según que su inversión se incremente o disminuya en consideración al interés económico, del proyecto partiendo del desplazamiento del riesgo operativo al concesionario:

<b>Ud. habitacionales</b>	<b>Precio</b>	<b>Nº</b>	<b>Importe</b>
20 m <sup>2</sup>	15.600 €	10	156.000 €
40 m <sup>2</sup>	31.200 €	4	124.800 €
75 m <sup>2</sup>	60.000 €	0	0 €

Y con el fin de promover la viabilidad futura del contrato, y progresar en las instalaciones y servicios del Camping municipal, se recomienda al Ayuntamiento de Navalafuente que incorpore en los pliegos administrativos, que el valor de la inversión en Unidades habitacionales que se instalen a lo largo del contrato, aun sin fijar un número determinado u obligatorio de las mismas, revierta en el Ayuntamiento al finalizar la Concesión, quedando estos elementos como fijos, así como el resto de las instalaciones en el Camping, y sujetos por tanto a su mejora o actualización de la misma forma que ocurriría con las unidades habitacionales instaladas en la actualidad, que tienen una antigüedad superior a los 15 años y por tanto han quedado plenamente amortizadas por la actual concesionaria, basándonos en este criterio, en este informe de viabilidad económica vamos a prever un gasto en la probable instalación de elementos habitacionales cuyo coste se agotaría en un plazo de 10 años que resulta perfectamente equiparable a la duración del contrato y sujeto a una amortización lineal del 10%, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades.

Puesto que la inversión se prevé que se realizará de forma escalonada, la amortización de la misma también lo hará de este modo, siendo esta incremental en el porcentaje fijado para cada año, llegando en el año 10 al 100% de la misma, es decir, 43.830 € de acuerdo a los periodos marcados en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

<b>Inversión GLOBAL</b>	<b>Importe inversión</b>	<b>Años a realizar inversión</b>	<b>Importe anual</b>
	<b>438.300 €</b>	10	43.830 €
<b>Importe inversión DESGLOSADO</b>		<b>Años de amortización</b>	<b>Amortización anual</b>
Ud. Habitacional	280.800 €	10	28.080 €
Instalaciones	145.000 €	10	14.500 €
Digitalización	12.500 €	10	1.250 €

## 8.2 GASTOS

Las previsiones contenidas en este informe proceden de información facilitada a la autora por el Ayuntamiento de Navalafuente y que han sido valoradas de conformidad con el contenido que obra en dicha documentación, así como las necesidades actuales de explotación y las características de la concesión. El factor multiplicador utilizado para el cálculo total de los gastos son los meses en que existe dicho gasto, de forma que todos están presentes en los 12 meses, si bien la rentabilidad de los mismos dependerá de las medidas de explotación del negocio:

12

<b>Clasificación de Gasto</b>	<b>Valor unitario</b>	<b>Factor multiplicador</b>	<b>Total</b>
Coste de personal	16 €	14.918 horas	232.917,42 €
Mantenimiento y otros servicios	425 €	12 meses	5.100,00 €
Suministro electrico kWh	350.138	0,1094 €	38.305,08 €
Suministro Agua m3:	21.489	0,54310 €	11.670,68 €
Amortización	3.653 €	12 meses	43.830,00 €
Canon Ayuntamiento	15.300 €	12 meses	183.600,00 €
			<b>515.423,18 €</b>

Los gastos del personal que se exponen en la anterior tabla se desglosan en la información acerca del personal que se encuentra dado de alta en el Servicio de camping en un periodo previo a la preparación de los pliegos, y su contenido vino a ser suministrado por la actual concesionaria del servicio.

Estos gastos se calculan teniendo en cuenta, las categorías profesionales y los salarios conforme a la tabla salarial de 2024 correspondiente al Convenio de Hospedaje de la Comunidad de Madrid, que resulta de aplicación a la actividad de Camping Municipal. Dicho Convenio, sin embargo, no recoge la SUBROGACION como la obligación de contratar al personal que presta servicios actualmente, sin perjuicio de las obligaciones que la actual normativa determina para la Sucesión de Empresas y la obligatoriedad de cubrir los gastos salariales y deudas de personal por parte de la empresa que asume el mismo servicio, de conformidad con lo dispuesto en el art. 44.1 del Estatuto de los Trabajadores: *El cambio de titularidad de una empresa, de un centro de trabajo o de una unidad productiva autónoma no extinguirá por sí mismo la relación laboral, quedando el nuevo empresario subrogado en los derechos y obligaciones laborales y de Seguridad Social del anterior, incluyendo los compromisos de pensiones, en los términos previstos en su normativa específica, y, en general, cuantas obligaciones en materia de protección social complementaria hubiere adquirido el cedente.*

Y sin perjuicio de lo anterior, hemos hecho una previsión basada en las Categorías profesionales del personal que existe ahora mismo, con el total de horas de servicio y sin perjuicio de que el Contrato se pueda desarrollar con menor o mayor prestación de horas con desarrollo mas detallado en el Pliego de Prescripción Técnica:

13

GRUPO DE COTIZACION	GC	JORNADA	HORAS ANUALES	SALARIO AÑO S/JORNADA	COSTES SEG.SOC	COSTE TOTAL
1 ENCARGADO	04	50,00%	900,00	12.726,21 €	4.199,65 €	16.925,86 €
2 RECEPCION	06	67,70%	1.218,60	15.484,68 €	5.109,95 €	20.594,63 €
3 RECEPCION	06	67,70%	1.218,60	15.484,68 €	5.109,95 €	20.594,63 €
4 MANTENIMIENTO	09	100%	1.800,00	21.153,58 €	6.980,68 €	28.134,26 €
5 PEON	10	100%	1.800,00	20.293,84 €	6.696,97 €	26.990,81 €
6 PEON	10	71,70%	1.290,60	14.550,68 €	4.801,73 €	19.352,41 €
7 PEON	10	100%	1.800,00	20.293,84 €	6.696,97 €	26.990,81 €
8 PEON	10	100%	1.800,00	20.293,84 €	6.696,97 €	26.990,81 €
9 PEON	10	100%	1.800,00	20.293,84 €	6.696,97 €	26.990,81 €
10 PEON	10	71,70%	1.290,60	14.550,68 €	4.801,73 €	19.352,41 €
			14.918,40	175.125,88 €	57.791,54 €	232.917,42 €

No obstante, los datos suministrados son meramente referenciales, pudiendo invertirse cantidades menores o mayores dependiendo de los salarios pactados dado que los que aquí se aportan están calculados sobre la base del Convenio Colectivo e Hospedaje de la Comunidad de Madrid, y de conformidad con la plantilla existente que consta en la

documentación entregada por el Ayuntamiento de Navalafuente a la redacción del presente informe.

Se considera al encargado del camping como personal de año completo, pero en una jornada fraccionada puesto que no sería precisa su asistencia durante todo el año, ni durante todos los días del mismo, acudiendo sobre todo en los periodos de mas demanda que vendrían a ser los fines de semana.

### 8.3 INGRESOS:

Las previsiones contenidas en este informe proceden de información facilitada a la autora por el Ayuntamiento de Navalafuente y que han sido valoradas de conformidad con el contenido que obra en dicha documentación.

Los Ingresos estimados que obtendrá el camping teniendo en cuenta los ingresos actuales e históricos suministrados suponen un total de 1.173.290 €, lo que determina una rentabilidad a la Concesión del Servicio que justifica la posibilidad de asumir el negocio con un beneficio de hasta un 44% sin tener en consideración las obras de mejora que se ofrezcan voluntariamente por las empresas que se presenten a la adjudicación, y que los precios que se fijan se realizan de conformidad con las tarifas actuales que podrán incrementarse al mejorar las condiciones actuales del camping mediante las partidas de inversión y fijando un canon de 15.300 euros mensuales:

Ingresos	Nº Plazas	Días ocupación	Precio	Importe
Plazas de larga estancia	247	365	10,00 €	901.550 €
Plazas acampada libre	64	162	6,00 €	62.208 €
Ingresos Ud. Habitacional	14	162	54,00 €	193.052 €
Porcentaje incremento ingresos plazas		255		3,00%
Bar + Restaurante				16.480 €
Porcentaje incremento de ingresos bar				2,00%

El ingreso a obtener por las nuevas unidades habitacionales para el caso de que las mismas lleguen a instalarse en igual número al que se da actualmente se ha calculado partiendo de una tarifa fija y suponiendo una tasa de ocupación del 70%, estas cifras obviamente disminuirán o se incrementarán dependiendo de la inversión en que se

incurra, y todo ello sin perjuicio de la pérdida de la propiedad para la empresa adjudicataria al finalizar el contrato.

### **Ingresos Ud. habitacional**

Tarifa diaria	54,00 €
Nº Unidades habitacionales	14
Ocupación	70%
Meses	12
Días	255
Ingresos generados por cada ud. habitacional	13.789 €

El porcentaje de incremento anual es la subida esperada en los ingresos de forma anual de ambas explotaciones, camping y bar-restaurante.

Ingresos Bar /Restaurante	Nº MESAS	AFORO MAXIMO	DIAS APERTURA	CONSUMOS
Mesas terraza	20	80	162	12.960€
Mesas interior planta baja	8	32	80	2.560€
Mesas interior planta superior	8	32	30	960€

15

### **9. Posibles ayudas.**

No se prevén, habida cuenta de que la concesión es viable económicamente por sí misma, mediante la explotación diligente de los servicios, siendo improcedente que se contemplen ayudas o subvenciones públicas municipales.

En Madrid a 18 de octubre de 2024.

Fdo. Ana Belén Jiménez Sedofoito

Letrada 83360 ICAM.