

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO MUNICIPAL DE LAS ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO DE AUTOCARAVANAS SITAS EN Avda. FERRANDIS SALVADOR Y C/ASTRÓNOMO FRANCESC ARAGÓ DEL T.M. DE CASTELLÓ DE LA PLANA

1.- ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Castelló de la Plana tiene previsto licitar la contratación de la redacción del Proyecto de Ejecución de las obras de construcción de un aparcamiento de autocaravanas en la Avda. Ferrandis Salvador, próximo al Aeroclub, la realización de dichas obras y posterior explotación del citado aparcamiento y del área de estacionamiento de autocaravanas existente en la Playa del Pinar, junto al Planetario de la ciudad, en la C/Astrónomo Francesc Aragó.

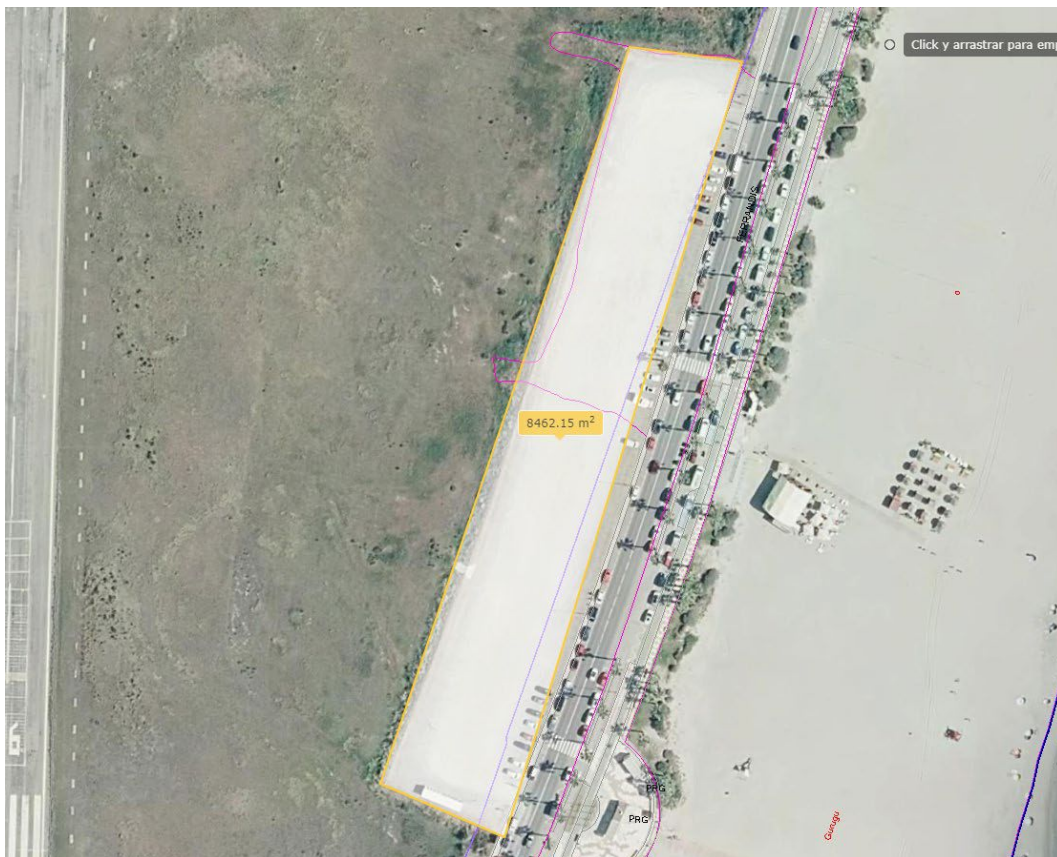


Foto 1: Área de estacionamiento de autocaravanas Avda Ferrandis Salvador (Aeroclub)





Foto 2: Área de estacionamiento de autocaravanas Playa del Pinar (Planetario)

2.- OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto del presente informe es el desarrollo y análisis de los aspectos económicos y financieros que configuran la construcción y posterior explotación de las áreas de estacionamiento de autocaravanas de la ciudad de Castelló de la Plana, sitas en la Avda. Ferrandis Salvador y en la C/Astrónomo Francesc Aragó, realizando una valoración y justificación de la viabilidad económica de la concesión.

3.- FINALIDAD Y DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO

Castelló de la Plana es un municipio ubicado en la Comunidad Valenciana, situado al noreste junto al litoral mediterráneo y es la capital de la provincia de Castelló. Se encuentra a 75 km de Valencia y se conecta a través de la AP-7 con toda la costa mediterránea. En la localidad se encuentran censados un total de 171.857 habitantes según los datos censales de 2022 facilitados por el INE y cuenta con una extensión de 107'50 km².

Uno de los atractivos del municipio es su ubicación sobre una extensión de terreno llano, rodeada por distintas sierras por el interior y a orillas del mar Mediterráneo, siendo su localización privilegiada la que ha hecho crecer las cifras de turismo de mar.

El municipio ya dispone de un área de estacionamiento con 47 plazas, en la Playa del Pinar, para los visitantes que acuden a la ciudad en autocaravana. Debido a la alta demanda de este tipo de vehículos, que ha ido aumentando con el paso de los años, se plantea la construcción de otra



área de estacionamiento con 94 plazas más en la Avda. Ferrandis Salvador, y la concesión de la explotación de ambas áreas municipales de estacionamiento de autocaravanas.

La finalidad de la gestión y explotación de las referidas áreas de estacionamiento de autocaravanas es dar respuesta a la demanda, cada vez más creciente, en el segmento de población que elige este medio de transporte para sus desplazamientos turísticos y, de esta forma, ayudar a la promoción del turismo en el municipio, garantizando un servicio de calidad y de respeto con el medio ambiente.

La explotación del área de estacionamiento de la Playa del Pinar se prevé que comience en el verano del 2024.

Las obras de adecuación del área de estacionamiento de la Avda. Ferrandis Salvador (Aeroclub) está previsto que se ejecuten a partir del 15 de septiembre de 2024 con una duración de 6 meses, iniciándose con la finalización de las obras la explotación del aparcamiento.

Las 47 plazas del área de estacionamiento de la Playa del Pinar se destinan durante todo el año al aparcamiento de autocaravanas, mientras que en el caso del recinto de la Avda. Ferrandis Salvador durante el periodo estival, del 15 de junio al 15 de septiembre, las 94 plazas se destinan al aparcamiento de turismos, con acceso libre y sin abono de tarifa, y el resto del año al aparcamiento de autocaravanas.

Ambos espacios de aparcamiento para autocaravanas estarán perfectamente delimitados y dispondrán de barreras mecánicas que permitan la entrada a los usuarios previo pago de la correspondiente reserva. El sistema de control de accesos, mediante barreras electromecánicas, incluirá cámara de lectura de matrículas, caja protectora y demás elementos necesarios para el funcionamiento del mismo.

Ambos espacios ofrecerán, respectivamente, 47 y 94 plazas de estacionamiento para autocaravanas, punto de suministro de agua, puntos de vaciado para aguas negras y grises, conexión WIFI y asistencia técnica y atención al cliente 24 horas a través de teléfono de contacto habilitado.

La gestión de reservas se realizará mediante WEB/APP, habilitadas por la empresa que resulte concesionaria. El usuario realizará el pago, mediante pasarela segura, en el momento en que efectúe la reserva.

La explotación de las áreas de estacionamiento incluye los costes por mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones y de los sistemas de control de accesos y de gestión de reservas, la limpieza de los aseos y de los recintos, conexión WIFI, seguros, licencias e impuestos.

Las características de la prestación del servicio son:

Tipo de emplazamiento: Plazas de aparcamiento para autocaravanas

Emplazamiento y número de plazas:

- Área de estacionamiento Playa del Pinar, 47 plazas
- Área de estacionamiento Avda. Ferrandis Salvador, 94 plazas

Duración de la concesión: 20 años

Estancias: La tarifa se determinará por unidades de estancia de 24 horas máximo. No se



aplicará suplemento de tarifa por el uso de los servicios prestados y el pago se realizará en el momento en que se realice la reserva

Tipos de servicio: Suministro de agua, conexión WIFI, puntos para la descarga de aguas negras y grises y atención al cliente 24 horas

Servicio de acceso controlado: El recinto destinado a aparcamiento de autocaravanas contará con control de accesos mediante barreras electromecánicas y cámara de lectura de matrículas

Dimensiones del vehículo: Longitud máxima de la autocaravana, 8 metros

Se prohíben las caravanas y los ejes dobles

Estacionalidad: No se aplicará variación de tarifas según las diferentes épocas del año

Requisitos especiales: No se permitirá la acampada, entendiéndose este concepto como aquel donde se ocupa más espacio del que delimita el propio vehículo

4.- OBLIGACIONES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA

1. Instalación, en ambas áreas de estacionamiento, de un sistema de control de accesos, mediante barreras electromecánicas. El sistema incluirá cámara de lectura de matrículas, caja protectora y demás elementos necesarios para el funcionamiento del sistema
2. Control de entradas y salidas de las personas usuarias y gestión de reservas mediante WEB/APP, pasarela de pago y emisión de facturas
3. Asistencia técnica y atención al cliente 24 horas
4. Mantenimiento preventivo y correctivo de sistemas e instalaciones
5. Suministro de agua
6. Conexiones WIFI
7. Limpieza de aseos (WC) y recintos
8. Redacción del Proyecto de Ejecución de obras del área de estacionamiento de Avda. Ferrandis Salvador
9. Ejecución de las referidas obras

5.- ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO

En los siguientes apartados se detalla la composición de cada una de las variables utilizadas para el desarrollo de la prestación objeto del análisis y el significado de los importes que reflejan las proyecciones económicas realizadas para la actividad; a partir de la información de que dispone el ayuntamiento de datos de ocupación del área de estacionamiento de la Playa del Pinar actualmente en servicio, de los costes de ejecución de las obras del área de estacionamiento de la Avda. Ferrandis Salvador previstos en el Anteproyecto elaborado por los SS.TT.MM y de los parámetros estimados por asesor externo, AGES Asesoramiento y Gestión.

5.1.- ESTIMACIÓN DE INGRESOS

El estudio de la demanda se ha realizado en base a las características de los espacios destinados al aparcamiento de autocaravanas, que determinan los componentes esenciales que permiten realizar la presente estimación de ingresos.

La actividad se va a desarrollar en dos espacios exteriores con una capacidad de 47 y 94 plazas, respectivamente. Teniendo en cuenta la dimensión de una autocaravana estándar, la capacidad máxima de aforo establece el número máximo de usuarios que pueden converger de forma simultánea en las áreas, y representa el límite máximo de la demanda.

Para determinar la variación media anual del número de viajeros del aparcamiento, se ha tenido



en cuenta el estudio realizado por la empresa AGES Asesoramiento y Gestión, en fecha 18 de mayo de 2023, en base a datos ofrecidos por el INE en la “Encuesta de ocupación de campings por viajeros” para la provincia de Castellón en el periodo comprendido entre los años 2005 y 2019, en donde se concluye un incremento medio anual de número de viajeros del 2’79%

Únicamente se dispone de datos históricos del área de autocaravanas ubicada en el Parque Litoral, en el que actualmente se presta el servicio, existiendo datos aproximados desde 2019.

AÑO	USUARIOS
2019	4.345
2020	2.700
2021	6.698
2022	7.790

En el citado estudio se ha procedido a estimar la demanda potencial y la efectiva del servicio. En este sentido, la demanda potencial u ocupación máxima anual se configura como el producto del número de días del año por el total de las 47 y 94 plazas existentes en los aparcamientos.

A partir del dato real del número de usuarios del Parque Litoral en 2022, se ha calculado la demanda efectiva. Considerando la variación media del número de viajeros en campings para la provincia de Castellón según datos INE 2005-2019, se ha actualizado anualmente el número de usuarios en un 2’79%.

En el caso del área de estacionamiento del Aeroclub, se ha calculado a partir de la demanda potencial. Dado que se trata de un parking no maduro, se ha estimado un aumento de un 15% anual de la demanda hasta el tercer año de concesión en el cual se espera que la actividad alcance el índice de ocupación que actualmente tiene el aparcamiento del Parque Litoral. A partir del tercer año, se actualiza anualmente con la tasa de variación calculada anteriormente (2’79%)

Se establece la hipótesis de que la ocupación se consolide y llegue a un máximo del 60% cuando los aparcamientos estén totalmente maduros. En el caso del área de estacionamiento de la Playa del Pinar en el año 11 de la concesión, por estar ya actualmente activa presentando una ocupación del 46’67%; mientras que, en el caso del área de estacionamiento del Aeroclub la ocupación se consolidaría en el año 15 de la concesión.

En cuanto a los ingresos del aparcamiento del Aeroclub, se ha tenido en cuenta un total de 9 meses de actividad al año dado que en el periodo estival dicho aparcamiento se habilitará únicamente para turistas.

Para determinar la tarifa del servicio por plaza de aparcamiento y día, se han recopilado los datos de las tarifas que se aplican en espacios de similares características existentes en la provincia de Castellón. De esta forma, se fija a los efectos del presente estudio de viabilidad un precio por entrada de autocaravana al día de 10€, IVA al tipo 21% incluido.

Dicho precio se incrementará a lo largo de los 20 años de concesión en un 2% anual con la finalidad de mantener el equilibrio financiero de la concesión.

Una vez determinado el precio del servicio y el porcentaje de ocupación media anual, se puede obtener la cifra de negocio en función de las 47 y 94 plazas disponibles respectivamente, teniendo en cuenta que el área de estacionamiento del Aeroclub no estará activo para



autocaravanas durante los periodos estivales. La cifra de negocio será el resultado del producto de la tarifa del servicio y el número de servicios anuales.

AÑO	1	2
INGRESOS		
Plazas de aparcamiento 1	47	
Pernoctaciones máximas anuales	17.155	
Pernoctaciones AÑO	8.007	8230
Precio Día	8,26 €	8,43 €
Ingresos anuales P1	66.173,55 €	69.380,23 €
% Ocupación	46,67 %	47,98 %
Plazas de aparcamiento 2		94
Pernoctaciones máximas anuales		34.310
Pernoctaciones AÑO		5.147
Precio Día		8,43 €
Ingresos anuales P2 (9 meses)		32.537,79 €
% Ocupación		15,00 %
TOTAL INGRESOS	66.173,55 €	101.918,02 €

5.2.- PREVISIÓN DE GASTOS

La previsión de gastos que se ha tenido en cuenta es la siguiente:

- **Personal.** Durante el primer año de concesión se ha tenido en cuenta el coste de una persona encargada del funcionamiento de la explotación de la actividad, de la atención de llamadas de usuarios, de la coordinación de servicios de mantenimiento y limpieza, durante el 50% de la jornada laboral. Este personal se incrementará hasta el 100% de la jornada una vez puesto en funcionamiento el aparcamiento de la zona del Aeródromo. Las cantidades estimadas serán de 14.896€ (50%) y 28.488'60€ (100%)
- **Mantenimiento Preventivo y Correctivo.** Se establecen unas cantidades estimadas para mantenimiento preventivo y posibles reparaciones con la finalidad de disponer del equipamiento instalado en perfectas condiciones de funcionamiento durante los 20 años de la concesión. La cantidad estimada para el primer año de contrato es de 2.000€
- **Limpieza:** Se han estimado unas cantidades para la limpieza de los WC y de la totalidad de los recintos, así como de los puntos de vaciado de aguas grises y negras con la regularidad suficiente para que las áreas de aparcamiento estén en un correcto estado de limpieza. Para el primer año se ha estimado un coste de 21.500€
- **Otros gastos:** se han estimado gastos de wifi (500€), licencias (850€) y seguro (1500€)
- **Gestión de Reservas:** Se ha estimado un 7% de los ingresos por reservas como gastos de gestión relativos a software, asistencia técnica del mismo y gestión de redes.

5.2.1.- INVERSIONES

Es objeto del contrato la redacción del proyecto de construcción del área de estacionamiento de



Sección de Movilidad Urbana

la Avda. Ferrandis Salvador (Aeroclub) y la ejecución de las obras.

De acuerdo con el Anteproyecto, el coste de los trabajos resulta según el siguiente desglose:

RESUMEN	
DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA	70.781,46 €
ENCINTADOS Y PAVIMENTOS	236.702,22 €
INSTALACIONES	176.375,51 €
RED DE RIEGO	38.892,45 €
JARDINERÍA	51.436,19 €
INSTALACIONES CONTROL ACCESOS Y SEÑALIZACIÓN	43.656,33 €
GESTION DE RESIDUOS	9.267,66 €
SEGURIDAD Y SALUD	6.178,44 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	633.290,26 €
Gastos Generales (13% PEM)	82.327,73 €
Beneficio Industrial (6% PEM)	37.997,42 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA (PEC)	753.615,41 €
IVA (21%)	158.259,24 €
PRESUPUESTO BASE LICITACIÓN (PEC con IVA)	911.874,65 €
Presupuesto Ejecución Contrata (sin IVA)	753.615,41 €
Gastos redacción proyecto (4%PEM)	25.331,61 €
Gastos dirección obra (4%PEM)	25.331,61 €
Gastos dirección ejecución de obra y coord. SyS (4%PEM)	25.331,61 €
Total	829.610,24 €

Asimismo, de acuerdo con las características de la prestación del servicio, será obligación de la mercantil concesionaria la instalación, en ambas áreas de estacionamiento, de un sistema de control de accesos mediante barreras electromecánicas. En el caso del área del Aeroclub el coste del sistema de control de accesos está incluido en el presupuesto de las obras. Para el área de la Playa del Pinar se calcula el coste del sistema en 37.290'00€, IVA no incluido.

Se considera que las instalaciones se amortizan en los 10 primeros años de la concesión. Iniciándose la amortización de la instalación del sistema de accesos del aparcamiento existente en la Playa del Pinar en el año 1 del contrato, y la de las nuevas instalaciones del área del Aeroclub en el año 2 tras la ejecución de las obras.

Por lo que se tiene:

Coste del Primer Establecimiento Año 1: 37.290€, tasa de interés del 4%, amortización a 10 años, con un pago anual de 4.597'52€

Coste del Primer Establecimiento Año 2: 829.610'24€, tasa de interés del 4%, amortización a 10 años, con un pago anual de 102.283'43€

5.3.- CUENTA DE RESULTADOS

Según todo lo anterior, se obtiene la siguiente cuenta de pérdidas y ganancias:





Sección de Movilidad Urbana

Table with columns for years 1-20 and rows for INGRESOS (Plazas de aparcamiento, etc.) and COSTES (Personal, Mantenimiento, etc.).



6.- ESTIMACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN. CONCLUSIONES

Como criterio general se asume que los ingresos generados al aplicar las tarifas deben permitir la normal explotación y mantenimiento de las instalaciones de ambas áreas de estacionamiento, con un margen de justa retribución a los recursos invertidos por el concesionario.

Los métodos de análisis de la inversión utilizados para determinar la viabilidad económica de la concesión han sido el valor actual neto (VAN) y la tasa interna de rentabilidad (TIR). La inversión es aconsejable si su TIR es igual o mayor que el tipo de rentabilidad que se desea obtener para los recursos.

La cuenta de resultados de la concesión presenta un VAN de 93.741'05€, con una TIR del 6'64% a 20 años, por lo que se puede concluir que la explotación de la actividad es viable económica y financieramente de acuerdo con las hipótesis y premisas iniciales que se recogen en el presente estudio.

Vistos los resultados y la viabilidad de la concesión, se considera la posibilidad de establecer un CANON inicial de 0€

documento firmado electrónicamente en fecha(s) indicada(s) al margen

