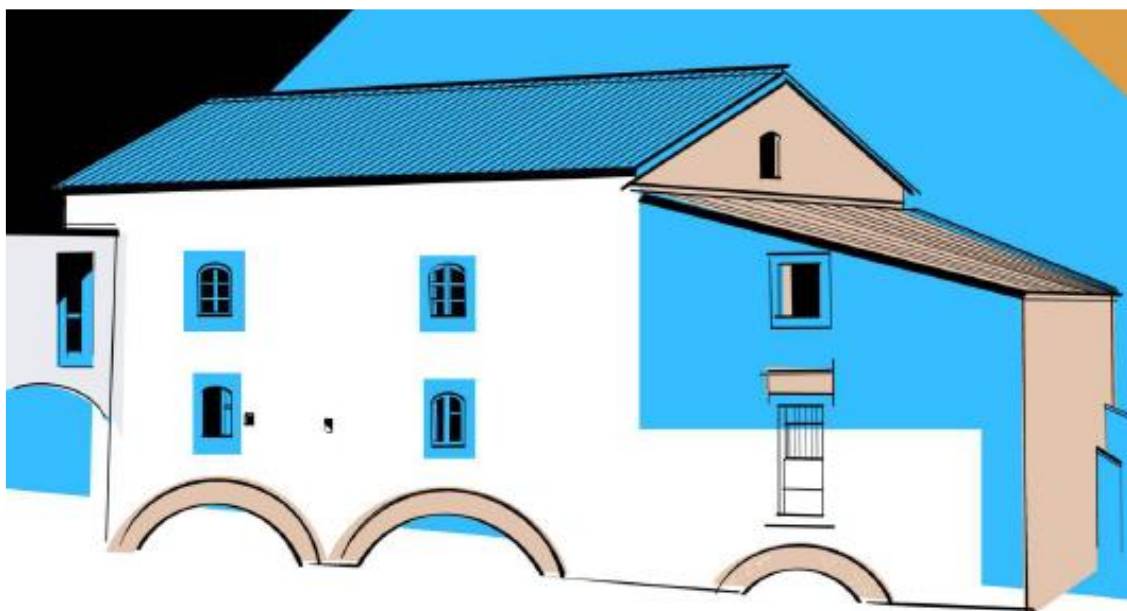


ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÓMICO - FINANCEIRA DA CONCESIÓN DO SERVIZO DE XESTIÓN DO CENTRO DE INTERPRETACIÓN DOS MUÍÑOS INDUSTRIAIS DE XUVIA



ÍNDICE:

1. ANTECEDENTES_pax.3
2. OBXECTO E XUSTIFICACIÓN_pax.3
3. XUSTIFICACIÓN VANTAXES CONCESIÓN DE SERVIZOS_pax.5
4. RISCOS OPERATIVOS_pax.6
5. CONTEXTO DO CIMIX_pax.7
6. HIPÓTESES E VARIABLES APLICADAS _pax.22
7. ANÁLISE DE INGRESOS E GASTOS_pax.29
8. CONCLUSIÓNNS_pax.30
9. ANEXO I

1. ANTECEDENTES

Concello de Narón entrou na derradeira fase para poñer en valor o importante conxunto etnográfico situado en Xuvia, coa intención de amosar o patrimonio e a historia do lugar a través da valorización dun elemento patrimonial único e de grande importancia como é o conxunto industrial dos muíños de Xuvia, Real Fábrica de fariñas de Lestache, e co obxectivo de poñer en funcionamento o Centro de Interpretación dos Muíños Industriais de Xuvia (en adiante CIMIX) por medio da externalización da xestión, explotación e mantemento do mesmo do mesmo, mediante a concesión do servizo de xestión desta instalación.

A esta última actuación precedérona a recuperación e rehabilitación dos inmobles e a musealización do dos mesmos, para conformar un complexo museístico, formado por un conxunto industrial dos muíños de Xuvia formado pola Real Fábrica de Fariñas de Lestache integrada por tres edificios e un patio. Nun primeiro inmovible ubicábanse os dous muíños de Lestache e nunha construción engadida dúas moendas de Bucáu, completando o complexo un almacén de cereais, a casa da familia Lestache e un espazo de transición entre os tres inmobles.

Estes proxectos foron financiados polo Fondo Europeo de Desenvolvemento Regional (FEDER) no marco da estratexia EDUSI Ría de Ferrol, Cidade 2020, pola Deputación Provincial da Coruña e polo propio Concello.

O obxecto do presente estudo é analizar a viabilidade da concesión do servizo de xestión do CIMIX.

2. OBXECTO E XUSTIFICACIÓN

A través deste estudo realizamos un achegamento previo á viabilidade da concesión deste servizo que o Concello de Narón quere licitar, redactándose de conformidade coa Lei 9/2017, do 8 de novembro, de Contratos do Sector Público, pola que se traspoñen ao ordenamento xurídico español as Directivas do Parlamento Europeo e do Consello 2014/23/UE e 2014/24/UE, do 26 de febreiro de 2014 (en diante LCSP), norma que esixe que nos contratos de concesión de servizos a tramitación do

expediente vaia precedida da realización e aprobación dun estudo de viabilidade dos mesmos vinculante se conclúe na inviabilidade dun proxecto.

Porén e tal e como recolle o artigo 285 no seu punto segundo, nos contratos de concesión de servizos a tramitación do expediente irá precedida da realización e aprobación dun estudo de viabilidade dos mesmos ou, no seu caso, dun estudo de viabilidade económico-financeira. Non se estipula, con todo, en que casos se poderá optar por unha opción ou outra.

O contido do devandito Estudo, por analoxía, será o establecido no artigo 247.2 da LCSP correspondente ás actuacións preparatorias do contrato de concesión de obras. É por iso que, para determinar a idoneidade dunha ou outra figura de estudo atenderemos ao establecido no artigo 247.6 da LCSP, que especifica que, sempre que sexa de forma motivada *“pola natureza da obra, pola súa finalidade ou pola contía do investimento requirido”*, poderase substituír a elaboración dun estudo de viabilidade por un da viabilidade económico- financeira do proxecto en cuestión.

En consecuencia, a LCSP establece a posibilidade de acordar a substitución do estudo de viabilidade por un estudo de viabilidade económico-financeira cando se considere suficiente en atención á natureza e finalidade da obra ou contía do investimento requirido. Nese sentido, e aos efectos do presente estudo, a contratación da concesión do servizo de xestión do CIMIX, considérase obxecto dunha Análise de Viabilidade Económico-Financeira porque se trata dun servizo de nova creación que non esixe máis investimento que a destinada ao equipamento propio do concesionario para prestar o servizo, tendo en conta de que o emprazamento se entregará xa reformado e adaptado ás necesidades que presenta un centro deste tipo, segundo modelos de referencia dispoñibles.

Co obxectivo de definir as condicións e características da contratación, realizouse a proxección dos estados económico - financeiros, conforme aos datos básicos do servizo obxecto do contrato e de acordo con determinadas hipóteses de proxección que se detallarán nos seguintes apartados deste informe, e realizamos tamén unha estimación de ingresos, gastos e investimentos precisos para pór en funcionamento este Centro.

O contrato de concesión de servizos ten por obxecto as mesmas prestacións que o contrato de servizos (prestación de facer consistente no desenvolvemento dunha actividade ou dirixida á obtención dun resultado distinto dunha obra ou subministración), pero a súa contrapartida vén constituída polo dereito para explotar os servizos obxecto do contrato, ou ben polo devandito dereito acompañado do de percibir un prezo (artigo 15 LCSP).

Propónse que a concesión se estenda polo período que se determine, conforme ás prescricións técnicas e ás características do servizo que se determinan no Prego de Cláusulas Administrativas Particulares e no de Prescricións Técnicas, revestindo carácter contractual todos os documentos sinalados.

Queremos remarcar que esta é unha estimación básica e que ten unha función meramente estimativa e ilustrativa. Trátase tan só dunha aproximación. As empresas licitadoras interesadas deberán facer as súas propias estimacións en base o seu coñecemento do sector e modelo de negocio. Polo tanto, os datos deste estudo NON SON VINCULANTES nin se poderá pedir responsabilidade algunha ao Concello de Narón nin aos redactores deste estudo, en caso de que os datos deste estudo non se axunten posteriormente a realidade do servizo.

3. XUSTIFICACIÓN DAS VENTAXAS CUANTITATIVAS E CUALITATIVAS QUE ACONSELLAN A UTILIZACIÓN DO CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVIZOS

Como xa se indicou, conforme ao artigo 15 da LCSP, o contrato de concesión de servizos é aquel en virtude do cal un ou varios poderes adxudicadores encomendan a título oneroso a unha ou varias persoas, naturais ou xurídicas, a xestión dun servizo cuxa prestación sexa da súa titularidade ou competencia, e cuxa contrapartida veña constituída ben polo dereito para explotar os servizos obxecto do contrato ou ben polo devandito dereito acompañado do de percibir un prezo.

Este dereito de explotación dos servizos implica a transferencia ao concesionario do risco operacional, abarcando o risco de demanda, o de subministración, ou ambos. Enténdese por risco de demanda o que se debe á demanda real dos servizos obxecto do contrato e risco de subministración o relativo á subministración dos servizos

obxecto do contrato, en particular o risco de que a prestación dos servizos non se axuste á demanda.

Entendemos modelo de contratación atópase xustificada nas seguintes vantaxes cuantitativas e cualitativas:

- 1.-** O Concello de Narón é a entidade encargada de xestionar e promocionar as instalacións onde se vai prestar o servizo e non dispón dos medios necesarios para a xestión do mesmo.
- 2.-** A transferencia do risco operacional cara a unha empresa especializada na prestación deste tipo de servizos permite ao Concello de Narón que a actividade realice coas garantías precisas e minimiza o impacto que se puidera derivar da xestión propia polas variacións na demanda.

4. RISCOS OPERATIVOS DURANTE A CONCESIÓN

Como xa expuxemos en anteriores apartados, é o trazo definitorio deste tipo de contrato é a transferencia do risco operacional. O artigo 15.2 LCSP dispón que o dereito de explotación dos servizos implicará a transferencia ao concesionario do risco operacional, nos termos sinalados no apartado cuarto do artigo 14, que á súa vez o define así:

Artigo 14.4 LCSP: O dereito de explotación [do servizo], «deberá implicar a transferencia ao concesionario dun risco operacional na explotación das devanditas obras abarcando o risco de demanda ou o de subministración, ou ambos. Enténdese por risco de demanda o que se debe á demanda real das obras ou servizos obxecto do contrato e risco de subministración o relativo á subministración das obras ou servizos obxecto do contrato, en particular o risco de que a prestación dos servizos non se axuste á demanda.

Considerarase que o concesionario asume un risco operacional cando non estea garantido que, en condicións normais de funcionamento, o mesmo vaia a recuperar os investimentos realizados nin a cubrir os custos en que incorrese como consecuencia da explotación das obras que sexan obxecto

da concesión. A parte dos riscos transferidos ao concesionario debe supoñer unha exposición real ás incertidumes do mercado que implique que calquera perda potencial estimada en que incorra o concesionario non é meramente nominal ou desdeñable».

En resumo, a transferencia do risco operacional ao contratista concesionario significa que a remuneración que obteña da explotación do servizo non lle garante que vaia a recuperar os investimentos nin a cubrir os custos da devandita explotación, e que o concesionario asume todos os riscos e incertidumes do mercado, tanto cando a demanda é inferior á esperada, como cando é superior á que a súa oferta é capaz de asumir.

5. CONTEXTO DO CIMIX

5.1. O Concello de Narón

Narón é unha poboación pertencente á comunidade autonómica de Galicia. Localidade tamén presente na mancomunidade de concellos que compoñen a comarca de Ferrolterra. A poboación presentase localizada na zona norte da provincia da Coruña, formando parte da área metropolitana de Ferrol, xunto con outros municipios limítrofes cos que comparte a liña litoral da Ría de Ferrol.



A localidade de Narón conta cunha extensión de 66,2 Km² que se estende polo oeste ata alcanzar o océano atlántico e a poboación veciña de Ferrol. Os concellos de Valdoviño, San Sadurniño e Neda pechan a súa liña limítrofe polo leste.

Segundo os datos do INE do 1 de Xaneiro de 2022 o número de habitantes en Narón alcanza as 38.938 persoas, distribuídas en dous núcleos poboacionais principais, por un lado, a contorna urbana que se articula ao longo da estrada de Castela e, por outro lado, a contorna rural que envolve a anterior área nomeada.

A extensión do territorio do Concello de Narón organízase mediante a división tradicional en oito parroquias, que se poden clasificar nunha parroquia urbana (NARÓN) e sete rurais (SAN XIAO, SEDES, PEDROSO, DOUSO, CASTRO, TRASANCOS, O VAL).



A área urbana de NARÓN alberga o 80% da poboación da localidade na actualidade. En contraste con estes datos, as parroquias pertencentes ao medio rural a pesar de constituír a maior parte da superficie do concello, só albergan un 20% do volume demográfico total do termo municipal.

Pola súa situación xeográfica, o Concello de Narón presenta un clima de tipo oceánico, influenciado principalmente pola súa proximidade ao océano Atlántico e a súa localización no norte da península ibérica. Os invernos son suaves, con temperaturas medias que raramente descenden por debaixo dos 10°C. Os veráns, por outro lado, son frescos e agradables, con temperaturas medias que poden superar os 25°C. A chuvia é unha característica constante do clima en Narón, sendo os meses de outono e inverno os máis húmidos, con precipitacións regulares e persistentes. En contraste, os veráns son máis secos, aínda que aínda se poden esperar algunhas chuvias ocasionais.

5.2. Turismo en Narón

A continuación, amósase unha táboa de información coa listaxe completo dos recursos turísticos máis relevantes do Concello de Narón, POR CATEGORÍA:

CATEGORÍA	RECURSO		
NATURALEZA	PRESA DO REI	RUTA PENNA MOLEXA	MONTE DA LAGOA
	RÍO DE XUVIA	PLAYA DE CASAL	MAGNOLIO CENTENARIO
	SENDA RÍO FREIXEIRO	PLAYA DE LOPESA	ÁREA RECREATIVA O COUTO
	PASEO MARÍTIMO	PLAYA DE HORTIÑA	ÁREA RECREATIVA PEDROSC
	PARQUE DE FREIXEIRO	PENNA LOPESA	
CULTURA E HISTORIA	CASTRO DO	CASTRO DA REVOLTA	ALDEA NOVA
	CASTRO DE	CASTRO DE OS VICÁS	FORTE DA MOURA
	CASTRO DE QUINTÁ	CASTRO DA ERMIDA	MONTE DOS NENOS
	CASTRO CRUZ DE	CASTRO SANTA M. ^a DE	CAMIÑO SANTO ANDRÉ DE
	CASTRO DE SEQUEIRO	CASTRO DE VILASUSO	CAMIÑO INGLÉS
ARQUITECTURA	PENNA MOLEXA	RUTA DOS MUIÑOS	
	MUIÑO DE VENTO	MOSTEIRO SAN	CAPELA DA O
	MUIÑO DE XUVIA	MARTIÑO DE	CONVENTO DE BALTAR
	MUIÑO DE AMENADÁS	IGREXIA DE CASTRO	PAZO DO VENTO
	MUIÑO DAS ACEAS	IGREXIA SAN LORENZO	PAZO LIBUNCA
GASTRONOMÍA	MUIÑO DE GRADAÍLLE	IGREXIA SAN SALVADOR	CHALÉ DE ANTÓN
	MUIÑO DE PEDROSO	IGREXIA SANTA	PAZO DE NELLE
	PEMENTO DO COUTO		TOMATE NEGRO SANTIAGO

Os eventos culturais son unha forma de expresar e difundir a identidade, a historia, a tradición e a creatividade dun pobo. Tamén son unha fonte de atracción turística, xa que xeran interese, curiosidade e disfrute entre os visitantes. Neste sentido, Narón é un municipio que conta cunha ampla e variada oferta cultural, que contribúe ao fomento do turismo e ao desenvolvemento local.

Narón ten unha rica herdanza cultural, que se reflicte nas súas festas, os seus monumentos, a súa gastronomía e a súa arte. Algúns dos eventos culturais máis importantes que se celebran en Narón son o Oenach Atlántico, o Samaín, o Día de Narón e o Certame Galego de Bandas. Estes eventos permiten coñecer e vivir a cultura celta, a cultura popular, a historia e a música de Narón, respectivamente.

O resumo dos principais datos de turismo do ano 2023, elaborados pola Oficina de Turismo de Narón son:

Consultas atendidas

A Oficina municipal de turismo de Narón recibiu ata o día do seu peche, o 4 de novembro de 2023, un total de 367 consultas, integrando neste total as visitas presenciais na oficina, as consultas telefónicas e as consultas realizadas a través do correo electrónico. Mediante esta cifra percíbese un incremento de 170 consultas con respecto á cifra de visitantes do ano 2022, mostrándose o crecente interese dos usuarios pola cidade, os seus recursos turísticos, eventos e festas culturais.

Se comparamos as consultas atendidas en 2023 cos rexistros recollidos nos anos anteriores dos que se posúen datos (2017 - 2023), obsérvase como este ano obtén os mellores resultados, cun incremento do 99% do volume de consultas recibidas respecto ao ano 2017. Na seguinte táboa preséntanse os datos do número total de consultas atendidas dende o ano 2017 ata 2023:

	2023	2022	2020	2019	2018	2017
CONSULTAS	367	197	155	268	266	184

Distribución mensual de visitas

En comparación co ano anterior, vemos que se mantén a mesma tendencia na preferencia do visitante, sendo os meses de xullo e agosto nos que a oficina municipal de turismo recibe unha maior cantidade de visitas. A continuación, amósase a táboa comparativa de cantidade de usuarios por mes en 2022 e 2023:

	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE
2023	180	136	34	17
2022	54	66	42	-

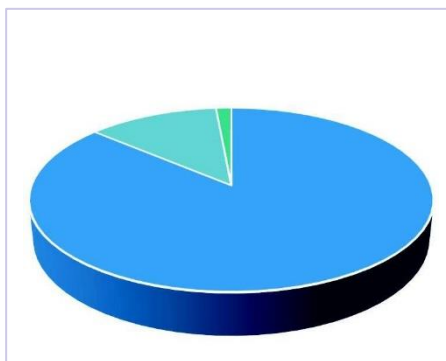
Como se puido percibir na táboa anterior, non se pode estimar a comparativa do volume de usuarios no mes de outubro do ano 2022 debido ao peche da oficina municipal de turismo no mes setembro.

Medio de recepción e atención das consultas

Son tres os medios de comunicación a través dos cales a oficina municipal de Turismo recibe e tramita as consultas dos seus usuarios:

- a) Atención presencial na propia oficina.
- b) Atención telefónica.
- c) Atención vía correo electrónico.

A través desta gráfica obsérvanse a porcentaxe de solicitudes de información que se realizaron a través dos tres medios anteriormente mencionados.



Obsérvase como vía de contacto predominante é a vía directa ou presencial, acadando o 87 % das consultas totais anuais, seguida pola atención telefónica, cun 12% e de maneira residual preséntase a comunicación mediante correo electrónico, cun 1%.

Tanto no ao 2023 coma no ano 2022, a maioría dos usuarios que requiren os servizos de información da Oficina municipal de Turismo, fano directamente no interior das propias instalacións unha vez que xa se atopan en Narón.

PRESENCIAL	318	164
TELEFÓNICA	44	28
CORREO ELECTRÓNICO	5	5

Procedencia das consultas

Neste punto analízase os datos da procedencia das consultas rexistradas na Oficina de Turismo de Narón a través de calquera dos medios de consulta reflectidos no punto anterior. Na seguinte táboa se plasman as consultas totais clasificándoas segundo a súa procedencia entre nacional ou internacional:

NACIONAL	337	180	152
INTERNACIONAL	22	17	3

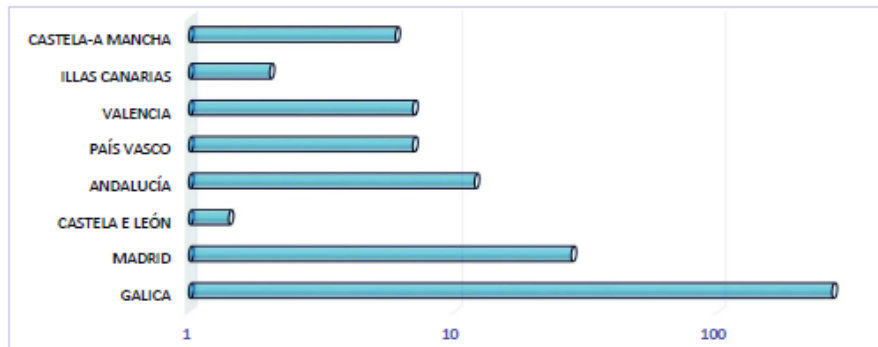
Mediante a interpretación do contido da táboa anterior, atéstase como é volume de persoas atendidas de nacionalidade é moito máis elevada cas consultas efectuadas por visitantes estranxeiros. Percíbese como as consultas nacionais supoñen o 92% do total de consultas realizadas, mentres que a porcentaxe de consultas dende fora do territorio nacional representa tan só o 8%.

Dende o ano 2020, prodúcese un incremento anual gradual do número de visitantes internacionais, pola contra, no ano 2023 pódese observar o aumento substancial dos turistas nacionais, aumentando un 87% con relación ao ano 2022.

Temos en contas as cifras obtidas segundo procedencia de anos anteriores, queda patente a presenza maioritaria de usuarios procedentes de municipios de España. Isto determina que o noso principal mercado emisor é o nacional.

Mercados nacionais

A análise das cifras de consultas de visitantes con procedencia nacional é esencial para comprender e determinar o fluxo global de visitantes no concello de Narón.

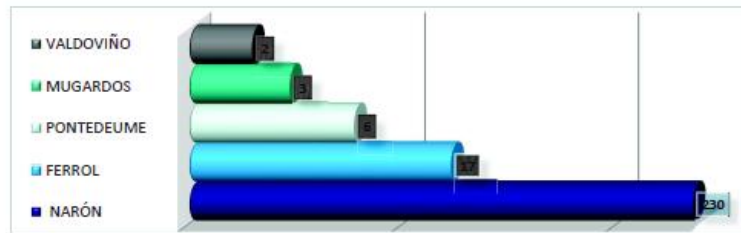


Obsérvase no gráfico contiguo, o montante máis importante de viaxeiros procede de Galicia, constituíndo o 80% dos visitantes nacionais na localidade. Pola contra, o 20% restante repártese entre as demais comunidades autónomas pertencente ao territorio español. Madrid constitúe a comunidade con maior representación, cun 40% dos visitantes, seguida por Andalucía, País Vasco e Valencia, sen chegar a alcanzar os 15% cada una de elas.

Do total de viaxeiros que visitaron Narón, 275 deles pertencían a Galicia. O dato demostra que a maioría dos visitantes proveñen da propia comunidade autónoma, destacando a importancia do turismo de proximidade no contexto da turístico do municipio.

Dos visitantes galegos, un sorprendente 96% proceden da provincia da Coruña. Este dato subliña a estreita relación entre os municipios da provincia da Coruña e Narón en termos de turismo.

A comarca de Ferrolterra xoga un papel fundamental na chegada de visitantes a Narón. Dos 260 visitantes coruñeses, a gran maioría, especificamente 254, residían na comarca de Ferrolterra. Os residentes locais de Narón son os usuarios que máis solicitaron os servizos da oficina municipal de turismo, constituíndo o 89% de todas as visitas.



Os datos suxiren que o turismo no municipio de Narón está baixo a influencia en gran medida pola comunidade local e os visitantes da provincia da Coruña, especificamente polos propios viaxeiros da comarca de Ferrolterra. A alta proporción de usuarios locais que utilizan os servizos da oficina de turismo de Narón indica un interese crecente na promoción e coñecemento dos servizos culturais e o turismo local.

Mercado Internacional

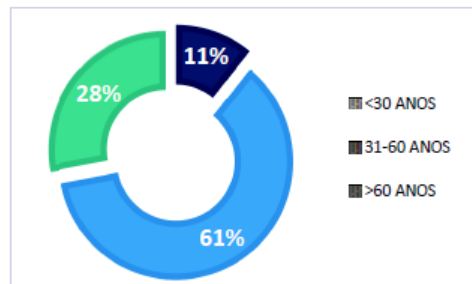
Para o turismo estranxeiro, cun total de 30 consultas, foi o ano coa maior cifra de visitantes con relación aos datos obtidos nos últimos tres anos.

	2023	2022	2020
VISITAS EXTRANXEIRAS	30	16	3

Dentro dos datos de turismo exterior estranxeiro, o predominio correspóndelles aos turistas procedentes dos países da Unión Europea: Francia, Italia e Reino Unido, na súa maioría interesados en percorrer o Camiño Inglés. Estes países europeos emisores de turistas concentran o 60% do total de turistas estranxeiros na localidade. Respecto aos principais mercados extracomunitarios, destaca en menor medida Venezuela, con 3 visitas á oficina municipal de turismo.

Perfil do visitante

A análise de datos estatísticos sobre os visitantes dun destino turístico revela patróns interesantes en canto á distribución de idades dos que o elixen como o seu lugar de visita.



De maneira destacada, o 61% dos visitantes atópase no rango de idade comprendido entre os 31 e os 60 anos. Este dato suxire que o destino ten unha forte atracción para unha poboación de mediana idade e, probablemente, ofrece unha variedade de actividades e atractivos que son especialmente apreciados por este grupo demográfico.

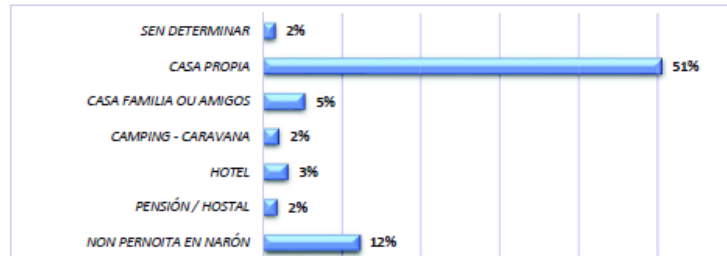
Nunha porcentaxe dramaticamente inferior atópanse a presenza de visitantes menores de 30 anos ou maiores de 60 anos. As persoas menores de 30 anos, na súa maioría, viaxaban sempre acompañados xunto cos seus proxenitores ou con outros membros familiares. Pola contra as persoas maiores de 60 anos, acoden á oficina de maneira individual e son de procedencia local interesados en actividades culturais para o seu rango de idade.

A distribución de xénero nos visitantes proporciona información valiosa para adaptar e mellorar a experiencia do turista, asegurando que o destino sexa atractivo e cómodo para un amplo espectro de visitantes.

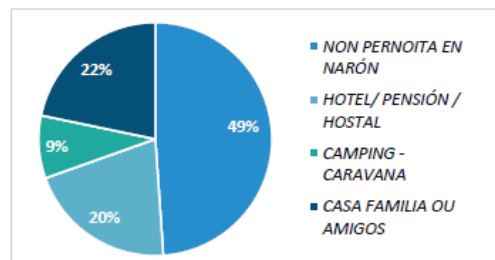
A análise de datos estatísticos que amosa que o 52% dos visitantes son homes (192), e o 48% son mulleres (175) visitantes. Estes datos mostran un equilibrio na distribución por xénero, podéndose percibir neste fito que a oferta turística actual satisfai e atrae por igual ambos os dous grupos.

Durante os meses de apertura da oficina municipal de turismo de narón, puido rexistrar como o 85% pernoitan na cidade, pola contra o 16% dos usuarios non pasan a noite no municipio. O resto dos visitantes non puideron ser determinado o tipo de aloxamento xa que correspondes a consultas indirectas a través do correo electrónico ou chamadas.

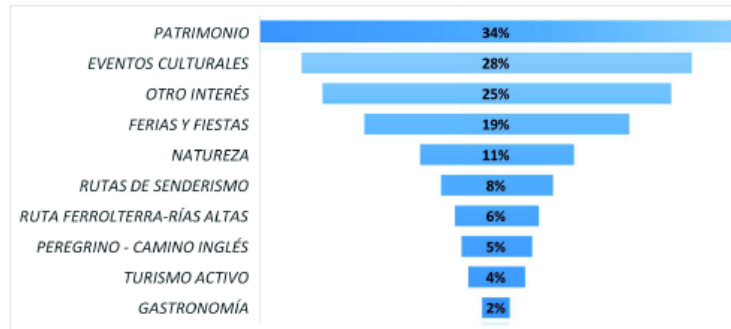
Esta cifra non é significativa á hora de determinar a solidez do destino debido a que gran parte destas pernoitas foron producidas por visitantes locais con residencia en casa.



Se non se tivese en conta os visitantes locais, pódese observar como a diferenza de cifras aumentan sufrindo unha variación exponencial, quedando patente que o 49% dos usuarios non dormen na cidade. Aqueles que escollen o municipio para pasar a noite fano maioritariamente en casas de membros da familia ou amigos (22%).



Esta preferencia suxire que os e as turistas manteñen conexións persoais co destino. Resulta unha característica beneficiosa para a experiencia do visitante, xa que lles brinda a oportunidade de experimentar o destino dun xeito máis auténtico. Así mesmo, este tipo do aloxamento pode influír na duración da estancia, que nestes casos sole ser maior en comparativa ao número de noites reservadas noutros tipos de aloxamentos.



Os principais impulsores de atracción para os viaxeiros son os recursos relacionados co patrimonio histórico e cultural, seguidos de feiras ou festas locais e outros intereses, estes últimos están máis centrados na consulta de usuarios locais que poden estar ou non relacionados cos recursos turísticos.

O patrimonio histórico de Narón eríxese como o principal atractivo para os visitantes, representando máis dun terzo dos intereses. É fundamental destaca-la importancia da herdanza patrimonial de Narón, considerándose o factor máis influente na elección de destino.

Os eventos culturais ocupan un lugar destacado nas preferencias dos visitantes, chegando a formar parte do interese do 28% dos visitantes. Esta figura ten una forte implicación coa riqueza da vida cultural e artística de Narón, que pode incluír festexos, concertos, espectáculos teatrais ou outras actividades relacionadas coas artes.

Pola contra, a categoría que menor interese xera nos visitantes é a gastronomía. Isto non significa que non sexa importante, pero suxire que outros aspectos, como a cultura e o patrimonio, son máis relevantes na toma de decisións da viaxe.

5.3. O CIMIX

Os Muños Industriais de Xuvia e, por ende, o CIMIX, está situado nun punto estratéxico da desembocadura do río que lle dá nome, no fondo da ría de Ferrol. Un cruce de camiños ao leste do Concello, no barrio de Xuvia, entre a estrada AC-862 e a DP-5404, en concreto o conxunto de edificios do CIMIX

está rodeado por un núcleo de casas, parcelas e negocios que forman a chamada Aldea de San Roque.



O conxunto industrial dos Muíños de Xuvia que formaban a Real Fábrica de Fariñas de Lestache estaba formado por tres edificios e un patio, cada un dos espazos con funcionalidades diferentes.

Así pois, existía o propio inmovible onde se situaban os dous muíños de Lestache e unha construción engadida cara o leste onde Bucau posuía outras dúas moendas. Aquí se realizaba o traballo propiamente da peneira e obtención de fariña. Este edificio alberga agora a Sala dos Muíños e a Sala Bucau, na planta baixa; e a Sala de Cultura Industrial, no primeiro andar. Chamaremos ao conxunto destes inmobles o *Edificio C*.

Outra parte fundamental do complexo industrial era o almacén de cereais que tiña conexión directa coa estrada. Neste inmovible, que chamaremos *Edificio A*, sitúase a Recepción e zona de despachos do CIMIX.

O outro elemento que compoñía o conxunto era a Casa-Habitación da familia Lestache; onde vivían e tiñan o Cuarto do Despacho para administrar toda a documentación xerada pola Real Fábrica de Fariñas. Este inmovible, de dous andares, é agora a Sala Introdutoria, a Sala Lestache, e a Sala Polivalente. A denominación técnica desta construción será a de *Edificio B*.

Por último, existía un espazo de transición entre os tres inmobles, con accesos ao embarcadoiro e á rúa, un patio a ceo descuberto que conectaba funcionalmente tódolos espazos. Este distribuidor será agora unha zona con cuberta transparente e acollerá un ascensor para persoas con mobilidade reducida e diferentes elementos de circulación como escaleiras, ramplas e pasarelas.



A documentación en relación cos inmobles e instalacións do CIMIX que se analizou é a seguinte:

- Proxecto rehabilitación
- Proxecto musealización
- Borrador de Pregos de Prescricións Técnicas da licitación do servizo
- Informe técnico sobre as actuacións de mantemento dos inmobles
- Informe técnico sobre o mantemento e inspección de instalacións

5.4. Alcance do servizo

O concesionario quedará obrigado a realizar todas aquelas tarefas dirixidas á xestión óptima do CIMIX, que deriven nun bo funcionamento do Centro de Interpretación, en particular poderíanse resumir como tarefas básicas as seguintes:

- Xestionar técnica, económica e socio culturalmente o CIMIX.
- Custodiar, conservar, documentar e exhibir as coleccións e materiais depositados no CIMIX.
- Promover e difundir o coñecemento do CIMIX e seu contido como manifestación relevante do patrimonio galego.

- d) Promover, planificar e organizar as visitas ao CIMIX e conseguir os máximos niveis de satisfacción e afluencia de público.
- e) Proporcionar a información turística básica do Concello de Narón aos visitantes do CIMIX.
- f) Elaborar e presentar a documentación, informes e memorias da actividade e xestión do Servizo.
- g) Elaborar e editar os contidos informativos, culturais e educativos e os materiais ou soportes didácticos que se consideren oportunos para desenvolver o discurso contemplado no proxecto.
- h) Promover, organizar e financiar actividades de difusión cultural e científica, tales como conferencias, encontros, debates, etc.
- i) Asistir ao Concello de Narón na implementación de actividades de carácter científico (seminarios, congresos, etc.) ou divulgativo (exposicións temporais, eventos, etc.) organizados ou promovidos polo Concello de Narón que se desenvolvan no CIMIX.
- j) Conservar, manter e vixiar o edificio e as súas instalacións, repoñendo os danos que se orixinen derivados do funcionamento ordinario do servizo.
- k) Correr cos gastos de administración (papelería, funxible...) e comunicación.
- l) Actualización da páxina web e redes sociais dos contidos específicos para a difusión do CIMIX, información de actividades, eventos e novas.
- m) Realizar a limpeza do edificio do CIMIX
- n) Xestionar o cobro das entradas ao CIMIX, de acordo coas tarifas que se aproben por parte do Concello de Narón. A empresa farase cargo do soporte impreso necesario (papel, tarxetas, etc.) para a expedición dos billetes de entrada ao recinto, así como do establecemento dos canais remotos necesarios para a venda de entradas, entre elas, internet e teléfono.
- o) Xestionar a venda de produtos comerciais ou material de merchandising do CIMIX e as máquinas de vending.

- p) Xestionar a explotación comercial de outros usos regulada e conforme ás tarifas aprobadas polo Concello de Narón.
- q) Realizar accións de comunicación e marketing do CIMIX necesarias para a promoción das actividades e mellora dos servizos.

Os horarios de apertura e atención ao público do CIMIX son os seguintes:

Temporada	Período	Días de apertura	Horario de apertura
Alta	Xuño, xullo, agosto, setembro, Semana Santa e Nadal (23/12 a 06/01)	Xoves, venres, sábados e domingos	11:00 - 14:00 / 18:00 - 21:00
Baixa	Resto do ano	Xoves e venres (laborables)	10:00 - 14:00
		Sábados e domingos	11:00 - 14:00 / 16:30 - 19:30

O Centro permanecerá pechado os días 24, 25 e 31 de decembro, o 1 e 6 de xaneiro. O número de horas anuais de apertura serán aproximadamente 1.280.

6. HIPÓTESES E VARIABLES APLICADAS

A continuación, identifícanse as variables que se consideraron no estudo de alternativas, tanto polo seu nivel de impacto no crecemento de ingresos como na o capital investido, e establécense as súas hipóteses de proxección a efectos de elaboración do modelo:

6.1. Duración da concesión

Como se sinalaba en puntos anteriores, considérase unha duración da concesión de 4 anos.

En virtude do disposto no artigo 29.6 LCSP, os contratos de concesión de servizos terán un prazo de duración limitado, o cal se calculará en función dos servizos que constitúan o seu obxecto e farase constar no prego de cláusulas administrativas particulares.

Se a concesión de servizos excede o prazo de cinco anos, a duración máxima será a que se calcule razoable para que o concesionario recupere os investimentos realizados para a explotación das obras ou servizos, xunto cun rendemento sobre o capital investido, tendo en conta os investimentos necesarios para alcanzar os obxectivos contractuais específicos, e incluíndo tanto os investimentos iniciais como as realizadas durante a vida da concesión.

En calquera caso, dado que se trata dun servizo non relacionado coa prestación de servizos sanitarios, a súa duración máxima non poderá exceder, incluíndo as posibles prórrogas, de vinte e cinco anos. Se ademais comprende a execución de obras, pode ter unha duración máxima de corenta anos.

Por iso, cabe concluír que esta modalidade de contratación encaixa mellor nun contrato de duración curta, inferior a cinco anos, sempre en función do cálculo razoado e razoable do período necesario para a recuperación dos mínimos investimentos e valorando que a xestión deste tipo de espazos precisa dunha dinamización e uns medios especializados que aconsellan que o prazo de duración da concesión sexa o suficientemente flexible como para poder variar de concesionario no caso de precisalo.

6.2. Remuneración da concesión

De conformidade co disposto no artigo 289 LCSP, o concesionario ten dereito ás contraprestacións económicas previstas no contrato, entre as que se incluírá, para facer efectivo o seu dereito á explotación do servizo, unha retribución fixada en función da súa utilización que se percibirá directamente dos usuarios ou da propia Administración.

Esas contraprestacións económicas denomínanse tarifas e teñen natureza de prestación patrimonial de carácter público non tributario. É importante destacar que o concesionario pode percibir esas tarifas directamente dos usuarios ou da propia Administración (ou poder adxudicador), é dicir como é neste caso, que o contrato pode establecer que os usuarios abonen as tarifas directamente ao concesionario.

Pero, en todo caso, o relevante a ter en conta é que a remuneración do concesionario, sexa directa polos usuarios ou a través da Administración, depende da explotación do servizo e asume os riscos derivados da devandita explotación.

Como xa se citou, o artigo 15.1 LCSP establece que a contrapartida do contrato de concesión de servizos pode vir constituída ben polo dereito para explotar os servizos obxecto do contrato acompañado do de percibir un prezo.

Por tanto, é perfectamente posible que o poder adxudicador acorde que parte da contrapartida da concesión percíbese a través da modalidade de pago dun prezo.

Non se establece un límite concreto ou porcentual ao devandito pago parcial de prezo, senón que o límite ven establecido pola obrigatoria transferencia do risco operacional. A parte de contraprestación que se satisfaga mediante o pago dun prezo non pode eliminar nin reducir a un límite testemuñal o risco operacional que debe asumir o concesionario.

O artigo 285.1.c) LCSP tamén dispón que os pregos regularán a distribución de riscos entre a Administración e o concesionario en función das características particulares do servizo, aínda que en todo caso o risco operacional corresponderalle ao contratista.

6.3. Volume de visitantes

Tendo en conta que se trata de un Centro de interpretación de nova apertura non se teñen datos estatísticos de anos anteriores para poder facer unha estimación de visitantes de cara ao futuro cunha certa seguridade, e poder facer así as proxeccións de cara ao resto de anos da concesión con datos reais.

Á vista da experiencia acadada e os datos de outros museos ou centros de interpretación similares ao CIMIX, en entornos ou localidades similares pódese dicir que o volume de visitantes durante a primeira anualidade da

concesión, aínda tendo en conta que como dicimos hai que comezar de cero, estaría en torno aos 5.000 visitantes en total, sen contar cos grupos que están exentos de pagamento de tarifa. Esta cantidade estimada de visitantes está ao noso entender no equilibrio perfecto entre a cautela de non ter unhas expectativas demasiado elevadas xunto coa certeza de que grazas aos valores e fortalezas do centro, unido a unha boa xestión por parte da concesionaria, poderán ser debidamente cumpridas.

Posto que unha das cuestións que máis se valorará por parte do Concello de Narón é precisamente a dinamización e promoción do Centro, que se reflexará en un aumento paulatino do número de visitantes.

A este nivel, consideramos que nas sucesivas anualidades da concesión a partir da primeira o aumento de visitantes podería fixarse nun porcentaxe do 10 % sen correr o risco de que sexan dificilmente alcanzables eses números de ocupación.

Neste tipo de instalacións o período de máxima afluencia de público adoita ser o que vai do mes de abril ao de setembro. Os segmentos de público tipo teñen un comportamento claramente diferenciado.

Durante a primavera, coincidindo cos meses de abril, maio e xuño, o público maioritario é escolar. Este colectivo presenta tamén un volume importante de visitas durante os meses de outubro e novembro coa finalidade de adaptar a visita aos contidos nos cursos nos que se estuda, ao comezo do curso lectivo.

Pola súa banda, durante a tempada estival predomina o público xeral, integrado por familias e grupos de amigos. Os grupos non escolares acadan cifras modestas, e adoitan repartirse de xeito máis ou menos homoxéneo ao longo de todo o ano.

As zonas de val coinciden cos meses de outono e inverno e, normalmente, abrangue os meses de xaneiro, febreiro, novembro e decembro.

6.4. Tarifas

Segundo a Ordenanza aprobada polo Concello de Narón, as tarifas aplicables aos servizos que prestaría a empresa concesionaria serían as seguintes:

TARIFAS				
	UD	BASE IMPONIBLE	IVE	TOTAL
<i>Entrada ordinaria</i>	Visitante	3,00 €	10%	3,30 €
<i>Entrada reducida</i>	Visitante	1,50 €	10%	1,65 €
<i>Visita guiada escolar</i>	Visitante	5,00 €	10%	5,50 €
<i>Uso privativo/comercial</i>	Hora	74,04 €	21%	89,59 €

6.5. Ingresos

Polo tanto este servizo, contaría basicamente, coas seguintes vías de ingreso:

6.5.1. Ingresos por venda de entradas

Como xa se comentou o número de visitantes que poida ter o Centro vai a ter relación directa coa percepción de ingresos por medio do pagamento da tarifa establecida para cada tipo de grupo.

Sobre o número total estimado de visitantes e para o cálculo dos ingresos que o concesionario por este concepto, tívose en conta que un 10 % das visitas poderían ser susceptibles de beneficiarse da entrada reducida.

Igualmente sobre a cantidade total de visitas, estímase que un 20 % delas serían correspondentes a visitas escolares.

Con todo a cantidade de ingresos por este concepto (IVE excluído) sería de 16.250 euros na primeira anualidade.

6.5.2. Ingresos por venda en tenda ou vending

Estímase que o ingreso mensual medio na primeira anualidade sería de 150 euros (IVE excluído). O incremento de este concepto nas seguintes anualidades estímase nun 10 %.

6.5.3. Ingresos por uso comercial

Con respecto aos ingresos pola cesión da utilización dos espazos e instalacións do Centro para outros usos comerciais, sempre que sexan autorizados e compatibles coa natureza do mesmo, estímase que podería darse na primeira anualidade unha ocupación media de 1,5 horas á semana.

Polo tanto o montante total de este concepto de ingresos será de 5.775,12 euros.

O incremento proporcional deste ingreso será menor aos outros conceptos, estimándose nun 5 % nas seguintes anualidades.

6.5.4. Outros ingresos: Prezo da concesión

A contraprestación que deberá satisfacer o Concello de Narón ao concesionario deberá ascender ao importe de 87.878,24 euros.

6.6. Imposto de Sociedades

O tipo de gravame, a efectos da proxección, permanecerá inalterado ao longo do horizonte temporal quedando determinado no tipo impositivo que legalmente corresponda. Tendo en conta o disposto na Lei 27 / 2014, do 27 de novembro, do Imposto sobre Sociedades, o tipo de gravame xeral a efectos das proxeccións do modelo para todos os escenarios posible establecerase no 25%.

6.7. Inflación

O horizonte temporal correspóndese co máximo establecido nos pregos, 4 anos. Na evolución dos custos considérase un incremento anual similar ao IPC estimado, tomando este como 2,0% anual.

Entendemos que, aínda que no curto prazo o nivel de inflación con toda probabilidade será superior, parécenos razoable estimar unha inflación media do 2,0%.

6.8. Principais custes

6.8.1. Gastos de persoal

Para a xestión do Centro o persoal será necesario a contratación dun mínimo de dúas persoas que poidan compaxinar os labores de recepción, xestión de actividades e visitas guiadas e uso comercial.

O persoal de Recepción e de Xestión de actividades e servizos será contratado como monitores/as guías, respectando as condicións do Convenio colectivo marco estatal do sector lecer educativo e animación sociocultural vixente.

6.8.2. Mantementos da edificación

Para o cálculo dos custes estimados relativos a mantemento e inspección das edificacións elaborouse un estudo técnico específico por parte do arquitecto técnico Andrés Laxe Bernúdez (Colexiado nº 2.166 COAATAC).

6.8.3. Servizos externos

- a)** Gastos derivados dos contratos sistemas de vixilancia e anti-intrusión.
- b)** Gastos derivados da limpeza de todas as dependencias, instalacións e moblaxe
- c)** Todos os resultantes da actividade proposta e que non estean expresamente excluídos ou sinalados a cargo do Concello de Narón.

6.8.4. Subministros

Subministro de produtos e materiais necesarios para o axeitado funcionamento das instalacións tales como:

- a) Material de oficina (papelería, funxibles e similares).
- b) Comunicaci3ns.
- c) Mantemento e actualizaci3n da p3xina web.

6.8.5. Mantemento de instalacións

Para o c3lculo dos custes estimados relativos a mantemento e inspecci3n de instalacións elaborouse un estudo t3cnico espec3fico por parte de Facilita Ingenier3a (Redactor t3cnico: Juan Manuel 3lvarez Sampedro).

6.8.6. Investimento inicial

- a) Material e equipos inform3ticos de xesti3n-administraci3n.
- b) Elementos que formen parte do sistema de control de entrada adoptado.
- c) Elementos que formen parte do sistema de venda de entradas adoptado.
- d) Material, moblaxe ou maquinaria necesaria para a explotaci3n da tenda.

7. AN3LISE DE INGRESOS E GASTOS

7.1. Previsi3n de ingresos

INGRESOS ANUAIS AGARDADOS PRIMEIRA ANUALIDADE

Ingresos por venda entradas	16.250,00 €
Ingresos por venda en tenda	1.800,00 €
Ingresos por uso comercial	5.775,12 €

SUBTOTAL 1	23.825,12 €
IVE	3.215,78 €
SUBTOTAL 2	27.040,90 €

CANON	87.878,24 €
IVE	18.454,43 €
SUBTOTAL 3	106.332,67 €

TOTAL INGRESOS 2+3	133.373,57 €
---------------------------	---------------------

7.2. Previsión de gastos

GASTOS ANUAIS ESTIMADOS PRIMEIRA ANUALIDADE

Persoal	46.300,43 €
Suministros	4.680,00 €
Mantemento instalacións	3.424,64 €
Inspeccións	232,00 €
Mantemento edificación	24.821,72 €
Servizos externos	11.340,00 €
Investimento inicial	1.225,00 €

SUBTOTAL 1	92.023,78 €
-------------------	--------------------

Gastos xerais (13 %)	11.963,09 €
Beneficio Industrial (6 %)	6.239,21 €

SUBTOTAL 2	18.202,30 €
-------------------	--------------------

SUBTOTAL 1+2	110.226,09 €
---------------------	---------------------

IVE	23.147,48 €
-----	-------------

TOTAL GASTOS	133.373,57 €
---------------------	---------------------

7.3. Resultado

- a) Beneficio Industrial antes de impostos: 6.239,21 euros (6 %).
- b) Imposto de Sociedades: 25 % (1.559,80 euros).
- c) Beneficio despois de impostos: 4.679,41 euros (4,5 %).

8. CONCLUSIÓNS

Primeira.- É unha decisión racional, axustada a Dereito e en termos económicos e de xestión eficaz e eficiente que o Concello de Narón opte con concesionar o servizo de xestión do CIMIX.

Segunda.- É un prazo razoable o de 4 anos de concesión.

Terceira.- O establecemento dunha contraprestación de 87.878,24 euros anais máis IVE permitiría a viabilidade da concesión e un beneficio industrial razoable e para o concesionario nunha concesión deste tipo durante toda a duración da concesión (entre o 6% e o 7,44% antes de impostos).

Cuarta.- Polo tanto, co prazo de concesión mencionado (4 anos) e co canon a satisfacer de 425.330,69 euros (IVE incluído), entendemos que esta sería unha concesión económica e financeiramente viable.

Este estudo de viabilidade foi elaborado por persoal cualificado de ADIANTE SOLUCIÓN S.L.

Asdo. Cristian Barros Castro.

ANEXO I

TÁBOAS DE INGRESOS E GASTOS ESTIMADOS RESTO PERÍODO CONCESIONAL

EVOLUCIÓN DOS INGRESOS					VISITANTES				
					2024 -25	2025 - 26	2026 - 27	2027 - 28	
TARIFA					5.000,00	5.500,00	6.050,00	6.655,00	
Entradas ordinarias		3,00 €			10.500,00 €	11.550,00 €	12.705,00 €	13.975,50 €	
Entradas reducidas	10%	1,50 €			750,00 €	825,00 €	907,50 €	998,25 €	
Actividades escolares	20%	5,00 €			5.000,00 €	5.500,00 €	6.050,00 €	6.655,00 €	
SUBTOTAL					16.250,00 €	17.875,00 €	19.662,50 €	21.628,75 €	
DESCRIPCION UD IMPORTE UD					IMPORTE ANUAL				
Tenda/vending	Ventas mes	12	150,00 €		1.800,00 €	1.980,00 €	2.178,00 €	2.395,80 €	
Ingresos por uso privativo/comercial*	Horas uso	78	74,04 €		5.775,12 €	6.063,88 €	6.352,63 €	6.641,39 €	
*(1,5 horas/semana)					SUBTOTAL	7.575,12 €	8.043,88 €	8.530,63 €	9.037,19 €
					TOTAL	23.825,12 €	25.918,88 €	28.193,13 €	30.665,94 €
					TOTAL c/IVE	27.040,90 €	29.395,59 €	31.950,81 €	34.726,62 €

INGRESOS ANUAIS AGARDADOS
2º ANUALIDADE

Ingresos por venda entradas	17.875,00 €
Ingresos por venda en tenda	1.980,00 €
Ingresos por uso comercial	6.063,88 €

SUBTOTAL 25.918,88 €

IVE 3.476,71 €

TOTAL 29.395,59 €
3º ANUALIDADE

Ingresos por venda entradas	19.662,50 €
Ingresos por venda en tenda	2.178,00 €
Ingresos por uso comercial	6.352,63 €

SUBTOTAL 28.193,13 €

IVE 3.757,68 €

TOTAL 31.950,81 €
4º ANUALIDADE

Ingresos por venda entradas	21.628,75 €
Ingresos por venda en tenda	2.395,80 €
Ingresos por uso comercial	6.655,00 €

SUBTOTAL 30.679,55 €

IVE 4.047,07 €

TOTAL 34.726,62 €
GASTOS ANUAIS ESTIMADOS
2º ANUALIDADE

Persoal	47.226,44 €
Suministros	4.773,60 €
Mantemento instalacións	3.493,13 €
Inspeccións	236,64 €
Mantemento edificación	25.318,15 €
Servizos externos	11.566,80 €
Investimento inicial	1.249,50 €

SUBTOTAL 1 93.864,26 €

Gastos xerais (13 %)	12.202,35 €
----------------------	-------------

SUBTOTAL 2 12.202,35 €
SUBTOTAL 1+2 106.066,61 €

IVE 22.273,99 €

TOTAL 128.340,60 €
3º ANUALIDADE

Persoal	48.170,97 €
Suministros	4.869,07 €
Mantemento instalacións	3.563,00 €
Inspeccións	241,37 €
Mantemento edificación	25.824,51 €
Servizos externos	11.798,14 €
Investimento inicial	1.274,49 €

SUBTOTAL 1 95.741,55 €

Gastos xerais (13 %)	12.446,40 €
----------------------	-------------

SUBTOTAL 2 12.446,40 €
SUBTOTAL 1+2 108.187,95 €

IVE 22.719,47 €

TOTAL 130.907,41 €
4º ANUALIDADE

Persoal	49.134,39 €
Suministros	4.966,45 €
Mantemento instalacións	3.634,26 €
Inspeccións	246,20 €
Mantemento edificación	26.341,00 €
Servizos externos	12.034,10 €
Investimento inicial	1.299,98 €

SUBTOTAL 1 97.656,38 €

Gastos xerais (13 %)	12.695,33 €
----------------------	-------------

SUBTOTAL 2 12.695,33 €
SUBTOTAL 1+2 110.351,70 €

IVE 23.173,86 €

TOTAL 133.525,56 €
87.878,24 €
87.878,24 €
87.878,24 €
TOTAL INGRESOS 113.797,12 €
116.071,37 €
118.557,79 €
TOTAL GASTOS 106.066,61 €
108.187,95 €
110.351,70 €
RESULTADO ANTES IMPUESTOS 7.730,50 €
7.883,43 €
8.206,09 €