

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Actuaciones preparatorias del contrato de concesión de servicios:

Expediente: AL- MONSUL- 2026 (CONTR/2026/112625)

Título: CONTRATO DE CONCESIÓN DEL SERVICIO INTEGRAL DE CONTROL DE ACCESOS DE VEHÍCULOS A MOTOR, DE ORDENACIÓN DEL TRÁFICO, DE MANTENIMIENTO DEL ECOSISTEMA NATURAL Y DE INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL, EN LAS PLAYAS COMPRENDIDAS ENTRE LA DE GENOVESES Y CALA CARBÓN, PARA LA PROTECCIÓN DEL PARQUE NATURAL CABO DE GATA-NÍJAR.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALVADOR PARRA GOMEZ	24/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ4FE779VZ3G8L9PH6MFACZ2AD	PÁG. 1/13	



ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN

1. Justificación del Contrato Administrativo de Concesión de Servicios.
2. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera del Contrato.

II. ELEMENTOS DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS

3. Naturaleza del Contrato de Concesión de Servicios. Riesgo Operacional.
4. Ámbito Objetivo de la Concesión.
5. Ámbito Territorial de la Concesión.

III. RETRIBUCIÓN AL CONTRATISTA

6. Análisis de la demanda del servicio.
7. Análisis de los ingresos.

IV. ESTIMACIÓN DE COSTES. CANON DE EXPLOTACIÓN

8. Estimación de costes.
9. Cálculo del canon de explotación.

V. CONCLUSIONES

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALVADOR PARRA GOMEZ	24/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ4FE779VZ3G8L9PH6MFACZ2AD	PÁG. 2/13	



I. INTRODUCCIÓN

1. Justificación del Contrato Administrativo de Concesión de Servicios

El Parque Natural Cabo de Gata-Níjar, declarado P.N. en virtud del Decreto 314/1987, de 23 de diciembre, goza de un régimen jurídico especial, establecido con la finalidad de atender a la conservación de sus ecosistemas naturales y valores paisajísticos. Este especial régimen jurídico, no obstante, debe ser compatible con la titularidad privada y pública de su ámbito territorial y con el desarrollo social y económico del área, a la vez que debe procurar promover el acercamiento del hombre a la naturaleza, en razón del interés educativo, científico, cultural, recreativo, turístico y socioeconómico que atesora.

La definición de las directrices generales del régimen de protección y de los usos permitidos en cada zona del Parque Natural, así como las normas de gestión necesarias para la conservación de sus valores naturales, corresponden al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, según mandato del citado Decreto 314/1987 y de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de los Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección.

Al efecto, el Consejo de Gobierno aprobó mediante el Decreto 37/2008, de 5 de febrero, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Cabo de Gata-Níjar (PRUG).

El apartado 4.2 PRUG contiene las normas relativas a usos y actividades, dedicando el subapartado número 8 a las específicas de uso público, educación ambiental y actividades turísticas vinculadas al medio natural. Dentro de éstas, se regula el acceso y tránsito al Parque Natural, excepcionándose el libre acceso al mismo cuando exista causa justificada por impacto ambiental, incompatibilidad del uso con la conservación y por motivos de riesgo para la seguridad o el bienestar de las personas. En estos casos, la Consejería con competencias en materia de Medio Ambiente debe limitar o restringir a los visitantes en general o a cierto tipo de medios de transporte, de forma eventual o permanente, el acceso por cualquier camino público. También y como medida de precaución en función de los impactos potenciales por el paso de vehículos por ciertos caminos del Parque Natural, la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, puede realizar la identificación y clasificación de dichos caminos y establecer una regulación específica para cada tipo.

Paralelamente, el apartado 5.3.7.4 PORN dispone que el acceso de visitantes podrá ser regulado por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente en los sectores y épocas que considere oportunos, para la adecuada preservación de los recursos naturales y sin perjuicio de las competencias que legalmente correspondan a los municipios.

Desde el año 2014, mediante resoluciones de esta Delegación Territorial, se ha restringido el acceso -sin autorización- de vehículos a motor a las playas de la barriada de San José perteneciente al término

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALVADOR PARRA GOMEZ	24/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ4FE779VZ3G8L9PH6MFACZ2AD	PÁG. 3/13	



municipal de Níjar (Almería), situadas dentro del Parque Natural de Cabo de Gata- Níjar, playas comprendidas entre la de Genoveses y Cala Carbón¹.

Para la eficacia de la resolución de restricción de accesos, cada año ha sido necesario adjudicar un contrato administrativo, al carecer esta Delegación Territorial de los recursos humanos y materiales necesarios para gestionar, con sus propios medios, el control y ordenación de los accesos.

Desde el año 2014, esta Delegación Territorial ha adjudicado anualmente, por el procedimiento negociado sin publicidad, a la empresa Torres y González Díaz, S.L., por razones de exclusividad de medios técnicos, distintos tipos de contratos administrativos y, desde el año 2020, contratos de concesión de servicios de los definidos en el artículo 15 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP)², al considerarse este tipo el más conveniente, por los motivos que más tarde se dirán y sobre todo en aras de conseguir mayor calidad del servicio.

Conforme a este marco jurídico "la Administración podrá gestionar indirectamente, mediante contrato de concesión de servicios, los servicios de su titularidad o competencia siempre que sean susceptibles de explotación económica por particulares. En ningún caso podrán prestarse mediante concesión de servicios los que impliquen ejercicio de autoridad inherente a los poderes públicos" (artículo 15 LCSP).

La elección de este modelo de contratación se encuentra justificada en los siguientes motivos:

- La Delegación Territorial no dispone ni de los medios económicos, ni de los recursos humanos necesarios para llevar a cabo una gestión directa del servicio.
- La necesidad del servicio es estacional.
- El servicio tiene contenido económico susceptible de ser explotado por un empresario.
- La gestión requiere una organización flexible, más propia de una dirección y administración privada.

También, al asumir el concesionario el riesgo operacional, intentará realizar una gestión esmerada de la calidad del servicio con el objetivo de aumentar el rendimiento de la concesión, lo que redundará de

¹ Resoluciones de esta Delegación Territorial, por las que cada año, desde 2014, se ha adoptado la medida de restricción de accesos:

- Resolución de 5 de mayo de 2014 (BOJA núm. 98 de 23/05/2014)
- Resolución de 30 de marzo de 2015 (BOJA núm. 77 de 23/04/2015)
- Resolución de 18 de marzo de 2016 (BOJA núm. 57 de 28/03/2016).
- Resolución de 21 de abril de 2017 (BOJA núm. 82 de 03/05/2017).
- Resolución de 18 de mayo de 2018 (BOJA núm. 100 de 25/05/2018).
- Resolución de 3 de mayo de 2019 (BOJA núm. 88 de 10/05/2019).
- Resolución de 1 de abril de 2020 (BOJA núm. 68 de 08/04/2020).
- Resolución de 29 de marzo de 2021 (BOJA núm. 63 de 06/04/2021).
- Resolución de 9 de marzo de 2022 (BOJA núm. 49 de 14/03/2022).
- Resolución de 24 de marzo de 2023 (BOJA núm. 62 de 31/03/2023).
- Resolución de 5 de abril de 2024 (BOJA núm. 70 de 11/04/2024).
- Resolución de 16 de marzo de 2025 (BOJA núm. 58 de 25/03/2026).

² La LCSP, ha sido aprobada como consecuencia de la trasposición de la Directiva 2014/33/UE del Parlamento y del Consejo de 26 de febrero de 2014 relativa a la adjudicación de contratos de concesión además de la Directiva 2014/24/UE de la misma fecha, sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE. En este nuevo marco jurídico se ha producido un cambio de configuración del tipo de contrato y condiciones del mismo, antes denominado de "gestión de servicios públicos", que en el marco actual se denomina "concesión de servicios" y se regula en los artículos 284 a 297 de la LCSP.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALVADOR PARRA GOMEZ	24/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ4FE779VZ3G8L9PH6MFACZ2AD	PÁG. 4/13	



manera positiva en los usuarios finales del mismo y en la conservación de ese Espacio Natural Protegido.

2. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera del Contrato

Para los contratos de concesión de servicios es obligatorio, en virtud de lo establecido en el segundo apartado del artículo 285 de la LCSP, que *la tramitación del expediente vaya 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, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto.*

Justificación de la elección del estudio de viabilidad en su versión económica:

Para determinar la idoneidad de una u otra figura de estudio, atenderemos a lo establecido en el artículo 247.6 de la LCSP, cuando 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 la viabilidad económico- financiera del proyecto en cuestión.

En este caso, se considera suficiente con el análisis de la viabilidad económica del contrato por los siguientes motivos:

- No requiere la realización de obras.
- Su corto plazo de ejecución (100 días máximo).
- La estructura de costes, que está conformada en en su mayor parte por costes salariales.
- No se requieren inversiones.

Objeto del Estudio:

En el presente estudio de viabilidad económica del contrato se van a exponer los aspectos más importantes que configuran el objeto de la concesión, se va a realizar una estimación de la demanda del servicio, de los ingresos brutos y de los costes de explotación.

Para su realización se han tenido en cuenta los datos de demanda, de ingresos y de gastos que la empresa contratista del servicio ha comunicado a este Órgano de Contratación anualmente desde 2014.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALVADOR PARRA GOMEZ	24/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ4FE779VZ3G8L9PH6MFACZ2AD	PÁG. 5/13	



II. ELEMENTOS DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS

3. Naturaleza del Contrato de Concesión de Servicios. Riesgo Operacional

Se pretende atribuir al concesionario la explotación del servicio que haga efectiva la restricción de accesos decretada en la Resolución de 16 de marzo de 2026 de esta Delegación Territorial, gestionando el dispositivo que ejecute de manera integral, ordenada y en condiciones de seguridad cada una de las prestaciones que configuran el objeto del contrato: el control del acceso a la zona de restricción para los vehículos a motor, la organización del tránsito de los mismos por el camino que conduce a las playas, la conservación de los recursos naturales y de los valores paisajísticos y ambientales, la educación y divulgación ambiental y todo ello procurando asimismo el bienestar y la seguridad de los visitantes.

El derecho de explotación del servicio conlleva la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14 de la LCSP, el que se debe a la demanda real de los servicios objeto de este contrato y, por 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.

Como contraprestación económica por la explotación del servicio, el concesionario tiene derecho a percibir una tarifa, que se establece en un importe máximo de seis (6) euros, que recibirá de cada usuario del servicio. Esta tarifa tiene naturaleza de prestación patrimonial de carácter público no tributario.

El concesionario asume un riesgo operacional, exponiéndose a las incertidumbres del mercado, ya que no está garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, vaya a recuperar las inversiones realizadas, ni a cubrir los costes en que incurra como consecuencia de la explotación de los servicios que son objeto de la concesión.

No obstante lo anterior, indicar que **sobre el contrato serán de aplicación las disposiciones del artículo 290 de la LCSP referentes al mantenimiento de su equilibrio económico.**

4. Ámbito Objetivo de la Concesión

De acuerdo con los códigos de la nomenclatura del Vocabulario común de contratos públicos (CPV) en la UE, aprobada por reglamento (CE) n.º 213/2008 de la Comisión de 28 de noviembre de 2007 que modifica el Reglamento (CE) n.º 20195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, el objeto del contrato estaría comprendido en:

- 90720000-0 Protección del medio ambiente.
- 90714100-6 Sistemas de Información medioambiental.
- 90700000-4 Servicios medioambientales.
- 63712700-0 Servicios de control del tráfico.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALVADOR PARRA GOMEZ	24/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ4FE779VZ3G8L9PH6MFACZ2AD	PÁG. 6/13	



El servicio que se ofrecerá a los visitantes se compone de:

INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL:

Dentro de los criterios de gestión contenidos en el PRUG de Cabo de Gata-Níjar, relativos a *la gestión para el uso público, la educación ambiental y las actividades turísticas vinculadas al medio natural*, se señala: “Se buscará que la práctica de actividades, el contenido de los equipamientos y la prestación de servicios se realicen con una intención educativa, como mecanismo para fomentar el acercamiento del visitante al patrimonio natural y cultural, aumentar su conciencia medioambiental y mejorar su comprensión sobre el espacio en el marco de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía” (apartado 3.3 PRUG)

En el documento “Estrategia de Acción de Gestión del Uso Público en la Red de Espacios Naturales Protegidos”, se define el uso público en un espacio natural protegido como el conjunto de actividades y prácticas, relacionadas con el recreo, la cultura y la educación que son apoyadas por un conjunto de programas, servicios e instalaciones que, independientemente de quien los gestione, debe garantizar la administración del espacio natural protegido con la finalidad de acercar a los visitantes a sus valores naturales, culturales, de forma ordenada, segura y garantizando la conservación difusión de tales valores por medio de la información, la educación y la interpretación ambiental.

Por tanto, en todo momento los visitantes serán atendidos e informados sobre la medida de restricción, de las limitaciones que supone para el disfrute y protección de los valores culturales y naturales del entorno natural, deberá darse difusión a la normativa vigente, de forma que se aclaren las conductas recomendables y las condiciones para la realización de actividades en el espacio, se definan los derechos y deberes respecto al uso público.

MANTENIMIENTO DEL ECOSISTEMA NATURAL:

La afluencia de visitantes siempre ha generado una gran cantidad de residuos, que degradan los valores paisajísticos y medioambientales que esta Delegación Territorial esta obligada a preservar, siendo por tanto básico e imprescindible que el concesionario realice la recolección de aquellos residuos dispersos y descontrolados que encuentre, debiendo proceder a su depósito en los contenedores dispuestos por el Ayuntamiento de Níjar. Esta labor estará en todo caso sujeta a las instrucciones que dicte la Administración Local en coordinación con la Dirección del Parque Natural.

Además de la retirada de residuos dispersos, es necesario para el mantenimiento del ecosistema, el riego diario del camino no pavimentado que discurre por la zona objeto de restricción, además de aquellas otras zonas por donde discurran los vehículos, para evitar en la medida de lo posible que se levanten partículas de polvo.

SERVICIO DE CONTROL DE ACCESO Y ORDENACIÓN DEL TRÁFICO.

Mediante la subida y bajada de una barrera levadiza en la vía de acceso a la pista no pavimentada que lleva hasta estas playas y en coordinación permanente con los agentes de medio ambiente, como autoridad administrativa garante de la ejecución de la restricción.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALVADOR PARRA GOMEZ	24/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ4FE779VZ3G8L9PH6MFACZ2AD	PÁG. 7/13	



5. Ámbito Territorial de la Concesión

La zona de restricción de accesos comprende las playas naturales situadas a poniente de la barriada de San José, desde Los Genoveses hasta Cala Carbón, ambas incluidas. Todas ellas pertenecen al término municipal de Níjar (Almería) y se encuentran dentro de los límites del Parque Natural. A ellas se accede por la carretera ALP-822.



Fuente: Google Maps.

III. RETRIBUCIÓN AL CONTRATISTA

Como contraprestación económica por la explotación del servicio el concesionario tiene derecho a percibir una tarifa. Dicha tarifa, que conformará íntegramente los ingresos de la explotación, la percibirá en su totalidad de los usuarios del servicio, por lo que, los ingresos son variables en función de la demanda del servicio.

6. Análisis de la demanda del servicio.

Para realizar este estudio se han tenido en cuenta los datos que el adjudicatario de la concesión ha comunicado a esta Delegación Territorial cada año, desde el año 2014, en la Memoria de Actividades del Dispositivo.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALVADOR PARRA GOMEZ	24/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ4FE779VZ3G8L9PH6MFACZ2AD	PÁG. 8/13	

**Cuadro 1. Duración del Dispositivo (en días):**

AÑO	MESES				TOTAL
	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	
2014	10	31	31	14	86
2015	11	31	31	20	93
2016	13	31	31	18	93
2017	15	31	21	0	67
2018	16	31	31	16	94
2019	16	31	31	15	93
2020	18	31	31	20	100
2021	19	31	31	26	107
2022	20	31	31	25	107
2023	14	31	31	24	100
2024	10	31	31	22	94
2025	10	31	31	28	100

Fuente: Memorias del Dispositivo realizadas por Torres y Gonzalez Díaz S.L.

**Cuadro 2. Media diaria de vehículos que han accedido al área restringida
(datos por meses desde el 2014):**

AÑO	MESES			
	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE
2014	420	485	596	535
2015	545	631	727	483
2016	465	610	734	585
2017	541	642	776	-
2018	580	660	800	630
2019	486	691	713	549
2020	376	626	679	571
2021	496	566	720	570
2022	452	490	624	504
2023	464	472	618	385
2024	496	469	626	392
2025	554	485	595	390

Fuente: Memorias del Dispositivo realizadas por Torres y Gonzalez Díaz S.L.

**Cuadro 3. Total de vehículos que han accedido al área restringida
(datos por meses desde 2020, contratos de concesión de servicios):**

AÑO	MESES				TOTAL
	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	
2020	6768	19406	21049	11420	58643
2021	9424	17546	22320	14820	64110
2022	9040	15190	19344	12600	56174
2023	6496	14632	19158	9240	49526
2024	4960	14539	19406	8624	47529
2025	5544	15.035	18445	10920	49944
TOTAL	42.232	96.348	119.722	67.624	

Fuente: Memorias del Dispositivo realizadas por Torres y Gonzalez Díaz S.L.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

SALVADOR PARRA GOMEZ

24/03/2026

VERIFICACIÓN

Pk2jmJ4FE779VZ3G8L9PH6MFACZ2AD

PÁG. 9/13





**Cuadro 4. Media diaria de vehículos que han accedido al área restringida
(media aritmética de cada contrato de concesión de servicios):**

2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
586,43	599,16	524,99	495,26	505,63	499,44	535,15

Fuente: Memorias del Dispositivo realizadas por Torres y Gonzalez Díaz S.L.

La puesta en marcha del dispositivo, como se ha comentado anteriormente, tuvo su origen en la cada vez mayor presión de demanda sobre las playas del espacio natural protegido, hasta tal punto que se tuvo que tomar la determinación de restringir el acceso en la época estival. Una vez puesto en marcha, consta en los Informes-Memoria de la ejecución del dispositivo de años anteriores y es una realidad para todo aquel que visitaba las playas, la larga cola de vehículos que, desde las primeras horas del día y durante gran parte de la jornada, se agolpaban en la barrera de acceso a la zona restringida. Lo normal en los meses de julio y agosto era que el aforo de vehículos se completara antes de las 10:00 horas a.m. y era habitual, no solo en esos meses sino durante todo el periodo, que muchos visitantes no pudieran acceder en su vehículo particular al área restringida, por encontrarse completa.

Si miramos las cifras, a partir del año 2014 el número de visitantes iba ascendiendo cada año, hasta alcanzar en el año 2018 máximos. Por ello, con la finalidad de evitar el colapso de coches en el camino de acceso a las playas y también para fomentar el uso del transporte público, en el año 2020 se estableció un horario de apertura y cierre de barrera. Esa medida ha provocado que la media diaria de vehículos haya ido disminuyendo hasta estabilizarse en torno a los quinientos.

Para este año 2026, viendo la tendencia y con motivo de haberse constatado que algunos días no se había completado el aforo antes de las 11:00 horas, se ha considerado adecuado aumentar en media hora el horario inicial de entrada, fijándose como hora de cierre de la barrera las 11:30 horas, lo que redundará positivamente en la prestación del servicio concesionado y en la viabilidad económica de la explotación.

Como conclusión, se puede afirmar que desde que se celebra el contrato de concesión de servicios (año 2020), la demanda se ha mantenido estable en términos cuantitativos (con una media de 535 vehículos diarios), siendo esta cifra más que suficiente para justificar tanto la necesidad de la prestación del servicio, como la posibilidad de su concesión al ser viable desde el punto de vista económico como se demostrará más adelante.

7. Análisis de los ingresos.

Para este año 2026, teniendo en cuenta la estimación de costes que se expondrá en el siguiente epígrafe y las previsiones de demanda arriba fijadas, se va a establecer como tarifa de licitación la cantidad de seis (6) euros, siendo éste importe el límite máximo prefijado para la contraprestación económica que debe recibir el concesionario de cada vehículo al que se le presta el servicio.

Una vez realizada una estimación de la demanda del servicio y estableciéndose la tarifa de licitación en seis (6) euros, se puede realizar la estimación de los ingresos brutos de explotación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALVADOR PARRA GOMEZ	24/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ4FE779VZ3G8L9PH6MFACZ2AD	PÁG. 10/13	



Los **ingresos brutos máximos** por la explotación del servicio para este año 2026, con una duración del contrato de 100 días, para una demanda media estimada de 535 vehículos diarios y una tarifa base de licitación de 6 euros, ascendería a la cantidad de **321.000 euros (IVA incluido)**.

En lo que respecta al **valor estimado** del contrato, de acuerdo con el artículo 101 LCSP, el valor estimado, en el caso de los contratos de concesión de servicios, se corresponde con el **importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido**, que según estimaciones, generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo como contraprestación por los servicios objeto del contrato, así como de los suministros relacionados con estos servicios.

De acuerdo con la definición establecida en el artículo 34 de de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (BOE núm. 38 de 13/02/2021), **el importe neto de la cifra de negocios³**, coincide con los ingresos máximos estimados que recibirá el concesionario como contraprestación por la prestación del servicio, esto es, la retribución total que se estima va a recibir el concesionario de los usuarios finales del servicio que, según estimaciones para el periodo contractual previsto de 100 días, IVA excluido y alcanzaría la cifra de **265.289,26 euros**, de acuerdo con el siguiente cálculo:

Demanda estimada del servicio = 535 vehículos /día
Tarifa licitación = 6 euros/vehículo (IVA incluido)
Plazo ejecución =100 días.
Importe Neto Cifra Negocios = $(535 \times 6 \times 100)/1,21 = 265.289,26$ euros.

Para el cálculo del valor estimado, se ha de tener en cuenta lo dispuesto en el apartado 2. c) del artículo 101 LCSP, cuando señala que si se ha previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares la posibilidad de que el contrato sea modificado se ha de tener en cuenta también la totalidad de las modificaciones al alza previstas.

A tenor de todo lo anterior, y estando prevista en el PCAP la posibilidad de modificación del contrato de hasta el 20% conforme a lo señalado en el 204 LCSP, el **valor estimado** sería **318.347,11 euros**:

Valor estimado = $1,2 \times$ Importe Neto Cifra Negocios = $1,2 \times 265.289,26 = 318.347,11$ euros.

³ *El importe neto de la cifra de negocios se determinará deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con los clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la empresa, el importe de cualquier descuento, devolución, reducción en el precio, incentivo o derecho entregado al cliente (sería el caso de vales, puntos de descuento o cupones), así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos, que deban ser objeto de repercusión.*

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALVADOR PARRA GOMEZ	24/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ4FE779VZ3G8L9PH6MFACZ2AD	PÁG. 11/13	



IV. ESTIMACIÓN DE COSTES. CANON DE EXPLOTACIÓN

8. Estimación de costes.

Los costes de explotación del servicio estimados, sin tener en cuenta el IVA al ser éste deducible, ascienden a un total de 243.569,40 euros, de acuerdo con el siguiente desglose:

COSTES DIRECTOS:

Costes de Personal⁴ 142.141 euros

Otros costes de ejecución material:

Costes riego pista 48.000 euros

Gastos vehículos 7.000 euros

Alquiler y mantenimiento WC 16.300 euros

Sombrajes 1.300 euros

TOTAL COSTES DIRECTOS 214.741 euros

COSTES INDIRECTOS

Gastos Generales (13%) 28.828,40 euros.

TOTAL COSTES INDIRECTOS 28.828,40 euros

TOTAL COSTES DE EXPLOTACIÓN 243.569,40 euros

9. Cálculo del canon de explotación.

El canon de explotación se va a calcular aplicándole al beneficio industrial el factor de ponderación relativo al peso en la rentabilidad de la concesión del bien propiedad de la Junta de Andalucía, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Canon} = \text{Beneficio Industrial} \times \text{Factor Ponderación}$$

Siendo:

1. Beneficio Industrial= 6% x Total Costes Explotación = 243.569,40 x 0,06 =14.614,16 euros.
2. Factor de ponderación:

Determinado por el peso relativo del bien de dominio público propiedad de la Junta de Andalucía que incluye el contrato de concesión de servicios.

$$\text{Factor de Ponderación} = \frac{124 \text{ (vehículos Mónsul)}}{399 \text{ (total vehículos)}} = 0,31$$

- 4 Los costes salariales han sido comunicados por la empresa y calculados en virtud del Convenio Colectivo Provincial de Trabajo de Hostelería y Turismo 2025 (B.O.P. núm. 109 de 10/06/2025) y del Convenio Colectivo Provincial para estudios Técnicos y Oficinas de Arquitectura y Oficinas y Despachos en General (Código Convenio 04000295011982) (BOP núm. 230 de 30/11/2023), modificado parcialmente según Acuerdo de 24 de octubre de 2022 (B.O.P. núm. 230 de 30/11/2022)

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALVADOR PARRA GOMEZ	24/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ4FE779VZ3G8L9PH6MFACZ2AD	PÁG. 12/13	



El canon que el concesionario debe abonar a la administración asciende a la cantidad de 4.124,68 euros.

V. CONCLUSIONES

Haciendo una estimación de los ingresos brutos que puede obtener el concesionario por la prestación del servicio si aplica una tarifa de 6 euros, se concluye que éstos son más que suficientes para cubrir todos los costes de la explotación, incluido el canon que deberá abonar a esta Administración.

De acuerdo con el estudio, para una tarifa de 6 euros y considerando unos costes totales de 243.569,40 euros, se puede afirmar que la empresa obtiene beneficios a partir del vehículo número 491.

Por lo cual, se concluye que el contrato proyectado es viable desde el punto de vista económico.

En Almería a la fecha de la firma electrónica.
EL DIRECTOR-CONSERVADOR DEL PARQUE NATURAL CABO DE GATA-NÍJAR

Fdo.: Salvador Parra Gómez.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALVADOR PARRA GOMEZ	24/03/2026	
VERIFICACIÓN	Pk2jmJ4FE779VZ3G8L9PH6MFACZ2AD	PÁG. 13/13	