

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Mazarrón

3984 Aprobación definitiva del estudio de viabilidad del contrato de gestión del Servicio Público del Mercadillo Semanal de Puerto de Mazarrón.

La Junta de Gobierno Local celebrada el día 12 de abril de 2019, acuerda aprobar definitivamente el estudio de viabilidad de fecha 6 de noviembre de 2018, para la concesión del contrato de gestión del Servicio Público del Mercadillo Semanal de Puerto de Mazarrón, atendiendo al art. 285.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Habiéndose desestimado la alegación presentada durante el período de exposición al público del expediente, se procede a su publicación íntegra, quedando el mismo redactado con el siguiente texto:

"Estudio de viabilidad del contrato de gestión del Servicio Público del Mercadillo Semanal de Puerto de Mazarrón:

Índice

1. Introducción y Antecedentes.
 - 1.1. Alcance del proyecto.
 - 1.2. Objeto del informe.
 - 1.3. Premisas.
 - 1.4. Estudio del entorno.

2. Plan de Gestión.
 - 2.1. Programa de actividades: ofertas y servicios.
 - 2.2. Plan de personal: distribución y organización.
 - 2.3. Organigrama del mercadillo.

3. Diagnóstico DAFO.
 - 3.1. Debilidades.
 - 3.2. Amenazas.
 - 3.3. Fortalezas.
 - 3.4. Oportunidades.

4. Estudio de Costes.
 - 4.1. Personal.
 - 4.2. Mantenimiento-limpieza.
 - 4.3. Marketing-publicidad.
 - 4.4. Otros gastos.
 - 4.5. Beneficio industrial.
 - 4.6. Impuesto sobre beneficios.

5. Estudio de tarifas.
- 5.1. Propuesta de tarifas.

6. Viabilidad económico-financiera.
7. Conclusión.

1. Introducción y antecedentes.

1.1. Alcance del proyecto.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 285.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se elabora el presente informe con la finalidad de presentar un estudio económico objetivo y razonable acerca de las previsiones de ingresos y gastos de la explotación del mercadillo municipal de Puerto de Mazarrón, con carácter previo al contrato de concesión del servicio, de conformidad con la providencia de la Alcaldía-Presidencia de fecha 24 de octubre de 2018.

1.2. Objeto del informe.

Se realiza el presente estudio con el fin de determinar el punto de equilibrio económico de la futura concesión del servicio.

Así mismo se ofrecerán alternativas que puedan mejorar el rendimiento del servicio desde el punto de vista social y económico.

El mercadillo se encuentra ubicado en un explanada habilitada para el mismo junto a la Cumbre, el Puerto de Mazarrón, y se desarrolla todos los domingos del año.

1.3. Premisas.

Los Servicios Públicos susceptibles de gestión indirecta son aquellos que pueden ser objetos de general recursos económicos por parte de particulares, lo que implica que el concesionario debe poder obtener rentabilidad de la actividad objeto de la concesión.

No obstante la adjudicación ha de hacerse a riesgo y ventura del concesionario.

El concesionario deberá respetar las tarifas de uso del servicio público que se pacten con el Ayuntamiento y el Ayuntamiento debe velar por el mantenimiento del equilibrio económico de la concesión.

Al final de la vida de la concesión, el concesionario deberá reintegrar al ayuntamiento los bienes objeto de la concesión, así como todos aquellos que haya instalado conforme a su oferta en el recinto del mercadillo, en estado de conservación y funcionamiento adecuado.

El beneficio social es el principal objetivo perseguido por el Ayuntamiento con la concesión de este servicio, para que los ciudadanos puedan disponer del mismo en las mejores condiciones de calidad, organización y al menor coste posible.

1.4. Estudio del entorno.

El municipio de Mazarrón está situado en el extremo sur de la Región de Murcia, a unos 72 km de la capital misma, cuenta con una superficie de 318,7 Km² y limita con los municipios de Cartagena y Fuente Álamo de Murcia al Oeste, con los de Alhama de Murcia y de Totana al Norte, con el de Lorca al Oeste y con el Mar Mediterráneo al Sur.

El número de habitantes en el municipio en septiembre de 2018 es de 34.243. Los dos principales núcleos son Mazarrón pueblo, con 12.982 habitantes, y Puerto de Mazarrón, con 11.109 habitantes. Le sigue la pedanía de el Saladillo, en la que se encuentra la urbanización Camposol, con 4.289 habitantes.

Hasta el inicio de la crisis del 2008 el crecimiento de la población se mantuvo en aumento. Sin embargo, a partir de entonces y a consecuencia de la misma, su población ha retrocedido ligeramente. No obstante, 2018 vuelve a ser un año de crecimiento de la población respecto de los tres años anteriores.

Municipios cercanos considerados como área de influencia son los de Totana, con una población de más de 31.000 habitantes, Alhama de Murcia, con más de 21.000, Cartagena con 214.000, Librilla con 5.100 y Fuente Álamo con 16.000. Y aunque con menor cercanía, también se considera área de influencia la propia capital de Murcia y todo su entorno.

Mazarrón posee como toda la costa murciana un clima mediterráneo benévolo, con temperaturas elevadas en verano y moderadas durante el resto del año.

Su litoral cuenta con 35 km de playas, con una moderada presión urbanística, a excepción del casco urbano del Puerto de Mazarrón y Bolnuevo.

El municipio de Mazarrón cuenta con una importante red de carreteras:

. AP-7E-15 (Autopista de peaje del Mediterráneo) en un sentido hacia la pedanía lorquina de Ramonete, la pedanía aguileña de Calabardina y Águilas, dentro de la Región de Murcia y con Andalucía: a Pulpí, Cuevas de Almanzora y Vera. Todas estas localidades están en la provincia de Almería, Andalucía. En Vera conecta con la A-7E-15 (Autovía del Mediterráneo) hasta Almería y resto de Andalucía por la costa.

En el otro sentido hacia Fuente Álamo de Murcia y Cartagena, pasando después por el aeropuerto de San Javier en la Región de Murcia y Comunidad Valenciana: Torrevieja y Crevillente en la provincia de Alicante. Conecta también con la A-75-15 (Autovía del Mediterráneo) hacia Elche en la provincia de Alicante y Alicante además de toda la costa mediterránea española hacia el norte hasta la frontera francesa.

. La autovía autonómica RM-3 en dirección Totana donde enlaza con la A-7E-15.

. La carretera desdoblada autonómica RM-23 en dirección Alhama de Murcia, conecta la RM-3 con la RM-2 y A-7E-15.

. La carretera autonómica RM-332 discurre paralela a la AP-7.

Además de la red viaria el municipio cuenta con un puerto en la localidad de Puerto de Mazarrón.

Mazarrón cuenta con un total de 8 hoteles entre los que reúnen casi 600 plazas, 8 pensiones con 152 plazas, 239 apartamentos turísticos provistos para 1201 personas y 3 camping turísticos con capacidad para 2.524 visitantes.

Asimismo, dispone de una amplia oferta de viviendas de segunda residencia.

2. Plan de Gestión.

2.1. Oferta del servicio.

El concesionario gestionará la instalación de los distintos puestos-mercadillo en el recinto para que desarrollen su actividad todos los domingos del año, en horario de mañana, conforme a las prescripciones técnicas que se aprueben en la licitación.

2.2. Plan de personal y otros medios.

Para una correcta gestión se requiere del siguiente personal:

- 5 vigilantes de seguridad.
- 1 Gestor de mercados.
- Administrativos.

2.3. Organigrama del mercadillo.

Según la información facilitada por el negociado municipal de comercio, en el recinto pueden llegar a instalarse un total de 285 puestos, según el siguiente detalle:

Fila	N.º de puestos	Numeración		longitud
		Del	Al	
1	47	1	47	341
2	45	48	92	337
3	46	93	138	336
4	48	139	186	336
5	46	187	232	336
6	45	233	277	367
7	4	278	281	23
8	4	282	285	24
	285			2.100

3. Diagnóstico DAFO.

3.1. Debilidades.

No se aprecian debilidades en la capacidad y recursos que pueda destinar el concesionario al servicio, ni problemas de motivación del personal que este destine al mismo.

3.2. Amenazas.

No se contemplan amenazas relevantes al tratarse de un servicio fuertemente arraigado en la costumbre de los ciudadanos y que además, con el transcurso del tiempo se ha consolidado como una más de los atractivos turísticos notablemente aceptado como una de las visitas a realizar. Asimismo no se contemplan amenazas de tipo competitivo por cuando las Ordenanzas y Reglamentos Municipales prohíben cualquier tipo de venta ambulante o en mercadillos distintos al instalado en el recinto público.

3.3. Fortalezas.

Se trata de un mercadillo semanal implantado desde hace mucho tiempo, que se celebra todos los domingos del año con una clientela bastante fija.

Las fortalezas sobre la gestión actual vendrán determinadas por las capacidades distintas de gestión, las economías de escala del gestor, así como de una mejor eficiencia en la dotación de recursos.

3.4. Oportunidades.

Las oportunidades se encuentran en la capacidad del concesionario de maximizar la ocupación de la instalación, que en la actualidad es de 184 puestos, pudiendo alcanzar hasta un máximo de 285, es decir, existe un margen de recorrido de más del 50%. Para ello el concesionario tendrá que atraer al mayor número de clientes que a su vez suponga un incentivo al mercader para elegir el mercadillo como punto de venta.

4. Estudio de costes.

4.1. Personal.

a) Vigilantes de seguridad.

Según la Ley 5/2014 de Seguridad Privada, solo pueden tener vigilantes las empresas de seguridad, de modo que estas son las únicas autorizadas para ofrecer servicios de seguridad.

Por lo tanto, el adjudicatario no podrá contratar directamente a este personal, sino que habrá que recurrir a los servicios de una empresa de seguridad.

Visto los precios de mercado de estos servicios, concretamente los contratados por este Ayuntamiento, el precio/hora de estos es de 15 euros.

Precio hora: 15 euros.

Hora día: 7

Número de días: 52

Total horas año: 364

Coste 1 vigilante: 5.460 euros.

Coste 5 vigilantes: 27.300 euros.

b) Gestor de mercados y personal administrativo.

A los efectos de este estudio tomamos como referencia el VII Convenio Colectivo estatal de gestorías administrativas, cuya revisión salarial para 2018 fue acordada el 5 de febrero de 2018.

- Retribución anual de un titulado superior que ejercerá como gestor del mercado....20.399,19 euros.

- Retribución anual de un administrado (oficial de 2.ª).....14.220,28 euros.
2 admvtos.=28.440,56 euros.

- Seguridad Social.....13.675,13 euros.

c) Total.

El coste total del personal directo e indirecto es de 89.814,88 euros.

4.2. Mantenimiento-limpieza

Coste diario estimado del servicio que incluye alquiler de barredoras y personal:

700 euros.

Número de días: 52

Coste anual: 36.400 euros

4.3. Marketing-publicidad

Se estima un gasto anual de 10.000 euros.

4.4. Otros gastos.

Para gastos que puedan surgir no previstos en los apartados anteriores y tributos deducibles, se prevé una partida de 2.000 euros.

4.5. Beneficio Industrial

Sobre la base de sus costes se estima un beneficio industrial del 6%, que asciende a 8.292,89 euros.

4.6. Impuestos sobre beneficios.

Se considera el 25% del beneficio industrial, que asciende a 2.073,22 euros.

Total coste anual: 148.581,00 euros.

5. Estudio de tarifas.

5.1. Propuesta de tarifas.

En base a los ingresos que se vienen obteniendo en la actualidad, y para mantener el nivel de los mismos, de modo que el equilibrio de la concesión se mantengan única y exclusivamente con las tarifas, sin necesidad de recurrir a subvención municipal, se hace la siguiente propuesta de tarifa.

Partiendo de la base del último padrón fiscal aprobado, el del Tercer trimestre del año 2018, con 184 recibos que supone un total de 56.658,60 euros, se estima unos ingresos anuales de 234.634,40 euros.

Con la finalidad de homogeneizar la tarifa trimestral, se consideran cuatro categorías, que son las que se indican en el siguiente cuadro, de tal forma que el referido Padrón se desglosa en función de dichas categorías como sigue:

Categoría	N.º puestos	Importe
A. Total de 1 a 3	2	205,10
B. Total de 4 a 6	65	15.505,56
C. Total de 7 a 9	81	26.211,78
D. Total de 10 a 13	36	16.736,16
Total	184	58.658,60

De esta forma, el importe medio del recibo por categoría es el siguiente:

Categoría	Medida recibo
Total de 1 a 3	102,55
Total de 4 a 6	238,55
Total de 7 a 9	323,60
Total de 10 a 13	464,89

Esta es la tarifa que se propone, que podrá ser ajustada por el órgano de contratación en función de las exigencias que contenga el Pliego de Condiciones a efectos de que en el conjunto el Ayuntamiento no sufra pérdida de recaudación.

6. Viabilidad económico-financiera.

Comparando el coste estimado, de 148.581,00 euros, con el rendimiento de la tarifa actual, de 234.634,40 euros, se concluye que la concesión es viable, sin necesidad de incrementar la tarifa que actualmente vienen pagando los mercaderes.

Dado que el beneficiario industrial del concesionario se contempla en sus costes, la diferencia entre el rendimiento de la tarifa y el coste de la explotación habrá de revertir al Ayuntamiento vía canon, fijándose de partida, mejorable al alza la cantidad de 86.053,40 euros.

En el supuesto de que el concesionario consiga que se instale un mayor número de puestos, se le podrá exigir un canon adicional, a la vista de la estructura de los costes.

A modo orientativo, no se le exigiría nada si el aumento no supera los 200 puestos, pero en caso de superar ese nivel, se le podrá exigir un canon adicional del 50% de la tarifa anual por cada puesto que supere dicha cifra. Así, siendo en la actualidad el rendimiento medio de la tarifa por cada puesto de 1.275,19 euros/año, por cada puesto que supere la cifra de 200, el canon adicional resultaría de 637,60 euros mientras se mantenga dicha situación.



7. Conclusión.

El importe del recibo medio por las categorías señaladas puede tomarse por el órgano de contratación como referencia para la fijación de la tarifa de la concesión que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 289 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, su naturaleza será de prestación patrimonial de carácter público no tributario.

Dicha tarifa será mejorada a la baja por los licitadores, al mismo tiempo que a estos se les debe exigir un canon, mejorable al alza, de forma que el Ayuntamiento no vea mermada su recaudación, así como el canon adicional.

Mazarrón, 23 de mayo de 2019.—La Alcaldesa-Presidenta, Alicia Jiménez Hernández.