



# MEMORIA ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

**TÍTULO:** “Concesión del servicio de explotación de la ‘Tienda-Librería de la Alhambra’ del Patronato de la Alhambra y Generalife”

**EXPEDIENTE: CONTR 2024 305405**

TIPO CONTRACTUAL: Concesión de servicios.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN: Procedimiento abierto conforme al artículo 156 y siguientes de la LCSP.

CPV:

- 55900000-9 SERVICIOS COMERCIALES AL POR MENOR.

**PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN:**

Este contrato no conlleva gasto para el órgano de contratación.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: 14.808.648,50 euros

**PARTIDA PRESUPUESTARIA DE INGRESO DEL CANON DE EXPLOTACIÓN:**

- 1631010000 – I/32304/00 – 01

PLAZO DE EJECUCIÓN: 36 meses.

POSIBILIDAD DE PRÓRROGA: Sí, hasta un máximo de 24 meses.

...

## 1. Objeto y justificación del estudio.

Como actuación previa a la contratación de la concesión del servicio de gestión de “La Tienda-Librería de la Alhambra” del Patronato de la Alhambra y Generalife, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

|                  |                               |   |
|------------------|-------------------------------|---|
| RAUL CALVO ORTIZ | 25/03/2024                    | PÁGINA 1 / 7  |
| VERIFICACIÓN     | NJyGw36h3Vb1u7vtfP345xZBQesLT | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> |



En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la concesión del servicio, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta agencia administrativa.

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).

Tal y como recoge el artículo 285 en su punto segundo, en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera.

La Ley de Contratos del Sector Público establece la posibilidad de acordar la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando se considere suficiente en atención a la naturaleza y finalidad de la obra o cuantía de la inversión requerida.

Por tanto, y teniendo en cuenta que en la concesión del servicio objeto de este contrato no prevé la realización de obras o inversiones de cuantía significativa, se estima suficiente la realización de un análisis de viabilidad económico-financiera.

## 2. Finalidad y justificación del servicio.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de un servicio de gestión de “La Tienda-Librería de la Alhambra” del Patronato de la Alhambra y Generalife, siendo éste susceptible de explotación económica por particulares.

Entre las funciones atribuidas al Patronato de la Alhambra y Generalife en el Decreto 59/1986, de 19 de marzo, por el que se aprueban sus Estatutos (modificado por el Decreto 136/1999, de 1 de junio) se encuentra, entre otras, posibilitar el acceso al recinto de visitantes españoles y extranjeros, garantizando el correcto uso de los mismos, así como la adopción de cuantas medidas y acciones juzguen necesarias para el mejor cumplimiento de los fines del Patronato, y cualesquiera otras tendentes a resaltar el Conjunto Monumental.

La tendencia turística al alza por el notable interés que despierta es una realidad en constante crecimiento. Exceptuando los años 2020 y 2021 en los que el turismo se ha visto resentido a consecuencia de la crisis del coronavirus (COVID-19), la afluencia de visitantes en estos años atrás ha superado los 2 millones de personas al año. A modo de ejemplo, en el año 2019 se recibieron 2,7 millones de personas, recuperándose dichas cifras en 2023.

Para aportar un servicio de atención a los visitantes de calidad, es imprescindible que desde el Patronato se presten una serie de servicios que faciliten y mejoren la experiencia del visitante, lo cual redundará positivamente en la imagen y proyección del Conjunto Monumental.

Así pues, una de las necesidades más destacables que tienen los visitantes es la disponer tanto en el Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife como en la ciudad de Granada, una tienda en la que se puedan adquirir productos relacionados con la Alhambra como libros, souvenirs, etc. para así poder tener una experiencia más completa de la visita.

Lo expuesto anteriormente ha estado cubierto a través del contrato administrativo especial denominado: “Contrato administrativo especial de la explotación “La tienda-librería de la Alhambra” (2016/000020). Por ello, para seguir atendiendo a esta demanda, por lo demás justificada, y dentro del ámbito de actuación de las competencias atribuidas a esta agencia administrativa, se considera necesario seguir contando con este servicio mediante el tipo contractual de un expediente de concesión de servicio.

Finalmente hay que destacar que con la realización de este contrato se cumplen las directrices marcadas dentro del Plan Director del Patronato de la Alhambra y Generalife y del Programa de Conservación

|              |                               |   |              |
|--------------|-------------------------------|---|--------------|
|              | RAUL CALVO ORTIZ              | 25/03/2024  | PÁGINA 2 / 7 |
| VERIFICACIÓN | NJyGw36h3Vb1u7vtfP345xZBQesLT | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> |              |



Preventiva del Monumento, contribuyendo como se ha señalado anteriormente al incremento de la calidad de los servicios prestados por esta Agencia.

Siendo, en definitiva, su objeto el funcionamiento diario de ésta a través de los distintos espacios donde puede realizarse la venta de publicaciones (propias, coeditadas o de otras editoriales) siempre de interés para el PAG, así como de productos, souvenirs, etc., bajo las marcas comerciales del PAG o creados específicamente, o de terceros autorizados, lo que hace que este contrato incluya un conjunto diverso de actividades que el adjudicatario, a través del personal adscrito, deberá realizar.

### 3. Justificación de la utilización del contrato de concesión de servicios.

Como se ha referido en el apartado anterior, la presente necesidad está cubierta a través de un contrato administrativo especial denominado: “*Contrato administrativo especial de la explotación “La tienda-librería de la Alhambra”* (2016/000020), que se formalizó bajo la vigencia del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, y que está próximo a finalizar.

Sin embargo, teniendo en cuenta los tipos contractuales de la vigente LCSP, para la prestación de este servicio se ha considerado conveniente un contrato de concesión de servicios, tal y como está definido en el artículo 15 de la citada Ley.

Así, conforme a dicho artículo, el contrato de concesión de servicios es aquel en virtud del cual uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

Este derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

La exposición del concesionario al riesgo de mercado constituye el factor clave para haber optado por el contrato de concesión de servicio frente a otras figuras contractuales como el contrato de servicios, puesto que constituye un incentivo fundamental para que el contratista trate de poner todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor afluencia posible y rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad. La asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del servicio lo que incidirá en una mayor satisfacción de los usuarios del mismo.

Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicio este Patronato percibiría ingresos a través del canon que recibe del concesionario, sin que ello suponga en principio gasto alguno para esta Agencia Administrativa.

Los espacios de venta por los que se reciben un canon de explotación son los siguientes:

1. Espacios en recinto monumental:
  - Plataforma del Agua (cerca de la entrada por taquillas)
  - En entrada a Palacio de Carlos V.
2. Espacio en ciudad de Granada, en C/ Reyes Católicos 40.

|              |                               |   |              |
|--------------|-------------------------------|---|--------------|
|              | RAUL CALVO ORTIZ              | 25/03/2024  | PÁGINA 3 / 7 |
| VERIFICACIÓN | NJyGw36h3Vb1u7vtfP345xZBQesLT | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> |              |



#### 4. Inversiones a realizar.

No se prevé que el concesionario realice inversión u obra para la realización de la actividad, salvo aquellas que puedan ser necesarias para la instalación de los puntos de venta, en cuyo caso se requerirá autorización expresa por parte de este Patronato.

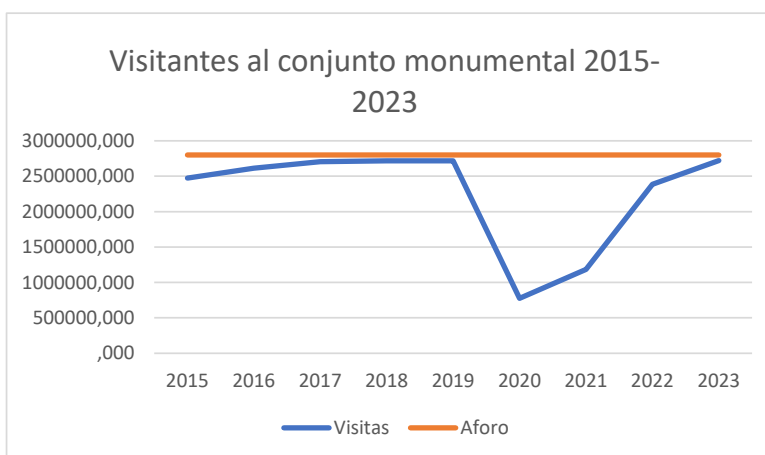
#### 5. Previsiones sobre la demanda de uso.

Los principales destinatarios de la Tienda-Librería de la Alhambra son los visitantes al Conjunto Monumental, si bien se extiende al personal que prestan sus servicios en el Patronato de la Alhambra y Generalife, y a aquellos otros visitantes y ciudadanos en general de la ciudad de Granada, al disponer de un punto de venta en la ciudad.

En primer lugar, hay que tener en cuenta que el volumen de visitantes de media diaria está entorno a 7.600, siendo el aforo anual total de 2.763.500 visitantes.

A efectos de una estimación que sirva de referencia, los datos de visitantes al Conjunto Monumental desde 2015 a 2022 son los siguientes:

| Año               | Número visitantes |
|-------------------|-------------------|
| 2015              | 2.474.231         |
| 2016              | 2.615.188         |
| 2017              | 2.704.930         |
| 2018              | 2.716.524         |
| 2019              | 2.718.264         |
| 2020 <sup>1</sup> | 775.885           |
| 2021              | 1.184.643         |
| 2022              | 2.385.461         |
| 2023              | 2.720.709         |



Hay que recordar que la situación de emergencia sanitaria provocada por la pandemia del COVID-19 en marzo de 2020, ha supuesto que la afluencia de turismo, sobre todo el extranjero (China, EEUU, Japón, etc.), haya decrecido, por tanto, los datos de visitantes el recinto monumental en 2020 y 2021 rompen la dinámica creciente de años precedentes.

No obstante, como se puede apreciar en la gráfica, en 2022 se ha recuperado la tendencia ascendente situándose en 2,3 millones de visitas, es decir, alrededor de 6.500 visitantes al día<sup>2</sup>, siendo 2023 el año con mayor número de visitantes de la serie seleccionada con 2.720.709 personas.

<sup>1</sup>En marzo de 2020 se declaró el estado de emergencia a causa de la crisis sanitaria del COVID-19, lo que supuso que a lo largo de ese año el Conjunto Monumental permaneciese cerrado durante algunos meses con ocasión de los cierres decretados a nivel estatal y autonómico.

<sup>2</sup>El Conjunto Monumental está abierto todo el año salvo el día 25 de diciembre y el 1 de enero.

|                  |                               |   |
|------------------|-------------------------------|---|
| RAUL CALVO ORTIZ | 25/03/2024                    | PÁGINA 4 / 7  |
| VERIFICACIÓN     | NJyGw36h3Vb1u7vtfP345xZBQesLT | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> |



A consecuencia de la situación de emergencia sanitaria provocada por la pandemia, y siendo positivos los datos del último ejercicio, no es fácil realizar una previsión detallada sobre la evolución del consumo de los productos de las tiendas por parte de los visitantes. Esto es debido a que la normalidad en el turismo de años anteriores a 2020 todavía se está en la senda de su recuperación, no tanto en número de visitantes, como en el gasto realizado por cada uno de esos visitantes.

#### 6. Datos económicos.

Para la obtención de los datos económicos y la estimación del canon a aplicar, se ha tomado de referencia la experiencia del contrato administrativo especial cuyo comienzo fue en octubre de 2016 y que, tras la suspensión con ocasión de la pandemia del COVID-19 y su levantamiento, está previsto su finalización el 18 de agosto de 2024.

En cuanto a los datos señalados en el apartado de ingresos se basa en los datos suministrados por el actual concesionario conforme a la experiencia, en concreto, respecto del ejercicio 2023.

#### a) Coste y financiación de la inversión.

No se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo inversiones u obras.

#### b) Costes del concesionario.

Tomando los datos de los costes del ejercicio 2023 proporcionados por la empresa, los gastos anuales aproximados y de referencia para las tres tiendas, así como la imputación de costes derivados al mantenimiento de un almacén, serían los siguientes:

- **Gastos anuales:**

| • Conceptos   | • Importe               |
|---|-------------------------|
| • Consumos  | • 1.405.661,45 €        |
| • Costes laborales  | • 474.411,20 €          |
| • Costes administrativos y de gestión                             | • 152.311,46 €          |
| • Otros costes operativos: limpieza, seguridad, amortizaciones... | • 133.963,89 €          |
| • <b>Total Costes Directos</b>                                    | • <b>2.166.348,00 €</b> |
| • Canon fijo de explotación                                       | • 550.000,00 €          |
| • <b>Total</b>  | • <b>2.716.348,00 €</b> |

- **Ingresos anuales:**



La cifra de ingresos anuales se basa en los datos suministrados por el actual concesionario conforme a la experiencia, en concreto, respecto del ejercicio 2023. Los ingresos en las tres tiendas durante el ejercicio 2023 ha sido de un total de 2.961.729,70 euros.

No obstante, teniendo en cuenta la mejora experimentada en 2023 respecto de 2022 y 2021, los datos de ingresos indicados pueden considerarse como un umbral mínimo a la hora de determinar la rentabilidad de la concesión.

**Cuenta de Resultados y Rentabilidad:**

| GASTOS  |                       | INGRESOS              |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Conceptos   | Importe               | Importe               |
| Consumos  | 1.405.661,45 €        |                       |
| Costes laborales  | 474.411,20 €          |                       |
| Costes administrativos y de gestión                             | 152.311,46 €          |                       |
| Otros costes operativos: limpieza, seguridad, amortizaciones... | 133.963,89 €          |                       |
| <b>Total Costes Directos</b>                                    | <b>2.166.348,00 €</b> |                       |
| Canon fijo de explotación                                       | 550.000,00 €          |                       |
| <b>Total</b>  | <b>2.716.348,00 €</b> | <b>2.961.729,70 €</b> |
| <b>Umbral de rentabilidad</b>                                   | <b>2.716.348,00 €</b> |                       |
| <b>Beneficios</b>   | <b>245.381,70 €</b>   |                       |

Teniendo en cuenta la duración del contrato, estipulado en 36 meses, los datos serían los siguientes para la vigencia del contrato:

| GASTOS  |                       | INGRESOS<br>(Margen bruto) |
|---|-----------------------|----------------------------|
| Conceptos   | Importe               | Importe                    |
| Consumos  | 4.216.984,35 €        |                            |
| Costes Laborales  | 1.423.233,60 €        |                            |
| Costes administrativos y de gestión                             | 456.934,38 €          |                            |
| Otros costes operativos: limpieza, seguridad, amortizaciones... | 401.891,67 €          |                            |
| <b>Total Costes Directos</b>                                    | <b>6.499.044,00 €</b> |                            |
| Canon fijo de explotación                                       | 1.650.000,00 €        |                            |
| <b>Total</b>  | <b>8.149.044,00 €</b> | <b>8.885.189,10 €</b>      |
| <b>Umbral de rentabilidad</b>                                   | <b>7.849.044,00 €</b> |                            |
| <b>Beneficio estimado</b>                                       | <b>736.145,10 €</b>   |                            |



Como se puede ver en la cuenta de resultados, para los ingresos esperados, la actividad es rentable, permitiendo un beneficio anual de 245.381,70 euros, el cual asciende a 736.145,10 euros teniendo en cuenta la duración inicial del contrato de 36 meses. Si nos fijásemos en el umbral de rentabilidad, la facturación anual a partir de la cual la actividad es rentable es de 2.961.729,70 euros.

En base a las cifras anteriores, y a efectos del cálculo de valor estimado, se ha tenido en cuenta la previsión del importe neto de la cifra de negocios anterior con redondeo de cifras, por lo que, tal y como se indica en el presente estudio de viabilidad económico-financiera, ascendería a una cantidad estimada de 2.961.729,70 euros anuales; y teniendo en cuenta las posibles prórrogas del contrato, que alcanza un plazo máximo de 5 años, el importe total del valor estimado sería de 14.808.648,50 euros.

Finalmente destacar que, si bien el canon de licitación inicial en el contrato actualmente vigente fue de 400.000,00 euros/año, y se adjudicó por 680.000,00 euros/año, dada la importancia del servicio a prestar para el Patronato de la Alhambra y Generalife, y la situación en la que actualmente se encuentra la economía nacional e internacional (crisis de la pandemia de la COVID 19 en marzo de 2020, que ha afectado de manera crítica e importante durante estos años al sector turístico; la crisis internacional provocada por la guerra en Ucrania en 2022; así como la subida generalizada de precios en manufacturas, transporte, etc.), desde el Patronato de la Alhambra y Generalife se propone como canon inicial de licitación 550.000,00 euros, promedio entre el canon inicial de licitación y el canon de adjudicación de 2016, dados los datos económicos anteriormente expuestos sobre la viabilidad del actual canon y a efectos de favorecer la concurrencia en el expediente de concesión de servicios.

En Granada, a fecha de la firma electrónica.

**JEFE DE SERVICIO DE PRESUPUESTOS,  
GESTIÓN ECONÓMICA Y CONTRATACIÓN**

Fdo. Raúl Calvo Ortiz

|              |                                |   |              |
|--------------|--------------------------------|---|--------------|
|              | RAUL CALVO ORTIZ               | 25/03/2024  | PÁGINA 7 / 7 |
| VERIFICACIÓN | NJyGw36h3Vb1u7vtkFP345xZBQesLT | <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> |              |