



ajuntament de
palafrugell

MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA PER L'ADEQUACIÓ I EXPLOTACIÓ DEL CENTRE CULTURAL D'INTERPRETACIÓ DE LA NATURA I DE LES COMUNICACIONS AL FAR DE SANT SEBASTIÀ.

CIF: P 7121001





ajuntament de palafrugell

MEMÒRIA DE VIABILITAT ECONÒMICA PER L'ADEQUACIÓ I EXPLOTACIÓ DEL CENTRE CULTURAL D'INTERPRETACIÓ DE LA NATURA I DE LES COMUNICACIONS AL FAR DE SANT SEBASTIÀ.

1.- Ús públic al que es va a dedicar l'immoble una vegada estiguin finalitzades les obres

D'acord amb les condicions de l'acord de concessió, aprovat pel Consell d'Administració del Port de Barcelona de febrer de 2012, del Far de Sant Sebastià a favor de l'Ajuntament de Palafrugell, aquesta instal·lació s'haurà de destinar obligatòriament a la ubicació d'un centre cultural d'interpretació de la natura i de les comunicacions, que contempen altres usos complementaris com és el de bar i restauració que hauran d'estar autoritzades per l'Autoritat Portuària.

L'àmbit espacial de la concessió inclou una superfície construïda total de 407,37 m² amb la següent distribució:

- Zona B1 de superfície total 303,31 m²
- Zona B2 de superfície total 12,59 m²
- Zona B3 de superfície total 75,11 m²
- Zona B4 de superfície total 16,36 m²

L'Ajuntament preveu, d'acord amb les condicions de la concessió, l'arrendament parcial de la instal·lació per una activitat de restauració que es concretaria en una superfície de 207,48 m² dins de la zona B1. Es reservaria pel centre d'interpretació la resta de superfície de la instal·lació amb una superfície total de 199,89 m².

El termini de la concessió és de 20 anys, que podrà ser objecte de pròrroga.

2.- Pla de viabilitat economic-financer per les obres d'adequació i posterior explotació del Centre Cultural d'Interpretació

El següent pla de viabilitat econòmica-financer parteix com a any base de l'any 2014 com a primer exercici posterior a la finalització de les obres.

2.1.- Previsió de despeses

2.1.1.- Despeses de personal.

A la finalització de les obres corresponents al projecte de Centre Cultural d'interpretació de la natura i les comunicacions, es preveu que l'equipament estarà obert al públic una mitjana anual de 50 hores setmanals de dilluns a diumenge, en conseqüència per tal de cobrir les jornades de treball efectives per a la gestió del nou



equipament es precisarà de les dotacions de personal equivalents a la provisió dels següents llocs de treball :

- 2 conserges a jornada completa durant tot l'any

El cost anual previst de personal , retribucions brutes , cotitzacions seguretat social de l'empresa i aportació al pla de pensions col·lectiu , assignat a l'equipament una vegada finalitzades les obres importa la quantia de 52.743,40 euros d'acord amb el següent detall:

Lloc de treball	Mesos	Retribució Bruta	Cotització Seguretat Social Empresa	Aportació Pla de Pensions	Total cost personal
Conserge	12	19.007,94	6.500,72	863,04	26.371,70
Conserge	12	19.007,94	6.500,72	863,04	26.371,70
Total cost personal					52.743,40

2.1.2 – Despeses corrents en béns i serveis

2.1.2.1.- Despeses de manteniment.

- Subministrament energètic: En el nou equipament tant la il·luminació, com la calefacció i refrigeració de l'edifici tenen com a font energètica l'electricitat i gas obtinguts de la connexió a les corresponents xarxes de distribució. A partir de la potència instal·lada i de la seva comparativa amb equipaments municipals amb característiques similars es considera que el cost anual previst per aquest concepte sigui de 3.500 euros.

- Subministrament d'aigua: El cost d'aquest subministrament , en funció del nombre de visitants i de la seva comparativa amb equipaments municipals amb característiques similars es considera que el cost anual previst per aquest concepte sigui de 786 euros.

- Neteja: A partir dels preus unitaris que presenta el contracte actual de neteja s'ha realitzat una previsió tenint en compte l'augment en la superfície de l'equipament i l'afluència de visitants . El cost previst és de 2.950 euros.

- Conservació i reparació. Es preveu un import de 3.000 euros sobre la base del cost proporcional que suposa l'equipament del Museu del Suro .

- Pagament cànon Autoritat Portuària. D'acord amb l'acord de concessió es preveu un pagament anual d'import 3.632,00 euros.

- Altres despeses. Com són despeses d'oficina, telèfon, transports i despeses postals , es quantifiquen en funció del al Museu del Suro i la seva previsió proporcional en el nou equipament.

2.1.2.2 – Despeses corrents per activitats

- Programació d'activitats. El nou equipament preveu una programació regular de les activitats didàctiques i de coneixement referides a la natura i de les comunicacions i per tant en relació al cost actual per activitats similars que s'executen al Museu del Suro s'ha previst una despesa anual de 4.900 euros.



ajuntament de
palafrugell

- Edició i promoció. La situació del nou equipament requereix que les campanyes de promoció es realitzin de manera periòdica per atreure el màxim nombre de visitants preveient un cost anual de 4.600 euros per a les mateixes.
- Altres despeses . Com són ; estudis tècnics i de recerca, adquisicions de material per a la botiga del centre d'interpretació o les despeses per desplaçaments i dietes.

Sobre la base de les anteriors consideracions el total anual previst per despeses de corrents en béns i serveis importa 29.061,00 euros d'acord amb el següent detall:

Concepte		Import
Conservació i reparació	3.000,00	
Despeses oficina	429,00	
Subministrament energètic	3.500,00	
Aigua	786,00	
Telèfon i Comunicacions	500,00	
Despeses postals	143,00	
Transports	571,00	
Cànon Port Barcelona	3.632,00	
Neteja	2.950,00	
Total Manteniments		15.511,00
Edició i Promoció	4.600,00	
Programació activitats	4.900,00	
Estudis tècnics i recerca	1.500,00	
Altres serveis externs	1.600,00	
Adquisició material per botiga	600,00	
Dietes i desplaçaments	350,00	
Total Activitats		13.550,00
Total Manteniments y activitats		29.061,00

2.1.3.- Despeses d'Inversió

Per a l'execució del projecte es preveuen la redacció i execució de les obres arquitectòniques necessàries per l'adequació del conjunt de la instal·lació a les seves finalitats. Aquestes obres seran executades directament per l'adjudicatari de l'activitat de restauració.

Per altra banda es preveu la redacció del projecte museogràfic del centre d'interpretació i la seva execució. El cost previst d'aquesta inversió és de 102.000 euros i atenent al termini de la concessió (20 anys) es preveu una imputació anual en concepte d'inversió de reposició de 5.100 euros que permetria la reposició de la inversió al final de la vida útil de la concessió.

La previsió anual total de despeses una vegada finalitzada les obres corresponents al projecte de Centre d'interpretació de la natura i les comunicacions, presentarà el següent detall:

DESPESES	Import	Subtotal	Total
Personal		52.743,40	
Conservació i reparació	3.000,00		
Despeses oficina	429,00		
Subministrament energètic	3.500,00		



Aigua	786,00		
Telèfon i Comunicacions	500,00		
Despeses postals	143,00		
Transports	571,00		
Canon Port Barcelona	3.632,00		
Neteja	2.950,00		
Total Manteniments		15.511,00	
Edició i Promoció	4.600,00		
Programació activitats	4.900,00		
Estudis tècnics i recerca	1.500,00		
Altres serveis externs	1.600,00		
Adquisició material per botiga	600,00		
Dietes i desplaçaments	350,00		
Total Activitats		13.550,00	
Inversió Reposició i nou patrimoni		5.100,00	
Total despeses			86.904,40

2.2. Previsió d'ingressos

2.2.1. Ingressos propis

2.2.1.1 Ingressos propis activitat Centre Interpretació

Sobre la base de les dades de visitants de la Torre de Guaita de Sant Sebastià que es considera que ha de servir de referència per proximitat física i temàtica del centre d'interpretació, s'ha considerat que una previsió prudent del nombre de visitants anuals que tindrà l'equipament serà de 7.500 visitants anuals.

La tarifa de l'entrada al Centre d'Interpretació que és preveu de 3 euros per a l'entrada normal i d'1,5 euros de preu reduït per a diferents col·lectius. Aquesta tarifa permetria l'entrada conjunta al Museu del Suro i a la Torre de Guaita de Sant Sebastià, per aquesta raó es considera que els ingressos imputables al Centre d'Interpretació corresponen als obtinguts per 2.500 visitants anuals, amb una distribució de 50% entrada normal i 50% entrada reduïda.

A més de la venda d'entrada s'ha projectat les previsions pels ingressos que es preveuen obtenir per les vendes de la botiga que s'ubicarà al centre d'interpretació i ingressos per activitats pedagògiques a organitzar.

2.2.1.2 Ingressos cànon arrendament activitat de restauració

L'Ajuntament preveu, d'acord amb les condicions de la concessió, l'arrendament parcial de la instal·lació per una activitat de restauració, per tal de poder finançar parcialment les despeses de la gestió del centre d'interpretació.



Amb aquest arrendament que es preveu amb un import total anual de 36.230 euros, s'haurà de cobrir la totalitat de les despeses per la inversió del projecte museogràfic i la seva execució, que es valora en 5.100 euros anuals, i a més es preveu obtenir ingrés addicional d'import 31.130 euros, que excedeixi de l'amortització del projecte museogràfic i la seva execució.

Sobre la base de les anteriors consideracions l'import previst en concepte d'ingressos propis presenta el següent detall:

INGRESSOS		
Venda entrades centre	5.625,00	
Venda botigues	2.812,50	
Ingressos activitats pedagògiques	2.812,50	
Canon per arrendament	36.230,00	
Total ingressos propis		47.480,00

2.2.2 Aportació de l'Ajuntament de Palafrugell

Cal distingir dos tipus d'aportacions:

- Aportació dels recursos humans. El nou centre d'interpretació serà gestionat íntegrament per l'Organisme Autònom de caràcter administratiu del Museu del Suro i dependent de l'Ajuntament de Palafrugell. Aquest organisme disposarà del seu propi pressupost on es comptabilitzaran els ingressos de l'activitat i les seves despeses a excepció de les despeses referides al cost de personal que seran pressupostades i comptabilitzades en el pressupost de l'Ajuntament de Palafrugell, per tractar-se de personal propi de l'Ajuntament tot el personal que prestarà els seus serveis en aquest equipament.

- Aportació per cobrir el dèficit de gestió. A més de l'anterior aportació cada any l'Ajuntament de Palafrugell haurà de consignar i comptabilitzar una transferència monetària per cobrir el dèficit en la gestió del centre d'interpretació. Aquesta transferència es preveu que tindrà un import inicial de 39.424,00 euros.

2.3.- Estimació Compte Explotació any base.

D'acord amb les dades proporcionades als apartats 2.1 i 2.2 s'obté la següent estimació de pèrdues i guanys per a l'any 2014 com a any inicial de la activitat:

DESPESES	Centre Interpretació		
	Import	Subtotal	Total
Personal		52.743,40	
Conservació i reparació	3.000,00		
Despeses oficina	429,00		
Subministrament energètic	3.500,00		
Aigua	786,00		

Telèfon i Comunicacions	500,00		
Despeses postals	143,00		
Transports	571,00		
Canon Port Barcelona	3.632,00		
Neteja	2.950,00		
Total Manteniments		15.511,00	
Edició i Promoció	4.600,00		
Programació activitats	4.900,00		
Estudis tècnics i recerca	1.500,00		
Altres serveis externs	1.600,00		
Adquisició material per botiga	600,00		
Dietes i desplaçaments	350,00		
Total Activitats		13.550,00	
Total Mantenimientos y actividades		29.061,00	
Inversió Reposició i nou patrimoni		5.100,00	
Total despeses			86.904,40
INGRESSOS			
Venda entrades centre	5.625,00		
Venda botigues	2.812,50		
Ingressos activitats pedagògiques	2.812,50		
Canon per arrendament	36.230,00		
Total ingressos propis		47.480,00	
Aportació Ajuntament de Palafrugell	39.424,40		
Total aportacions		39.424,40	
Total Ingressos			86.904,40
Equilibri			0,00

2.4 .- Projecció exercicis futurs i estimació pèrdues i ingressos durant el termini de la concessió

A partir de les dades obtingudes per a l'any base, es projecten les dades econòmiques fins a l'exercici 2033 d'acord amb les següents hipòtesis:

- Les despeses de personal així com les despeses de manteniment i activitats es preveu un increment anual a raó de el 1,0% (previsió evolució IPC).
- Les despeses per inversió de reposició i adquisició de nou patrimoni es mantenen estables durant el període.
- El nombre de visitants s'incrementa a raó de 2,5% visitants anuals, passant dels 7.500 visitants en 2014 a 12.000 l'any 2033 amb l'increment dels ingressos propis de manera proporcional.
- Els ingressos pel cànon augmenten a raó d'un 1,0% anual..
- L'aportació de l'Ajuntament per cobrir el dèficit de l'activitat s'incrementa lleugerament any rere any fins arribar a 42.174,03 euros el darrer exercici.



ajuntament de palafrugell

Sobre la base de les anteriors consideracions l'evolució d'ingressos i despeses durant el període 2014-2033 és la següent:

Any	Personal	Mantenim.	Activitats	Inversió Reposició i nou patrimoni	Total despeses	Ingressos activitat	Canon	Aportació Ajuntament de Palafrugell	Total Ingressos
2014	52.743,40	15.511,00	13.550,00	5.100,00	86.904,40	11.250,00	36.230,00	39.424,40	86.904,40
2015	53.270,83	15.666,11	13.685,50	5.100,00	87.722,44	11.531,25	36.592,30	39.598,89	87.722,44
2016	53.803,54	15.822,77	13.822,36	5.100,00	88.548,67	11.819,53	36.958,22	39.770,91	88.548,67
2017	54.341,58	15.981,00	13.960,58	5.100,00	89.383,16	12.115,02	37.327,81	39.940,33	89.383,16
2018	54.884,99	16.140,81	14.100,18	5.100,00	90.225,99	12.417,90	37.701,08	40.107,01	90.225,99
2019	55.433,84	16.302,22	14.241,19	5.100,00	91.077,25	12.728,34	38.078,09	40.270,81	91.077,25
2020	55.988,18	16.465,24	14.383,60	5.100,00	91.937,02	13.046,55	38.458,88	40.431,59	91.937,02
2021	56.548,06	16.629,89	14.527,43	5.100,00	92.805,39	13.372,71	38.843,46	40.589,21	92.805,39
2022	57.113,54	16.796,19	14.672,71	5.100,00	93.682,44	13.707,03	39.231,90	40.743,51	93.682,44
2023	57.684,68	16.964,15	14.819,44	5.100,00	94.568,27	14.049,71	39.624,22	40.894,34	94.568,27
2024	58.261,53	17.133,79	14.967,63	5.100,00	95.462,95	14.400,95	40.020,46	41.041,54	95.462,95
2025	58.844,14	17.305,13	15.117,31	5.100,00	96.366,58	14.760,97	40.420,66	41.184,94	96.366,58
2026	59.432,58	17.478,18	15.268,48	5.100,00	97.279,25	15.130,00	40.824,87	41.324,38	97.279,25
2027	60.026,91	17.652,96	15.421,16	5.100,00	98.201,04	15.508,25	41.233,12	41.459,67	98.201,04
2028	60.627,18	17.829,49	15.575,38	5.100,00	99.132,05	15.895,96	41.645,45	41.590,64	99.132,05
2029	61.233,45	18.007,79	15.731,13	5.100,00	100.072,37	16.293,35	42.061,91	41.717,11	100.072,37
2030	61.845,78	18.187,87	15.888,44	5.100,00	101.022,09	16.700,69	42.482,52	41.838,88	101.022,09
2031	62.464,24	18.369,75	16.047,33	5.100,00	101.981,31	17.118,21	42.907,35	41.955,76	101.981,31
2032	63.088,88	18.553,44	16.207,80	5.100,00	102.950,13	17.546,16	43.336,42	42.067,54	102.950,13
2033	63.719,77	18.738,98	16.369,88	5.100,00	103.928,63	17.984,81	43.769,79	42.174,03	103.928,63
TOTAL	1.161.357,14	341.536,77	298.357,50	102.000,00	1.903.251,41	287.377,40	797.748,51	818.125,50	1.903.251,41