



**CONCELLO DE  
SANTIAGO**

*Asunto*  
Explotación da cafetería sita no parque Euxenio  
Granell no Paxonal

## **Informe económico da explotación da cafetería ubicada no parque Euxenio Granell, no Paxonal:**

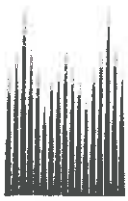
O parque Euxenio Granell, incluído na rede de parques e xardíns da cidade, dispón dun local de propiedade municipal destinado a servir de cafetería.

Este local ven definido como un centro de recepción de visitantes dotado de instalacións de hostalería e aseos, tendo, polo tanto, como obxectivo esencial ofertar servicios que fagan máis atractivo o parque.

Non obstante, o compoñente económico que se deriva da parte desta xestión que se centra no servizo de cafetería, determina a necesidade de establecer un canon a aboar polo contratista.

O tempo xa transcurrido de utilización das análogas instalación do parque de Granxa do Xesto permítenos unha composición de lugar máis axustada ó respecto do contrato e a realización dun análise en referencia a esta situación precedente.

O primeiro dato a ter en conta sería a afluencia de visitantes ó parque e, polo tanto, posibles usuarios da cafetería, que, se ben en período estival adoitan ser abondosos, non o son durante o resto do ano, no que o tempo relativo de sol é menor e as condicións meteorolóxicos non contribúen a atraer á xente.

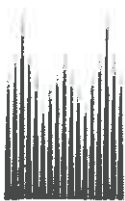


## CONCELLO DE SANTIAGO

Así mesmo, e desde a perspectiva xa sinalada anteriormente de cumprimento do obxectivo de proveer servicios ós visitantes do parque, funcione ou non o de cafetería, os aseos han de estar abertos en calquera época do ano, asumindo o contratista o custe da limpeza, debendo ademais facilitar na instalación información da actividade ambiental ou cultural ofertada polo Concello, nas condicións previstas no prego técnico, asumindo a obriga da súa actualización.

Por outra banda, faise difícil establecer unha comparación co prezo de aluguer medio doutros locais deste tipo na cidade. A súa ubicación nun barrio periférico do casco urbán e alonxada de zonas de vivendas limita os seus clientes pontenciais ós visitantes do parque, afectándolle tamén decisivamente neste senso a estacionalidade. A superficie definida no proxecto é de **76'71 m<sup>2</sup>** na área de edificación, cun aforo de 29 persoas na súa zona de salón, e unha terraza de **57'72 m<sup>2</sup>** cun aforo estimado de 38 persoas. De acordo cos prezos obtidos en distintas axencias inmobiliarias da cidade e, como queda dito, atendendo as especiais condicións desta instalación, entendemos que por condicións e ubicación o prezo m<sup>2</sup> debería equipararse a locais de zonas tipo Galeras, Vista Alegre ou a mesma Pontepedriña, o que nos levou, no estudio económico análogo realizado para o parque de Granxa do Xesto, a fixar un prezo de 5 euros m<sup>2</sup>.

Sen embargo, o menor illamento do parque Euxenio Granell, situado máis próximo a zonas de vivendas e razoablemente accesible camiñando incluso desde o centro urbán, entendemos que fai máis axustado un prezo de **6 euros m<sup>2</sup>**. Esta cifra está apoiada no programa de bens inmobles da Consellería de Facenda para o cálculo do valor de mercado dos inmobles para a aplicación do imposto de transmisións patrimoniais. Conforme ás valoracións que fai a Consellería de Facenda un inmovible sito na Avenida de Figueroa nº 15 (frente ao Parque da Alameda) vale **2.768,4 €/m<sup>2</sup>**, mentres que na rúa Parga Ponda nº 4, no Parque Euxenio Granell vale **1.291,5 €/m<sup>2</sup>**, é dicir, a metade que na zona do parque da Alameda. **En consecuencia, si se calculou unha renda de 12 €/m<sup>2</sup> no Parque da Alameda para o concurso de construción e explotación da cafetería de dito parque, é preciso calcular unha renda que sexa a**



**CONCELLO DE SANTIAGO**

metade para o Parque Euxenio Granell: 6 €/m<sup>2</sup>, o cal, aplicado ós metros totais extraídos do proxecto, daríanos un importe de alugueiro anual de 9.678'96 euros.

Con respecto aos custes que debe asumir o concesionario, esta instalación presenta unha peculiaridade en relación a outras licitadas polo Concello, que é o feito de que requira unha inversión inicial en equipamento e mobiliario, xa que se entrega a edificación en situación de poñela en uso inmediato pero totalmente vacía. A isto hai que engadir os custes para o concesionario de reparación dos danos que sofre o inmovible por culpa dos moitos actos vandálicos que sofre. A cuantía destes dous custes calcúlase a continuación:

**Acondicionamiento de cafetería (hipótesis máxima, todo nuevo, de acordo ao prego técnico).**

Equipamento para cafetería, cunha superficie de **76'71 m<sup>2</sup> (cun aforo de 29 persoas) e unha terraza de 57'72 m<sup>2</sup> (cun aforo de 38 persoas).**

Gastos de reparación de danos provocados por actos vandálicos.

<u>ORZAMENTO DE GASTOS DE EQUIPAMENTO</u>			
UNIDADES	CONCEPTO	PREZO	CUSTE
	<b>Capítulo I.- Equipamento mobiliario</b>		
1 Ude	Estanteria de madeira catro niveis	450,00	450,00 €
2 Uds	Armarios de vaixela con porta cristal	100,00	200,00 €
16 Uds	Mesas	60,00	960,00 €
64 Uds	Cadeiras	40,00	2560,00 €

1 Ude	Mesa de traballo de aceiro inox.	400,00	400,00 €
	Total capítulo I .....		<b><u>4.570,00 €</u></b>
	<b><u>Capítulo II.- Equipamento industrial</u></b>		
1 Ude	Cociña de gas de tres fogos.	2.600,00	2.600,00 €
1 Ude	Plancha de gas con placa lisa.	1.200,00	1.200,00 €
1 Ude	Fregadoiro en A.I. con grifo de pedal.	300,00	300,00 €
2 Uds	Frigoríficos de dúas portas.	480,00	960,00 €
1 Ude	Frigorífico de conxelación.	300,00	300,00 €
2 Uds	Frigoríficos de refrigeración.	700,00	1.400,00 €
1 Ude	Campá extractora de fumes	1.400,00	1.400,00 €
1 Ude	Fregavaixelas	1.500,00	1.500,00 €
1 Ude	Cafetera automática	1.800,00	1.800,00 €
	Total Capítulo II .....		<b><u>11.460,00 €</u></b>
	<b><u>Capítulo III.- Utensilios</u></b>		
2 Uds	Molinillos para café	90,00	180,00 €
1 Ude	Freidora	600,00	600,00 €
1 Ude	Caixa rexistradora	400,00	400,00 €



6 Ude	Xogos de vaixela	80,00	480,00 €
6 Ude	Xogos de cubertería	70,00	420,00 €
6 Ude	Xogos de cristalería	60,00	360,00 €
1 Ude	Otros: Tostador, encimeras, bandexa, expositor, carro, caixóns, etc	460,00	460,00 €
Total capítulo III .....			<b><u>2.900,00 €</u></b>



**RESUME DOS**  
**GASTOS DE**  
**EQUIPAMENTO.**

	CONCEPTO	CUSTE
Capítulo I	Equipamento mobiliario	4.570,00 €
Capítulo II	Equipamento industrial	11.460,00 €
Capítulo III	Utensilios	2.900,00 €
	TOTAL.....	<b><u>18.930,00 €</u></b>
	21% IVE .....	<b>3.975,30 €</b>
	PRESUPOSTO TOTAL .....	<b><u>22.905,30 €</u></b>

**INFORME E VALORACIÓN OBRAS PENDENTES A REALIZAR NO  
INTERIOR DO EDIFICIO DE CAFETARÍA DO PARQUE EUXENIO  
GRANELL COMO CONSECUENCIA DA NECESIDADE DE REPARAR OS  
DANOS VANDÁLICOS:**

As obras do Proxecto de Reparación e Mantemento do Edificio de Servizos do Parque Euxenio Granell limitáronse a realizar as acometidas dos servizos de auga potable, enerxía eléctrica e recollida e evacuación das augas pluviais e residuais; a reparar danos no paramento exterior do inmobile eliminando as pintadas e pintando de cor boa parte dos paramentos exteriores; a reparar os deterioros do pavimento de tarima exterior, colocando tamén un chanzo perimetral que facilite o acceso ó mesmo; e a acondicionar o xardín nas inmediacións do propio edificio. Estas obras están rematadas, e procede formalizar a Acta de Recepción das mesmas, nestes momentos xa autorizada a súa extensión pola Xunta de Goberno.

Tamén apareceron deterioros debidos a unha deficiente execución do edificio. Son concretamente abundantes humidades no teito de taboleiros de DM que se evidencian ca caída das chuvias destas semanas, e que son debidas a un mal funcionamento da impermeabilización da cuberta; e importantes hinchazóns nas portas exteriores de acceso ós dous aseos e ó corpo principal que dificultan a súa apertura, e que é necesario reparar para que funcionen como é debido. A reparación destas deficiencias correspóndelle á empresa que realizou as obras no seu momento.

Recentemente, esta semana, apareceron de novo pintadas nos paramentos exteriores de madeira recentemente lixados e pintados de novo.

Ademais, no interior e nas carpinterías practicables, produto do vandalismo, aínda existen importantes deterioros dos elementos das carpinterías que comunican os espazos exteriores e interiores da cafetería, e que a súa reparación non estaba

contemplada no Proxecto de Reparación e Mantemento que se acaba de executar. Estas carpinterías presentan algúns marcos e todos os vidros rotos ou absolutamente pintados, que é necesario repoiñar ó seu estado inicial. Tamén están deteriorados ou desaparecidos os elementos de iluminación do espazo interior da cafetería.

A valoración da reposición destes elementos é a seguinte:

- *Reparación da porta corredeira elevable do lateral sur, de 2,40 x 2,20 metros, con subministro e colocación dos dous vidros (6+6/c/6+6) e reparación dos deterioros do marco.*

*Vidros 2 ud x 850 €/ud + reparación de marcos 2 ud x 300 €/ud ..... 2.300 €*

- *Reparación da porta corredeira elevable de comunicación directa ca terraza, de 4,60 x 2,65 metros, con colocación dos vidros (6+6/c/6+6), e reparación dos deterioros do marco.*

*Vidros 4 ud x 900 €/ud + reparación de marcos 4 uds x 300 €/ud .... 4.800 €*

- *Limpeza das pintadas nos vidros de dimensións 2,30 x 2,05 metros das carpinterías exteriores que dan á zona norte.*

*Limpeza 3 ud x 150 €/ud ..... 450 €*

**TOTAL ..... 7.550 €**

Tamén desapareceron — ou están inservibles polo deterioro vandálico — elementos de iluminación interior da cafetería, e o termo eléctrico que subministraba auga quente. A desaparición destes elementos non se valora entendendo que serán implementados polo adxudicatario da explotación do edificio, como resto de mobiliario e electrodomésticos (cociña, prancha, frigoríficos, fregadoiros, encimeras,etc.) necesarios para prestar o servizo requerido para o uso previsto.



**CONCELLO DE SANTIAGO**

Non obstante, e tendo en conta que deben transcurrir varios meses antes da adxudicación da explotación deste bar-cafetaría, é moi probable que se produzan máis danos por actos vandálicos tendo en conta o illado que é o emprazamento da edificación. En consecuencia, o máis prudente é engadir á cifra de 7.550 € inicial o 20 % máis para reparar danos non contemplados agora mesmo, o cal nos da una cifra total de 9.060 €. Cun IVE do 21 %, que é outros 1.902,6 €, a cifra que hai que ter en conta para o cálculo do canon é: **10.962,60 €.**

**Cálculo da cantidade precisa cada mes para amortizar os custes do concesionario:**

Tempo de amortización: 8 anos ou 10 anos dependendo de si se concede prórroga do tempo inicialmente previsto para a duración do contrato.

Tipo de xuro: 4,50%

Amortización:  $22.905,30 € + 10.962,60 € \times (1,045)^5$ :

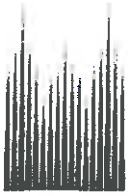
**CADRO DE AMORTIZACIÓN DA CONCESIÓN A 8 ANOS:**

Este cadro se elabora de acordo coas taboas do Banco de España.

O concesionario pagaría unha cota anual de 5.022,12 € os 7 primeiros anos e 5.022,43 € o último ano (debido a axustes de redondeo).

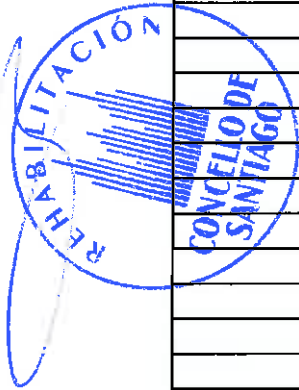
<b>CUADRO DE AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMOS</b>				
Importe	<b>33.687,90</b>		<b>PAGOS TOTALES</b>	
años	<b>8</b>		PRINCIPAL	33 687,90
	comisión de apertura		INTERESES	6 489,38
interés nominal	<b>4,50%</b>		COMISIÓN	0,00





**CONCELLO DE SANTIAGO**

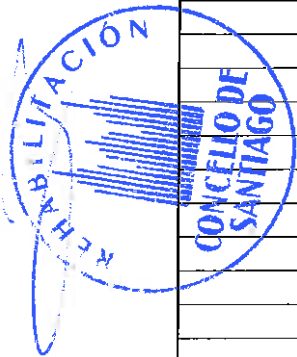
	período de pago	12		TOTAL	40.177,28
	tipo amortización francés				
meses	Tipo de xuro	Cuota Total	Cuota de capital amortizado	Cuota de intereses	Capital pendiente
0	0	0	0	0	33.687,90
1	4,5	418,51	292,18	126,33	33.395,72
2	4,5	418,51	293,28	125,23	33.102,44
3	4,5	418,51	294,38	124,13	32.808,06
4	4,5	418,51	295,48	123,03	32.512,58
5	4,5	418,51	296,59	121,92	32.215,99
6	4,5	418,51	297,70	120,81	31.918,29
7	4,5	418,51	298,82	119,69	31.619,47
8	4,5	418,51	299,94	118,57	31.319,53
9	4,5	418,51	301,06	117,45	31.018,47
10	4,5	418,51	302,19	116,32	30.716,28
11	4,5	418,51	303,32	115,19	30.412,96
12	4,5	418,51	304,46	114,05	30.108,50
13	4,5	418,51	305,60	112,91	29.802,90
14	4,5	418,51	306,75	111,76	29.496,15
15	4,5	418,51	307,90	110,61	29.188,25
16	4,5	418,51	309,05	109,46	28.879,20
17	4,5	418,51	310,21	108,30	28.568,99
18	4,5	418,51	311,38	107,13	28.257,61
19	4,5	418,51	312,53	105,97	27.945,07
20	4,5	418,51	313,71	104,79	27.631,35
21	4,5	418,51	314,89	103,62	27.316,46
22	4,5	418,51	316,07	102,44	27.000,39
23	4,5	418,51	317,26	101,25	26.683,13
24	4,5	418,51	318,45	100,06	26.364,68
25	4,5	418,51	319,64	98,87	26.045,04
26	4,5	418,51	320,84	97,67	25.724,20
27	4,5	418,51	322,03	96,47	25.402,16
28	4,5	418,51	323,25	95,26	25.078,91
29	4,5	418,51	324,46	94,05	24.754,45
30	4,5	418,51	325,68	92,83	24.428,77
31	4,5	418,51	326,90	91,61	24.101,87
32	4,5	418,51	328,13	90,38	23.773,74
33	4,5	418,51	329,36	89,15	23.444,38
34	4,5	418,51	330,59	87,92	23.113,79





CONCELLO DE  
SANTIAGO

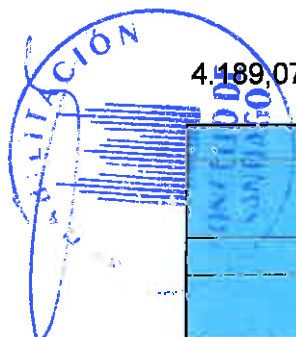
35	4,5	418,51	331,83	86,68	22.781,96
36	4,5	418,51	333,08	85,43	22.448,88
37	4,5	418,51	334,33	84,18	22.114,55
38	4,5	418,51	335,58	82,93	21.778,96
39	4,5	418,51	336,84	81,67	21.442,12
40	4,5	418,51	338,10	80,41	21.104,03
41	4,5	418,51	339,37	79,14	20.764,66
42	4,5	418,51	340,64	77,87	20.424,02
43	4,5	418,51	341,91	76,59	20.082,10
44	4,5	418,51	343,20	75,31	19.738,90
45	4,5	418,51	344,49	74,02	19.394,41
46	4,5	418,51	345,78	72,73	19.048,63
47	4,5	418,51	347,08	71,43	18.701,55
48	4,5	418,51	348,38	70,13	18.353,17
49	4,5	418,51	349,69	68,82	18.003,48
50	4,5	418,51	351,00	67,51	17.652,48
51	4,5	418,51	352,31	66,20	17.300,17
52	4,5	418,51	353,63	64,88	16.946,53
53	4,5	418,51	354,96	63,55	16.591,57
54	4,5	418,51	356,28	62,22	16.235,28
55	4,5	418,51	357,63	60,88	15.877,65
56	4,5	418,51	358,96	59,54	15.518,68
57	4,5	418,51	360,31	58,20	15.158,38
58	4,5	418,51	361,66	56,84	14.796,71
59	4,5	418,51	363,02	55,49	14.433,68
60	4,5	418,51	364,38	54,13	14.069,31
61	4,5	418,51	365,75	52,76	13.703,56
62	4,5	418,51	367,12	51,39	13.336,43
63	4,5	418,51	368,50	50,01	12.967,93
64	4,5	418,51	369,88	48,63	12.598,06
65	4,5	418,51	371,27	47,24	12.226,78
66	4,5	418,51	372,65	45,85	11.854,13
67	4,5	418,51	374,06	44,45	11.480,07
68	4,5	418,51	375,46	43,05	11.104,61
69	4,5	418,51	376,87	41,64	10.727,74
70	4,5	418,51	378,28	40,23	10.349,46
71	4,5	418,51	379,70	38,81	9.969,75
72	4,5	418,51	381,12	37,39	9.588,63
73	4,5	418,51	382,55	35,96	9.206,08
74	4,5	418,51	383,99	34,52	8.822,09
75	4,5	418,51	385,43	33,08	8.436,66
76	4,5	418,51	386,87	31,64	8.049,79
77	4,5	418,51	388,32	30,19	7.661,47
78	4,5	418,51	389,78	28,73	7.271,69
79	4,5	418,51	391,24	27,27	6.880,45
80	4,5	418,51	392,71	25,8	6.487,74
81	4,5	418,51	394,18	24,33	6.093,56
82	4,5	418,51	395,65	22,85	5.697,90
83	4,5	418,51	397,14	21,37	5.300,76



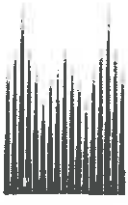
84	4,5	418,51	398,63	19,88	4.902,13
85	4,5	418,51	400,13	18,38	4.502,00
86	4,5	418,51	401,63	16,88	4.100,37
87	4,5	418,51	403,13	15,38	3.697,24
88	4,5	418,51	404,65	13,86	3.292,59
89	4,5	418,51	406,15	12,35	2.886,43
90	4,5	418,51	407,69	10,82	2.478,74
91	4,5	418,51	409,21	9,30	2.069,53
92	4,5	418,51	410,75	7,76	1.658,78
93	4,5	418,51	412,28	6,22	1.246,49
94	4,5	418,51	413,84	4,67	832,65
95	4,5	418,51	415,39	3,12	417,26
96	4,5	418,82	417,26	1,56	0

CADRO DE AMORTIZACIÓN DA CONCESIÓN A 10 ANOS:

O concesionario pagaría unha cota anual de 4.189,68 € os 9 primeiros anos e 4.189,07 € o último ano (debido a axustes de redondeo).



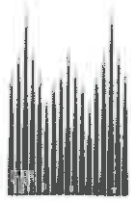
<b>CUADRO DE AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMOS</b>					
importe		<b>33.687,90</b>		<b>PAGOS TOTALES</b>	
años		<b>10</b>		PRINCIPAL	33.687,90
comisión de apertura				INTERESES	8.208,29
interés nominal		<b>4,50%</b>		COMISION	0,00
periodo de pago		<b>12</b>		TOTAL	41.896,19
tipo amortización francés					
<b>meses</b>	<b>Tipo de xuro</b>	<b>Cuota Total</b>	<b>Cuota de capital amortizado</b>	<b>Cuota de intereses</b>	<b>Capital pendiente</b>
0	0,00	0,00	0,00	0,00	33.687,90
1	4,50	349,14	222,81	126,33	33.465,09



CONCELLO DE SANTIAGO

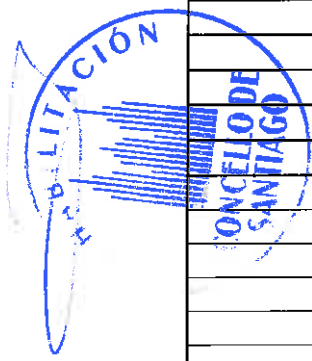
2	4,50	349,14	223,64	125,49	33.241,44
3	4,50	349,14	224,48	124,66	33.016,96
4	4,50	349,14	225,32	123,81	32.791,63
5	4,50	349,14	226,17	122,97	32.565,46
6	4,50	349,14	227,01	122,12	32.338,44
7	4,50	349,14	227,87	121,27	32.110,57
8	4,50	349,14	228,73	120,41	31.881,84
9	4,50	349,14	229,57	119,56	31.652,26
10	4,50	349,14	230,44	118,70	31.421,82
11	4,50	349,14	231,31	117,83	31.190,51
12	4,50	349,14	232,18	116,96	30.958,32
13	4,50	349,14	233,04	116,09	30.725,28
14	4,50	349,14	233,92	115,22	30.491,36
15	4,50	349,14	234,79	114,34	30.256,56
16	4,50	349,14	235,68	113,46	30.020,88
17	4,50	349,14	236,56	112,58	29.784,32
18	4,50	349,14	237,45	111,69	29.546,87
19	4,50	349,14	238,33	110,80	29.308,53
20	4,50	349,14	239,23	109,91	29.069,30
21	4,50	349,14	240,13	109,01	28.829,17
22	4,50	349,14	241,02	108,11	28.588,14
23	4,50	349,14	241,93	107,21	28.346,21
24	4,50	349,14	242,83	106,30	28.103,37
25	4,50	349,14	243,75	105,39	27.859,62
26	4,50	349,14	244,67	104,47	27.614,95
27	4,50	349,14	245,57	103,56	27.369,37
28	4,50	349,14	246,50	102,64	27.122,87
29	4,50	349,14	247,43	101,71	26.875,44
30	4,50	349,14	248,35	100,78	26.627,07
31	4,50	349,14	249,29	99,85	26.377,78
32	4,50	349,14	250,21	98,92	26.127,56
33	4,50	349,14	251,15	97,98	25.876,40
34	4,50	349,14	252,09	97,04	25.624,30
35	4,50	349,14	253,04	96,09	25.371,26
36	4,50	349,14	254,00	95,14	25.117,26
37	4,50	349,14	254,95	94,19	24.862,30
38	4,50	349,14	255,90	93,23	24.606,39
39	4,50	349,14	256,87	92,27	24.349,53
40	4,50	349,14	257,83	91,31	24.091,69
41	4,50	349,14	258,79	90,34	23.832,89
42	4,50	349,14	259,77	89,37	23.573,12
43	4,50	349,14	260,74	88,40	23.312,38
44	4,50	349,14	261,71	87,42	23.050,66
45	4,50	349,14	262,70	86,44	22.787,96
46	4,50	349,14	263,69	85,45	22.524,27
47	4,50	349,14	264,66	84,47	22.259,60
48	4,50	349,14	265,66	83,47	21.993,94
49	4,50	349,14	266,65	82,48	21.727,28
50	4,50	349,14	267,65	81,48	21.459,62



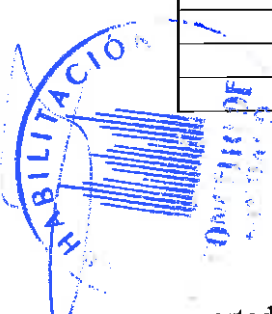


CONCELLO DE  
SANTIAGO

51	4,50	349,14	268,66	80,47	21.190,95
52	4,50	349,14	269,66	79,47	20.921,28
53	4,50	349,14	270,69	78,45	20.650,59
54	4,50	349,14	271,70	77,44	20.378,89
55	4,50	349,14	272,71	76,42	20.106,17
56	4,50	349,14	273,74	75,40	19.832,43
57	4,50	349,14	274,77	74,37	19.557,66
58	4,50	349,14	275,79	73,34	19.281,86
59	4,50	349,14	276,83	72,31	19.005,03
60	4,50	349,14	277,87	71,27	18.727,16
61	4,50	349,14	278,90	70,23	18.448,25
62	4,50	349,14	279,96	69,18	18.168,29
63	4,50	349,14	281,01	68,13	17.887,28
64	4,50	349,14	282,06	67,08	17.605,22
65	4,50	349,14	283,12	66,02	17.322,10
66	4,50	349,14	284,18	64,96	17.037,92
67	4,50	349,14	285,25	63,89	16.752,67
68	4,50	349,14	286,32	62,82	16.466,35
69	4,50	349,14	287,39	61,75	16.178,96
70	4,50	349,14	288,46	60,67	15.890,49
71	4,50	349,14	289,54	59,59	15.600,94
72	4,50	349,14	290,64	58,50	15.310,30
73	4,50	349,14	291,73	57,41	15.018,57
74	4,50	349,14	292,82	56,32	14.725,75
75	4,50	349,14	293,91	55,22	14.431,83
76	4,50	349,14	295,02	54,12	14.136,81
77	4,50	349,14	296,13	53,01	13.840,68
78	4,50	349,14	297,24	51,90	13.543,44
79	4,50	349,14	298,34	50,79	13.245,09
80	4,50	349,14	299,46	49,67	12.945,62
81	4,50	349,14	300,59	48,55	12.645,03
82	4,50	349,14	301,71	47,42	12.343,31
83	4,50	349,14	302,84	46,29	12.040,46
84	4,50	349,14	303,99	45,15	11.736,47
85	4,50	349,14	305,13	44,01	11.431,34
86	4,50	349,14	306,27	42,87	11.125,07
87	4,50	349,14	307,41	41,72	10.817,65
88	4,50	349,14	308,57	40,57	10.509,08
89	4,50	349,14	309,73	39,41	10.199,35
90	4,50	349,14	310,89	38,25	9.888,46
91	4,50	349,14	312,06	37,08	9.576,40
92	4,50	349,14	313,23	35,91	9.263,17
93	4,50	349,14	314,40	34,74	8.948,77
94	4,50	349,14	315,58	33,56	8.633,19
95	4,50	349,14	316,77	32,37	8.316,42
96	4,50	349,14	317,95	31,19	7.998,47
97	4,50	349,14	319,15	29,99	7.679,32
98	4,50	349,14	320,34	28,80	7.358,98
99	4,50	349,14	321,53	27,60	7.037,44



100	4,50	349,14	322,75	26,39	6.714,69
101	4,50	349,14	323,96	25,18	6.390,73
102	4,50	349,14	325,16	23,97	6.065,56
103	4,50	349,14	326,39	22,75	5.739,17
104	4,50	349,14	327,62	21,52	5.411,55
105	4,50	349,14	328,84	20,29	5.082,70
106	4,50	349,14	330,08	19,06	4.752,62
107	4,50	349,14	331,32	17,82	4.421,30
108	4,50	349,14	332,56	16,58	4.088,74
109	4,50	349,14	333,81	15,33	3.754,93
110	4,50	349,14	335,06	14,08	3.419,87
111	4,50	349,14	336,32	12,82	3.083,55
112	4,50	349,14	337,58	11,56	2.745,97
113	4,50	349,14	338,84	10,30	2.407,13
114	4,50	349,14	340,11	9,03	2.067,02
115	4,50	349,14	341,39	7,75	1.725,63
116	4,50	349,14	342,66	6,47	1.382,96
117	4,50	349,14	343,95	5,19	1.039,01
118	4,50	349,14	345,24	3,90	693,77
119	4,50	349,14	346,53	2,60	347,23
120	4,50	348,53	347,23	1,30	0,00



A inversión inicial que debe realizar o concesionario, que se calculou nos apartados precedentes, supón unha cantidade de 33.867,90 euros (IVE incluído), polo que aplicándolle un tempo de amortización de oito anos, que é o prazo inicialmente previsto para o contrato, e a un tipo de xuro do 4'50%, resulta que é preciso destinar unha cuota mensual de 418,50 €, o que da unha cuota anual de 5.022 €, que inclúe capital amortizado e intereses. Esta cuota redúcese a 349 € cada mes se o prazo da concesión prorrógase outros dous anos, o que corresponde a unha cuota anual de 4.189 €, que inclúe o capital amortizado e os intereses.

Si o alugueiro anual era de 9.678,96 €, e restamos 5.022 € de amortización dos costes de instalación da cafetería, temos una cifra de 4.656,96 €, que nos da un canon mensual de 388,08 €. Pero se consideramos un prazo para a concesión de dez anos (oito iniciáis, e outros dous de prórroga), ao alugueiro anual de 9.678,96 habería que restar a cifra de 4.189 € de cuota anual de amortización, o que nos da un canon por ano de 5.489,96 €, que se correspondería a un canon mensual de 457,49 €. Non obstante, estas



## CONCELLO DE SANTIAGO

cifras podrían resultar disuasorias para calquer posible concursante dado que, como xa se indicóu neste estudio, a cafetería do parque Euxenio Granell atópase nunha ubicación moi pouco adecuada, lonxe da avenida que accede ao centro comercial do Corte Inglés e moi lonxe das vivendas de Pontepedriña e o Castiñeiriño. O máis probable é que só os usuarios do parque utilicen este servizo, e durante os meses de inverno e parte do outono e a primaveira o número de usuarios é moi reducido. Ademáis, ao concesionario correspóndelle o mantemento dos aseos do parque (que están incorporados ao inmovible), e lóxicamente ten que correr cos gastos de persoal, os gastos correntes da actividade, etc. É por esto que se recomenda que se pida como canon anual o 50 % do primeiro calculado (o cal se corresponde cunha explotación a oito anos, que é o que inicialmente se concede con independencia de que se prorogue outros dous anos ou non), é decir, 2.328,48 € anuais.

**En consecuencia, propónse un canon anual de 2.328,48 euros máis IVE. Esta cifra se incrementará cada mes de xaneiro co IPC do ano precedente.**

Santiago de Compostela 14 de marzo de 2014.

O Xefe de Servicio da OCHR.

Fdo: Jesús Curros Neira.

