



**Cámara de Comercio**  
Mallorca

**Análisis de la política de concesiones de  
servicios en las playas del litoral mallorquín**

**- Documento Final Resumen -**

*Junio, 2010*

# Índice

---

1. Punto de partida.....	3
2. Objetivos del estudio.....	5
3. Fases y Metodología empleada.....	7
4. Servicios en las playas del litoral Mallorquín.....	12
5. Proceso de licitación de los servicios en las playas del litoral Mallorquín.....	16
6. Impacto económico generado por la explotación de los servicios.....	30
7. Política de precios de los concesionarios.....	43
8. Principales conclusiones.....	48
9. Recomendaciones.....	51
10. Principales conclusiones por municipio.....	57

## PUNTO DE PARTIDA



## PUNTO DE PARTIDA

---

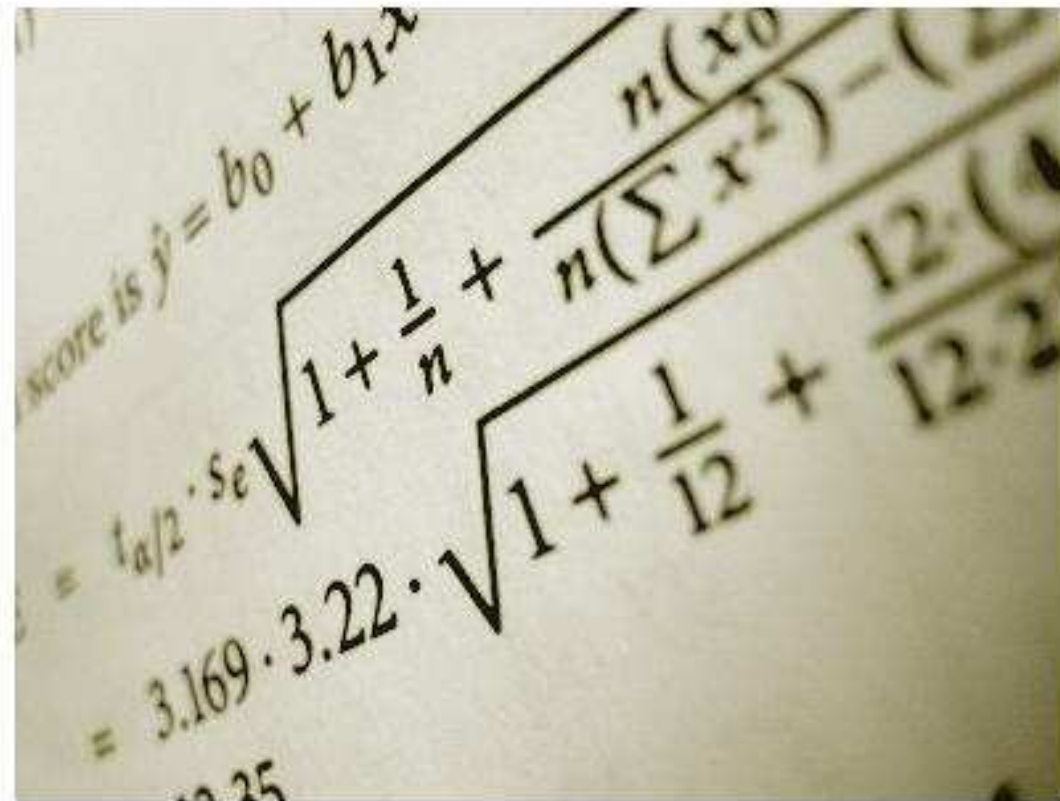
- El escenario actual de la política de concesiones en las playas del litoral mallorquín está caracterizado por las **crecientes quejas de disminución de la rentabilidad de la actividad por parte de los concesionarios** y, al mismo tiempo, por un **aumento de las reclamaciones por parte de los usuarios**, que se quejan de unos precios que, en algunos casos, consideran abusivos.
- Debido a que actualmente no se sabe con certeza si el incremento de precios que se produce en la cadena de valor desde la cesión de los derechos por parte de Delegación de Costas a los municipios hasta el consumidor final es excesivo o si responde a la necesidad de poder ofrecer unos determinados servicios de calidad, garantizando al mismo tiempo unos mínimos niveles de rentabilidad, la Cámara de Comercio de Mallorca ha decidido **revisar en profundidad las condiciones económicas y condicionantes del modelo de concesiones en toda su cadena de valor en los diferentes municipios costeros de la isla de Mallorca.**

## OBJETIVOS DEL ESTUDIO



¡Comprender y revisar el funcionamiento y condiciones de las concesiones y de los servicios desmontables en las playas en los diferentes municipios de la costa de Mallorca!

## FASES Y METODOLOGÍA



score is  $\hat{y} = b_0 + b_1x$

$$= t_{\alpha/2} \cdot Se \sqrt{1 + \frac{1}{n} + \frac{n(x_0 - \bar{x})^2}{n(\sum x^2) - (\sum x)^2}}$$
$$= 3.169 \cdot 3.22 \cdot \sqrt{1 + \frac{1}{12} + \frac{12 \cdot (x_0 - \bar{x})^2}{12 \cdot 2}}$$



## FASE I: ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

**FASE I.1:** Revisión del marco normativo de las cesiones y concesiones de los servicios en las playas mallorquinas.

**FASE I.2:** Revisión de las condiciones de cesión de los derechos de Costas a los municipios

**FASE I.3:**  
Revisión de las condiciones de la demanda.

**FASE I.4:** Análisis de la política municipal de concesiones de los servicios en las playas.

### FASE I.5. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES

**FASE I.5.1.:** Elaboración del modelo de explotación de los servicios en las playas mallorquinas

**FASE I.5.2.:**  
Conclusiones generales

**FASE I.5.3.:**  
Conclusiones por municipio

## FASE II. RECOMENDACIONES



- **Análisis de la legislación vigente** con respecto a los derechos y las condiciones de explotación de los servicios en las playas del litoral mallorquín.
- **Recogida / trabajo de campo en TODAS las playas del litoral mallorquín que cuentan con servicios.** Verificación de servicios y recogida de datos sobre precios de diferentes servicios de referencia: hamacas, sombrillas, alquiler de material deportivo-náutico, precios de productos de referencia en quioscos / chiringuitos de playa.

- **Recogida y análisis de los proyectos presentados por los ayuntamientos en Delegación de Costas (DdC)**, para la cesión de los derechos de explotación de los servicios en las playas de DdC a los ayuntamientos.
- **Trabajo de gabinete**, para el análisis y evaluación de la información recogida durante el estudio.
- **4 reuniones de seguimiento con la Cámara de Comercio.**

# VOLUNTAD DE COLABORACIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS

## AYUNTAMIENTOS CON MUY BUENA VOLUNTAD DE COLABORACIÓN

Calvià

Campos

Sóller

Alcudia

## AYUNTAMIENTOS CON BUENA VOLUNTAD DE COLABORACIÓN

Muro

Capdepera

Andratx

Pollença

Santa Margalida

Santanyi

Son Servera

Felanitx

Manacor

## AYUNTAMIENTOS CON POCA O NULA VOLUNTAD DE COLABORACIÓN

Ses Salines

Palma de Mallorca

## SERVICIOS EN LAS PLAYAS DEL LITORAL MALLORQUÍN



## Servicios en las playas del litoral mallorquín

### Total playas en Mallorca



**208**

### Total playas con servicios/ concesiones\*



**97**

	Nº de playas por servicio
Alquileres	74
Quioscos/ balnearios	66
Zona de deportes náuticos	39
Restaurantes	34
Todos los servicios	19

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.

Fuente: varias - [www.platgesdebalears.com](http://www.platgesdebalears.com), Trabajo de campo realizado en las playas en agosto 2009.

- Las playas con servicios presentan las siguientes **características**:
  - Responden al perfil de **playas urbanas o semiurbanas**. La excepción es el municipio de Campos.
  - El grado de **ocupación es medio o alto**.
  - Mayor concentración de **playas con servicios** en la **zona suroeste** de la Isla (Andratx, Calvià, Palma) y en la costa este (Santanyí, Capdepera, Manacor).
  - El **46% de las playas con servicios** se concentran en solo **3 municipios**: Calvià, Capdepera y Santanyí.
  - En cambio, muy **pocas playas** situadas en la zona de la **Costa de Tramuntana ofrecen servicios**.

# Servicios en las playas del litoral mallorquín

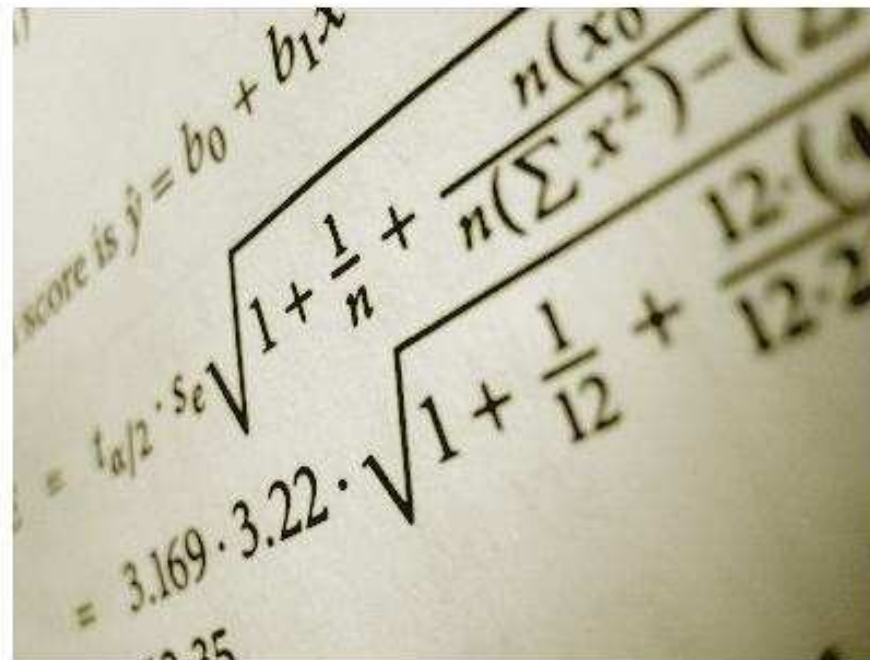
## Nº de playas con servicios por municipio \*



(\*) Se incluyen: Alquileres, Quioscos/ balnearios, Restaurantes y Zonas de deportes náuticos

Fuente: [www.platgesdebalears.com](http://www.platgesdebalears.com)

# PROCESO DE LICITACIÓN DE LOS SERVICIOS EN LAS PLAYAS DEL LITORAL MALLORQUÍN

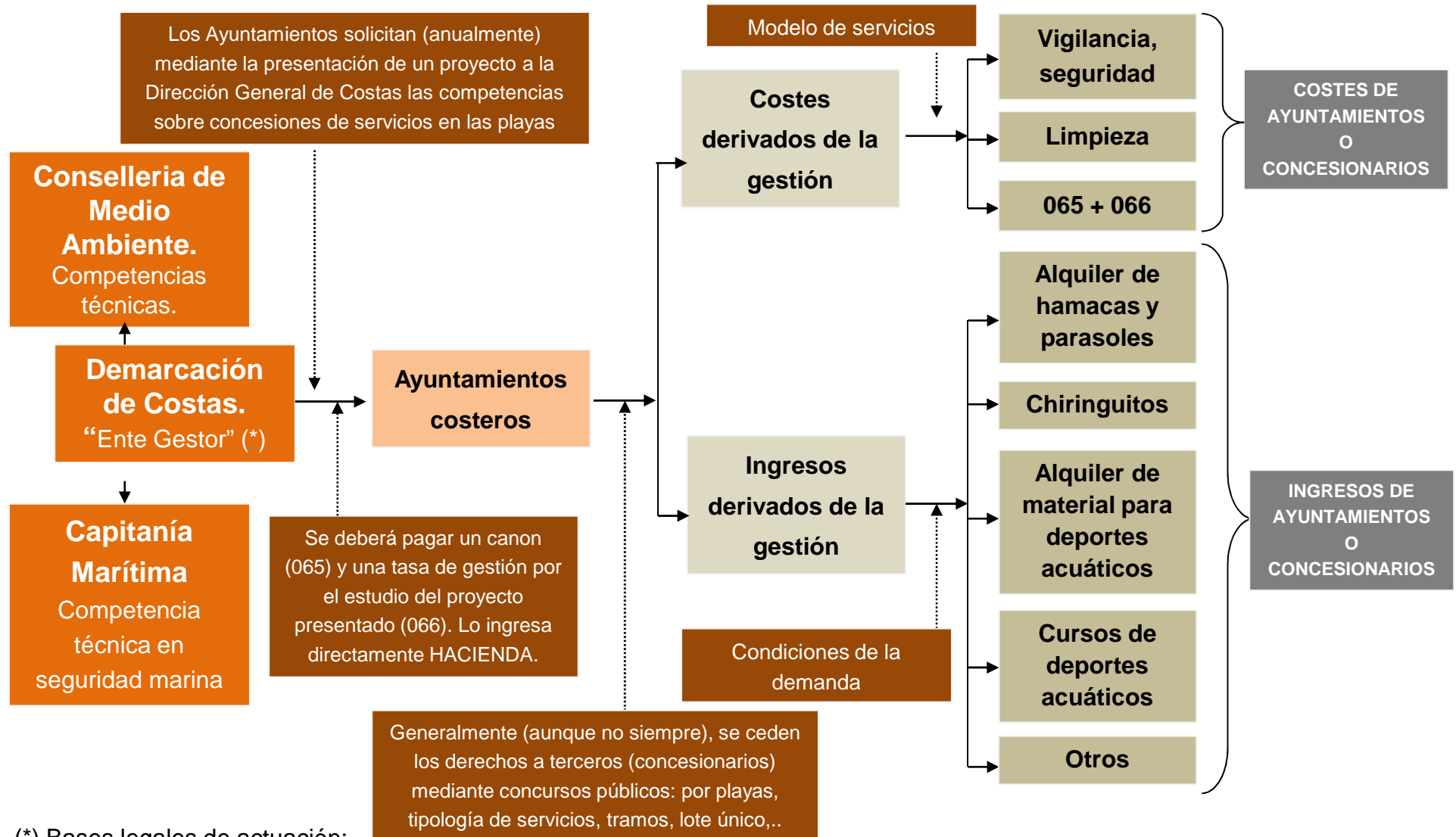


score is  $\hat{y} = b_0 + b_1x$

$$= t_{\alpha/2} \cdot Se \sqrt{1 + \frac{1}{n} + \frac{n(x_0 - \bar{x})^2}{n(\sum x^2) - (\sum x)^2}}$$
$$= 3.169 \cdot 3.22 \cdot \sqrt{1 + \frac{1}{12} + \frac{12 \cdot (x_0 - \bar{x})^2}{12 \cdot 25}}$$



# Modelo de concesiones de los servicios en las playas Mallorquinas



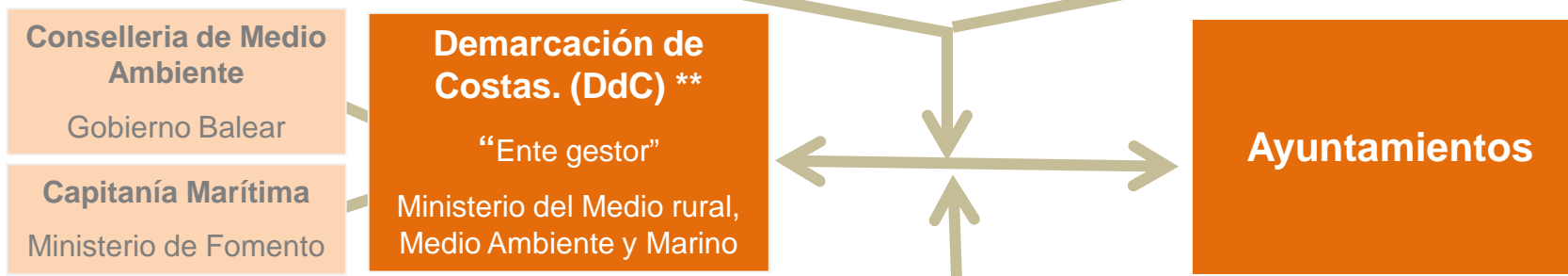
(\*) Bases legales de actuación:

- Ley de Costas, 22/ 88, del 28 de julio, BOE nº 191 de 29 de junio de 1.988
- Reglamento Grl. para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, R.D. 1471/ 1989, BOE del 12 de diciembre de 1989 y su modificación, R.D. 1112/ 1992 del 18 de septiembre.

# Proceso de cesión de las concesiones de los servicios en las playas a los Ayuntamientos

Los Ayuntamientos pueden solicitar (anualmente) a DdC la delegación de las competencias sobre concesiones de servicios en las playas.\* Posteriormente, pueden ceder este derecho a terceros.

De facto, todos los municipios lo solicitan a la DdC mediante la presentación de un proyecto en el que tienen que especificar las condiciones técnicas y económicas.



Por la cesión de las competencias, el Ayuntamiento paga la tasa 066 y el canon 065:

- **La tasa 066** en concepto del coste del estudio del proyecto (que el Ayuntamiento presenta a DdC). Se paga directamente a Hacienda. Normalmente la paga el Ayuntamiento. Oficialmente se titula: "Tasa de prestación de servicios y realización de actividades del dominio público marítimo-terrestre."
- **El canon 065** es lo que cobra DdC para ceder el derecho de explotación a los Ayuntamientos. Se paga directamente a Hacienda. En el 90% de los casos lo paga el propio adjudicatario. Oficialmente se titula: "Canon de ocupación y aprovechamiento en el dominio público marítimo-terrestre."

(\*\*) Bases legales de actuación:

- Ley de Costas, 22/ 88, del 28 de julio, BOE nº 191 de 29 de junio de 1.988
- Reglamento Grl. para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, R.D. 1471/ 1989, BOE del 12 de diciembre de 1989 y su modificación, R.D. 1112/ 1992 del 18 de septiembre.

# Canon de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre

- Establecido en el artículo 24 de la Ley 22/ 1988, de 28 de Julio, de Costas.
- La cuantía a pagar se rige por una Orden de 30 de Octubre de 1992.
- **3 conceptos de canon:**
  - (1) Ocupación de terrenos
  - (2) Ocupación de obras e instalaciones
  - (3) Ocupación del mar territorial por obras e instalaciones destinadas a la investigación o explotación de recursos mineros y energéticos.
- (1) **Ocupación de terrenos** (Hamacas y sombrillas; alquiler de actividades náutico-deportivas)
  - Base de cálculo:  $\Sigma [(Beneficio\ previsto\ (20\% \text{ mínimo})) + (valor\ catastral\ del\ terreno\ * m^2\ previstos\ de\ ocupación)]$
  - Cuantía del canon: 8% sobre Base de cálculo \* n<sup>o</sup> unidades previstas

- (2) **Ocupación de obras e instalaciones** (Quioscos y bares)
  - Base de cálculo: Valor de mercado de los bienes ocupados
  - Cuantía del canon: 8% sobre Base de cálculo
  
- La **cantidad del canon a pagar** (generalmente lo paga el adjudicatario de la concesión) se ha visto **incrementada de forma muy considerable** en los últimos 10 años, debiéndose ello principalmente al **incremento en el valor catastral de los terrenos**.
  
- En municipios como **Palma de Mallorca**, el canon a pagar se ha prácticamente **doblado** (de 180.000 a 360.000€), con su consiguiente impacto negativo en la rentabilidad de los negocios de los concesionarios.

## Proceso de licitación de las concesiones de los servicios desmontables en las playas a los adjudicatarios (por parte de los Ayuntamientos)

- Una vez solicitada la concesión de explotación de los servicios de sus playas, los **Ayuntamientos** pueden:



**Licitar todas las unidades** cedidas por Demarcación de Costas, dejando a terceros la explotación de todas ellas.



**No licitar la totalidad de unidades cedidas** por Demarcación de Costas y gestionar ellos mismos dichas unidades.

- Se puede dar el caso de que el concurso quede **desierto**, bien sea porqué las ofertas presentadas no cumplen con los requisitos necesarios o porqué nadie ha presentado una oferta para el concurso.
- En estos casos, es el propio **Ayuntamiento** el que tiene que **hacerse cargo de la explotación.**

## Proceso de licitación de las concesiones de los servicios desmontables en las playas a los adjudicatarios (por parte de los Ayuntamientos)

---

- El **proceso de licitación** se desarrolla de la siguiente manera:
  - Generalmente son concursos públicos
  - La delegación de los derechos se solicita de forma anual a DdC
  - Los Ayuntamientos están obligados a publicar la información en sus respectivas webs (*LEY 30/2007, 30 de OCTUBRE DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO*) y en el BOIB.
  - Los documentos publicados pueden variar: algunos publican únicamente la licitación mientras que otros pueden colgar también los pliegos.
  - Acostumbra a seguir un proceso de “tramitación urgente”. En estos casos, los interesados tienen entre 8 y 10 días para presentar la documentación.

- La mayoría de los municipios optan por sacar **lotes en función de**:
  - **Playas**. Por ej.: Calvià, Capdepera, Santa Margalida, Santanyí
  - **Tipología de servicios**. Por ej.: Santa Margalida, Alcudia, Muro, Campos
  - **Tramos de playa**
- En el caso de los municipios de Sant Llorenç y Andratx se ha optado por el modelo de **licitación única** (lote único, no separado).
- En **Sóller** no licitan lotes sino **parcelas** (establecidas por Medio Ambiente).

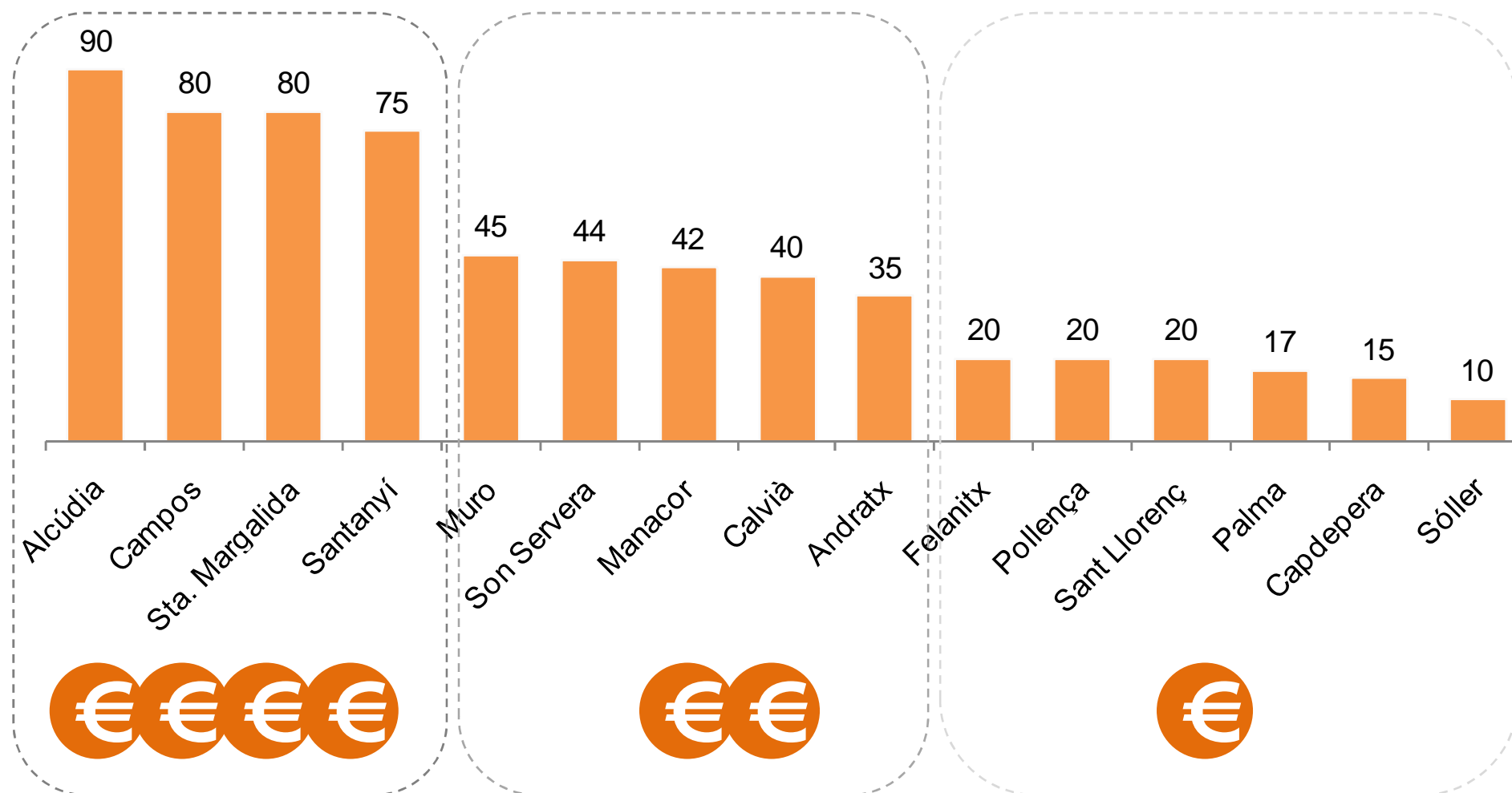
- **OFERTA ECONÓMICA:** Incremento de precios sobre el precio de salida (del 10% al 90%).
- **MEJORAS EN LA FORMA DE PAGO.**
- **MEJORAS OFERTADAS PARA LA EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS:** instalaciones adicionales (acceso para minusválidos, duchas desmontables, pasarelas de madera,... (del 10% al 60%).
- **MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LAS INSTALACIONES, PLAYAS Y LUGARES PÚBLICOS DE BAÑO.**



- **ANTIGÜEDAD DE LAS INSTALACIONES**
- **EXPERIENCIA DEL EQUIPO.**
- **OTROS (MENOS HABITUALES):** p.ej. disponibilidad de la ISO 14001, plantilla con trabajadores minusválidos,...

# Criterios de adjudicación de las licitaciones

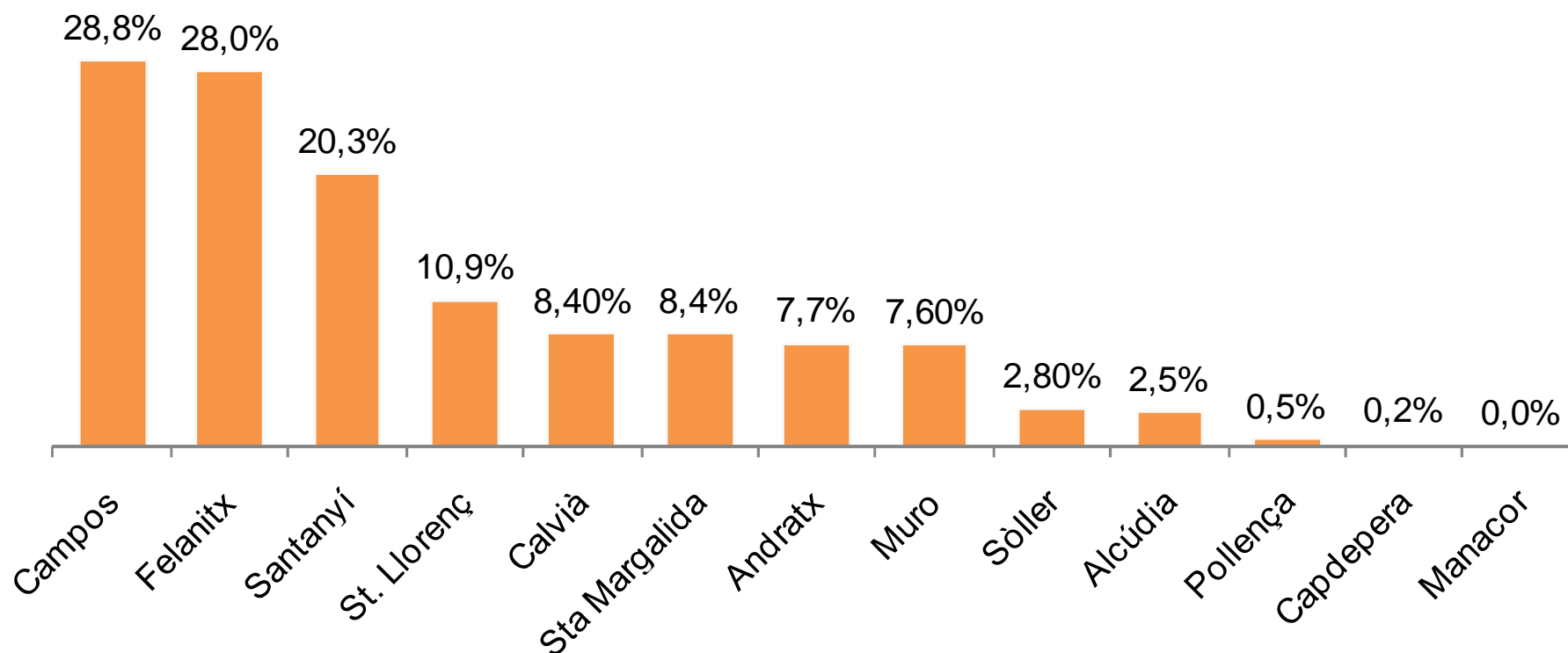
## Ponderación económica



Fuente: Pliegos de condiciones proporcionados por los Ayuntamientos.

## Diferencias entre el precio de salida de los lotes y su precio final de adjudicación

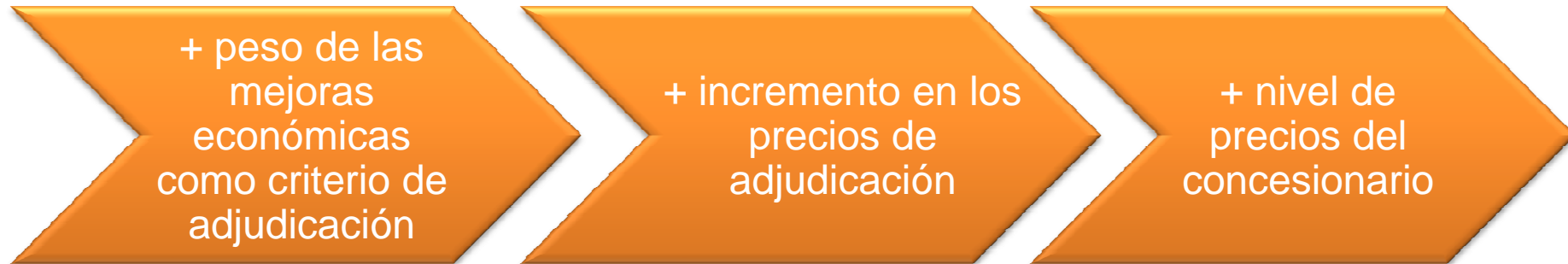
### Incremento medio entre el precio mínimo establecido en los pliegos de condiciones y el precio de adjudicación de la concesión (en %)



Fuente: Pliegos de condiciones y actas de adjudicaciones proporcionadas por los Ayuntamientos.

# Criterios de adjudicación vs. Incremento precio de adjudicación vs. Nivel de precios final del concesionario

- Se podría esperar encontrar una **relación entre:**



- En el gráfico que se muestra a continuación, se podrá observar que solo en pocos municipios existe este tipo de relación.

# Crterios de adjudicación vs. Incremento precio de adjudicación vs. Nivel de precios final del concesionario



(\*) Consideramos el nivel de precios de alquiler de 1 hamacas + sombrillas por un día.

■ El precio de Ses Salines para “1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día” está calculado en base a los precios medios reales del resto de municipios, puesto que no disponemos del precio real.

Fuente: Pliegos de condiciones de los concursos, actas de adjudicaciones proporcionadas por los Ayuntamientos y trabajo de campo realizado en las playas del litoral mallorquín.

**IMPACTO ECONÓMICO  
GENERADO POR LA PRESTACIÓN  
DE SERVICIOS EN LAS PLAYAS  
DEL LITORAL MALLORQUÍN**



## 3 GRANDES BENEFICIARIOS DE LAS CONCESIONES / DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN LAS PLAYAS DE MALLORCA



- **Hacienda** ingresa unos **2 MIO.€ / año** por recibir el ingreso correspondiente al **canon 065** y a la **tasa 066** (en el 70% de los casos los pagan directamente los concesionarios).
  
- Los **costes** que se generan (principalmente personal), los deben asumir **DdC**, la **Conselleria de Medio Ambiente** y **Capitanía del Mar**.



- **En total, los ayuntamientos del litoral mallorquín** ingresan unos **18,2 MIO.€ / año** por la prestación de servicios en las playas.
  
- **Entre un 60% y un 95% de los ingresos** (dependiendo de quién paga el canon 065 y la tasa 066 a Hacienda, así como los servicios de limpieza y seguridad) es **beneficio neto** para los ayuntamientos.

- En aquellos casos en los que el adjudicatario se hace cargo del pago de las tasas 065 y 066 además de encargarse de servicios como la limpieza o socorrismo y salvamento en las playas objeto de su explotación, los beneficios del Ayuntamiento son superiores al 95% (70% de los casos).
  - Si el Ayuntamiento es quien paga el canon y las tasas (30% de los casos), sus beneficios de los Ayuntamientos disminuyen por debajo del 85%.
- Si el Ayuntamiento además se responsabiliza de los servicios de limpieza y de salvamento, sus beneficios pueden disminuir al 60% - 65%.

- Sobre los **ingresos totales de los concesionarios únicamente podemos establecer hipótesis.**
- Podemos estimar el **coste de la concesión** (lo que deben pagar los concesionarios a los ayuntamientos a través de los concursos + canon 065 + tasa 066): 18,2 MIO.€) en un **40% sobre sus ingresos.**
- Los **costes operacionales** (personal, materia prima y otros) se pueden estimar en un **35% sobre los ingresos** (15,9 MIO.€).

- El **beneficio medio de los concesionarios** (si se toman como base los proyectos presentados por los ayuntamientos a DdC) es **aprox. de un 25%** (11,4 MIO.€).
- No obstante, dependiendo de los servicios de los que el concesionario tiene que hacerse cargo (pago de 065 y 066, limpieza, tareas de salvamento, mantenimiento, etc.) sus beneficios varían significativamente.

### **HIPÓTESIS 1:**

**coste de la concesión 40% sobre ingresos; costes operacionales 35% sobre ingresos, margen medio beneficio concesionarios 25% sobre ingresos.**

**Coste de la concesión (40% s./total de los ingresos): 18,2 MIO.€**

**Costes operacionales (35% s./total de los ingresos): 15,9 MIO.€**

**Margen beneficio concesionarios (25% s./total de los ingresos): 11,4 MIO.€**

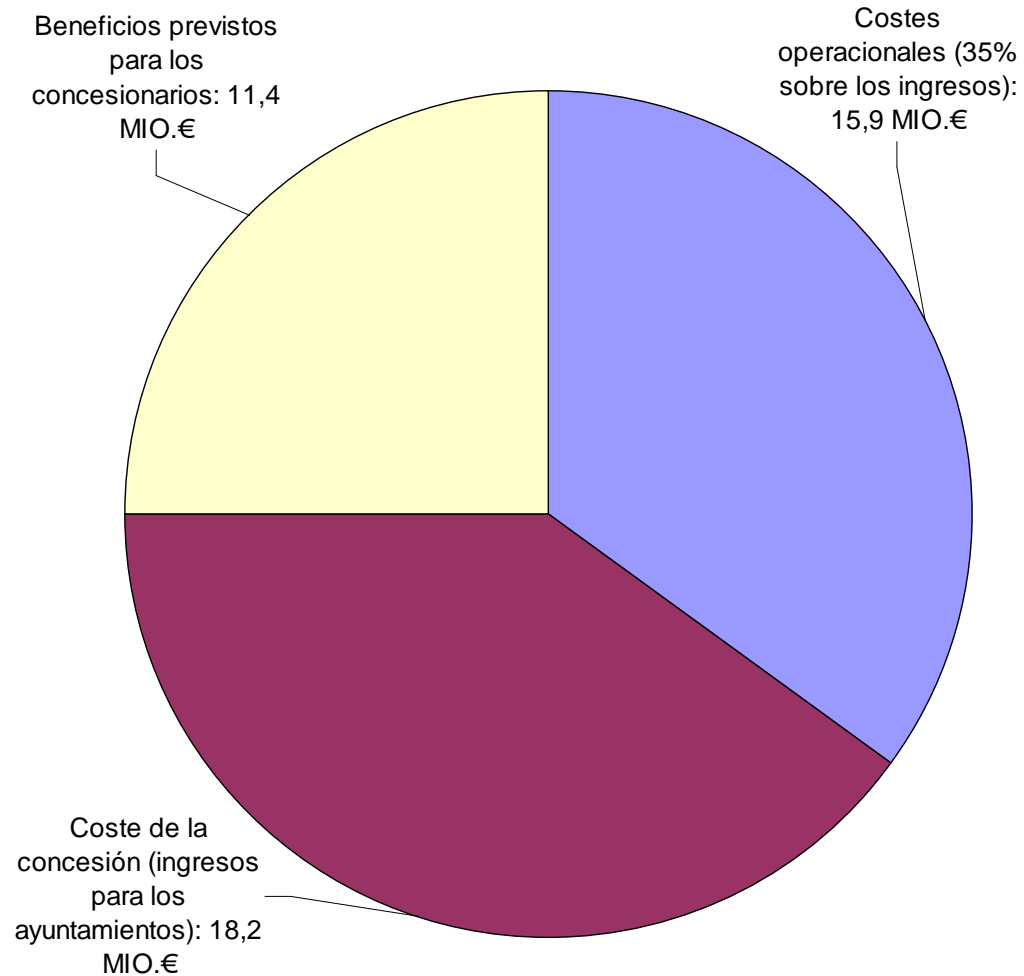
---

**TOTAL INGRESOS CONCESIONARIOS (ESTIMACIÓN): 45,5 MIO.€**

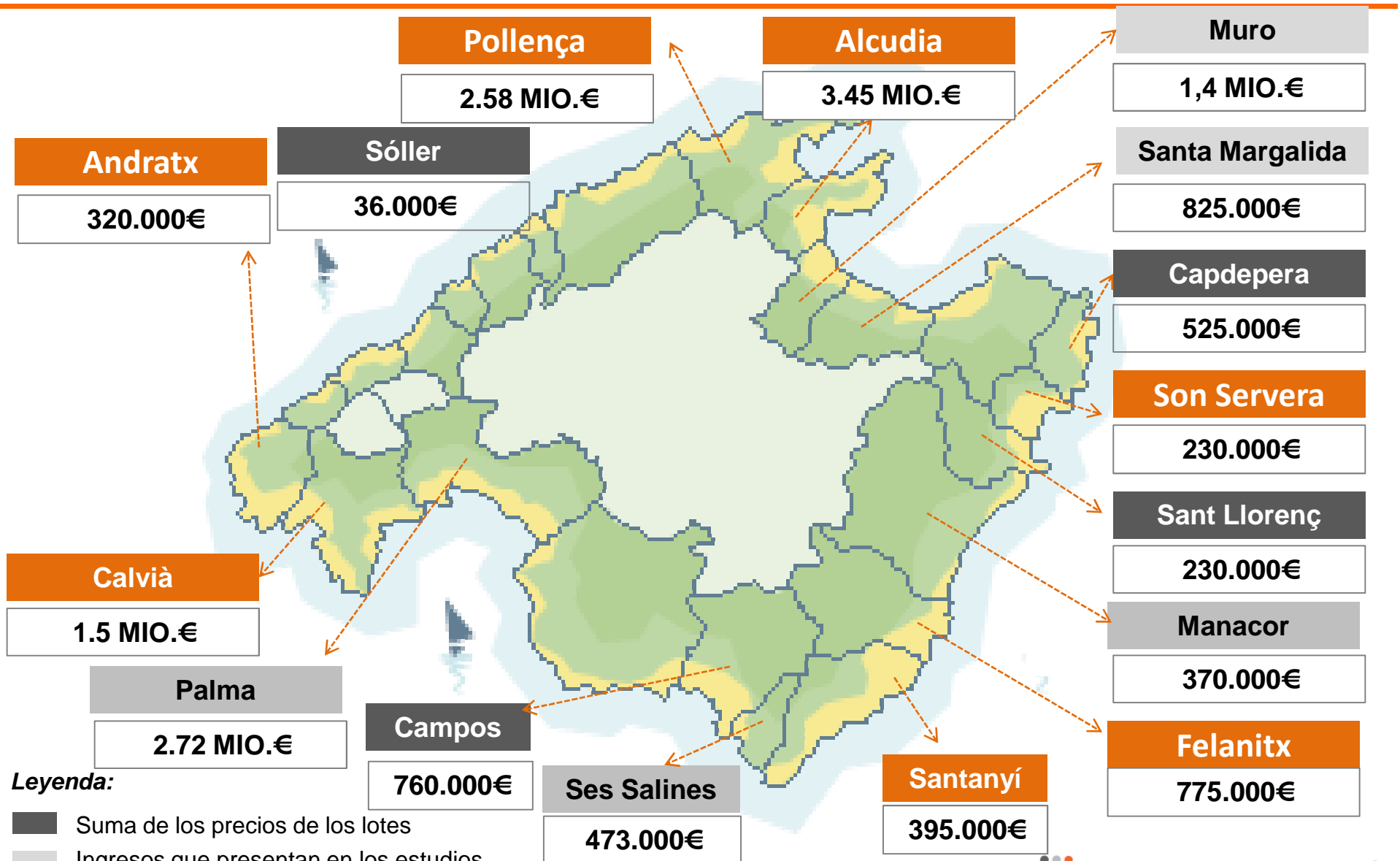
# Impacto económico generado por la prestación de servicios en las playas del litoral mallorquín

**TOTAL INGRESOS CONCESIONARIOS  
(ESTIMACIÓN HIPÓTESIS 1):**

**45,5 MIO.€**



# Ingresos previstos por los Ayuntamientos



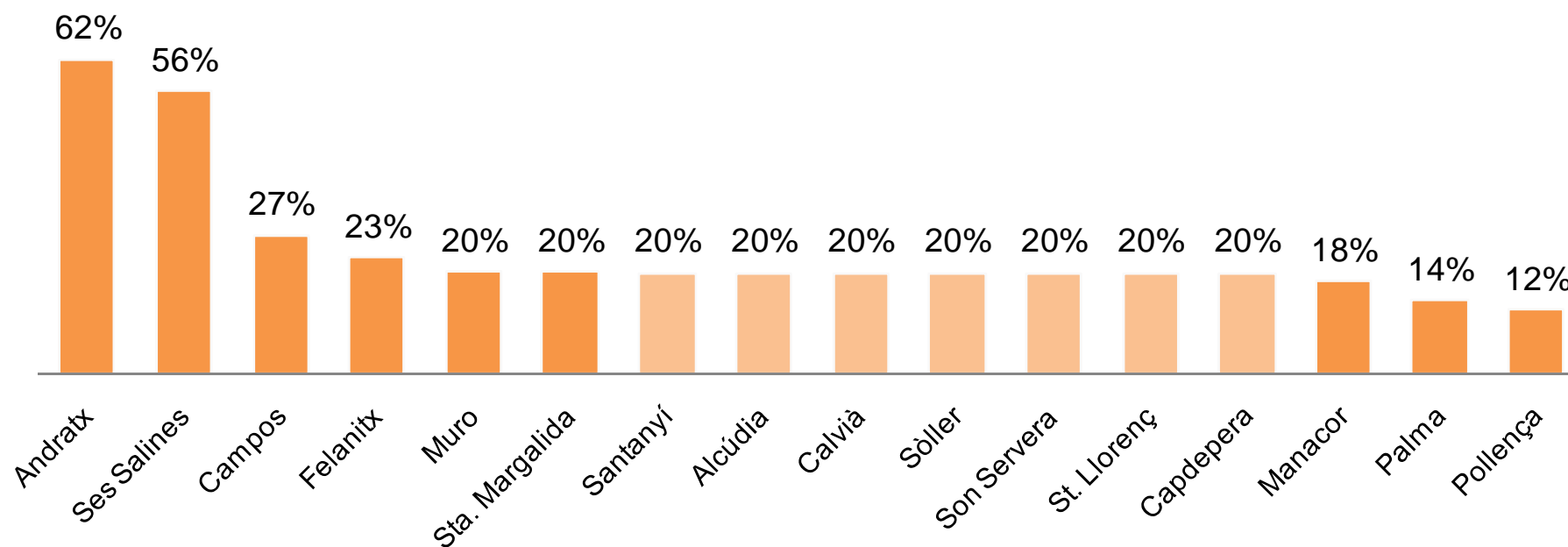
**Leyenda:**

- Suma de los precios de los lotes
- Ingresos que presentan en los estudios económico-financieros presentados a Demarcación de Costas.
- Estimación propia.

## Ratio Beneficios/ Ingresos por municipio

- El **margen medio de beneficios** que los gestores de los servicios en las playas del litoral mallorquín tienen previsto obtener es de un **25%**.

### Beneficio/Ingresos



Municipios que no presentan proyectos económico-financieros detallados sino que realizan el mismo cálculo que Demarcación de Costas utiliza para calcular el 065 y, por tanto, suponiendo unos beneficios estandarizados del 20%.

Fuente: Demarcación de Costas.



# Ingresos previstos por concepto / tipología de servicio sobre el total de los ingresos previstos

## Por alquiler de hamacas y sombrillas



CAMPOS	96%
PALMA	94%
MURO	80%
SANTA MARGALIDA	80%
MANACOR	72%
FELANITX	71%
SES SALINES	69%
ANDRATX	53%
POLLENÇA	41%

## Por alquiler de material deportivo-náutico



ANDRATX	47%
SES SALINES	22%
MURO	11%
FELANITX	10%
MANACOR	10%
POLLENÇA	9%
PALMA	5%
CAMPOS	4%
SANTA MARGALIDA	0%

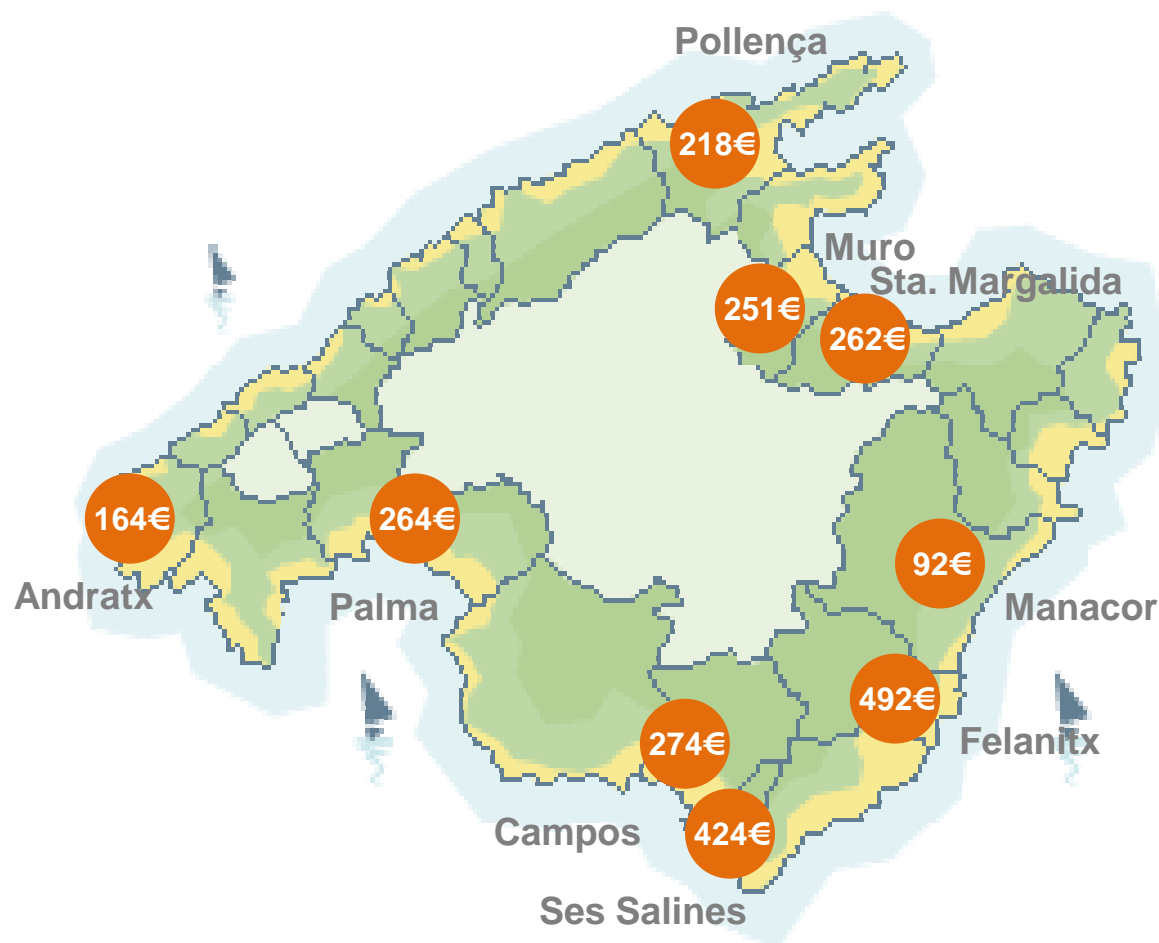
## Por los quioscos



POLLENÇA	19%
FELANITX	18%
MANACOR	18%
SES SALINES	9%
SANTA MARGALIDA	3%
PALMA	0%
CAMPOS	0%
MURO	0%
ANDRATX	0%

Fuente: Demarcación de Costas.

# Total ingresos previstos por unidad de hamaca y sombrilla



## Total ingresos previstos/ unidad de hamaca y sombrilla (€ / año)

1. Felanitx	496
2. Ses Salines	424
3. Campos	274
4. Palma	264
5. Sta. Margalida	262
6. Muro	251
7. Pollença	218
8. Andratx	164
9. Manacor	92

Fuente: Demarcación de Costas.

# POLÍTICA DE PRECIOS DE LOS CONCESIONARIOS



# Política de precios de los concesionarios

- En términos generales, los municipios con **grados de ocupación superiores y/o con mayor volumen de oferta** en sus playas, tienden a presentar **niveles medios de precios más bajos**.



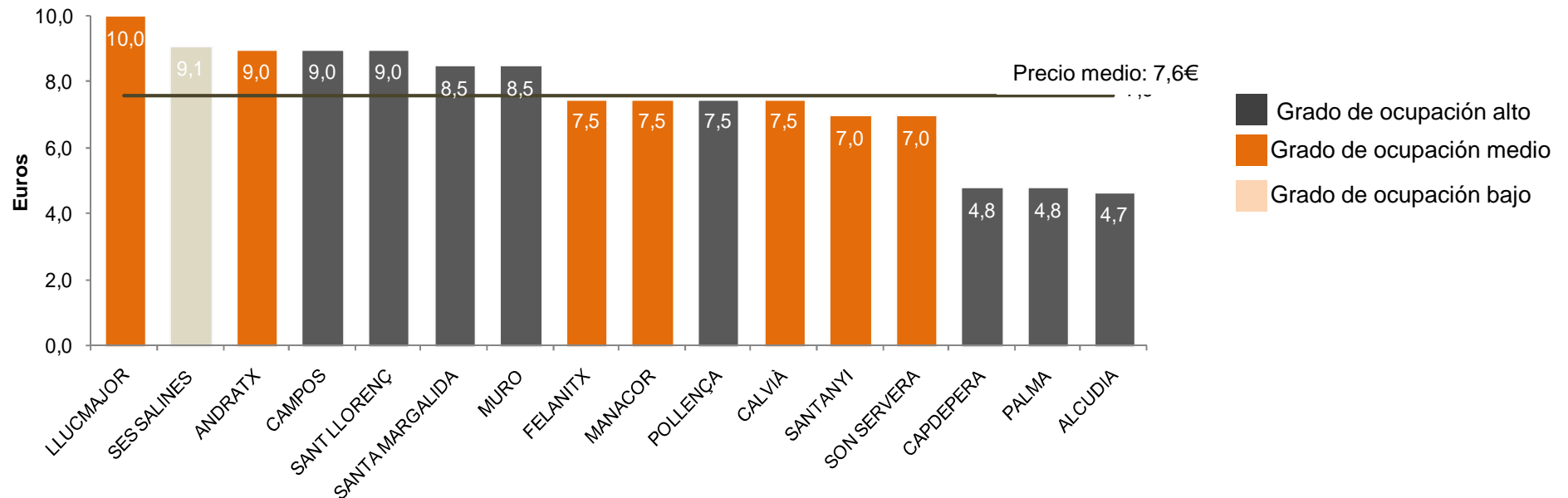
# Política de precios de los concesionarios: Hamacas y sombrillas



Cámara de Comercio  
Mallorca

- Las diferencias de precios de hamacas y sombrillas entre los diferentes municipios / playas son muy considerables, tanto en términos absolutos como relativos.
- El precio medio de alquiler por día de 1 hamaca + sombrilla es de 7,6€.

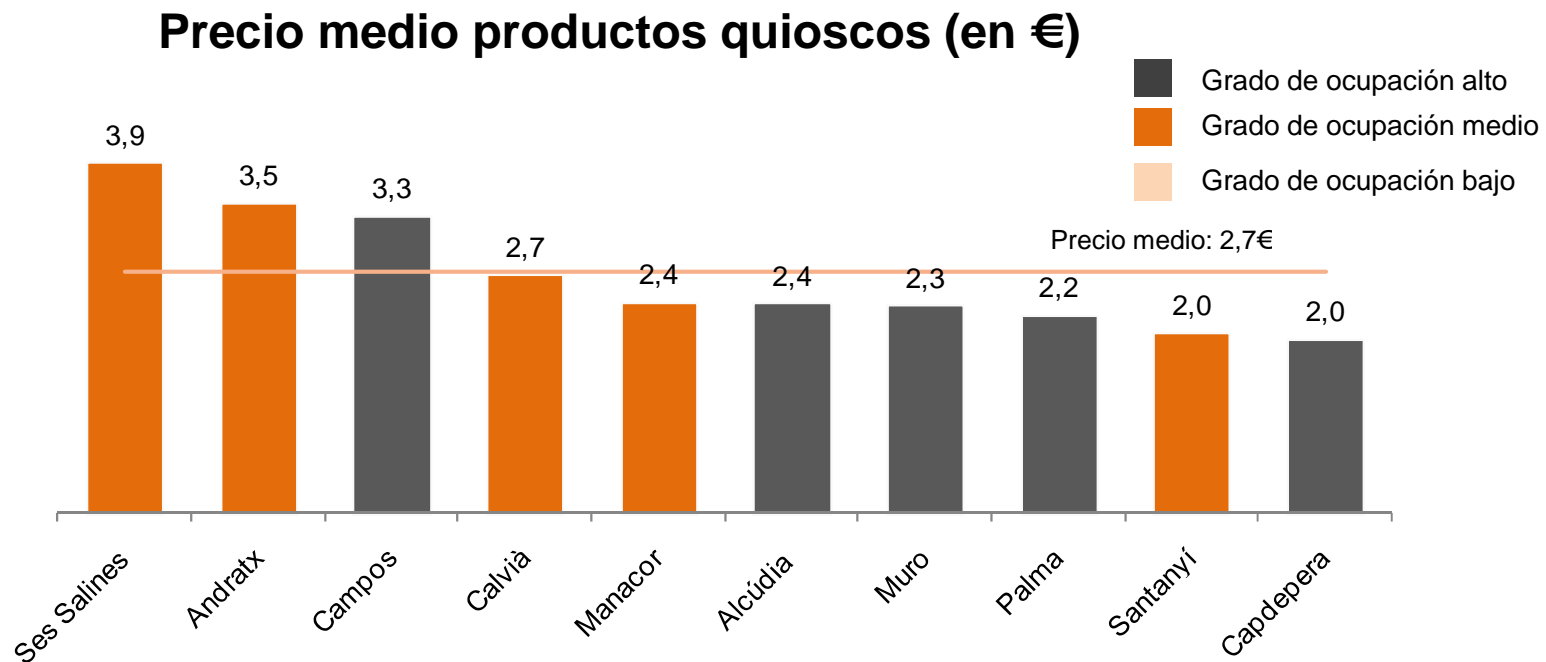
## Precio medio alquiler de un día de 1 hamaca + sombrilla (en €)



En el caso de Ses Salines, al no ofrecer el producto combinado “1 hamaca + sombrilla / día”, se ha tomado como precio de referencia la suma del precio de 1 hamaca / día (6€) en Ses Salines y el precio medio de 1 sombrilla / día de los municipios que ofrecen esta opción (3,1€).

## Política de precios de los concesionarios: quioscos.

- Igual que en el caso del alquiler de hamacas y sombrillas, en la política de precios en los quioscos también se han podido observar diferencias significativas entre los diferentes municipios y playas.

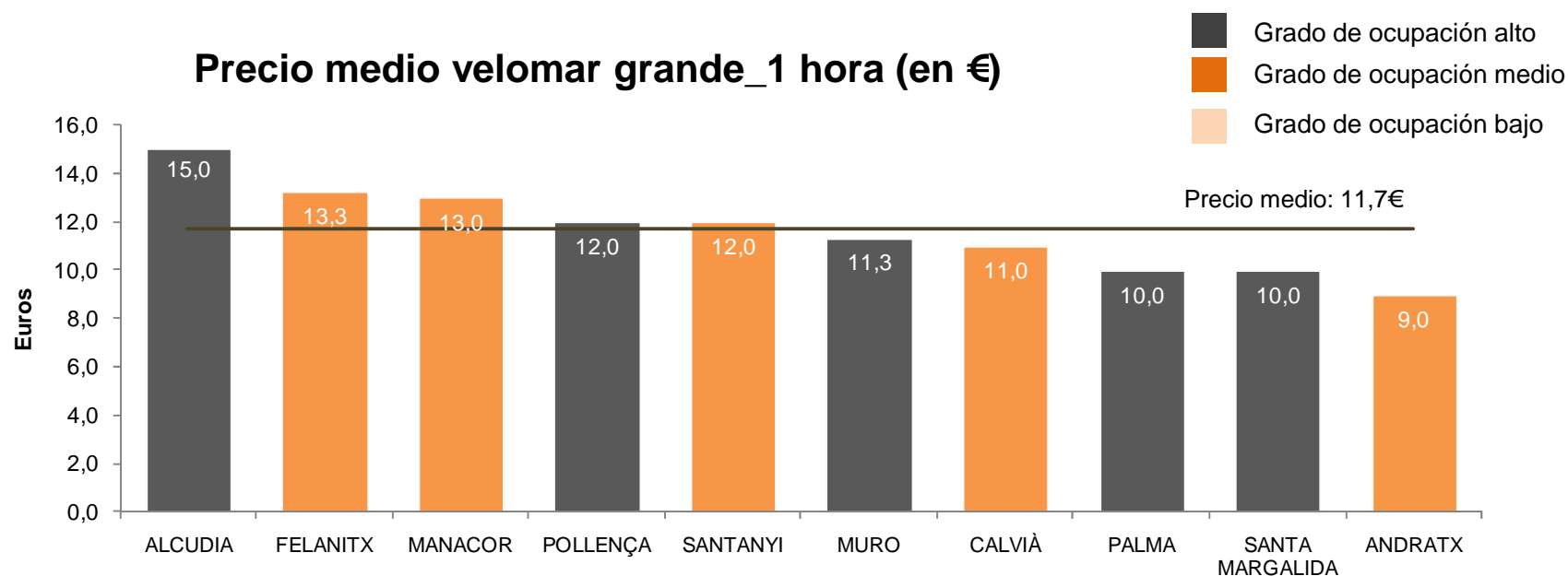


(\*) Precio medio calculado en base a las siguientes tarifas: 1 hamburguesa, 1 café con leche, 1 bolsa de patatas, 1 botella de agua 0,5 litros. Hay que tener en cuenta que los productos no siempre son directamente comparables en calidad y cantidad entre los diferentes quioscos, aunque sí demuestran una tendencia clara de cuál es la política de precios que se pretende aplicar.

(\*\*) Faltan algunos municipios, por no ofrecer todos los productos estudiados.

## Política de precios de los concesionarios: alquiler de material deportivo-náutico.

- Para el caso del alquiler de material deportivo-náutico, hay que considerar que no todos los municipios ofrecen esta opción. Municipios con servicios relativamente caros de alquiler de hamacas y sombrillas y de precios en quioscos como Lluçmajor, Ses Salines o Campos no ofrecen la posibilidad de alquilar velomares, con lo cual no aparecen en el cuadro que se muestra a continuación.
- Las diferencias de precios entre municipios son nuevamente muy considerables.



## PRINCIPALES CONCLUSIONES





## Principales conclusiones

---

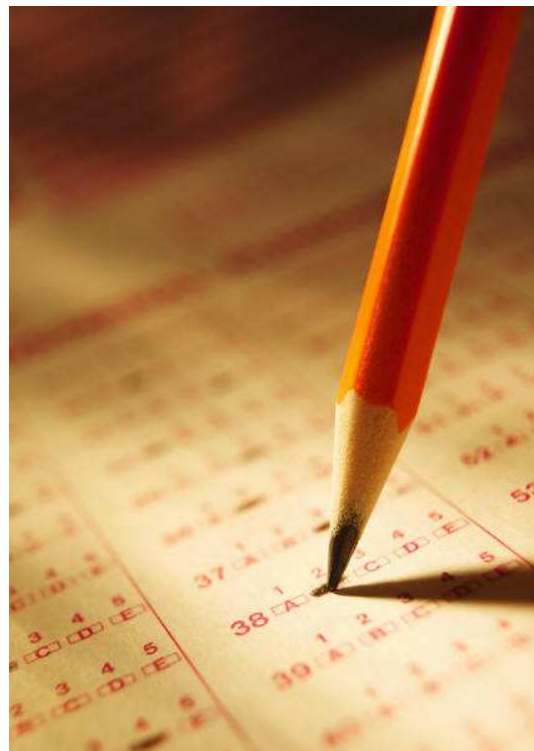
- La legislación actual vigente con respecto a la explotación de los servicios en las playas regula los derechos y condiciones técnicas y económicas básicas de esta explotación. Sin embargo, **carece de la concreción necesaria** en cuanto al **procedimiento** y **detalle de cesión de los derechos de explotación**. Ello se traduce en una **gran heterogeneidad** en cuanto a:
  - Los **proyectos que presentan los ayuntamientos a DdC**, para la cesión de los derechos de explotación.
  - Los **pliegos técnicos y económicos que sacan los ayuntamientos**, para ceder los derechos de explotación a terceros.
  - La importancia relativa del **precio** como criterio para la evaluación de las propuestas presentadas en el proceso de adjudicación de los derechos.
  - Los beneficios que obtienen los ayuntamientos por la explotación / cesión de los servicios en las playas.
  - La **política de precios de los concesionarios, regulada por ordenanzas municipales**.

## Principales conclusiones

---

- **Delegación de Costas (DdC) actualmente ejerce un escaso / insuficiente control sobre las concesiones en las playas, una vez se hayan traspasado los derechos de explotación a los Ayuntamientos.** Únicamente, se controlan criterios que afectan a temas como la seguridad o el medioambiente. Ello se traduce en:
  - Un inexistente control sobre la política de precios que aplican los ayuntamientos a través de las ordenanzas municipales y que sirven de base para la política de precios de los concesionarios de los servicios.
  - Un inexistente control sobre si los proyectos presentados a DdC corresponden con la realidad en tema económicos.
  - Una inexistente influencia sobre los pliegos técnicos y administrativos que sacan los Ayuntamientos para ceder los derechos de explotación a terceros.

## RECOMENDACIONES



### 1. Realizar una reunión con el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, para proponer la inclusión de una addenda en la Ley de Costas

que establezca como mínimo lo siguiente:

- Detalle mínimo de los proyectos que deben presentar los ayuntamientos anualmente a DdC para obtener los derechos de explotación.
- Criterios mínimos que deberán regir los pliegos técnicos y administrativos para los concursos que sacan los ayuntamientos para la concesión de la explotación de los servicios en las playas. Se propone que se establezcan unas reglas de juego mínimas en cuanto a los criterios de evaluación de las propuestas presentadas.
- Proponer permitir una ampliación del período de explotación / adjudicación de la concesión.

- 2. Informar a DdC de los resultados de este estudio** e intentar que DdC ejerza un mayor control y/o establezca unas reglas de juego muy claras, sobre todo en el proceso de adjudicación de los derechos de explotación en las playas
- 3. Informar a los Ayuntamientos de las importantes diferencias que se producen entre los diferentes servicios en las playas en función del municipio.** En la medida de lo posible, intentar convencer a los ayuntamientos a homogenizar ciertos criterios de adjudicación de las cesiones y de política de precios en los servicios, por ejemplo en servicios de reciente creación.

**4. DdC, en colaboración con la Cámara de Comercio, podría elaborar un Manual de Buenas Prácticas que recogiera las mejores experiencias en la cesión y/o explotación de servicios en playas.** Este Manual tendría la ventaja de sensibilizar a los ayuntamientos sobre el buen uso de los derechos de concesión de servicios en las playas y de cómo podrían mejorar / optimizar un servicio crítico para la competitividad turística de un municipio. El Manual podría abarcar los siguientes ejemplos:

- El mejor ejemplo de un proyecto presentado a DdC, por parte de un Ayuntamiento.
- El mejor ejemplo de pliego técnico y administrativo elaborado para un concurso de cesión de la explotación a terceros.

## Recomendaciones

---

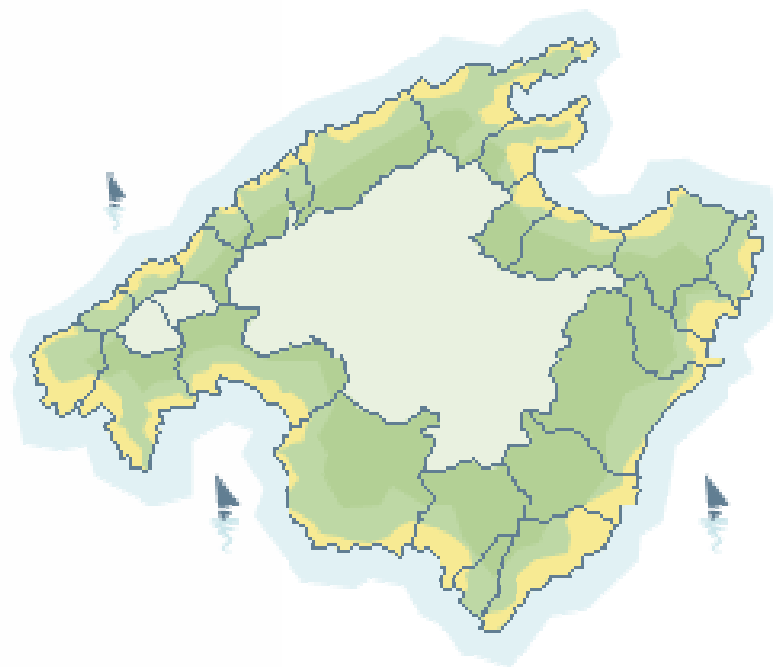
- El mejor ejemplo en cuanto a calidad del servicio ofrecido en una playa.
- La mejor relación calidad – precio ofrecido en una playa del litoral mallorquín.
- ...

En la parte introductoria del Manual, se podría informar de las diferencias que se producen en la actualidad, especialmente en cuanto a los precios de los diferentes servicios en las playas.

5. **Realizar encuestas periódicas** (entre 2 o 3 veces durante la temporada) **a usuarios de servicios en TODAS las playas que cuentan con servicios en el litoral mallorquín.** Elaborar análisis comparativos e informar a los ayuntamientos / concesionarios de los resultados.
  
6. **Crear una aplicación informática en DdC que deberán usar todos los ayuntamientos que deseen la concesión de los derechos de explotación en las playas.** Esta aplicación permitiría la homogenización de los proyectos presentados a DdC por parte de los ayuntamientos.
  - Nivel de detalle de la información presentada.
  - Forma de presentación de la misma.
  - Terminología utilizada.



## PRINCIPALES CONCLUSIONES POR MUNICIPIO



# Servicios en las playas de Alcúdia

## Total playas en Alcúdia



9

4,3%

## Playas con servicios/ concesiones\* en Alcúdia




4

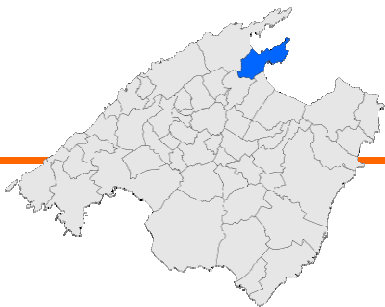
4,1%

	Nº de playas por servicio
Alquileres	2
Quioscos/ balnearios	3
Zona de deportes náuticos	3
Restaurantes	2
Todos los servicios	1

 Total playas Alcúdia / Total playas Mallorca

 Total playas Alcúdia con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.



## Alcúdia

	Alcúdia	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	3,5 MIO. €	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	20%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	90%	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	92%	12%
Incremento del precio de los lotes	2,5%	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	0,5€	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	4,7€	7,6€

# Servicios en las playas de Andratx



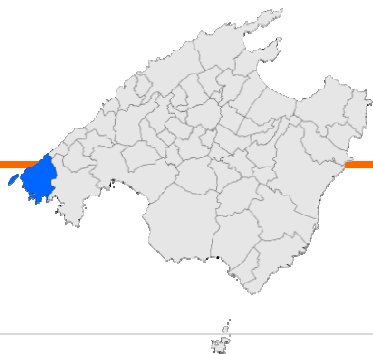
	Nº de playas por servicio
Alquileres	4
Quioscos/ balnearios	3
Zona de deportes náuticos	2
Restaurantes	3
Todos los servicios	1

● Total playas Andratx / Total playas Mallorca

● Total playas Andratx con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.

## Andratx



	Andratx	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	322.000€	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	62%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	35%	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	0,7%	12%
Incremento del precio de los lotes	7,7%	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	3,25€	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	9€	7,6€

## Servicios en las playas de Calvià

### Total playas en Calvià



28

13,5%

### Playas con servicios/ concesiones\* en Calvià



24

24,7%

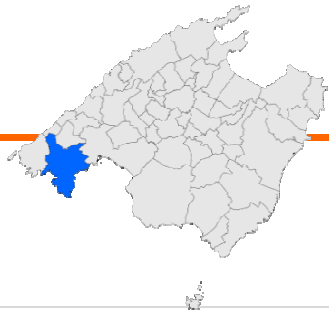
	Nº de playas por servicio
Alquileres	20
Quioscos/ balnearios	23
Zona de deportes náuticos	9
Restaurantes	1
Todos los servicios	6

 Total playas Calvià / Total playas Mallorca

 Total playas Calvià con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.

Fuente: varias. ([www.platgesdebalears.com](http://www.platgesdebalears.com); Trabajo de campo agosto 2009). En los casos en los que los resultados del sitio web no coinciden con la realidad, se ha priorizado la información recogida durante el trabajo de campo.




# Calvià


	Calvià	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	1,5 MIO. €	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	20%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	40%	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	0,9%	12%
Incremento del precio de los lotes	8,4%	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	2,3€	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	7,5€	7,6€

# Servicios en las playas de Campos



	Nº de playas por servicio
Alquileres	3
Quioscos/ balnearios	3
Zona de deportes náuticos	3
Restaurantes	3
Todos los servicios	3

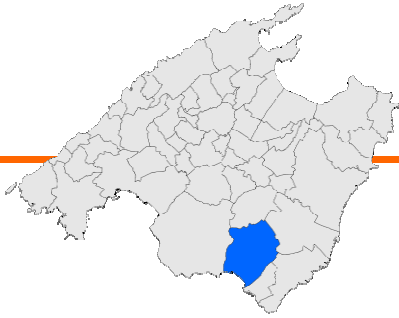
 Total playas Campos / Total playas Mallorca

 Total playas Campos con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.

Fuente: varias. ([www.platgesdebalears.com](http://www.platgesdebalears.com); Trabajo de campo agosto 2009). En los casos en los que los resultados del sitio web no coinciden con la realidad, se ha priorizado la información recogida durante el trabajo de campo.





# Campos

	Campos	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	760.000€	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	27%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	80%	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	0,1%	12%
Incremento del precio de los lotes	28,8%	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	0,8€	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	9€	7,6€

# Servicios en las playas de Capdepera



	Nº de playas por servicio
Alquileres	6
Quioscos/ balnearios	10
Zona de deportes náuticos	1
Restaurantes	0
Todos los servicios	0

● Total playas Capdepera / Total playas Mallorca

● Total playas Capdepera con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.



# Capdepera

	Capdepera	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	525.000€	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	20%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	15%	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	0,4%	12%
Incremento del precio de los lotes	0,2%	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	0,99€	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	4,8€	7,6€

# Servicios en las playas de Felanitx

## Total playas en Felanitx



8

3,8%

## Playas con servicios/ concesiones\* en Felanitx



5

5,2%

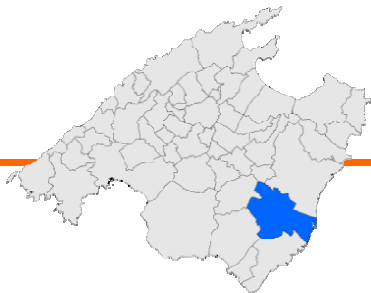
	Nº de playas por servicio
Alquileres	4
Quioscos/ balnearios	3
Zona de deportes náuticos	2
Restaurantes	1
Todos los servicios	1

 Total playas Felanitx / Total playas Mallorca

 Total playas Felanitx con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.

Fuente: varias. ([www.platgesdebalears.com](http://www.platgesdebalears.com); Trabajo de campo agosto 2009). En los casos en los que los resultados del sitio web no coinciden con la realidad, se ha priorizado la información recogida durante el trabajo de campo.




# Felanitx


	Felanitx	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	775.000€	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	23%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	20%	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	2,4%	12%
Incremento del precio de los lotes	28%	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	0,9€	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	7,5€	7,6€

# Servicios en las playas de Lluçmajor

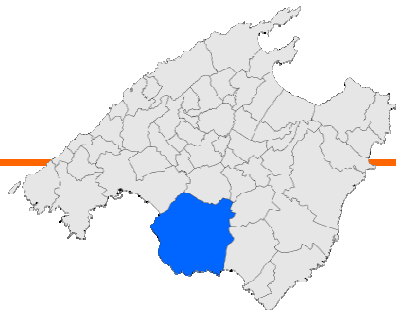


	Nº de playas por servicio
Alquileres	1
Quioscos/ balnearios	1
Zona de deportes náuticos	0
Restaurantes	0
Todos los servicios	0

 Total playas Lluçmajor / Total playas Mallorca

 Total playas Lluçmajor con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.



# Lluçmajor


	Lluçmajor	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	-	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	-	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	-	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	-	12%
Incremento del precio de los lotes	-	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	-	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	10€	7,6€



# Servicios en las playas de Manacor



	Nº de playas por servicio
Alquileres	8
Quioscos/ balnearios	2
Zona de deportes náuticos	7
Restaurantes	8
Todos los servicios	2

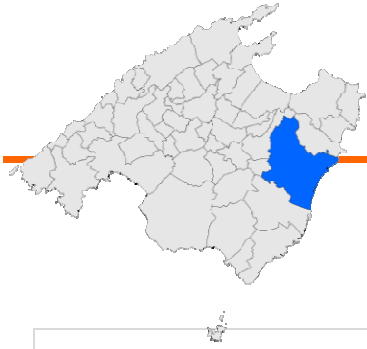
 Total playas Manacor/ Total playas Mallorca

 Total playas Manacor con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.

Fuente: varias. ([www.platgesdebalears.com](http://www.platgesdebalears.com); Trabajo de campo agosto 2009). En los casos en los que los resultados del sitio web no coinciden con la realidad, se ha priorizado la información recogida durante el trabajo de campo.






# Manacor

	Manacor	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	370.000€	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	18%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	42%	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	1,6%	12%
Incremento del precio de los lotes	0,0%	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	1,6€	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	7,5€	7,6€

# Servicios en las playas de Muro



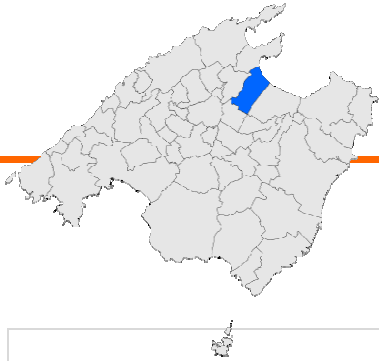
	Nº de playas por servicio
Alquileres	3
Quioscos/ balnearios	3
Zona de deportes náuticos	2
Restaurantes	2
Todos los servicios	2

 Total playas Muro/ Total playas Mallorca

 Total playas Muro con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.

Fuente: varias. ([www.platgesdebalears.com](http://www.platgesdebalears.com); Trabajo de campo agosto 2009). En los casos en los que los resultados del sitio web no coinciden con la realidad, se ha priorizado la información recogida durante el trabajo de campo.



# Muro

	Muro	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	1,4 MIO. €	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	20%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	62%	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	0,2%	12%
Incremento del precio de los lotes	7,6%	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	1,8€	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	8,5€	7,6€

# Servicios en las playas de Palma

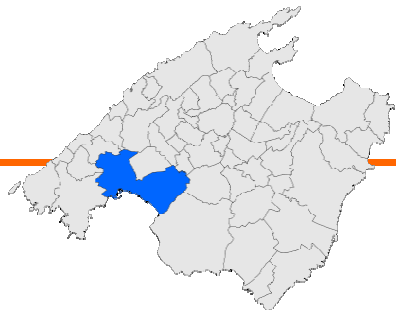


	Nº de playas por servicio
Alquileres	4
Quioscos/ balnearios	5
Zona de deportes náuticos	1
Restaurantes	1
Todos los servicios	1

 Total playas Palma/ Total playas Mallorca

 Total playas Palma con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.



# Palma

	Palma	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	2,717 MIO. €	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	14%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	17%	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	-	12%
Incremento del precio de los lotes	-	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	0,6€	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	4,8€	7,6€

# Servicios en las playas de Pollença

## Total playas en Pollença



17

8,2%


## Playas con servicios/ concesiones\* en Pollença




4

4,1%

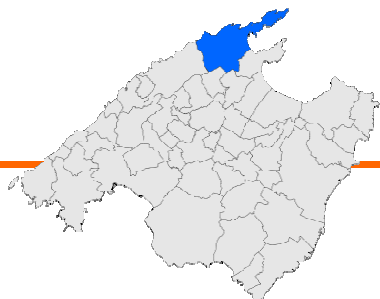
	Nº de playas por servicio
Alquileres	4
Quioscos/ balnearios	1
Zona de deportes náuticos	3
Restaurantes	3
Todos los servicios	0

 Total playas Pollença/ Total playas Mallorca

 Total playas Pollença con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.

Fuente: varias. ([www.platgesdebalears.com](http://www.platgesdebalears.com); Trabajo de campo agosto 2009). En los casos en los que los resultados del sitio web no coinciden con la realidad, se ha priorizado la información recogida durante el trabajo de campo.



# Pollença

	Pollença	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	2,578 MIO. €	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	12%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	20%	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	19%	12%
Incremento del precio de los lotes	0,5%	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	0,75€	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	7,5€	7,6€



# Servicios en las playas de Sant Llorenç

## Total playas en St. Llorenç



2

1%

## Playas con servicios/ concesiones\* en St. Llorenç



1

1%

	Nº de playas por servicio
Alquileres	1
Quioscos/ balnearios	1
Zona de deportes náuticos	0
Restaurantes	0
Todos los servicios	0

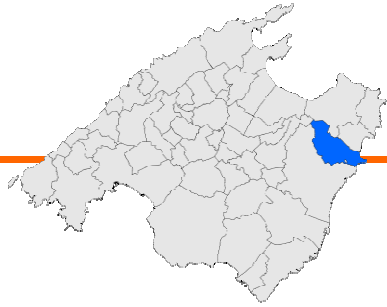
● Total playas St. Llorenç/ Total playas Mallorca

● Total playas St. Llorenç con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.

Fuente: varias. ([www.platgesdebalears.com](http://www.platgesdebalears.com); Trabajo de campo agosto 2009). En los casos en los que los resultados del sitio web no coinciden con la realidad, se ha priorizado la información recogida durante el trabajo de campo.






## Sant Llorenç des Cardassar

	Sant Llorenç des Cardassar	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	230.000€	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	20%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	20%	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	0%	12%
Incremento del precio de los lotes	10,9%	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	-	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	9€	7,6€

## Servicios en las playas de Santa Margalida



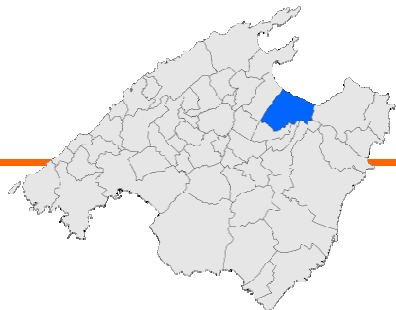
	Nº de playas por servicio
Alquileres	1
Quioscos/ balnearios	0
Zona de deportes náuticos	1
Restaurantes	0
Todos los servicios	0

 Total playas Sta. Margalida/ Total playas Mallorca

 Total playas Sta. Margalida con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.

Fuente: varias. ([www.platgesdebalears.com](http://www.platgesdebalears.com); Trabajo de campo agosto 2009). En los casos en los que los resultados del sitio web no coinciden con la realidad, se ha priorizado la información recogida durante el trabajo de campo.



## Santa Margalida


	Santa Margalida	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	827.000€	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	20%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	80%	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	0,5%	12%
Incremento del precio de los lotes	8,4%	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	-	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	8,5€	7,6€

# Servicios en las playas de Santanyí

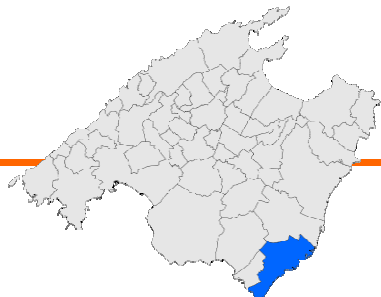


	Nº de playas por servicio
Alquileres	8
Quioscos/ balnearios	5
Zona de deportes náuticos	1
Restaurantes	8
Todos los servicios	1

 Total playas Santanyí/ Total playas Mallorca

 Total playas Santanyí con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.



# Santanyí

	Santanyí	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	395.000€	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	20%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	75%	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	9,3%	12%
Incremento del precio de los lotes	20,3%	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	0,95€	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	7€	7,6€

# Servicios en las playas de Ses Salines



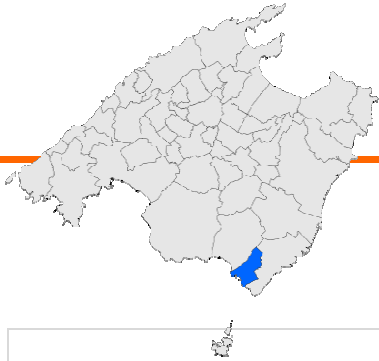
	Nº de playas por servicio
Alquileres	3
Quioscos/ balnearios	2
Zona de deportes náuticos	2
Restaurantes	2
Todos los servicios	1

 Total playas Ses Salines/ Total playas Mallorca

 Total playas Ses Salines con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.

Fuente: varias. ([www.platgesdebalears.com](http://www.platgesdebalears.com); Trabajo de campo agosto 2009). En los casos en los que los resultados del sitio web no coinciden con la realidad, se ha priorizado la información recogida durante el trabajo de campo.



# Ses Salines

	Ses Salines	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	473.000€	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	56%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	-	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	-	12%
Incremento del precio de los lotes	-	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	2€	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	-	7,6€



# Servicios en las playas de Sóller

## Total playas en Sóller



2

1%

## Playas con servicios/ concesiones\* en Sóller



2

2%

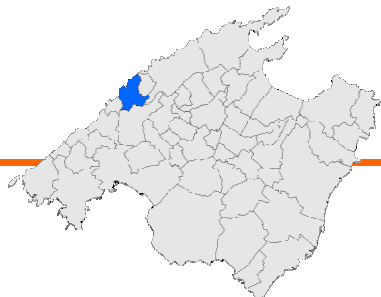
	Nº de playas por servicio
Alquileres	0
Quioscos/ balnearios	0
Zona de deportes náuticos	2
Restaurantes	0
Todos los servicios	0

● Total playas Sóller/ Total playas Mallorca

● Total playas Sóller con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.






# Sóller

	Sóller	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	36.000€	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	20%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	-	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	-	12%
Incremento del precio de los lotes	2,8%	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	-	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	-	7,6€

# Servicios en las playas de Son Servera

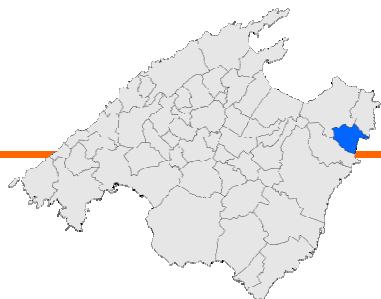


	Nº de playas por servicio
Alquileres	2
Quioscos/ balnearios	1
Zona de deportes náuticos	0
Restaurantes	0
Todos los servicios	0

 Total playas Son Servera/ Total playas Mallorca

 Total playas Son Servera con servicios/ Total playas Mallorca con servicios

(\*) Entendemos como servicios/ concesiones aquellas playas que dispongan de: alquileres, quioscos/ balnearios, restaurantes, zonas de deportes náuticos.



## Son Servera

	Son Servera	Media de todos los municipios
Ingresos previstos por concesión de servicios playas	230.000€	1,035 MIO. €
Margen de beneficios previsto para el gestor del servicio	20%	24,5%
Valoración de las mejoras económicas como criterio de adjudicación de los concursos públicos	44%	44%
Proporción de unidades no licitadas o no adjudicadas	24,2%	12%
Incremento del precio de los lotes	-	9,7%
Diferencia media entre los precios de las playas del municipio	-	1,5€
Nivel de precios de los concesionarios (paquete de 1 hamaca y 1 sombrilla para 1 día)	7€	7,6€