



## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE LA PISCINA MUNICIPAL Y BAR ANEJO

### 1. Objeto.

La **Piscina Municipal** de Fuencaiente, será gestionada por la empresa que resulte adjudicataria a través de la fórmula de **concesión administrativa de servicio** por un periodo de 4 años, más dos posibles prórrogas anuales.

En la Piscina Municipal se presta, además de los servicios referidos al baño, el servicio de bar-restaurante anejo a la misma. Las instalaciones están integradas por:

A) Zona de baño: el vaso de la piscina de 480 m<sup>3</sup> y un espacio de césped de unos 750 m<sup>2</sup> que ha sido sembrado en junio de 2018.

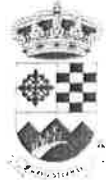
B) Bar-terraza: cocina de unos 30 m<sup>2</sup>, equipada con cocina industrial y encimeras de acero inoxidable, barra de bar y terraza aneja de unos 100 m<sup>2</sup>.

C) Zonas comunes, integradas por baños, vestuarios y duchas y zonas de tránsito. Además dispone de una zona de barbacoas en la parte baja de la piscina.

Las instalaciones se encuentran dentro del casco urbano, a la salida, por lo que no es necesario desplazarse en vehículo, y -en general- en buen estado siendo factible su explotación tal como lo ha sido en la época estival de 2018.

Los trabajos a realizar en la piscina son todos aquellos definidos en el pliego y, en concreto: mantenimiento y conservación de las instalaciones, incluyendo las zonas ajardinadas (todos los gastos por este concepto, incluido el consumo de energía eléctrica durante todo el año, excepto el consumo de agua); socorrismo y salvamento acuático; y los necesarios para atender el bar anejo.

La apertura de la piscina y bar será, al menos, desde 1 de julio a 31 de agosto; pudiendo ampliar la apertura de la piscina desde el 10 de junio hasta el 10 de septiembre (sin perjuicio de la normativa de aplicación que pueda restringir la época de apertura). La apertura del bar puede ampliarse durante todo el año si el concesionario lo estima adecuado.



## **2. Justificación del estudio.**

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la gestión indirecta de la piscina municipal y el bar anejo, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera. En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la gestión y explotación, exponiendo las características, y realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta Entidad Local.

El 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), norma que exige que en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos vinculante si concluye en la inviabilidad de un proyecto. 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.*

No se estipula, no obstante, en qué casos se podrá optar por una opción u otra. El contenido de dicho Estudio, por analogía, será el establecido en el artículo 247.2 de la LCSP correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras. Es por ello, que para determinar la idoneidad de una u otra figura de estudio atenderemos a lo establecido en el artículo 247.6 de la LCSP, que especifica que, siempre que sea de forma motivada *«por la naturaleza de la obra, por su finalidad o por la cuantía de la inversión requerida»*, se podrá sustituir la elaboración de un estudio de viabilidad por uno de la viabilidad económico-financiera del proyecto en cuestión. En consecuencia, la LCSP 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. En este caso, la contratación de la concesión de servicios para la explotación de la piscina municipal se considera objeto de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera por la escasa cuantía que conlleva la explotación y el canon a abonar.



### **3. Finalidad y justificación del servicio.**

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de la Piscina Municipal y el Bar anejo, de titularidad de esta Entidad, siendo estos susceptibles de explotación económica por particulares.

Con ella se pretende cubrir la demanda de ocio y tiempo libre, fundamentalmente en la época estival, permitiendo que los vecinos puedan disfrutar de unas instalaciones destinadas al baño y recreo en general. No se encuentra en nuestro municipio ninguna otra piscina pública que preste estos servicios dentro del casco urbano, existiendo una piscina privada abierta al público a 4 kilómetros del municipio.

Además, y con el fin de garantizar la correcta prestación de los servicios enumerados, el concesionario podrá prestar otros servicios relacionados, tales como cursos de natación, actividades de ocio con menores, ejercicios físicos para mayores, etc.

En cualquier caso, en lo que respecta a la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos establecidos en la legislación vigente.

### **4. Ventajas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.**

Conforme al artículo 15 de la LCSP, 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 transferencia al concesionario del riesgo operacional implicará la exposición del servicio a las incertidumbres del mercado (riesgo de demandad/riesgo de oferta).]

Así, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificada, ya que para la entidad supone trasladar el riesgo operacional al concesionario, quien podrá gestionar con su personal el servicio, sin que el Ayuntamiento disponga de personal ni medios adecuados para dicha gestión. Por otro lado, este riesgo conlleva para el concesionario un estímulo, quien con una adecuada gestión y una optimización de recursos puede ver aumentada la demanda del servicio y por tanto sus ganancias. A su vez, este estímulo servirá de revulsivo para que la gestión -de cara al usuario- sea lo más efectiva y adecuada, ya que un servicio de calidad conllevará un incremento de la demanda y ésta, a su vez, un aumento de las ganancias.

#### **5. Previsiones sobre la demanda de uso e ingresos.**

**A) Usuarios.** La demanda de uso del servicio se fundamenta en la población con la que cuenta el municipio y su zona de influencia. Para analizar la demanda del servicio nos basaremos en la afluencia de usuarios al mismo; afluencia que varía considerablemente de una localidad a otra en función de factores tan heterogéneos como densidad de población, densidad de comercios, topografía del terreno, climatología, ofertas de servicios similares, accesibilidad, nivel de vida (económico y de calidad), etc.

La población de Fuencaliente a 25/10/2018 es de 1.052 habitantes; los cuales se distribuyen como sigue:

Edades	Total	Edades	Total	Edades	Total		
1/6	48	13/14	3	25/30	59	TOTAL 5/16	<b>123</b>
6/7	6	14/15	9	30/35	56	TOTAL 16/19	<b>29</b>
7/8	3	15/16	9	35/40	57	TOTAL 19/40	<b>249</b>
8/9	7	16/17	11	40/45	55	TOTAL 40/50	<b>122</b>
9/10	14	17/18	9	45/50	67	Total < 50	<b>529</b>
10/11	4	18/19	10	50/55	75		
11/12	10	19/20	11	55/60	93		
12/13	10	20/25	66	> 60	360		



**B) Piscina.** Recogidas informaciones históricas relativas a la demanda de otras temporadas, se ha constatado que la demanda de la Piscina ha sido de 707 niños y 863 adultos, lo que supone una afluencia por temporada de **1.570 usuarios** y una media por día de 25,32 usuarios (1.570 usuarios en 62 días - meses de julio y agosto).

La Ordenanza reguladora de la tasa por la prestación del servicio de la Piscina Municipal (BOP nº 82, de 11 de julio de 2001, modificada BOP nº 75, de 22 de junio de 2013), establece el siguiente anexo de tarifas:

<i>Entrada de menores de 16 años</i>	<i>2,50 euros</i>
<i>Entrada de mayores de 16 años</i>	<i>3,00 euros</i>

Conjugando estos datos, se obtienen unos ingresos en el servicio de baño de la PISCINA (durante meses de julio y agosto):

<b>Bañistas</b>		<b>Precio entrada</b>	<b>Ingresos</b>
Niños	707	2,50	1.767,50
Adultos	863	3,00	2.589,00
		<b>TOTAL</b>	<b>4.356,50</b>

**C) Bar.** En lo que se refiere a la actividad del BAR ANEJO, debe considerarse que el gasto por cada usuario/bañista es aún de más **difícil previsión**. Aún así, teniendo en cuenta las limitaciones expuestas, se plantea en principio un único escenario de gasto medio por persona, con previsiones conservadoras que conlleven a una rentabilidad aceptable del servicio en esta concesión, estimando una apertura anual mínima de 62 días (meses de julio y agosto), así como un número medio de usuarios al día de 25,32 y un gasto adicional medio del usuario/bañista de 3,50 euros.

Asimismo, debe considerarse la asistencia de usuarios fuera del horario de baño (comidas, cenas y otros eventos). El número de estos usuarios puede ser menor, pero el gasto medio es superior, por el tipo de consumiciones de que son objeto (comidas, cenas, combinados, etc). En una estimación conservadora, y según informaciones y referencias históricas, el número de comidas y cenas ronda la media de 14 al día, a una media de 12,00 euros de gasto.



Por otro lado, hay otros usuarios que no utilizan la piscina, ni son comensales, pero que son consumidores del servicio del bar, y que por referencias históricas, con una estimación prudencial, se puede cifrar en 240,00 euros los ingresos brutos de media diaria por este concepto.

Todo lo anterior, hace que las estimaciones de ingresos sean de difícil previsión; pero cuantificando el importe de los ingresos totales diarios para el primer año de explotación (sin considerar IVA), serían los siguientes:

Nº usuarios bañistas	Gasto/día	Ingreso/día	Sin IVA
25,32	3,50	88,62	88,62
Nº de usuarios			
14	12,00	168,00	132,72
Otros usuarios			
x	x	240,00	189,60
		<b>TOTAL/DIA</b>	<b>410,94</b>

### C) Totales de ingresos aproximados.

	Ingresos diarios	Ingresos julio/agosto( 62 días)
Baño	77,22	4.356,50
Bar	410,94	25.478,28
<b>TOTAL</b>	<b>488,16</b>	<b>29.834,78</b>

## 6. Valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario.

### A) Gastos de funcionamiento

Los gastos de funcionamiento en los que se prevé incurrir en la explotación del servicio serán los siguientes<sup>1</sup>:

#### a) Gastos por compras y aprovisionamientos

Engloba los siguientes gastos:

- *Materias primas, que suponen en conjunto un 40% de los ingresos aplicados sobre los ingresos del bar (25.478,28 euros), y que se estiman en 9.166,32*

<sup>1</sup> Las estimaciones de los importes se realizan sin IVA debido a su carácter deducible.



euros.

- Gastos de productos depuración, de limpieza y otros, que se estiman en 1.408,44 euros.

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	COSTE (€)
MATERIAS PRIMAS	10.191,31
MATERIAL LIMPIEZA Y OTROS	1.408,44
<b>COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>11.239,75</b>

### b) Gastos por servicios exteriores

Engloba los siguientes gastos [a modo de ejemplo]:

- Arrendamientos y cánones, siendo este el gasto a satisfacer al Ayuntamiento en concepto de utilización de dominio público debiendo ser este el primer año de 1.500 euros con crecimiento anual del IPC.
- Reparaciones y conservación del equipamiento y mobiliario interior y exterior, que se fija en 850,75 euros.
- Primas de seguros de responsabilidad civil, estimado en 315,19 euros anuales.
- Los diferentes suministros de luz y gas se han estimado siguiendo las tarifas actuales aproximadas y el consumo en un negocio similar.

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	COSTE (€)
ARRENDAMIENTOS Y CANONES	1.500,00
REPARACION Y CONSERVACION	850,75
PRIMAS DE SEGUROS	315,19
SUMINISTROS ELECTRICIDAD	2.922,56
<b>SEVICIOS EXTERIORES</b>	<b>5.588,50</b>

### c) Gastos de personal.

Para el cálculo de este gasto, se ha realizado una previsión del personal necesario para cubrir dicho servicio, basándose en los meses seguros de apertura (Julio y Agosto) y el coste medio mensual y diario por empleado.

Así procedería estimar una previsión de necesidad de 3 empleados durante la temporada de apertura:

- Trabajador 1 (socorrista) - 2 meses por un total de 3.502,20 euros.



- Trabajador 2 (camarero) – 2 meses por un total de 2.908,20, euros.
- Trabajador 3 (taquillero/servicios múltiples) 2 meses por un total de 2.708,42 euros.

<b>GASTOS DE FUNCIONAMIENTO (incluye sueldo y S Social)</b>	<b>COSTE (€)</b>
TRABAJADOR 1	3.502,20
TRABAJADOR 2	2.908,20
TRABAJADOR 3	2.708,42
<b>PERSONAL</b>	<b>9.118,82</b>

Tomando estos resultados la previsión de la **cuenta de resultados** presenta las siguientes cifras:

<b>Año de concesión</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>INGRESOS</b>					
<i>Cifra de negocio</i>	<b>29.834,78</b>				
<b>GASTOS</b>					
<i>Compras y aprovisionamientos</i>	11.239,752				
<i>Servicios exteriores</i>	5.588,5				
<i>Gastos de personal</i>	9.118,82				
<b>RESULTADO</b>	<b>4.153,70</b>				

Los demás años deberán ajustarse ingresos y gastos proporcionalmente.

### **7. Viabilidad de la concesión.**

Con lo hasta aquí mostrado se justifica la viabilidad económica de la concesión que se pretende contratar de los servicios de la Piscina Municipal y el Bar anejo.

Y por último, ha de añadirse que la apertura del recinto no solo se limita a los meses de julio y agosto. Estas fechas pueden ser el punto álgido en cuanto al baño, y aun en este caso habría de considerarse que es posible la apertura durante al menos la segunda quincena de junio y la primera de septiembre, al menos; no obstante, es posible la apertura del recinto para dar servicios de





restaurante y bar durante otras épocas del año, sin limitarse a la mera época estival. Esta actividad fuera de la época estival de julio y agosto puede conllevar unos ingresos extraordinarios ya que existe posibilidad de realizar determinados eventos, tales como comidas de celebración, y otras actividades, así como extender o anticipar, al mes de septiembre y junio respectivamente, el baño, produciendo unos beneficios añadidos que ayudan igualmente a la viabilidad de la concesión.

**SE ADVIERTE EXPRESAMENTE:**

*\* Que la demanda real, así como el gasto medio por usuario, es de difícil previsión en cuanto depende de la calidad/precio del servicio o del trato suministrado. **LOS DATOS RECOGIDOS SE CORRESPONDEN CON UN SERVICIO ESMERADO Y DE CALIDAD QUE DEBERÁ OFRECER EL CONCESIONARIO PARA QUE SE CUMPLAN LAS ESTIMACIONES SIGUIENTES.** En todo caso cabe suponer que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar la explotación.*

*\* Que los gastos están fijados sobre una previsión de ahorro de costes.*

**DILIGENCIA.** Para hacer constar que el presente Estudio de viabilidad ha sido dictaminado favorablemente por la Comisión de Hacienda, en sesión de 21 de febrero de 2019, siendo expuesto durante un mes al público, y aprobado en sesión del Pleno de 21 de febrero de 2019, de lo que yo, el Secretario, doy fe.

DATO DÍAZ BUENESTADO.

Firmado por Sr. Secretario Dato Díaz Buenestado el 22/02/2019