



**EXPEDIENTE N°:** PBA/17/2022

**PROCEDIMIENTO:** ACTUACIONES PREPARATORIAS DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS

**ASUNTO:** CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA EXPLOTACIÓN DEL BAR-CAFETERÍA DE LA PISCINA MUNICIPAL Y PISTA POLIDEPORTIVA.

**FIRMADO POR:** SERVICIOS TÉCNICOS

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN BAR-CAFETERÍA DE LA PISCINA MUNICIPAL Y PISTAS POLIDEPORTIVAS DE EL SAUCEJO**

**1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO**

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios de bar-cafetería de la piscina municipal y pistas polideportivas de El Saucejo, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

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

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

Teniendo en cuenta que en la concesión del servicio de bar-cafetería no se prevé la realización de obras o inversiones de cuantía significativa, más allá de aquellas obras de reforma puntuales que el concesionario de forma voluntaria desee realizar, se estima suficiente la realización de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	XIkf/dsR6ly7lp9EtdwkSQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Julio Adamuz Gracia	Firmado	06/06/2022 13:15:52	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/4	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/XIkf/dsR6ly7lp9EtdwkSQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/XIkf/dsR6ly7lp9EtdwkSQ==</a>			



## 2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de un servicio de restauración de titularidad de esta Entidad, siendo este susceptible de explotación económica por particulares. Con éste se pretende:

- Ofrecer alimentos y bebidas a los usuarios de la piscina municipal y pistas polideportivas en particular y al público en general.
- Mayores ingresos para el Ayuntamiento a través del canon percibido del concesionario.

La incidencia económica y social de su apertura, puede ser valorada como positivas, tanto para los beneficiarios directos de los servicios, como para el área de influencia, así como el sector turístico estacional y de fin de semana que acuden al municipio y que demandan estos servicios.

## 3. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS

Las distintas fórmulas organizativas para llevar a cabo las actividades y servicios públicos de las Administraciones Locales están reguladas en el art. 85 de la Ley 7/1985, desarrollado por el art. 33 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía. La elección de la fórmula organizativa idónea de entre las previstas en estos preceptos, ha de justificarse según la naturaleza de las actividades a desempeñar, la sostenibilidad económica y financiera, así como los intereses públicos locales implicados.

Las posibilidades se dividen en dos modos sustanciales: la gestión de forma directa o la gestión de forma indirecta, cuya diferenciación radica en el hecho de si la responsabilidad en la prestación de la actividad recae directamente en el propio Ayuntamiento o se traslada a un tercero que es designado por la entidad municipal. Considerando que se trata de un servicio susceptible de contraprestación económica, dado el fin marcadamente económico de la gestión y explotación del mismo y la necesidad de contar con una autonomía patrimonial y funcional para su gestión, se optaría por la gestión indirecta mediante alguna de las fórmulas previstas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

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

Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicio el Ayuntamiento percibiría ingresos a través del canon que recibe del concesionario, sin que ello suponga en principio gasto alguno para la corporación, mientras que a través de un contrato de servicio el Ayuntamiento no percibiría canon y además tendría que abonar el precio de la administración del bar-cafetería independientemente de la buena o mala gestión del mismo.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	XIkf/dsR6ly7lp9EtdwkSQ==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Julio Adamuz Gracia	Firmado	06/06/2022 13:15:52
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/4
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/XIkf/dsR6ly7lp9EtdwkSQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/XIkf/dsR6ly7lp9EtdwkSQ==</a>		





#### 4. INVERSIONES A REALIZAR

No se prevé que el concesionario realice inversión u obra en el espacio para la realización de la actividad, salvo aquellas obras de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora técnica que en cada momento vengan impuestas por normas de carácter técnico o general o aquellas de reforma o mejora que, sin que suponga la ampliación de la superficie ocupada originariamente, desee realizar el concesionario con carácter voluntario.

#### 5. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO

El principal cliente del bar-cafetería se estima que sean los usuarios de las instalaciones de la piscina municipal y pistas polideportivas en el que físicamente está ubicado. No obstante el bar-cafetería está abierto al público en general y tiene buen acceso desde la vía pública.

La demanda dependerá de factores tan heterogéneos como la población del municipio y su densidad de población, climatología, ofertas de servicios similares (competencia), accesibilidad, nivel de vida y poder adquisitivo, calidad/precio del servicio, calidad del trato suministrado, servicio ofrecido, publicidad, etc.

La demanda real así como el gasto medio por usuario es de difícil previsión. 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 su explotación.

En cuanto a la competencia y el factor proximidad, se estima que existe un solo bar cercano en la zona, lo que daría una adecuada proporción para asistentes al espacio. El espacio de restauración del centro está afincado en un entorno amable y con suficiente espacio de tránsito. Respecto a la demanda es destacable la realización de actividades tanto en la piscina municipal como en el polideportivo, lo que incrementaría el número de potenciales usuarios.

Teniendo en cuenta las limitaciones expuestas, se plantea un escenario de demanda del servicio formada por una demanda fija constituida por:

- Usuarios de la piscina municipal (35 usuarios/día).
- Personas que decidan disfrutar del servicio de bar-cafetería de la piscina (30 personas/día)
- Usuarios de las pistas polideportivas (30 personas/día)

Y una demanda variable que dependerá en gran parte de la pericia en la gestión del concesionario y a otros factores ya apuntados.

En base a la experiencia de anteriores contratos, la demanda fija se podría estimar sobre unas 95 personas diarias aproximadamente.

#### 6. RIEGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS Y DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 2 temporadas de verano, coincidente con la apertura de la piscina municipal. Durante el tiempo que dura la concesión y según establece la ley, la empresa concesionaria asumirá el riesgo de acuerdo con los escenarios planteados en su oferta económica.

#### 7. COSTE Y FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN

No se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo inversiones u obras, salvo posibles mejoras que ofrezcan los licitadores en el procedimiento de adjudicación, que será a su cargo.

Código Seguro De Verificación:	XIkf/dsR6ly7lp9EtdwkSQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Julio Adamuz Gracia	Firmado	06/06/2022 13:15:52	
Observaciones		Página	3/4	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/XIkf/dsR6ly7lp9EtdwkSQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/XIkf/dsR6ly7lp9EtdwkSQ==</a>			



## 8. COSTES DEL CONCESIONARIO

Para el cálculo de los gastos del bar-cafetería, se ha realizado una previsión en base a la información disponible de anteriores concesiones, así como las tarifas, costes y consumos aproximados en un negocio similar.

## 9. ANÁLISIS ECONÓMICO: VALOR ESTIMADO Y VIABILIDAD

Respecto a la viabilidad económica, a efectos del cálculo del margen de beneficios deberá de restarse de la recaudación prevista cualquier tipo de coste, como el de los seguros precisos, los gastos generales, costes laborales, coste de la adquisición de las provisiones, como pueden ser:

DATOS DE PREVISIÓN MENSUAL	
Previsión de Ingresos Iva Excl.	
Recaudación prevista (95 usuarios x 3 € gasto/usuario/día x 30 días)	8.550,00 €
<b>Total Ingresos</b>	<b>8.550,00 €</b>
Previsión de gastos Iva Excl.	
Provisiones 40 %	3.420,00 €
Personal	1.300,00 €
Canon a abonar al Ayuntamiento	250,00 €
Otros gastos (Autónomo, Luz, Gas, Seguros, Telefonía, Etcétera)	1.200,00 €
<b>Total Gastos</b>	<b>6.170,00 €</b>
<b>DIFERENCIA</b>	<b>2.380,00 €</b>

Por ello se estima que la recaudación puede ser suficiente para dotarlo de viabilidad.

Los cálculos anteriores son meras previsiones que dependerán de la efectiva afluencia de clientes y de la organización del servicio por el adjudicatario, por lo que el Ayuntamiento no responderá de los desfases que puedan producirse con los efectivamente materializados.

Con una promoción adecuada, una explotación diligente, una atención personalizada, una oferta de servicios asequible, se prevé que la explotación cubra los costes (incluyendo la retribución del titular autónomo) e incluso pueda dejar un margen normal de beneficios, máxime en cuanto pueda incrementarse el consumo por persona o bien el número de usuarios estimados.

## 10. POSIBLES AYUDAS

No se prevén ayudas o subvenciones públicas.

Código Seguro De Verificación:	XIkf/dsR6ly7lp9EtdwkSQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Julio Adamuz Gracia	Firmado	06/06/2022 13:15:52	
Observaciones		Página	4/4	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/XIkf/dsR6ly7lp9EtdwkSQ==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/XIkf/dsR6ly7lp9EtdwkSQ==</a>			