



---

# ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCI ERA. CONCESIÓN DE SERVICIOS DE LA PISCINA MUNICIPAL Y BAR ANEJO.

---

Javier Del Río Jiménez; Daniel Orgaz García.



02/07/20

## ÍNDICE.

a) Finalidad y justificación de la concesión de servicios, así como definición de sus características esenciales.....	2
b) Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconseja la utilización de contrato de concesión de servicios frente a otros tipos contractuales, con indicación de los niveles de calidad que resulta necesario cumplir, la estructura administrativa necesaria para verificar la prestación, así como las variables en relación con el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria.....	4
c) Previsiones sobre las demandas de uso e incidencia económica y social en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.....	5
d) Estudio de impacto ambiental (cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente).....	6
e) Riesgos operativos y tecnológicos.....	6
f) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto.....	7
g) El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.....	7
h) Existencia de una posible ayuda de estado y compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la explotación de la misma.....	9

**a) Finalidad y justificación de la concesión de servicios, así como definición de sus características esenciales.**

**1. Objeto.**

El presente estudio tiene la finalidad de analizar la viabilidad de la concesión del contrato de concesión de explotación de la Piscina Municipal de Piedrahita y el bar anexo a la misma, de acuerdo al **artículo 285.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público**, la cual hace referencia a que 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, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto”*. La propuesta trata sobre la explotación de la piscina y el bar anexo durante el periodo estival. El estudio de viabilidad se ha realizado para un periodo concesional de 4 años.

**2. Localización.**

La Piscina Municipal de Piedrahita, se encuentra ubicada en el municipio de Piedrahita, que pertenece a la provincia de Ávila. La piscina se encuentra ubicada en el parque (antiguos jardines del palacio de los Duques de Alba), en las estribaciones de la cara norte de la Sierra de Gredos en el valle del río Corneja a 58 km de Ávila y a unos 70 km de Salamanca por la C-510 .



**3. Presentación.**

Presentamos a continuación, y para uno de los municipios más emblemáticos de Castilla y León, Piedrahita, el Proyecto de viabilidad de la Piscina Municipal - Bar de Piedrahita, un centro de ocio en un entorno rural y rodeado de naturaleza, con unas instalaciones que ofrecerán unas experiencias irrepetibles a los usuarios de Piedrahita y alrededores. La puesta en marcha de este proyecto, constituirá un aire fresco para la ciudadanía que lo recibirá con grades expectativas, debido a que es un lugar especial. Esta instalación rodeada de un parque natural.

**4. Justificación.**

El presente estudio trata de dar respuesta a unas de las mayores demandas de la población de Piedrahita, que no es otro de la posibilidad de disfrutar de una piscina de verano en una población rural del Valle del Corneja. Por esos motivos, desde la óptica de un centro acuático se quiere dar respuesta a las demandas de todos los usuarios por tres razones:

1. La primera porque se incrementaría el atractivo del pueblo y de los alrededores y los servicios de la misma, y con ello el mayor grado de satisfacción de los residentes.

2. Esta óptica de servicios de ocio que presentamos contribuirá a proporcionar a las personas experiencias positivas en un alto porcentaje de aquellas que disfruten de nuestras instalaciones.
3. Porque en la sociedad actual no basta con disfrutar de la piscina municipal sino de proporcionar servicios de ocio dirigidos como son clases de natación, campamentos de verano, clases de aquagym, etc., enfocados principalmente a la salud y al ocio, de ahí la gran variedad de usuarios que utilizan estos servicios e instalaciones. Por otro lado, en la zona del bar, se proporcionará comida saludable y conciertos.

Desde el punto de vista de la gestión y de la rentabilidad, una piscina-bar de estas características deberá reunir todas aquellas que permitan la mayor diversidad de servicios y el mayor ahorro de costes. Un mayor número de servicios propicia dentro de la población:

- Fidelidad por parte de los usuarios.
- Mayor número de usuarios.
- Incremento de ingresos.
- Aumento de la rentabilidad al compartir gastos generales (kiosko, bar, piscina).

##### **5. Servicios e Instalaciones Asociadas.**

La piscina-bar de Piedrahita, tras estudiar el mercado, es una instalación de ocio atractiva que cuenta con un edificio de vestuarios, de los cuales al salir te encuentras el bar con dos amplias zonas de sillas y mesas a la sombra en su mayoría y con vistas a la gran piscina que está en frente, rodeada de una gran zona verde con árboles y sombrillas, y junto a esta está una piscina más pequeña. Los criterios funcionales con los que está ordenada la instalación son los siguientes:

- Un único acceso y control, controlado.
- Vestíbulo representativo.
- Eliminación de barreras arquitectónicas en todos los recorridos.
- Minimizar los recorridos y las superficies interiores comunes.

Del mismo modo contar con un acceso único que de independencia a los diferentes usos y servicios con posibilidad de funcionamiento autónomo.

##### **6. Descripción de La Piscina de Piedrahita.**

La piscina-bar de Piedrahita alberga multitud de espacios, en los cuales cada rincón respira esta voluntad de excelencia de servicio funcional. Es importante destacar que la instalación es totalmente adaptada a personas con movilidad reducida y, que, además, existen criterios de ahorro energético y sostenibilidad con el medio ambiente. La disposición del terreno y el estudio de la posterior funcionalidad de la piscina nos llevan a un parque municipal de gran extensión. En el diseño inicial de esta instalación de ocio y recreo, con el objetivo prioritario de cubrir las necesidades de todos y cada uno de sus usuarios, la Piscina Municipal de Piedrahita ofrece un amplio conjunto de instalaciones y servicios destinados al deporte, ocio, relax y diversión, siendo únicamente objeto de esta licitación el recinto de la piscina y el bar anexo a la misma.

Los espacios más importantes de este complejo “todo en uno” son:

- A) Dos vasos: uno de chapoteo general, cuya profundidad va desde 0,70m a 2,20m, y otro de chapoteo infantil, para aquellos niños que son menores de 2 años.

- B) Superficie de zona de descanso formada por césped natural, que cuenta con sombrillas, árboles, setos y una zona habilitada para guardar las sillas y hamacas de los clientes.
- C) Zona de andén: pavimento compuesto por un suelo continuo de baldosas rugoso y antideslizante, mide de 3 a 4 m. de ancho por la zona larga y 3'5 m. en la zona ancha
- D) Vallado Perimetral: El vaso de chapoteo general está cercado por un vallado perimetral de hierro fundido de 1'90 m de altura que cumple las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso colectivo en Castilla y León. La del vaso infantil cuenta con 0.70 m de altura.
- E) Duchas frías: hay dos duchas situadas en las zonas de acceso al vaso de chapoteo general y una en la de chapoteo infantil.
- F) Aseos señoras: en esta instalación nos encontramos con 3 duchas, 3 tazas, 2 cambiadores y 3 lavabos.
- G) Aseos caballeros: cuentan con 5 duchas, 3 lavabos, 5 urinarios y 2 tazas.
- H) Aseo de señoras/caballeros minusválidos: provisto de lavabo y taza adaptada
- I) Local de primeros auxilios de unos 4 m2 aproximadamente
- J) Taquilla
- K) Almacén de productos químicos: los productos químicos serán almacenados de tal modo que estén lo más alejados posible de los usuarios de la piscina
- L) Cuarto de limpieza
- M) Cuarto auxiliar
- N) Bar
- O) Dos almacenes de gran amplitud.

#### 7. Dotación tecnológica destacable.

Además de contar con un lugar en pleno centro rural, esta instalación cuenta con unas instalaciones modernas y adaptadas a normativa vigente.

#### 8. Futuro.

Estamos ante una instalación ejemplar y única, de este modo, en la Piscina Municipal de Piedrahita, aparte de cubrir la demanda de necesidades de baño libre, incidirá positivamente en potenciar el concepto de Práctica Deportiva Saludable en conexión con la naturaleza, obteniendo la satisfacción de alcanzar un estado de bienestar en todos los servicios que ofrece, a través de sus zonas verdes, bar y piscina, donde podremos alcanzar los objetivos de relajación, ocio, disfrute y reunión social, etc.

Nuestro objetivo también es desarrollar fomentar algunos de los objetivos de desarrollo sostenible de agenda 2030, según la ONU.

**b) Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconseja la utilización de contrato de concesión de servicios frente a otros tipos contractuales, con indicación de los niveles de calidad que resulta necesario cumplir, la estructura administrativa necesaria para verificar la prestación, así como las variables en relación con el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria.**

La concesión del 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.

Así, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificado, ya que para la entidad supone trasladar el riesgo operacional al concesionario, quien podrá gestionar con su personal al 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 conlleva un incremento de la demanda y esta a su vez, un aumento de las ganancias.

**c) Previsiones sobre las demandas de uso e incidencia económica y social en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.**

**1. Situación**

Piedrahita es una localidad de la provincia de Avila. En el año 2018 cuenta con 1811 habitantes. Su extensión superficial es de 28,67 km<sup>2</sup>.

Se encuentra situada a 58 kilómetros de la capital de provincia, Ávila.

Piedrahita está ubicada en el centro-oeste de la Península Ibérica. Cuenta con una localización estratégica excelente, pues es punto de conexión con las principales localidades de la provincia, con la sierra de Peña Negra desde donde se realizan los campeonatos de parapente y cerca de Salamanca, Béjar, Plasencia.

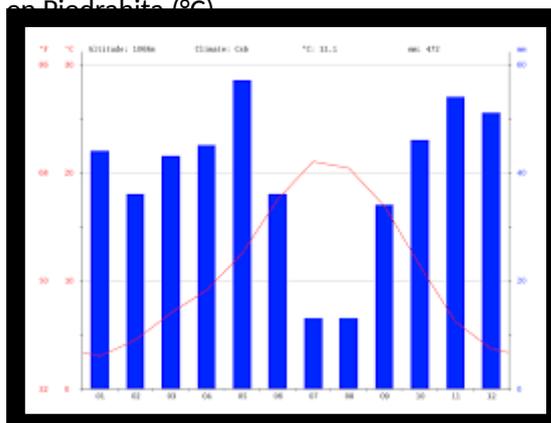
Piedrahita es el foco del resto de municipios y uno de los principales núcleos de turismo de la zona.

**2. Clima**

El clima de Piedrahita es con grandes oscilaciones térmicas con una temperatura media anual situada en torno a 11°C.

En resumen, podemos decir que los inviernos son fríos y los veranos calurosos. Las precipitaciones apenas sobrepasan los 500 mm. Los meses que registran más precipitaciones es mayo. Los veranos suelen ser secos con algunas tormentas.

Temperatura Media en Piedrahita (°C)



Datos meteorológicos facilitados por el Instituto Nacional de Meteorología.

**3. Economía.**

Su economía estuvo basada en el pasado en la agricultura, la ganadería y los textiles. En la actualidad vive tanto de la ganadería y la agricultura como del sector servicios, pues el turismo es considerable en épocas estivales. Actualmente, la economía está

viviendo una recuperación económica lenta, con la facilitación de un suelo industrial muy bonificado por el municipio y la Comunidad Autónoma. También el municipio cuenta con iniciativas sociales numerosas y eventos, lo que sitúa a Piedrahita en uno de los municipios de la provincia con más vida en verano.

#### **4. Rentabilidad de la concesión sobre estos valores.**

Tras analizar la situación, el clima y la economía de Piedrahita, podemos llegar a la **conclusión de que la adquisición de la concesión de la Piscina Municipal de Piedrahita tendría una rentabilidad positiva**, pudiendo variar, si el verano viene con tormentas, pero gracias a su localización los meses de verano siempre cuenta con visitantes.

#### **d) Estudio de impacto ambiental (cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente).**

El impacto ambiental de este proyecto no es abrasivo con el entorno por lo que siguiendo la ley vigente no es necesario realizar un estudio del mismo.

#### **1. Compromiso medio - ambiental.**

La preocupación por el medio ambiente es una de las peculiaridades de esta instalación deportiva de Piedrahita, ya que se encuentra en un entorno el cual debe permanecer integrado en la naturaleza, con lo que deber permanecer inalterable. Es una instalación que día a día muestra su compromiso con la sostenibilidad y la protección del medio ambiente. Además, y a fin de poder disfrutar de un espacio deportivo dentro de un paraje único e inigualable, destacarán entre las diferentes zonas deportivas elementos decorativos que darán sensación de bienestar. Tecnología, confort, deporte, ocio y conciencia medioambiental se conjugan en esta instalación deportiva, la cual lo situará a la vanguardia de este tipo de complejos, junto con otro ya pioneros en el ámbito regional y nacional.

#### **e) Riesgos operativos y tecnológicos**

La Piscina Municipal de Piedrahita es un centro destinado al deporte y a la salud mediante las actividades acuáticas fundamentalmente. No es una instalación que pueda considerarse peligrosa desde el punto de vista medioambiental. Durante los años de vigencia de la concesión, el gestor que se encargará de la explotación, deberá realizar un pequeño plan de mantenimiento y conservación de las instalaciones. Dicho plan deberá definir el tipo de operación de mantenimiento y periodicidad de los controles de los equipos, centrándose principalmente en las operaciones de tratamiento del vaso, vestuarios, etc.

- Riesgo para la salud por los productos químicos para la piscina.
- Riesgo para la salud por usos indebido de las instalaciones.
- Riesgo para la salud por problemas físicos o enfermedades.
- Etc.

#### **f) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto.**

Debido a que la concesión de la Piscina Municipal de Piedrahita nos fue otorgada durante los últimos cuatro años, disponemos de los recursos materiales, tecnológicos y humanos pertinentes para ofrecer un servicio a la altura de la concesión.

Por tanto, el coste de inversión inicial será de 6000€, siendo esta cantidad autofinanciada.

**g) El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.**

**1. Gastos de funcionamiento.**

Los gastos de funcionamiento en los que se prevé incurrir en la explotación del servicio serán los siguientes:

**a) Gastos por compras y aprovisionamientos.**

Que engloba los siguientes gastos:

- Materias primas, que suponen en conjunto un 45% de los ingresos del bar.
- Gastos de productos depuración, de limpieza, análisis del agua y otros se estiman entorno a 3000€ la campaña.

Gastos de funcionamiento.	COSTE POR CAMPAÑA	4 AÑOS
Materias primas	45% de las ventas	45% de las ventas * cuatro años
Material Limpieza y otros	3000€	12.000€

**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 publico debiendo ser este el primer año de 5500€ (según las condiciones mínimas del anterior pliego de condiciones para la concesión de la Piscina Municipal de Piedrahita 2016) con un crecimiento anual del IPC. También hay que sumar la cuantía económica de la fianza por los 4 años.
- Reparaciones y conservación del equipamiento y mobiliario interior y exterior, que se estima entorno a los 2000€ por campaña.
- Primas de seguros de responsabilidad civil, estimado en 420 € anuales.
- Los diferentes suministros de butano o básicos para la explotación se estiman entorno a los 300€ campaña.

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	COSTE POR CAMPAÑA	4 CAMPAÑAS
Arrendamiento y cánones	5500€	22.000€
Fianza	Cuantía proporcional	Fija
Reparación y conservación	2000€	8000€
Primas de seguros	420€	1680€
TOTAL	7720€	31680€

**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 5 empleados durante la temporada de apertura para poder lograr dar un servicio de altas prestaciones.

- Trabajador 1(socorrista)- 2 meses por un total de 3.502,20 €.
- Trabajador 2 (camarero)- 2 meses por un total de 2.908,20€
- Trabajador 3 (ayudante de cocina)- 2 meses por un total de 2.908,20€

- Trabajador 4 (Javier del Rio) Ahorrándonos un sueldo, ejerciendo funciones de coordinación, gestión, mantenimiento y cocina.
- Trabajador 5 (Daniel Orgaz). Ahorrándonos un sueldo, ejerciendo funciones de Coordinación, gestión, mantenimiento de la piscina, socorrista.

Gastos de funcionamiento (incluye sueldo y S. Social)	Coste un año	Coste por los cuatro años
Trabajador 1.	3.502,20€	14008,8
Trabajador 2.	2.908,20€	11632,8
Trabajador 3.	2.908,20€	11632,8
TOTAL	9318,6€	37274,4€

Tomando estos resultados los gastos anuales y los gastos por los cuatro años son:

Gastos por un año	Gastos por los cuatro años
20038,6€	80954,4€

## 2. Gastos de inversión.

Debido a los cuatro años que hemos gestionado la piscina, los gastos de inversión para poner en funcionamiento la piscina están ya realizados, por lo que esperamos este año es destinar parte de ese dinero en mejoras para poder dar un mejor servicio a nuestros clientes.

## 3. Previsiones de ingresos de concesionario.

La siguiente previsión se fundamenta en los cuatro años anteriores de experiencia en la concesión de la Piscina Municipal de Piedrahita.

### a) Usuarios.

Basándonos en los cuatro años anteriores de concesión podemos confirmar el aumento progresivo de afluencia. La media de usuarios por edades es la siguiente:

- Menores de 4 años: 200-300 usuarios campaña
- Entre los 4-12 años: 300-500 usuarios campaña
- La entrada de adulto: 500-700 usuarios campaña
- La entrada de jubilados: 300-500 usuarios campaña
- El total de bonos por temporada: 150-300

### b) El bar.

La actividad del bar, basándonos en la experiencia previa, podemos afirmar que fue un aumento progresivo de afluencia cada año de la concesión.

- La media de registros en el bar entre cada día de la temporada: 60-80 registros.
- Con una media de consumo por registro de 2,20-240€

Todo lo anterior hace que las estimaciones de ingresos sean de difícil previsión, pero tras la gestión de la Piscina durante cuatro campañas, podemos confirmar que los beneficios fueron mayores a los gastos.

## 4. 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.

**h) Existencia de una posible ayuda de estado y compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la explotación de la misma.**

Nos planteamos la posibilidad de presentar la solicitud para posibles subvenciones de la Unión Europea para la explotación de la misma.