

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-
FINANCIERA.**

**CONCESIÓN DE SERVICIOS DEL
RESTAURANTE -BAR -CAFETERIA DE LA
PISCINA MUNICIPAL DE ROMANGORDO**



ÍNDICE

A. OBJETO.....	1
B. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.....	1
C. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO.....	2
D. VENTAJAS QUE ACONSEJAN EL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS.....	2
E. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INGRESOS.....	3
<i>E1.- USUARIOS.....</i>	<i>3</i>
<i>E2.- INGRESOS BAR DE LA PISCINA MUNICIPAL.....</i>	<i>4</i>
<i>E3.- COSTES DEL BAR DE LA PISCINA MUNICIPAL.....</i>	<i>5</i>
F. VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN.....	5



A.- OBJETO

El de Restaurante Bar de la Piscina Municipal del Municipio de Romangordo será gestionado por la empresa o persona física que resulte adjudicataria mediante la concesión administrativa de servicio, por un periodo de 2 años, pudiendo prorrogarse por un periodo de 2 años más.

Las instalaciones del Restaurante Bar de la piscina municipal están integradas por un Restaurante Bar con terraza, aseos masculinos y femeninos, cocina y almacén, instalaciones que ocupan aproximadamente 168,53 m², anexas a las instalaciones de la Piscina Municipal de Romangordo, sita en la Calle Carretera, s/n, de la Localidad. Las instalaciones se encuentran dentro del casco urbano, por lo cual no es necesario el desplazamiento con vehículos, y en general, están en buen estado, lo que hace factible su explotación.

El local se pretende que esté abierto al público durante todo el año, pudiendo permanecer cerrado durante un máximo de treinta días si el concesionario lo estima adecuado. El horario de la terraza y del establecimiento se adecuará a lo fijado en la Orden de 16 de septiembre de 1996, por la que se establecen los horarios de apertura y cierre de los establecimientos, espectáculos públicos y actividades recreativas en relación con el artículo 39 de la Ley 7/2019, de 5 de abril, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad Autónoma de Extremadura o la normativa que las sustituya o complete.

B.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la gestión indirecta del Restaurante Bar de la piscina municipal, se redacta el presente estudio de viabilidad económico financiera. En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la gestión y la explotación exponiendo las características y realizando una valoración y justificación de 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 será 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 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 del



Restaurante Bar de la piscina municipal se considera objeto de un análisis de viabilidad económica financiera, por la escasa cuantía que conlleva la explotación y el canon a abonar.

C.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta mediante la concesión de servicios del Restaurante Bar de la piscina municipal, de titularidad del Ayuntamiento de Romangordo, siendo ésta susceptible de explotación económica por particulares.

El Restaurante Bar de la piscina municipal cuenta con licencia para Restaurante Bar, en ningún caso la instalación tiene consideración de bar musical, ni ninguna otra distinta a la de Restaurante Bar, a los efectos de las actividades que en dicha instalación se puedan desarrollar. En el caso de que por el concesionario se desee ampliar las actividades que puedan realizarse, deberá solicitar la oportuna licencia municipal que se tramitará conforme a la legislación vigente en dicho momento.

D.- VENTAJAS QUE ACONSEJAN EL 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 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 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).

Por todo lo anterior, 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 posible ya que un servicio de calidad conllevará un incremento de la demanda y ésta a su vez, un aumento de las ganancias.

E.- PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INGRESOS.

E1.- USUARIOS.

La demanda de uso del servicio se fundamenta en la población con que cuenta el municipio y su zona de influencia. Para analizar la demanda del servicio nos basaremos en la afluencia de usuarios al mismo. La afluencia varía considerablemente de una localidad a otra en



función de factores tan heterogéneos como la densidad de población, densidad de comercios, topografía del terreno, climatología, ofertas de servicios similares, atractivos turísticos, accesibilidad, nivel de vida, calidad de vida, etc.

Los datos de la población del municipio de Romangordo y de la Comarca del Campo Arañuelo, se reflejan en la siguiente tabla:

Descripción	Municipio	Comarca
Padrón - 2021 (personas)	270	37.618
Variación Padrón – 2021 /2022 (%)	-0,37	-0,21
Población respecto de la comarca - 2021 (%)	0,72	
Densidad de población - 2021 (Hab./Km2)	6,92	25,22
Espanoles Residentes en el Extranjero - 2021 (personas)	1	407

COMARCA CAMPO ARAÑUELO - 2021

Municipio	Población	Superficie	Densidad
<u>Almaraz</u>	1.726	33,91	50,91
<u>Belvís de Monroy</u>	733	44,92	16,32
<u>Berrocalejo</u>	97	15,83	6,13
<u>Bohonal de Ibor</u>	481	64,52	7,45
<u>Casas de Miravete</u>	126	50,58	2,49
<u>Casatejada</u>	1.344	111,82	12,02
<u>El Gordo</u>	360	77,04	4,67
<u>Higuera de Albalat</u>	110	40,54	2,71
<u>Majadas</u>	1.322	51,96	25,44
<u>Mesas de Ibor</u>	163	48,64	3,35
<u>Pueblonuevo de Miramontes</u>	782	23,28	33,60
<u>Millanes</u>	255	17,57	14,52
<u>Navalmoral de la Mata</u>	17.163	155,96	110,05
<u>Peraleda de la Mata</u>	1.393	91,90	15,16
<u>Romangordo</u>	270	39,07	6,92
<u>Rosalejo</u>	1.334	40,44	32,99
<u>Saucedilla</u>	852	60,41	14,10
<u>Serrejón</u>	410	124,15	3,30
<u>Talayuela</u>	7.395	181,20	40,81
<u>Tiétar</u>	879	23,93	36,73
<u>Toril</u>	153	149,76	1,02
<u>Valdecañas de Tajo</u>	106	18,83	5,63
<u>Valdehúncar</u>	171	25,94	6,59



Total **37.618** **1.492,20** **25,22**

Descripción	Municipio	Comarca
Menores de 16 años (%)	6,43	16,01
De 16 a 29 años (%)	11,72	12,55
De 30 a 64 años (%)	45,18	36,47
Mayores de 64 años (%)	36,67	34,97
Índice de dependencia (%)	48,49	47,57
Extranjeros (personas)		1.776
Extranjeros (%)		4,72

E2.- INGRESOS RESTAURANTE BAR DE LA PISCINA MUNICIPAL.

Debe considerarse que el gasto por cada usuario /a del Restaurante Bar de la Piscina Municipal, bañista o no, es muy difícil de prever, por lo que se consideran 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 360 días del Restaurante Bar Cafetería; y una apertura anual mínima de 80 días, de las instalaciones de la Piscina Municipal (Meses de Junio, Julio, Agosto y Septiembre) así como un número medio de usuarios, dependiendo de si nos encontramos en temporada de baños o no, de esta forma pueden preverse: Un número medio de usuarios durante la temporada de baños de 35 al día y un gasto medio de 10,00 euros; y fuera del horario del baño en la piscina municipal (comidas, cenas y otros eventos), el número de estos usuarios puede ser indudablemente mayor y el gasto medio superior, por el tipo de consumiciones de que son objeto. En una estimación conservadora, y según informaciones y referencias de otros años el número de comidas y cenas ronda la media de 25 al día, con un gasto medio de 20,00 euros. 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 de otros años, de manera prudencial, se puede cifrar en 10 usuarios y en 10,00 euros los ingresos medios brutos diarios 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 el IVA), serian los siguientes:

Concepto	Cantidad	Gasto/día Por cliente	Gasto/día Por cliente total	Ingresos totales 80 días
Usuarios bañistas	35,00	10,00 €	350,00 €	28.000,00 €
Usuarios fuera del horario de baño	25,00	20,00 €	500,00 €	40.000,00 €
Otros usuarios	10,00	10,00	100,00 €	8.000,00 €



TOTAL	360,00 €	76.000,00 €
--------------	-----------------	--------------------

Finalmente se computan igualmente todos aquellos usuarios del Restaurante Bar de la Piscina Municipal el resto del año, fuera de la Temporada de Baños, incluyendo todas las festividades anuales, tanto locales, como autonómicas y nacionales, estimando siendo prudentes una media de 5 usuarios con un gasto de 10 euros.

Concepto	Cantidad	Gasto/día Por cliente	Gasto/día Por cliente total	<u>Ingresos totales</u> <u>285 días</u>
Usuarios del Restaurante Bar el resto del año	5,00	10,00 €	50,00 €	14.250,00 €
TOTAL			50,00 €	14.250,00 €

E3.- COSTES DEL BAR DE LA PISCINA MUNICIPAL.

La estimación de costes se refiere a gastos de personal, de limpieza y mantenimiento, de seguros, comunicaciones y materias primas, así como de reparación y/o reposición de mobiliario.

COSTES	IMPORTE
ELECRICIDAD	1.800,00
PERSONAL	35.373,67
MATERIAS PRIMAS	25.700,00
MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO	1.876,84
SEGUROS, PREVENCIÓN, PUBLICIDAD, ETC.	2.099,11
TOTAL COSTES	66.849,62

F.- VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN.

Tomando los resultados de los puntos anteriores en cuanto al cálculo de ingresos y costes de la explotación del Restaurante Bar de la Piscina Municipal, la cuenta de resultados presenta las siguientes cifras:

Año de concesión	1	2
INGRESOS		Los demás años deberán ajustarse ingresos y gastos proporcionalmente
Cifra de negocio	90.250,00 €	
COSTES		
Cifra de negocio	66.849,62 €	
RESULTADO	23.400,00 €	



Con lo mostrado hasta este punto, se justifica la viabilidad económica de la concesión que se pretende contratar de los servicios del Restaurante Bar de la Piscina Municipal. Solo cabe destacar que la apertura del local no solo se limita a los meses de junio, julio, agosto y septiembre, sino a todo el año natural. Las fechas indicadas pueden ser las más favorables por estar las instalaciones de la piscina municipal en uso, pero la apertura para dar servicio el resto del año puede conllevar unos ingresos extraordinarios que produzcan unos beneficios añadidos que ayuden igualmente a la viabilidad de la concesión.

Por último reiterar 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 que se recogen en este Estudio se corresponden con un servicio esmerado y de calidad que deberá ofrecer el concesionario para que se cumplan las estimaciones previstas. 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.

En ROMANGORDO (Cáceres), a 18 de Enero de 2022

El Técnico Municipal
Fdo. Francisco Javier González Mancha
Documento firmado electrónicamente al margen

