



## Ayuntamiento de Valverde de Leganés

---

### **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO - FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN Y POSTERIOR ADJUDICACIÓN DEL SERVICIO DE "BAR EN EL QUIOSCO DE LA PISCINA MUNICIPAL DE VERANO DE VALVERDE DE LEGANÉS"**

El presente informe se elabora y por el Interventor del Ayuntamiento de Valverde de Leganés, al objeto de justificar y verificar la viabilidad económico-financiera de la contratación del servicio de Bar de la piscina de verano, y se desglosa en los siguientes puntos:

#### **1. Objeto y justificación del estudio.**

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para LA ADJUDICACIÓN DEL SERVICIO DE **CAFETERÍA-BAR DE LA PISCINA MUNICIPAL DE VALVERDE DE LEGANÉS**, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos mas importantes que configuran LA ADJUDICACIÓN DEL SERVICIO DE **CAFETERÍA-BAR DE LA PISCINA MUNICIPAL DE VALVERDE DE LEGANÉS**, 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

---

#### **Ayuntamiento de Valverde de Leganés**



## Ayuntamiento de Valverde de Leganés

---

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 Ira 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 que casos se podrá optar por una opción u otra.

El contenido de dicho Estudio, por analogía, sera 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.

La contratación de la concesión de servicios para la LA ADJUDICACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA-BAR DE LA PISCINA



## Ayuntamiento de Valverde de Leganés

---

MUNICIPAL DE VALVERDE DE LEGANÉS, se considera objeto de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera por las siguientes razones:

- Iniciar un análisis de la empresa adjudicataria anterior para tener a mano una documentación completa.
- Buscar **formal alternativas de optimizar resultados** y nuevos servicios que ofrecer a los clientes - usuarios.
- **Reunir la information de calidad necesaria** que permita tomar decisiones basadas en datos contundentes, objetivos y reales.
- Investigar para identificar nuevas oportunidades de innovación empresarial

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

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de los siguientes servicios de titularidad o competencia de esta Entidad, siendo estos susceptibles de explotación económica por particulares:

#### ***- LA ADJUDICACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA-BAR DE LA PISCINA MUNICIPAL DE VALVERDE DE LEGANÉS***

Con ella se pretende cubrir la demanda de usuarios, espectadores y personal en las instalaciones deportivas municipales de la ciudad deportiva, de acuerdo con las siguientes necesidades:

Ofrecer un servicio de Bar - Cafetería en la época estival de Verano (Instalaciones de la Piscina de Verano e instalaciones deportivas).  
Ofrecer un servicio de Bar - Cafetería en el transcurso de las diferentes competiciones que se realizan a lo largo de todo el año.

---

### Ayuntamiento de Valverde de Leganés



## Ayuntamiento de Valverde de Leganés

---

- Prestación de Servicio por un tiempo de 10 años.

En cualquier caso, en lo que respecta a la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos establecidos en las normativas sanitarias, higiénicas y de ocio.

### **NORMATIVA SANITARIA**

- \* DECRETO 102 / 2012, 8 de Junio, por el que se regulan las condiciones técnicos-sanitarias de las piscinas de use colectivo de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y sus posteriores modificaciones.
- \* Normas de Higiene para la preparación, distribución y comercio de comidas preparadas.
- \* Normas de Higiene relativas a los productos alimenticios.
- \* Normas relativas a los manipuladores de alimentos.
- \* Normativa contra incendios.
- \* Normativa de Convivencia y Ocio de Extremadura
- \* LEY 3/2017, de 1 de marzo, de modificación de la Ley 2/2003, de 13 de marzo, de la convivencia y el ocio de Extremadura, y de la Ley 4/1997, de 10 de abril, de medidas de prevención y control de la venta y publicidad de bebidas alcohólicas para menores de edad.
- \* 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 (DOE n.º 109, de 19 de septiembre), y por la Orden de 26 de noviembre de 1999, por la que se regula el procedimiento de concesión de autorización con carácter extraordinario para la celebración de espectáculos y actividades recreativas, singulares a excepcionales, no reglamentadas (DOE n.º 140, de 30 de noviembre), así como por la aplicación supletoria del Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de

---

### **Ayuntamiento de Valverde de Leganés**



## Ayuntamiento de Valverde de Leganés

---

Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (BOE nº 267, de 6 de noviembre).

\* Y todas aquellas leyes o normativas que necesite ser requerida por las autoridades competentes en este tipo de servicios.

### **3.3 Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas 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 .

Así, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificada en las siguientes cuestiones:

- Ofrecer un mayor número de puesto de trabajo.
- Ofrecer a los aspirantes nuevas vías de negocio.



## Ayuntamiento de Valverde de Leganés

---

### **4. Previsiones sobre la demanda de uso.**

La demanda de uso del SERVICIO DE "CAFETERÍA-BAR DE LA PISCINA MUNICIPAL DE VALVERDE DE LEGANÉS," 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.

De acuerdo con el padrón municipal, a fecha de 1 de enero de 2020, el censo poblacional de Valverde de Leganés es de 4.169 habitantes.

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. 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.

Teniendo en cuenta que las instalaciones deportivas municipales se encuentran abiertas según se relaciona:

- 365 días: Pabellón Municipal de Deportes (capacidad para 400 espectadores), 2 pistas de tenis, 2 pistas de pádel, 2 campos de fútbol, el gimnasio municipal.
- 100 días aproximadamente: Piscina de verano.



## Ayuntamiento de Valverde de Leganés

---

Los Usuarios contabilizados por taquilla en anteriores años en la instalación de la piscina de verano son las siguientes:

JUNIO .....	999 personas
JULIO.....	3.841 personas
AGOSTO .....	3.726 personas
SEPTIEMBRE .....	325 personas
<b>TOTAL.....</b>	<b>8.891 PERSONAS</b>

A este grupo hay que añadir el centro de Coworking y emprendimiento que se encuentra en un edificio muy cercano al Bar de la piscina municipal y que también podría tener entre semana clientes procedentes de ese centro de trabajo.

También debemos tener en cuenta que durante el ejercicio 2020 la piscina municipal se mantendrá cerrada debido a la emergencia sanitaria en la que nos encontramos por lo que el posible número de personas que durante este ejercicio acuden procedentes de la piscina municipal será nulo y sin impacto económico para el servicio de bar.

Se muestran las siguientes estimaciones, cuantificando **el importe de los ingresos totales** anuales para el primer año de explotación. (Importes sin considerar, IVA):

<i>TEMPORADA</i>	<i>Nº días</i>	<i>Ingresos/día</i>	<i>TOTAL</i>
<i>Temporada Baja</i>	<i>100</i>	<i>90</i>	<i>9.000</i>
<i>Temporada Media</i>	<i>195</i>	<i>120</i>	<i>23.400</i>
<i>Temporada Alta</i>	<i>70</i>	<i>180</i>	<i>12.600</i>
<b><i>TOTAL TEMPORADA</i></b>	<b><i>365</i></b>		<b><i>45.000</i></b>

### **5. Costes e ingresos del concesionario.**

#### **Gastos de funcionamiento**



## Ayuntamiento de Valverde de Leganés

---

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

Consumos de explotación	21.593,58
Sueldos y salarios	13.500,00
Seguridad social a cargo de la empresa	6.194,60
Servicios de profesionales independientes	755,00
Otros servicios exteriores	5.923,71
Tributos	167,72
Gastos financieros	37,90
Amortizaciones	1.571,21
Otros gastos	3.487,87
Provisiones deducibles	317,52
<b>Total gastos</b>	<b>53.549,11</b>

### **Ingresos del servicio**

Ingresos de explotación y otros (subvenciones,...)..... ... **51.150,00**

**Rendimiento** total de la actividad                    - **2.399,11 euros**

\* FUNCIONAMIENTO PISCINAS DE VERANO: Desde el 16 de Junio al 15 de septiembre aproximadamente.

\* La Ciudad Deportiva no cierra en todo el año. Abre los 365 días del año.

El licitador deberá tener en cuenta que durante el año 2020 la piscina municipal permanecerá cerrada por motivos sanitarios por lo que los ingresos que pudieran provenir de los usuarios de la piscina municipal deberán ajustarse .



## Ayuntamiento de Valverde de Leganés

---

### 6. Sostenibilidad financiera del Servicio.

Según la Disposición Adicional 32 punto 5 a de la LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO, el *SERVICIO DE "BAR EN EL QUIOSCO DE LA PISCINA MUNICIPAL DE VALVERDE DE LEGANÉS"*: como iniciativa pública NO GENERA RIESGO PARA LA SOSTENIBILIDAD FINANCIERA del conjunto de la Hacienda Municipal (Anti. 86 L.R.B.R..L).

### 7. Previsión de resultados y rentabilidad de la prestación.

Para calcular una estimación aproximada de la rentabilidad del bar-cafetería de la piscina de verano y la Ciudad Deportiva de Valverde de Leganés, se puede tomar como referencia la cuenta de resultados de un negocio de restauración, que tiene la siguiente estructura:

PARTIDA	CONCEPTO	PESO %
S/VENTAS		
Ventas	Ingresos del periodo	100
Coste de ventas	Coste de los productos asociados a las ventas	30
Margen Bruto	Margen que obtenemos de la venta	70
Personal	Coste del equipo humano	30
Alquileres	Arrendamiento de las instalaciones	15
Suministros	Luz, Agua, gas	3
Publicidad		2
Varios	Bancos, gestoría, limpieza,.....	4

RESULTADO OPERATIVO

---

### Ayuntamiento de Valverde de Leganés



## Ayuntamiento de Valverde de Leganés

---

Diferencia entre margen puro y los costes de explotación		16
Amortizaciones	Retorno a la inversión inicial	6
Costes financieros	Pago por costes financieros	0
BENEFICIO NETO ANTES DE IMPUESTOS	Beneficio neto anual además de recuperar la parte de inversión correspondiente	10

Esta es una cuenta ejemplo, que en la practica variara según el tipo de negocio, de producto, de ubicación y de gestión de personal, así las cafeterías se acercan más al 10% y los restaurantes de lujo, se acercan mas al 50%, por tanto, el beneficio neto sobre ventas antes de impuestos puede variar si estos se encuentran bien ubicados y bien gestionados.

La gran afluencia de publico y de usuarios tanto a la Piscina de verano, como al conjunto de la Ciudad Deportiva es una realidad, como se acredita en el punto 4. Previsiones sobre la demanda.

Teniendo en cuenta el promedio de usuarios de la piscina y de las instalaciones deportivas:

P. % S/VENTAS	CONCEPTO	PESO
Ventas		Ingresos del periodo
51.150,00		
Coste de ventas	C. de los productos asociados a las ventas	
15.345,00		
Margen Bruto	Margen que obtenemos de la venta	
35.805,00		



## Ayuntamiento de Valverde de Leganés

---

Personal	Coste del equipo humano	
15.345,00		
Alquileres	Arrendamiento de maquinaria e instalaciones	7.672,50
Suministros	Luz, Agua,....	1.534,50
Publicidad		1.023,00
Varios	Bancos, gestoria, limpieza,..	2.046,00
RESULTADO OPERATIVO	Diferencia entre margen puro y los costes de explotación	8.184,00
Amortizaciones	Retorno a la inversión inicial	3.069,00
Costes financieros	Pago por costes financieros	0
BENEFICIO NETO ANTES DE IMPUESTOS	Beneficio neto anual ademas de recuperar la parte de Inversión correspondiente	5.115,00

### Conclusiones

De lo anterior se deduce, que en principio, que la explotación del servicio del Bar-Quiosco de la piscina de verano y la ciudad deportiva, es una concesión que puede ser viable siempre y cuando se preste un servicio bueno ,de calidad y asequible para la gente joven que son en su mayoría los que utilizan las instalaciones deportivas y la piscina , con una previsión de rentabilidad en la prestación del servicio, como así se deduce del beneficio neto anual posible , no obstante ante la crisis sanitaria en la que nos encontramos y debido que este año la piscina no abrirá y las previsiones son bastante malas desde el punto de vista económico ante la incertidumbre existente entiende esta corporación que en la situación actual el servicio



## **Ayuntamiento de Valverde de Leganés**

---

sera deficitario no pudiendo asegurar a día de la fecha del presente informe que en los años sucesivos la piscina vuelva a abrir por cuanto desconocemos cuanto durara la crisis sanitaria actual por el Covid-19 por lo que en la situación actual no es viable el servicio.