



E.A.T.I.M. DE GAMONAL

Plaza de la Constitución, 1.- 45613 Gamonal (TOLEDO) Teléfono 925 70 83 86.- Fax 925 70 83 85

Expediente n.º: 29/2024

Estudio de Viabilidad Económico-Financiera para la contratación de una concesión de servicios

Procedimiento: Concesión del servicio de Piscina Municipal y Quiosco anejo

1. Objeto.

La Piscina Municipal de Gamonal, será gestionada por la empresa que resulte adjudicataria a través de la fórmula de concesión de servicio por un periodo de 1 año, más una posible prórroga por otro año.

En la Piscina Municipal se presta, además de los servicios referidos al baño, el servicio de quiosco de helados, bebidas y golosinas anejo a la misma. Las instalaciones están integradas por:

- Zona de baño: compuesta de un vaso de recreo de 25x12,5 metros y vaso de chapoteo de 6x4 metros y espacio de césped de unos 1.678 metros cuadrados.
- Quiosco-terraza: terraza de unos 16 m². La aportación del quiosco y demás mobiliario para el servicio será de cuenta del concesionario.
- Zonas comunes, integradas por baños, vestuarios y duchas y zonas de tránsito. Además, dispone varias pistas de arena dedicadas a la práctica de deportes y una zona recreativa para los más pequeños.

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 y después de las últimas reformas realizadas se ha dotado a los vasos, infantil y de adultos, de un clorador salino y siendo factible, por tanto, su explotación durante la época estival de 2024.

Los trabajos a realizar en la piscina son todos aquellos definidos en el pliego y, en concreto: expedición de entradas con arreglo a los precios establecidos, vigilancia y control de acceso; mantenimiento y limpieza de todas las instalaciones y mantenimiento y conservación del agua de los vasos de la piscina y los necesarios para atender el quiosco de helados anejo.





E.A.T.I.M. DE GAMONAL

Plaza de la Constitución, 1.- 45613 Gamonal (TOLEDO) Teléfono 925 70 83 86.- Fax 925 70 83 85

La apertura de la piscina y quiosco está prevista, desde el 14 de junio al 8 de septiembre. Solo se permite la apertura del quiosco durante la temporada anual de baños.

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 quiosco 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, 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





E.A.T.I.M. DE GAMONAL

Plaza de la Constitución, 1.- 45613 Gamonal (TOLEDO) Teléfono 925 70 83 86.- Fax 925 70 83 85

atención a la naturaleza y finalidad de la obra o cuantía de la inversión requerida. En este caso, para la concesión de servicios de explotación de la piscina municipal se estima suficiente la realización 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, del SERVICIO DE PISCINA MUNICIPAL y EL QUIOSCO DE HELADOS ANEJO, de titularidad de esta Entidad, siendo estos susceptibles de explotación económica por particulares.

Con él se pretende cubrir la demanda de ocio y tiempo libre en la época estival, permitiendo que los vecinos puedan disfrutar de unas instalaciones destinadas al baño y recreo en general.

La incidencia económica y social en el mantenimiento de este servicio, puede ser valorada como positiva, tanto para los beneficiarios directos de los servicios, como para el área de influencia, así como los visitantes estacionales y de fin de semana que demandan este servicio.

En cualquier caso, en lo que respecta a la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir lo dispuesto en la Ordenanza fiscal reguladora de la Tasa por el aprovechamiento especial de las instalaciones deportivas municipales, en la normativa de Espectáculos Públicos de Castilla-La Mancha, legislación vigente relativa a los criterios técnico-sanitarios de las piscinas, en la normativa de Salud pública dictada por el Gobierno central y autonómico así como en las futuras normas que tengan por objetivo proporcionar un ambiente seguro y saludable en estas instalaciones.

4. 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





E.A.T.I.M. DE GAMONAL

Plaza de la Constitución, 1.- 45613 Gamonal (TOLEDO) Teléfono 925 70 83 86.- Fax 925 70 83 85

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 optar 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 indicará en una mayor satisfacción de los usuarios.

Por otro lado, a través del contrato de concesión del servicio el Ayuntamiento ahorra en gastos al no tener que disponer de personal para atender los servicios de taquilla, control de acceso, mantenimiento de las instalaciones, etc.

5. Previsiones sobre la demanda de uso e ingresos y gastos.

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), estacionalidad, etc.

La población de Gamonal, según datos cerrados a enero de 2024 asciende





E.A.T.I.M. DE GAMONAL

Plaza de la Constitución, 1.- 45613 Gamonal (TOLEDO) Teléfono 925 70 83 86.- Fax 925 70 83 85

a 959 habitantes, los cuales se distribuyen como sigue:

Hasta 9 años	81 habitantes
De 10 a 19 años	84 habitantes
De 20 a 29 años	86 habitantes
De 30 a 39 años	104 habitantes
De 40 a 49 años	143 habitantes
De 50 a 59 años	149 habitantes
De 60 a 69 años	137 habitantes
De 70 en adelante	175 habitantes

En cuanto a la competencia y el factor proximidad, en Gamonal no existe ninguna otra piscina abierta al público y existen 4 bares abiertos al público y 3 tiendas de alimentación.

Recogidas informaciones históricas relativas a la demanda de la temporada 2023, se ha constatado la expedición de los siguientes bonos de temporada, abonos de 12 baños y entradas diarias que permite determinar la afluencia de usuarios por temporada:

- Abonos de temporada: 368 usuarios x 75 días
- Bonos 12 baños: 121 usuarios x 12 días
- Entradas diarias: 1300 usuarios x 1 día

Esta afluencia de usuarios para la temporada de verano de 2024 debe ser tenida en cuenta en las estimaciones de ingresos de la explotación. El concesionario solo percibirá el ingreso de las entradas diarias a la Piscina Municipal pues los abonos de temporada y los bonos de 12 baños los recauda directamente el Ayuntamiento de Gamonal.

La Piscina Municipal de Gamonal y el quiosco de helados anejo viene siendo explotado mediante contrato de concesión de servicio público, a través de un profesional autónomo, con una demanda fija, aunque con aumento de la misma en épocas de mayor afluencia de visitantes como durante los fines de semana. Los





E.A.T.I.M. DE GAMONAL

Plaza de la Constitución, 1.- 45613 Gamonal (TOLEDO) Teléfono 925 70 83 86.- Fax 925 70 83 85

servicios ofrecidos por el concesionario son limitados debido al espacio reducido del quiosco, aunque con posibilidad de instalar terraza (16 m²) y tener limitada la potencia eléctrica además a 4.000 KW (monofásico) por lo que no podrán ofrecerse productos que para su preparación se necesiten de electrodomésticos de gran consumo eléctrico.

Respecto de 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 informe 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 cuanto a los gastos de mantenimiento de la instalación (cloro, sal, material limpieza e higiene, etc.) y su puesta a punto de inicio de temporada son de cuenta del Ayuntamiento de Gamonal y los suministros de electricidad y agua son asumidos por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

En cuanto a los ingresos y gastos para el concesionario se han realizado las siguientes estimaciones:

Para el cálculo de los gastos durante el plazo de aproximadamente 75 días al año, se ha realizado una previsión en base a la información suministrada por el antiguo concesionario según su experiencia, así como las tarifas, costes y consumos aproximados en un negocio similar:.

Los gastos del servicio vienen determinados por el coste de alta en seguridad social del contratista, contratación de seguros, por suministro de artículos de despacho del quiosco, así como el canon concesional.

El IMPORTE TOTAL del canon de licitación a abonar por adjudicatario, para la duración inicial de la concesión (1 año) es de 100,00 €.

La regla general que se establece en materia de IVA respecto a las concesiones es su no sujeción. Así el art. 7.9 LIVA, dispone que no están sujetas





E.A.T.I.M. DE GAMONAL

Plaza de la Constitución, 1.- 45613 Gamonal (TOLEDO) Teléfono 925 70 83 86.- Fax 925 70 83 85

al impuesto las concesiones y autorizaciones administrativas, con excepción de las siguientes:

- Las que tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar el dominio público portuario.
- Las que tengan por objeto la cesión de los inmuebles e instalaciones en aeropuertos.
- Las que tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias.
- Las autorizaciones para la prestación de servicios al público y para el desarrollo de actividades comerciales o industriales en el ámbito portuario.

En este sentido se ha manifestado la DGT, entre otras la Consulta nº V361/2011, de 15 de febrero, que entiende que la concesión para la gestión del servicio, en la medida en que puede ser considerada como una concesión administrativa, es una operación no sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido. Por tanto, el canon periódico que debe satisfacer el concesionario al Ayuntamiento por la concesión administrativa no constituye contraprestación de una operación sujeta al citado tributo.

Gasto anual estimado (eur.)

Compras y aprovisionamientos 6.750,00
Canon 100,00 (podrá ser mejorable al alza por los licitadores)
Servicios profesionales independientes (gestoría) 216,00
Seguros 125,00
Personal 600,00
TOTAL GASTOS: 7.791,00 euros.

Ingreso anual estimado (eur.)

Venta de entradas: la estimación se realiza teniendo en cuanto lo recaudado en el año 2023 según las tarifas aprobadas y que presenta el siguiente desglose:

adulto	500	3	1500
infantil	500	1,5	750
especial	300	2,5	750
TOTAL			3000,00





E.A.T.I.M. DE GAMONAL

Plaza de la Constitución, 1.- 45613 Gamonal (TOLEDO) Teléfono 925 70 83 86.- Fax 925 70 83 85

Por otro lado, en cuanto al despacho de artículos del quiosco según la información facilitada por el concesionario en 2023 obtenemos unos ingresos de 8.600 euros por temporada.

TOTAL INGRESOS: 11.600,00 euros

VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN.

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

AÑO 1

INGRESOS ESTIMADOS11.600.00 €

GASTOS ESTIMADOS..... 7.791,00 €

BENEFICIOS ESTIMADOS..... 3.809,00 €

El siguiente año, en su caso, deberán ajustarse ingresos y gastos proporcionalmente.

Con lo mostrado hasta este punto, se justifica la viabilidad económica de la concesión que se pretende contratar de los servicios del Quiosco de la Piscina Municipal.

El VALOR ESTIMADO DE LA CONCESIÓN para toda su duración, incluidas las eventuales prórrogas, es de 23.200,00 €.

6. Posibles ayudas de Estado.

Los gastos que conforme al punto 5 anterior son de cuenta de la Administración no constituyen ayuda de Estado conforme a los artículos 93 y 107 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

Por lo que se refiere a la publicidad del estudio de viabilidad, el artículo 247.3 de la LCSP, y referido al contrato de concesión de obra, establece que: «3. La Administración concedente someterá el estudio de viabilidad a información pública por el plazo de un mes, prorrogable por idéntico plazo en razón de la complejidad del mismo y dará traslado del mismo para informe a los órganos de la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectados cuando la obra no figure en el correspondiente planeamiento





E.A.T.I.M. DE GAMONAL

Plaza de la Constitución, 1.- 45613 Gamonal (TOLEDO) Teléfono 925 70 83 86.- Fax 925 70 83 85

urbanístico, que deberán emitirlo en el plazo de un mes.» .Aunque no se mencione expresamente para el contrato de concesión de servicios, como es nuestro caso, podemos aceptar que resulta igualmente preceptiva la publicación del estudio de viabilidad y por el mismo plazo establecido en el artículo 247.3 de la LCSP debiendo posteriormente ser aprobado por el órgano competente del Ayuntamiento.

Por lo que una vez redactado el estudio de viabilidad económico-financiera se somete a información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en el plazo de un mes.

En Gamonal, a la fecha de la firma electrónica.

LA SECRETARIA-INTERVENTORA

