



AYUNTAMIENTO DE ESPARRAGALEJO

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN DEL BAR CAFETERÍA DE LA PISCINA MUNICIPAL

Fecha: 09/04/2024



Contenido

1.	Objeto y justificación del estudio.	2
2.	Finalidad y justificación del servicio.	3
3.	Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.	3
4.	Previsiones sobre la demanda de uso.	4
5.	Estudio de impacto ambiental.	8
6.	Riesgos operativos y tecnológicos y duración de la concesión.	8
7.	Coste y financiación de la inversión	8
8.	Valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario.	9
1)	Gastos de funcionamiento	9
2)	Gastos por compras y aprovisionamientos	9
3)	Gastos por servicios exteriores	10
4)	Gastos de personal.	11
5)	Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad.	12
9.	Cuenta de Resultados durante el periodo de concesión.	13
10.	Posibles Ayudas.	14



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN DEL BAR CAFETERÍA DE LA PISCINA MUNICIPAL

1. Objeto y justificación del estudio.

Como actuación previa a la contratación de una concesión del servicio para explotación del Bar – Cafetería de destinado a usuarios de la piscina municipal y del público en general, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la concesión del servicio del Bar - Cafetería de la Piscina Municipal, 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.

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 del servicio o cuantía de la inversión requerida.

La contratación de la concesión de servicios para explotación del Bar - Cafetería de la Piscina Municipal, se considera objeto de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera en base a la naturaleza del contrato, referido a la actividad de explotación del Bar - Cafetería de la Piscina Municipal y actividades complementarias e inherentes a dicha gestión.

El funcionamiento correcto del servicio requiere cierto personal y de alguna inversión (ver punto 7 de este estudio); las instalaciones que se adscriben a la concesión son de propiedad municipal y no se encuentran equipadas en cuanto a maquinaria ni en cuanto a vajilla, cristalería, cubertería, mantelería y otro tipo de menaje y utillaje necesarios para el desarrollo del negocio. Las instalaciones se encuentran en perfectas condiciones de uso y conservación.



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 o competencia de esta Entidad, siendo estos susceptibles de explotación económica por particulares¹:

Prestaciones Obligatorias:

- a) El concesionario deberá cumplir los horarios de apertura al público que sean fijados para este tipo de establecimiento por la Comunidad Autónoma de Extremadura. En todo caso, el servicio estará abierto todos los días coincidiendo con la apertura de la piscina municipal.
- b) Dicho horario deberá estar descrito y colocado en lugar visible por el adjudicatario.
- c) El concesionario deberá hacer constar en lugar visible la prohibición de vender bebidas alcohólicas a menores de edad.
- d) En caso de celebración de competiciones, reuniones, eventos o cualquier otro acontecimiento similar, el adjudicatario podrá ser obligado a prestar el servicio objeto del contrato fuera del horario de apertura y cierre fijado.
- e) Respetar el objeto de la concesión y los límites establecidos en la misma. El concesionario no podrá dedicarse a actividades distintas a las que constituyen el objeto de la presente concesión, ni aún en el supuesto de que estas sean compatibles con aquellas.

Prestaciones Complementarias:

Podrán ofertarse libremente por el concesionario otras actividades de hostelería relacionadas con el fin del Bar - Cafetería de la Piscina Municipal y siempre que cuente con los permisos correspondientes y no se contravenga la legislación vigente: veladores en terraza, pequeñas celebraciones, dispensación mediante máquinas expendedoras de bebidas y snacks, ... etc.

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.

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 ventajas cuantitativas y cualitativas:

¹ En ningún caso podrán prestarse mediante concesión de servicios los que impliquen ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos, artículo 284.1 de la LCSP



- El ayuntamiento no dispone de recursos ni medios económicos y personales suficientes para llevar a cabo una gestión directa de un servicio, cuya naturaleza eminentemente económica, requiere una explotación adaptada a la demanda y la organización flexible de las prestaciones y en los horarios, más propias de una dirección y administración privada.
- Al asumir el concesionario el riesgo operacional, no solo controla los costes y el retorno económico de la explotación, sino que puede aumentar el rendimiento de la concesión, en función de sus capacidades y del natural incremento progresivo de una actividad de estas características, con una gestión esmerada de la calidad del servicio. De esta forma, resultará posible minimizar las incertidumbres del mercado (riesgo de la demandad/riesgo de la oferta).

Además, con la explotación de este servicio de Bar-Cafetería, se pretende:

- Ofrecer un servicio de bar- cafetería a los usuarios de la piscina municipal y al público en general en la temporada estival y durante el resto del año, y en el transcurso de las diferentes competiciones que realizan en el resto de las instalaciones deportivas anexas (polideportivo municipal, campo de futbol, pista pádel).
- Aportar mayor calidad a una instalación municipal, como es la piscina, para una mayor satisfacción de los usuarios, lo que contribuirá a incrementar el número de los asistentes y fidelizar a los actuales.
- Ofrecer un espacio para el encuentro y ocio de los vecinos de este municipio y de las localidades aledañas.
- Contribuir positivamente en la conservación y mantenimiento de la infraestructura y en el aprovechamiento racional de los recursos existentes.

4. Previsiones sobre la demanda de uso.

Esparragalejo es un municipio español, perteneciente a la provincia de Badajoz (comunidad autónoma de Extremadura).

Está situado a unos 8 kilómetros de Mérida. Pertenece a la comarca de Tierra de Mérida - Vegas Bajas y al Partido judicial de Mérida.

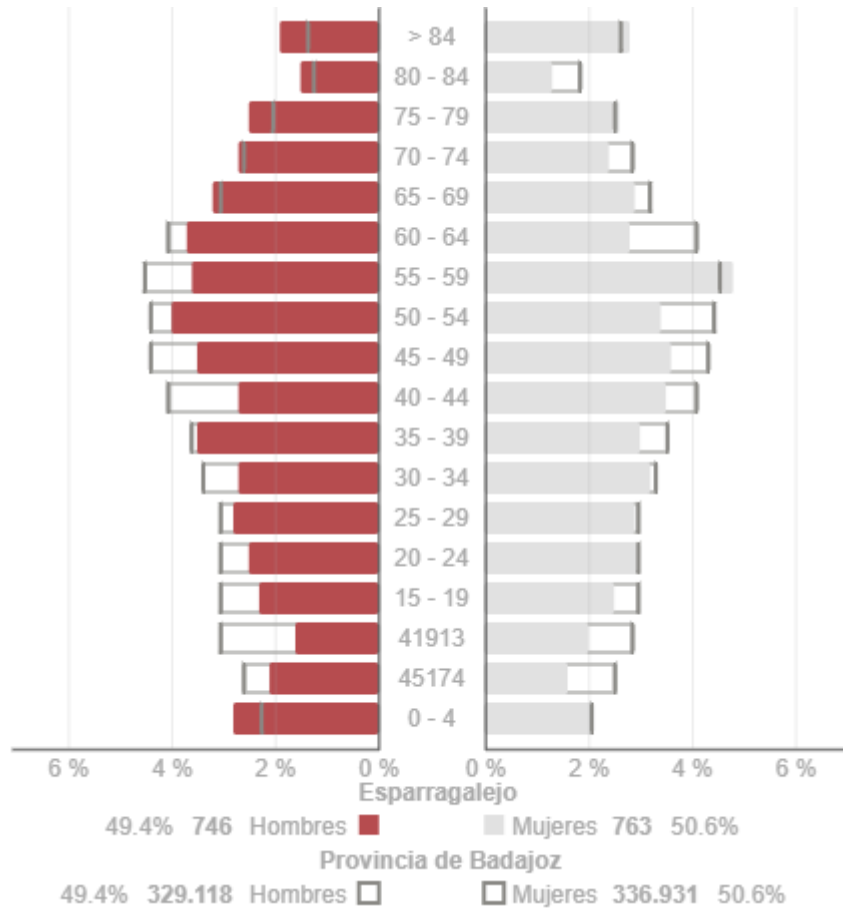
Esparragalejo cuenta con aproximadamente 1.509 habitantes² distribuidos por edad según la siguiente pirámide poblacional:

² Fuente: INE, Censo de Población Anual desde 2023. INE, Padrón Municipal, hasta 2022.



Ayuntamiento de Esparragalejo.-

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS



(<https://portalestadistico.com/municipioencifras>)

Al carecer de datos del anterior concesionario, esta estimación de la cifra de negocio se hace en base los datos de población pues se entiende que, si el concesionario ofrece una oferta atractiva, adaptada a la demanda y con una calidad de servicio adecuada al precio será capaz de atraer clientes del municipio.

La temporada de apertura de la piscina, que consideraremos temporada alta es del 20 de junio al 10 de septiembre aproximadamente. Los datos de taquillas de la piscina referidos a la temporada 2023 son los siguientes:

		Media Diaria (80 días)	Bonos	Porcentaje estimado de asistencia usuarios bonos	Total estimado usuarios piscina por día
Total Entradas diario	1233	21	361	60%	237
Infantil	374				
Adultos	795				
Pensionistas	64				
Total Entradas festivo	671	34	308	80%	280
Infantil	142				
Adulto	485				
Pensionistas	44				
Bonos (infantil + adultos + Pensionistas)	385				



Para realizar este cálculo se parte de los datos de taquilla y se ha considerado que los usuarios de los bonos irán a la piscina un 60 % de los días de diario y un 80% de los días festivos. Los datos , según se deduce de la anterior tabla apuntan a una media de 240 entradas en los días de diario y unas 280 entradas los fines de semana.

A tener en cuenta que al Bar - Cafetería de la piscina se puede acceder sin tener que entrar a la piscina.

El concesionario podrá vender productos propios de hostelería y restauración: bebidas alcohólicas, comidas, bocadillos, cafés, refrescos, ...etc y otros productos como chucherías, golosinas, helados y snacks, productos. muy demandados por la población joven durante el periodo estival.

Las ventas se verán fuertemente condicionadas por la capacidad del concesionario de atraer demanda mediante la oferta de servicios que satisfagan las necesidades de la demanda desayunos, tapas, celebraciones...etc. Y de ofrecer medidas que aumenten el confort de los potenciales clientes.

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.

También se ha tenido en cuenta cómo afecta la estacionalidad y el ser día de diario o fin de semana a los horarios de vida y consecuentemente a los hábitos de consumo. A efectos de este estudio se consideran:

- Temporada alta el periodo de apertura de la piscina. Aproximadamente del 20 de junio al 10 de septiembre.
- Temporada media. Desde el último fin de semana de marzo al último fin de semana de octubre, a excepción del tiempo considerado temporada alta.
- Temporada baja. El resto del tiempo, desde el último fin de semana de octubre al último fin de semana de marzo.

Como se ha comentado anteriormente no existen datos de la facturación del anterior concesionario, si bien se ha podido observar que es un lugar frecuentado por personas de diferentes edades y es previsible que, si la atención y el producto ofertado es conforme a las exigencias de la clientela, el Bar - Cafetería de la piscina municipal se convierta en un establecimiento atractivo capaz de generar negocio, ya que se encuentra en un buen emplazamiento, al lado de las instalaciones deportivas capaces de generar flujo de público fuera de la temporada de baño.

Se han estimado unos datos de afluencia para temporada alta, media y baja, y dentro de cada temporada, una afluencia diferente para fines de semana y para días de diario.

Dentro de la afluencia esperada de público al Bar - Cafetería de la Piscina Municipal se ha estimado un porcentaje de las personas que realizarán compras y una cantidad media del valor de dichas compras.

Por lo que se conoce del anterior adjudicatario, fuera de la temporada alta solo abría los fines de semana, por lo que esta estimación se ha hecho de igual forma, por lo que habría lugar a una mayor cifra de negocio si se abriese esos días y se consiguiese crear demanda mediante una oferta atrayente.

Así se presentan una serie de datos, en función de las previsiones de una demanda moderada, que se traducen en cifras considerarse acordes con el contenido del art. 101 de la Ley 9/2017 de CSP, según los siguientes cuadros:

CIFRA DE NEGOCIOS (Art. 101 LCSP) Bar Cafetería Piscina Municipal de Esparragalejo

Estimación Afluencia Media y Consumo

1.509	Temporada baja				Temporada Media				Temporada Alta			
	Diario		Fin de semana		Diario		Fin de semana		Diario		Fin de semana	
Concepto	Afluencia (% Sobre la población total)	% Consumo sobre afluencia considerada	Afluencia (% Sobre la población total)	% Consumo sobre afluencia considerada	Afluencia (% Sobre la población total)	% Consumo sobre afluencia considerada	Afluencia (% Sobre la población total)	% Consumo sobre afluencia considerada	Afluencia (% Sobre la población total)	% Consumo sobre afluencia considerada	Afluencia (% Sobre la población total)	% Consumo sobre afluencia considerada
Porcentajes estimados	0,0%	100%	8%	100%	5%	100%	10%	100%	20%	100%	30%	100%
Población estimada para el cálculo: 2023	0	0	121	121	0	0	151	151	302	302	453	453
Gasto Medio Estimado por persona		€ 3,00		€ 4,00		€ 0,00		€ 4,00		€ 3,00		€ 4,00
Facturación Estimada Diaria		€ 0,00		€ 482,88		€ 0,00		€ 603,60		€ 905,40		€ 1.810,80
Facturación Estimada Anual		€ 0,00		€ 25.109,76		€ 0,00		€ 19.315,20		€ 45.270,00		€ 36.216,00
FACTURACIÓN TOTAL ESTIMADA				125.911 €								

DATOS ESTIMACIÓN INGRESOS MEDIOS OTROS CONCEPTOS

Se puede complementar los ingresos con otros conceptos como puede ser tapas, pequeñas celebraciones como cumpleaños para niños, pequeñas celebraciones, fiestas temáticas, actividades...etc.) y/o que aumenten el confort de los potenciales clientes (protección contra inclemencias meteorológicas, estufas exteriores...etc.).

Dada la variabilidad de estos potenciales ingresos, no se recogen en esta estimación y en el caso de producirse serían un alza en los ingresos estimados anteriormente.

Por tanto, puede entenderse que hay un potencial de desarrollo de negocio por encima de los ingresos arriba estimados.

5. Estudio de impacto ambiental

No se prevé que la actividad que se describe pueda producir impactos ambientales relevantes, ya que se integra en los usos propios del suelo urbano del municipio y los residuos que se puedan producir tienen carácter de domésticos, por lo que serán absorbidos por las infraestructuras municipales de suministro y saneamiento de agua, recogida de basuras, etc. Por lo que no se estima necesario la realización de estudio de impacto ambiental.

6. Riesgos operativos y tecnológicos y duración de la concesión.

La duración de la concesión queda fijada en **1 año** (prorrogables anualmente hasta un máximo de **4 años**).

Durante los años 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

De acuerdo con lo estipulado en el punto 2 del presente Estudio, el concesionario deberá llevar a cabo una inversión consistente en el acopio de los enseres, vajilla, cristalería, pequeña maquinaria, ajuar, productos de consumo y suministros de material de limpieza, financiados libremente por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo en función de la inversión realizada, la cual podrá ser progresiva, en función de las necesidades y la marcha del negocio.

Hipótesis Financiación de la instalación.

- Importe de la inversión inicial estimada **6000 €**

La aportación de capital por parte de la Administración será nula, considerando que la concesión del servicio que se licita posee la suficiente capacidad financiera como para ser explotada con un margen de negocio positivo.



8. Valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario.

1) Gastos de funcionamiento

Los gastos de funcionamiento en los que se prevé incurrir en la explotación del servicio tendrán en cuenta las consideraciones de los párrafos siguientes [*estimaciones de los importes sin IVA debido a su carácter deducible*]:

2) Gastos por compras y aprovisionamientos

Engloba los siguientes gastos:

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	COSTE €/año
PRODUCTOS DE CONSUMO ASOCIADOS A LAS VENTAS	37.773,29 €
MATERIAL DE REPOSICION	3.000,00 €
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	40.773,29 €



3) Gastos por servicios exteriores

Engloba los siguientes gastos:

- Arrendamientos y cánones, siendo este el gasto a satisfacer al Ayuntamiento en concepto de utilización del edificio y las instalaciones adscritas al servicio.
- Reparaciones y conservación.
- Servicios profesionales, serían los servicios prestados por asesoría contable.
- Primas de seguros engloba las diferentes primas contra incendio y de responsabilidad civil estimado para un negocio de estas características.
- Publicidad propaganda y relaciones públicas.
- Los diferentes suministros de agua, luz y gas estimados de acuerdo con las tarifas actuales aproximadas y el consumo en un negocio similar.
- Otros servicios incluirán los gastos no contemplados en epígrafes anteriores.

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	COSTE (€)/año
<i>ARRENDAMIENTOS Y CANONES</i>	1.200 €
<i>REPARACION Y CONSERVACION</i>	3.000 €
<i>SERVICIOS PROFESIONALES</i>	480 €
<i>PRIMAS DE SEGUROS</i>	2.000 €
<i>PUBLICIDAD Y RELACIONES PÚBLICAS</i>	600 €
<i>SUMINISTROS ELECTRICIDAD</i>	3.000 €
<i>OTROS SERVICIOS</i>	600 €
<i>TOTAL SEVICIOS EXTERIORES</i>	10.880 €



4) 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 de apertura y el coste medio mensual por empleado. Procederá estimar una previsión de 2 empleados a media jornada durante la temporada baja y media (una persona en cocina y una persona de apoyo en barra y limpieza), aprox. 9,5 meses y 3 personas a jornada completa durante los 2,5 meses de la temporada alta. 1 autónomo, el concesionario a jornada completa durante todo el año.:

- Trabajador 1 (Autónomo) – 12 meses
- 2 Trabajadores (50% jornada 9,5 meses), un total de 9,5 meses de contratación 100%
- 3 personas jornada completa 2,5 meses, un total de 7,5, meses de contratación 100%

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	COSTE PERSONAL		
	Mes	Nº Meses	Año
1 TRABAJADOR AUTONOMO			
Sueldo (€/m)	1200	12	14.400,00 €
Seguridad Social (€/m)	297,66	12	3.571,92 €
TRABAJADORES ASALARIADOS			
Sueldo (€/m)	1.323	17	22.491,00 €
Seguridad Social (€/m)	423,36	17	7.197,12 €
PERSONAL		€/año	47.660,04 €



5) Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad.

En cuanto a la cuenta de resultados y su rentabilidad, se realiza una previsión en el primer año de la citada cuenta y una proyección para el plazo máximo de concesión, **4 años** (incluyendo prórrogas), con base en las siguientes hipótesis:

Inflación anual media 2,0 %

Aumento de ingresos anuales (inflación) 2,0 %

Aumento de costes de personal (inflación+1%) 3,0 %

Aumento anual de cánones (inflación) 0 %

Aumento resto de costes (inflación) 1,0 %

Tomando estos resultados la previsión de la **cuenta de resultados** presenta las siguientes cifras:



9. Cuenta de Resultados durante el periodo de concesión.

Año de concesión	1	2	3	4
INGRESOS				
<i>Cifra de negocio</i>	125.910,96 €	128.429,18 €	130.997,76 €	133.617,72 €
GASTOS				
<i>Compras y aprovisionamientos</i>	40.773,29 €	41.588,75 €	42.420,53 €	43.268,94 €
<i>Servicios exteriores</i>	10.880,00 €	11.097,60 €	11.319,55 €	11.545,94 €
<i>Gastos de personal</i>	47.660,04 €	49.089,84 €	50.562,54 €	52.079,41 €
SUMA	99.313,33 €	101.776,19 €	104.302,62 €	106.894,29 €
RTDO ANTES DE IMPTOS	26.597,63 €	26.652,98 €	26.695,15 €	26.723,42 €
<i>Impto. (Tipo estimado 25%)</i>	6.649,41 €	6.663,25 €	6.673,79 €	6.680,86 €
RESULTADO	19.948,22 €	19.989,74 €	20.021,36 €	20.042,57 €



Conforme a la duración de la concesión, que de acuerdo con el apartado 6 de este estudio queda fijada en **1 año** (prorrogables anualmente hasta un máximo de 4 años), tomaremos dicho horizonte temporal como periodo máximo de recuperación de la inversión hipotética expuesta en el apartado 7, siendo el recurso principal para dicha recuperación a lo largo del periodo los ingresos de la explotación.

De acuerdo con las estimaciones realizadas de ingresos y gastos de la Cuenta de Resultados recogida en el apartado anterior, puede obtenerse el flujo de *Cash Flow* con el que calcular el periodo de recuperación o *Pay Back* de la inversión referida. Con los datos anteriores, se estima que el flujo de la cuenta de resultados permite la recuperación de la inversión inicial en el 1º ejercicios, como máximo, antes de finalizar la concesión mínima de 1 año.

10. Posibles Ayudas

No se prevén ayudas o subvenciones.

En virtud de todo lo expuesto en el presente estudio, la concesión de “servicios de explotación del bar cafetería de la piscina municipal” se considera viable económica y financieramente, ya que desde el primer año de inicio de la actividad de explotación se obtienen unos resultados positivos.

En Esparragalejo, a fecha de la firma electrónica.

Julián del Castillo Hernández
Diplomado en Ciencias Empresariales
Consultor en Desarrollo Local