



## Concello de Portomarín

### ESTUDO DE VIABILIDADE ECONOMICO-FINANCIERA DA CONCESIÓN DO SERVIZO PUBLICO DE PISCINA E BAR MUNICIPAL EN PORTOMARIN.

a) Finalidade e xustificación da concesión de servizos, así como definición das súas características esenciais.

#### 1. Obxecto.

O presente estudo ten a finalidade de analizar a viabilidade da concesión do contrato de concesión de explotación da Piscina Municipal de Portomarín e o bar anexo á mesma, de acordo ao artigo 285.2 da Lei 9/2017, do 8 de novembro, de Contratos do Sector Público, a cal fai referencia a que os “contratos de concesión de servizos a tramitación do expediente irá precedida da realización e aprobación dun estudo de viabilidade dos mesmos ou no seu caso, dun estudo de viabilidade económico-financeira, que terán carácter vinculante nos supostos en que conclúan na inviabilidade do proxecto”.

A proposta trata sobre a explotación da piscina e o bar anexo durante o período estival.

O estudo de viabilidade realizouse para un período concesional de 4 anos.

#### 2. Localización.

A Piscina Municipal de Portomarín, atópase situada no concello de Portomarín, que pertence á provincia de Lugo.

A piscina atópase situada na contorna do parque Parabén dentro do casco urbán da vila de Portomarín, situada a unha distancia de aproximadamente 30 km tanto a Lugo como a Sarria.

#### 3. Presentación.

Presentase a continuación, o Proxecto de viabilidade da Piscina Municipal – Bar de Portomarín, un centro de lecer nunha contorna rural e rodeada de natureza, cunhas instalacións que ofrecerán unhas experiencias irrepitibles aos usuarios de Portomarín e arredores sin olvidar aos milleiros de peregrin@s que pasan por esta vila.

A posta en marcha deste proxecto, constituirá un aire fresco para a cidadanía que o recibirá con grandes expectativas, debido a que é un lugar especial. Esta instalación rodeada dun parque natural.

#### 4. Xustificación.

O presente estudo trata de dar resposta a unhas das maiores demandas da poboación de Portomarín, que non é outro da posibilidade de gozar dunha piscina de verán nunha poboación rural.

Por eses motivos, desde a óptica dun centro acuático quérese dar resposta ás demandas de todos os usuarios por tres razóns:

1. A primeira porque se incrementaría o atractivo do pobo e dos arredores e os servizos da mesma, e con iso o maior grao de satisfacción dos residentes e visitantes.

2. Esta óptica de servizos de lecer que presentamos contribuirá a proporcionar ás persoas experiencias positivas nunha alta porcentaxe daquelas que gocen das nosas instalacións.





## Concello de Portomarín

3. Porque na sociedade actual non basta con gozar da piscina municipal senón de proporcionar servizos de lecer dirixidos como son clases de natación, campamentos de verán, clases de aquagym, etc., enfocados principalmente á saúde e ao lecer, de aí a gran variedade de usuarios que utilizan estes servizos e instalacións.

Doutra banda, na zona do bar, proporcionarase comida saudable e concertos.

Desde o punto de vista da xestión e da rendibilidade, unha piscina-bar destas características deberá reunir todas aquelas que permitan a maior diversidade de servizos e o maior aforro de custos.

Un maior número de servizos propicia dentro da poboación:

- Fidelidade por parte dos usuarios.
- Maior número de usuarios.
- Incremento de ingresos.
- Aumento da rendibilidade ao compartir gastos xerais ( kiosko, bar, piscina, etc).

### 5. Servizos e Instalacións Asociadas.

A piscina-bar de Portomarín, tras estudar o mercado, é unha instalación de lecer atractiva que conta cun edificio de vestiarios, o bar con unha zoa de terraza e con vistas tanto o vaos principal como a piscina máis pequena.

Os criterios funcionais cos que está ordenada a instalación son os seguintes:

- Un único acceso e control, controlado.
- Vestíbulo representativo.
- Eliminación de barreiras arquitectónicas en todos os percorridos.
- Minimizar os percorridos e as superficies interiores comúns. Do mesmo xeito contar cun acceso único que de independencia aos diferentes usos e servizos con posibilidade de funcionamento autónomo.

### 6. Descrición da Piscina de Portomarín.

A piscina-bar está totalmente adaptada a persoas con mobilidade reducida. A disposición do terreo e o estudo da posterior funcionalidade da piscina lévannos a un parque municipal de gran extensión.

No deseño inicial desta instalación de lecer e recreo, co obxectivo prioritario de cubrir as necesidades de todos e cada un dos seus usuarios, a piscina municipal e o seu entorno ofrece un amplo conxunto de instalacións e servizos destinados ao deporte, lecer, relax e diversión, sendo unicamente obxecto desta licitación o recinto da piscina e o bar anexo á mesma.

Os espazos máis importantes deste complexo “todo en un” son:

A) Dous vasos: un xeral, cuxa profundidade vai desde 1,20 m a 1,80 m, e outro de chapoteo infantil, para aqueles nenos que son menores de 2 anos.

B) Superficie de zona de descanso formada por céspede natural, que conta con árbores.

C) Zona de plataforma: pavimento composto por un chan continuo de formigón e antiescorregadiza, mide de 3 a 4 m. de ancho todo o largo do perímetro de ambos vasos.

D) Valado Perimetral: O vaso de chapoteo xeral está cercado por un valado perimetral que cumpre as condicións hixiénico-sanitarias das piscinas de uso colectivo en Galicia. A do vaso infantil conta a maiores do valado un muro-banco de pedra.

E) Duchas frías: hai dúas duchas situadas nas zonas de acceso ao vaso de chapoteo xeral e unha na de chapoteo infantil.

F) Aseos señoras: nesta instalación atopámonos con duchas, inodoros, cambiadores e lavabos, inclúe aseo adaptado composto por ducha, inodoro e lavabo.

G) Aseos cabaleiros: nesta instalación atopámonos con duchas, inodoros, cambiadores e lavabos, inclúe aseo adaptado composto por ducha, inodoro e lavabo.

H) Aseo de señoras/cabaleiros minusválidos: provisto de lavabo e cunca adaptada.





## Concello de Portomarín

---

- I) Local de primeiros auxilios e sala de monitor.
- J) Control e despacho de billetes.
- K) Almacén de produtos químicos: os produtos químicos serán almacenados de tal modo que estean o máis afastados posible dos usuarios da piscina.
- L) Bar.
- M) Elevador hidráulico para usuarios con mobilidade reducida.

Con este estudo achegase plano das instalación existentes.

### 7. Dotación tecnolóxica destacable.

Ademais de contar cun lugar en pleno centro rural, esta instalación conta cunhas instalacións modernas e adaptadas a normativa vixente.

### 8. Futuro.

Estamos ante unha instalación exemplar e única, deste xeito, á parte de cubrir a demanda de necesidades de baño libre, incidirá positivamente en potenciar o concepto de Práctica Deportiva Saudable en conexión coa natureza, obtendo a satisfacción de alcanzar un estado de benestar en todos os servizos que ofrece, a través das súas zonas verdes, bar e piscina, onde poderemos alcanzar os obxectivos de relaxación, lecer, gozar e reunión social, etc.

O noso obxectivo tamén é desenvolver fomentar algúns dos obxectivos de desenvolvemento sostible de axenda 2030, segundo a ONU.

### **b) Xustificación das vantaxes cuantitativas e cualitativas que aconsella a utilización de contrato de concesión de servizos fronte a outros tipos contractuais, con indicación dos niveis de calidade que resulta necesario cumprir, a estrutura administrativa necesaria para verificar a prestación, así como as variables en relación co impacto da concesión na estabilidade orzamentaria.**

A concesión do dereito de explotación dos servizos implica a transferencia ao concesionario do risco operacional, abarcando o risco de demanda, o de subministración, ou ambos.

Entendese por risco de demanda o que se debe á demanda real dos servizos obxecto do contrato e risco de subministración o relativo á subministración dos servizos obxecto do contrato, en particular o risco de que a prestación dos servizos non se axuste á demanda.

Así, a elección deste modelo de contratación atópase xustificada, xa que para a entidade supón trasladar o risco operacional ao concesionario, quen poderá xestionar co seu persoal ao servizo, sen que o concello dispoña de persoal nin medios adecuados para a devandita xestión.

Doutra banda, este risco conleva para o concesionario un estímulo, quen cunha adecuada xestión e unha optimización de recursos pode ver aumentada a demanda do servizo e por tanto as súas ganancias. Á súa vez, este estímulo servirá de revulsivo para que a xestión cara ao usuario sexa o máis efectiva e adecuada xa que un servizo de calidade conleva un incremento da demanda e esta á súa vez, un aumento das ganancias.

### **c) Previsións sobre as demandas de uso e incidencia económica e social na súa área de influencia e sobre a rendibilidade da concesión.**

#### 1. Clima.





## Concello de Portomarín

---

O clima de Portomarín clasifícase como cálido e tépedo. A choiva en Portomarín cae sobre todo no inverno, con relativamente pouca choiva no verán. Este clima é considerado Csb segundo a clasificación climática de Köppen- Geiger.

A temperatura é de media 11.5 ° C.

Precipitacións medias 998 mm. A menor cantidade de choiva ocorre en xullo. A media deste mes é 31 mm. En novembro, a precipitación alcanza o seu pico, cunha media de 125 mm.

As temperaturas son máis altas de media en agosto, ao redor de 18.3 ° C. a 5.6 ° C de media en xaneiro que é o mes máis frío do ano.

A variación na precipitación entre os meses máis secos e máis húmidos é 94 mm.

A variación na temperatura anual está ao redor de 12.7 ° C.

### 2. Economía.

A súa economía estivo baseada no pasado na agricultura, a gandería e unha fabrica de ladrillos ceramicos para a construción. Na actualidade vive tanto da gandería e a agricultura como do sector servizos, pois o turismo é considerable en épocas estivais debido a que Portomarín se atopada dentro do Camiño de Santiago Francés.

Actualmente, e despois da crise inmobiliaria que obrigou ao peche da única fábrica da zona, a economía está vivindo unha gran recuperación económica debido ao gran auxe experimentado co turismo do Camiño de Santiago.

### 3. Rendibilidade da concesión sobre estes valores.

Tras analizar a situación, o clima e a economía, podemos chegar á conclusión de que a adquisición da concesión da Piscina Municipal de Portomarín tería unha rendibilidade positiva, podendo variar, se o verán vén con tormentas, pero grazas á súa localización dentro do Camiño de Santiago os meses de verán sempre conta con visitantes.

### **d) Estudo de impacto ambiental (cando este sexa preceptivo de acordo coa lexislación vixente).**

O impacto ambiental deste proxecto non é abrasivo coa contorna polo que seguindo a lei vixente non é necesario realizar un estudo do mesmo.

### **e) Riscos operativos e tecnolóxicos.**

A Piscina Municipal é un centro destinado ao deporte e á saúde mediante as actividades acuáticas fundamentalmente. Non é unha instalación que poida considerarse perigosa desde o punto de vista ambiental.

Durante os anos de vixencia da concesión, o xestor que se encargará da explotación, deberá realizar un pequeno plan de mantemento e conservación das instalacións.

Devandito plan deberá definir o tipo de operación de mantemento e periodicidade dos controis dos equipos, centrándose principalmente nas operacións de tratamento do vaso, vestiarios, etc...

- Risco para a saúde polos produtos químicos para a piscina.
- Risco para a saúde por usos indebido das instalacións.
- Risco para a saúde por problemas físicos ou enfermidades.
- Etc.

### **f) Ingresos.**





## Concello de Portomarín

Os ingresos calcúlanse como o resultado de multiplicar o prezo público pola demanda oportuna, sendo os prezos públicos, os contidos na ordenanza vixente no momento da realización do presente estudo.

“Artigo 6: Cotas e tarifas.

1.- A contía da taxa pola utilización do servizo da piscina municipal establecerase en función das tarifas seguintes:

	<u>Abonados</u>	<u>IMPORTE</u>
1.	Adulto mensual	12,00 Euros
2.	Familiar mensual	15,00 Euros
3.	Pensionistas e infantil mensual	6,00 Euros
4.	Adulto tempada	24,00 Euros
5.	Pensionistas e infantil tempada	15,00 Euros
6.	Familiar tempada	30,00 Euros
B)	<u>Entrada libre</u>	<u>IMPORTE</u>
1.	Adulto	2,00 Euros
2.	Pensionistas e infantil	1,00 Euros

### INGRESOS POR BAR.

Os distintos servizos prestados no bar son:

- Servizo en terraza
- Servizos en Barra.
- Outros.

Os ingresos desprendidos de cada unha destas actividades calcúlanse como o produto do prezo e a demanda estimada para cada unha delas. O cálculo da demanda para cada un destes tipos de abonado obtívose aplicando a porcentaxe de participación sobre o total de cada un deles sobre o total.

Os ingresos derivados das actividades de bar obtéñense como o sumatorio global dos ingresos de cada unha das actividades.

A media de rexistros de entradas nos anos anteriores é de aproximadamente 150 persoas por día e cunha media de consumo no bar de 2,20/2,40 euros por persoa e día, a cifra para esta partida (Ingresos por actividades de bar) resultará de **20.700,00 €**.

### INGRESOS POR ENTRADAS.

As entradas e abanos ofertados na piscina municipal son os seguintes:

	<u>Abonados</u>	<u>IMPORTE</u>
1.	Adulto mensual	12,00 Euros
2.	Familiar mensual	15,00 Euros
3.	Pensionistas e infantil mensual	6,00 Euros
4.	Adulto tempada	24,00 Euros
5.	Pensionistas e infantil tempada	15,00 Euros
6.	Familiar tempada	30,00 Euros
B)	<u>Entrada libre</u>	<u>IMPORTE</u>
1.	Adulto	2,00 Euros
2.	Pensionistas e infantil	1,00 Euros





## Concello de Portomarín

Os ingresos obtidos de cada un destes bonos calcúlanse como o produto do prezo público recolleito na correspondente ordenanza e a demanda estimada para cada un deles, sendo:

As demandas de entradas móstranse a continuación.

Resultados.

- 1.- Abonado adulto mensual  $5 \times 12 \text{ €} \times 1 \text{ mes} = 60 \text{ €}$
- 2.- Abonado familiar mensual  $10 \times 15 \text{ €} \times 1 \text{ mes} = 150 \text{ €}$
- 3.- Abonado pensionistas e infantil mensual  $15 \times 6 \text{ €} \times 1 \text{ mes} = 90 \text{ €}$
- 4.- Abonado adulto tempada  $10 \times 24 \text{ €} = 240 \text{ €}$
- 5.- Abonado pensionistas e infantil tempada  $50 \times 15 \text{ €} = 750 \text{ €}$
- 6.- Abonado familiar tempada  $200 \times 30 \text{ €} = 6.000 \text{ €}$
- 7.- Entrada adultos diario  $100 \times 2 \text{ €} \times 60 \text{ días} = 24.000 \text{ €}$
- 8.- Entrada infantil o pensionista diario  $50 \times 1 \text{ €} \times 60 \text{ días} = 4.200 \text{ €}$

A cifra para esta partida (Ingresos por entradas) resultou: **22.290 €.**

### g) Gastos.

#### GASTOS DE PERSOAL.

Para o cálculo dos custos salariais, tómake como base de cálculo o Convenio Colectivo Provincial de aplicación vixente.

Clasificamos aos traballadores dentro das diferentes categorías salariais: Xerente. Unha persoa destinada á categoría

Xerente. A súa retribución salarial anual supón 4.500,00 €. Trataríase do titular da explotación que se atopa dado de alta no réxime de traballadores autónomos.

Camareiro. Unha persoa destinada á categoría de camareiro. A súa retribución salarial anual supón 3.671,82 €. A súa xornada é xornada completa e en contrato temporal de tres meses ao ano.

Socorrista. Unha persoa destinada á categoría de socorrista. A súa retribución salarial anual supón 3.505,41 €. A súa xornada é xornada completa e en contrato temporal de tres meses ao ano.

O custo das cotas de Seguridade Social dos empregados ascendería a 7.834,96

A cifra para esta partida (Gastos de persoal) resultou: **19.512,20 €.**

#### GASTOS DE COMPRAS DE MERCANCIA.

Recóllense nesta partida todas as compras de bebidas e outros produtos relacionados con esta actividade.





## Concello de Portomarín

---

A cifra desta partida (Gastos de compras de mercaderías) resultou: **11.307,10 €**

### GASTOS DE SUMINISTROS

Servizos básicos das instalacións tales electricidade. A enerxía eléctrica utilízase para o accionamento de bombas que ten a piscina. Tamén é necesaria para a iluminación do conxunto das instalacións, e outros accionamentos eléctricos diversos para o bar (computador, impresora, telefonía, máquina rexistradora, etc.) e para a recepción da instalación. Para o funcionamento dos equipos de son dos cales dispón as instalacións.

Luz 1.877,26 €.

A auga é necesaria para o funcionamento da piscina, para encher o vaso da piscina principalmente. Para a rega da zona axardinada do exterior das instalacións. Para usos de limpeza en xeral de todas as instalacións, vestiarios, bar, etc..

Auga 1.100,00 €.

Recóllense nesta partida os custos referidos á liña de telefonía móbil, xa que non se prevé a instalación de teléfono fixo nin conexión a internet mediante ADSL.

Telefonía 200,00 €.

Nesta partida englobaríanse tanto os gastos de impresión de tarxetas de abono, bonos e entradas, como o material necesario para os equipos informáticos, tales como papel, rolo térmico, tóner ou cartuchos de tinta e material diverso.

Material de oficina 500,00 €.

A cifra para esta partida (Gastos de suministros) resultou: **3.677,26 €**.

### GASTOS DE MANTEMENTO

Os diversos custos que existen nesta partida son os diferenciados nos distintos apartados que se mencionan posteriormente.

- a) Para partidas relacionadas co vaso da piscina, motor, etc.
- b) Reparacións no vaso da piscina para o uso dos maiores e outra piscina para o uso dos máis pequenos.
- c) Reparacións na edificación compostal por almacen, sala de monitor, aseos e bar.
- d) Limpa fondos para realizar limpeza do fondo da piscina de maneira regular.
- e) Reixas para desaugadoiro da piscina e esquineras de reixas.
- f) Varanda: varanda de aceiro inoxidable e cristal.





## Concello de Portomarín

Reparación instalacións piscina	536,00 €.
Reparación edificacións	300,00 €.
Reparación equipos de son	125,00 €.
Reparación varanda	750,00 €.
Botiquín	50,00 €.
Reparacións e conservación	1.761,00 €.
Produtos de limpeza	580,00 €.
Tratamentos da auga	2.600,00 €.
Análisis da auga	150,00 €.
Produtos	3.330,00 €.
Seguros	200,00 €.

A cifra para esta partida (Gastos de mantemento ) resultou: **5.291,00 €.**

### AMORTIZACIONES

A inexistencia de determinado tipo de maquinaria dentro das instalacións, necesaria para o desenvolvemento da actividade, principalmente no ámbito do bar, implica a necesidade de dotar ás instalacións de maquinaria apropiada para a realización de diversas actividades, que serán financiadas con recursos propios. Os diferentes tipos de maquinaria son susceptibles de amortización.

De forma orientativa, móstrase a continuación unha lista de posibles investimentos en maquinaria e a súa valoración, susceptibles de ser modificadas atendendo ás distintas propostas de investimento en equipamento.

- Lavalouzas (255,00 €)
- Cafeteira-muíño (260,00 €)
- Máquina de xeo (250,00 €)
- 2 Arcones (490,00 €)
- 4 Botellersos 1.550,00 €)
- Microondas (200,00 €)
- Limpa fondos (1000,00 €)

O resultado de aplicar o método de amortización é o resultado que irá destinado á partida de amortización anual, partindo da existencia de diferentes tipos de maquinaria. O período que se utiliza para a amortización é o establecido na normativa aplicable para a determinación do Imposto de Sociedades. Lei 27/2014, do 27 de novembro.

Maquinaria 305,00 €.

Nos equipos informáticos o seu período de amortización é de 8 anos, pero sendo tamén utilizado para obter a cota de amortización anual o método de amortización lineal. Para a realización das actividades ordinarias precísanse dous equipos, valorados en 600,00 euros cada un,







## Concello de Portomarín

situado dentro das instalacións do edificio, un no bar e outro na recepción onde se realiza a venda de entradas. Lei 27/2014, do 27 de novembro o período que se utiliza para a amortización é o regulamentado nesa normativa legal no apartado.

Equipos informáticos 180,00 €.

Os equipos de son o seu período de amortización é de 6 anos, pero sendo tamén utilizado para obter a cota de amortización anual o método de amortización lineal. Resultan necesario un equipo de son dentro das instalacións, que se valora a efectos de investimento en 200,00 euros. O período que se utiliza para a amortización é o establecido na normativa aplicable para a determinación do Imposto de Sociedades. Lei 27/2014, do 27 de novembro.

Equipo de son 18,00 €.

Materiais con destino ás zonas de auga :

- a) Táboa de natación.
- b) Churros de natación.
- c) Bastón de profundidade.
- d) Aletas de varios tamaños.
- e) Etc. Materiais de gran utilidade para facer posible a aplicación práctica das actividades que se practican nas instalacións e dentro dos diferentes tipos de materias que se imparten.

O seu valor a efectos de investimento calcúlase en 200,00 euros. Lei 27/2014, do 27 de novembro o período que se utiliza para a amortización é o regulamentado nesa normativa legal no apartado

Materiais con destino as zonas de auga 223,00 €.

Materiais con destino ao bar:

- a) Vaixela
- b) Xogo de cubertos
- c) Enxoval: satenes, cazolas, bandexas, etc.

Calculouse un investimento para a dotación destes elementos por importe de 800,00 euros O período de amortización destes elementos será o establecido na Lei 27/2014, do 27 de novembro, aplicable para a determinación do Imposto de Sociedades.

Materiais con destino ao bar 160,00 €.

A cifra para esta partida (amortizacións) resultou: **886,00 €.**

### ARRENDAMENTOS E CANONS

Nesta partida inclúese os gastos da concesión administrativa da explotación da Piscina Municipal pertencente ao Concello de Portomarín obxecto do presente estudo.

A cifra para esta partida (Arrendamentos e canons) resultou **363,00 €**





## Concello de Portomarín

---

### h) Conclusión.

Resumen

Ingresos

por actividades de bar.-	20.700,00 €
por entradas.-	22.290,00 €
<b>TOTAL.-</b>	<b>42.990,00 €</b>

Gastos

por persoal.-	19.512,20 €.
por compras de mercaderías.-	11.307,10 €
por suministros.-	3.677,26 €
por mantemento.-	5.291,00 €
por amortizacións.-	886,00 €
por arrendamentos e canons.-	363,00 €
<b>TOTAL.-</b>	<b>41.036,56 €</b>

Polo tanto o resultante da diferencia dos ingresos e os gastos é de **1.953,44 €.**

En consecuencia, o proxecto de explotación da piscina municipal de Portomarín resulta VIABLE dende o punto de vista económico.

Asinado electronicamente ao marxe do documento.

O Técnico Municipal,

