



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCUÉSCAR (CÁ CERES)

Plaza de España, 1. C.P.: 10160 – Alcuéscar (Cáceres) . Telf.: 927 38 40 02. Fax: 927 38 46 91
C.I.F.:P1001000G ayuntamiento@alcuescar.es



Expediente nº: 36/2.024.

Procedimiento: Actuaciones Preparatorias del Contrato de Concesión de Servicios.

Asunto: CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL SERVICIO DE Quiosco Bar Parque Municipal.

Estudio viabilidad.

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

ÍNDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO

1. Objeto y Justificación del Estudio.
2. Finalidad y Justificación del Servicio.
3. Justificación de las Ventajas Cuantitativas y Cualitativas.
4. Previsiones sobre la demanda de uso.
5. Estudio de Impacto Ambiental.
6. Duración de la concesión y riesgos operativos y tecnológicos.
7. Coste y financiación de la inversión.
8. Valor Actual Neto De Todas Las Inversiones, Costes e ingresos del Concesionario.
9. Posibles Ayudas de Estado.

Expediente n.º: 36/2.024.

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

Procedimiento: Estudio de Viabilidad Económico-Financiera de una Concesión de
Servicios.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS.

1. Objeto y justificación del estudio.

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la gestión de Quiosco-Bar del Parque Municipal, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

El objeto del contrato es la adjudicación de la concesión del servicio de Quiosco-Bar del Parque Municipal en el espacio público ubicado en el recinto del Parque Municipal.

El Ayuntamiento adscribirá los siguientes bienes e instalaciones:

Bar-Quiosco sito en el Parque Municipal sin mobiliario adscrito al mismo y la zona de terraza circundante correspondiente al Quiosco.

Se distinguen los siguientes espacios:

-Zona de barra /cocina.

-Terraza.

-Almacén (compartidos con el auditorio municipal).

-Aseos (compartidos con el auditorio municipal y pista deportiva polivalente, al igual que el acceso a los mismos).

Se encuentra ubicado dentro del recinto del Parque Municipal de Alcuéscar:
Localización: Avd. Constitución, nº 69. C.P.: 10160 Alcuéscar, Cáceres. Ref. Cat.: 8907904QD3480N0001WE. Linderos(S/Cat): ESTE: Calle Juan Bote García. OESTE: Parcela 55, Polígono 13, paraje el Rubio, Av constitución 71, Av constitución 73 , NORTE: Avd. Constitución. SUR: Calle Huertos.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la contratación de una concesión de servicios para la gestión de Quiosco-Bar del Parque Municipal, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la

viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta Entidad Local.

El objeto del contrato es la concesión de la gestión del servicio de gestión y explotación del Quiosco-Bar del Parque Municipal Virgen del Rosario de Alcuéscar, durante las temporadas:

- Desde el 1 de abril 2.024 hasta el 31 de Marzo de 2.025.
- Desde el 1 de abril 2.025 hasta el 31 de Marzo de 2.026.
- Desde el 1 de abril 2.026 hasta el 31 de Marzo de 2.027.
- Desde el 1 de abril 2.027 hasta el 31 de Marzo de 2.028.

En dicha gestión y explotación se incluyen las siguientes prestaciones:

- 1º. La gestión y explotación del Quiosco Bar del Parque Municipal.
- 2º. Limpieza y mantenimiento del Quiosco Bar y del recinto.
- 3º. Contratación del personal necesario para la explotación del servicio, (camareros...).
- 4º. Colaboración activa en todo tipo de iniciativas, acciones y proyectos promovidos por el Ayuntamiento de Alcuéscar con el fin de favorecer el desarrollo turístico y el crecimiento sostenible de la zona.

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 y finalidad de las obras 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 si se considera que es suficiente.

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. En este caso, el servicio.

La contratación de la concesión de servicios para para la gestión de Quiosco-Bar del Parque Municipal, se considera objeto de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera por las siguientes razones:

Teniendo en cuenta que en la concesión del servicio para la gestión de Quiosco-Bar del Parque Municipal, no se prevé la realización de obras o inversiones, más allá de aquellas obras de reforma que voluntariamente el concesionario quiera llevar a cabo, se estima suficiente la realización de un análisis de viabilidad económico financiera.

La finalidad del contrato propuesto es la concesión del servicio para la gestión de Quiosco-Bar del Parque Municipal, de titularidad municipal, siendo éste susceptible de explotación por los particulares.

Este establecimiento está concebido para prestar el servicio de Quiosco-Bar. En el caso en el que por el concesionario se quieran ampliar las actividades que puedan realizarse, deberá solicitar la correspondiente autorización municipal que se tramitará conforme a la legislación prevista en cada momento.

No es necesario por el carácter del servicio, que se anexe a este estudio de viabilidad económico-financiera el correspondiente estudio de impacto ambiental.

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la gestión de Quiosco-Bar del Parque Municipal, se redacta el presente estudio económico financiera. En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la gestión y la explotación exponiendo las características y realizando una justificación y una valoración de la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta entidad local.

Como todo estudio basado en estimaciones futuras debe hacerse constar la limitación de este trabajo, dado que está sujeto a la realización de sucesos futuros e inciertos. En este sentido, se advierte, que debido a su carácter incierto pueden darse diferencias significativas entre los resultados de las proyecciones plasmadas en el presente estudio y los reales. En consecuencia, se rechaza cualquier responsabilidad por el no cumplimiento de las proyecciones realizadas.

Debe indicarse que las estimaciones han sido realizadas en base a un escenario normalidad, previamente a la situación de crisis sanitaria actual.

Escenario considerado e hipótesis básicas:

Las hipótesis de partida consideradas para este estudio son los siguientes:

- Las previsiones futuras de ingresos y gastos, utilizadas en el estudio han sido estimadas a partir de la información suministrada por el Ayuntamiento de Alcuéscar, la consulta de informes y estudios similares y las opiniones obtenidas de profesionales del sector de la hostelería y la restauración.

- Para la aplicación de los criterios dinámicos de valoración de inversiones se suponen conocidas con total certeza las corrientes de cobros y pagos que definen el proyecto.

- La totalidad de los cobros y pagos del proyecto de gestión y explotación se realizan al contado.

- Para poder iniciar su actividad, el adjudicatario necesitará realizar una serie de inversiones en inmovilizado, permitiendo la visita de las instalaciones en todo momento para que comprueben el material que debe ponerse por su parte.

2. Finalidad y justificación del servicio.

El Quiosco-Bar obligatoriamente se mantendrá abierto de acuerdo con los periodos de actividad de la estival, no pudiéndose cerrar salvo autorización expresa de la Alcaldía. Se establece como período obligatorio desde el 1 de mayo del año en curso (o desde el día siguiente a la firma del contrato) y hasta el día 15 de Octubre de cada año, salvo que las condiciones meteorológicas no lo hagan posible.

El adjudicatario podrá tener abierto el Quiosco- Bar todo el año si lo considera oportuno. Si no quiere abrirlo todo el año podrá hacerlo cuando las condiciones meteorológicas lo permitan o cuando considere celebrar algún evento.

El acceso al espacio donde se sitúa el bar objeto de la concesión es libre para todos los ciudadanos que accedan al Parque Municipal, siempre con las limitaciones de aforo que imponga la normativa sanitaria vigente.

No obstante y en su caso, este acceso puede ser modificado de conformidad con los eventos y actividades organizadas y autorizadas por el Ayuntamiento. De este modo, el concesionario no puede acordar el acceso de personas no autorizadas.

El bar se encuentra dentro del recinto del Parque Municipal, por lo que su funcionamiento se subordina al del recinto y a las actuaciones que el Ayuntamiento realice sobre el mismo.

Necesidad a satisfacer:

Considerando la posibilidad de proceder a la Concesión del Servicio del Quiosco-Bar situado en un edificio público, ubicado en el recinto del PARQUE MUNICIPAL, considerando la necesidad de realizar la contratación Concesión del Servicio del Quiosco-Bar expresando su justificación en la imposibilidad de hacerlo por nuestros medios y la necesidad de hacer viable la Concesión del servicio y al objeto de valorar adecuadamente el asunto.

Se necesita proceder a la Concesión del Servicio del Quiosco - Bar situado en un edificio público, PARQUE MUNICIPAL DE ALCUÉSCAR, considerando la necesidad de realizar la contratación de la Concesión del Servicio del Quiosco- Bar expresando su justificación en la imposibilidad de hacerlo por nuestros medios y la necesidad de hacer viable la Concesión del Servicio y al objeto de valorar adecuadamente el asunto.

El Ayuntamiento carece de medios personales y materiales para llevar a cabo el objeto de dicho contrato, y el importe del coste que este servicio prestado de forma directa generaría supondría un coste que no podría asumir este Ayuntamiento.

Con la prestación de este servicio mediante contrato de concesión de servicios se pretende que las persona que vayan al QUIOSCO- BAR PARQUE MUNICIPAL puedan disfrutar de este servicio que de otra manera permanecería cerrado.

De esta forma se posibilita además que una persona física o una familia pueda optar a esta contratación y generar puestos de trabajo en este municipio.

Con ella se pretende:

- Atender la demanda de alimentos y bebidas en las instalaciones del parque municipal.
- Incrementar el atractivo del Parque Municipal para un mayor grado de satisfacción de los residentes y visitantes, lo que contribuirá a incrementar el número de usuarios y su fidelización.
- Constituir un espacio para el encuentro y el esparcimiento complementario al uso del parque municipal.
- Aumento de la rentabilidad de las instalaciones del Quiosco-Bar Parque municipal.

En la sociedad actual la forma en la que los usuarios utilizan las instalaciones deportivas ha evolucionado, no siendo únicamente ya un espacio para realizar actividades sino un lugar de ocio y esparcimiento en el que se buscan otro tipo de experiencias enfocadas a la salud y las relaciones sociales. Siendo el impacto de este servicio positiva para los beneficiarios directos del servicio del Parque Municipal, así como, para el área de influencia de éstos.

El contrato definido tiene la calificación de contrato administrativo de concesión de servicios, de acuerdo con el artículo 15 de 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.

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. 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.

División en lotes: NO.

La realización independiente de las diversas tareas que comprende la explotación dificultaría su correcta ejecución desde un punto de vista técnico. La optimización de los recursos que requiere este tipo de negocios, mediante la adecuada organización del personal deriva en una actividad compartida inviable. Sólo la gestión de estos servicios considerada en su conjunto constituye un modelo sostenible de negocio, y económicamente rentable.

Este contrato sirve al cumplimiento y realización de los fines institucionales del Ayuntamiento de Alcuéscar y, según obra en el expediente, viene a dar cobertura a la necesidad que se define a continuación:

El contrato que se promueve tiene por objeto dar respuesta a las necesidades de los usuarios del Parque Municipal de Alcuéscar. De esta manera, se posibilita dar una correcta atención a la ciudadanía, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, por el que este Ayuntamiento tiene encomendadas dentro de sus competencias propias la de promoción deportiva y de tiempo libre.

Las características económicas de esta actividad la distancian del concepto de “servicio público”, sin perjuicio del interés social que se reconoce en su ejercicio.

Es por esto por lo que se ofrece a los operadores privados del sector con la finalidad de asegurar la prestación de un servicio de calidad. En este sentido, persiste la utilidad pública de este establecimiento, que dota al municipio de Alcuéscar y sus alrededores de la infraestructura necesaria para incentivar el ocio en la época estival no sólo de los/as vecinos/as residentes, sino también de aquellos/as que vienen a disfrutar de sus vacaciones estivales y a los/as turistas de interior y de naturaleza que visitan la localidad y dando a conocer no sólo nuestro patrimonio cultural sino también el gastronómico de la localidad. Además permite una utilización de los espacios de familias enteras, al posibilitar que los padres, abuelos ... de los niños disfruten de esas instalaciones mientras los niños se encuentran en las zonas de juegos habilitadas para ellos en el Parque Municipal.

Según se desprende de lo anterior, esta necesidad está perfectamente definida, y está prevista en el marco de la actividad contractual programada por el Ayuntamiento de Alcuéscar.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, la relación entre la necesidad a cubrir y el objeto del presente contrato (gestión de un servicio público mediante concesión de servicios) es **DIRECTA, CLARA Y PROPORCIONAL**, y los fines perseguidos con este contrato son objetivos y permiten afirmar que el mismo se circunscribe dentro de un marco de contratación eficiente y sostenible.

Las ventajas que aconsejan el contrato de la 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 a 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 del servicio 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 de lo efectiva y adecuada ya que un servicio de calidad conllevará un incremento de la demanda y ésta a su vez, un aumento de las ganancias.

Con ella se pretende cubrir la demanda de una parte de la población que disfruta del Parque Municipal y que con la apertura del Quiosco-Bar del Parque Municipal se cubren una serie de necesidades ya sean sociales, familiares, o incluso económicas, que deben ser tenidas en cuenta para el impulso de la contratación de la concesión de servicios.

Por lo tanto, la finalidad de este contrato, es fundamentalmente paliar el déficit de estos servicios en esta zona del municipio, e intervenir simultáneamente en el entorno con la dotación de este nuevo servicio, que ya se ha prestado y ha sido del agrado de nuestros vecinos.

Además, y con el fin de garantizar la correcta prestación de los servicios enumerados, se prevé la asunción por parte del concesionario de la realización de cuantas actuaciones sean necesarias para su nueva puesta en funcionamiento y ejecución a lo largo del período de la concesión.

En cualquier caso, en lo que respecta a la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos establecidos en los pliegos así como en la norma específica de regulación en función de la finalidad de los servicios y los requisitos que la misma recoja, tales como las Leyes específicas aplicables a este servicio y a su desarrollo y prestación, ya sean normativa de horarios, de aforos, normativa sanitaria...y demás que le sea de aplicación.

Los servicios a prestar con carácter obligatorio son los siguientes:

- Servicio de cafetería y de bebidas frías y calientes.
- Servicio de comidas (mínimo bocadillos y raciones frías).
- Cuidar el buen orden del servicio.
- Tomar cuantas medidas sanitarias establece la legislación vigente para las explotaciones de este tipo.
- Mantenimiento y Limpieza de todas las instalaciones del Quiosco-Bar y la terraza (incluido el vaciado de papeleras), al menos dos veces al día.

— Limpieza y mantenimiento del almacén y los Aseos Públicos que se encuentran ubicados en el Parque Municipal compartidos con el auditorio municipal y pista deportiva polivalente, al igual que el acceso a los mismos, al menos dos veces al día en el caso de los aseos.

Todas estas cuestiones se definirán de forma más concreta en los pliegos.

-Ubicación de las Instalaciones:

1.1 Ubicación:

Se encuentra ubicado dentro del recinto del Parque Municipal de Alcuéscar:

Localización: Avd. Constitución, N° 69. C.P.: 10160 Alcuéscar, Cáceres.

Ref.Cat.: 8907904QD3480N0001WE.

Linderos: DERECHA: Calle Juan Bote García.

IZQUIERDA: Parcela 55, Polígono 13, paraje el Rubio Z.

NORTE: Calle Avd. Constitución.

SUR: Calle Huertos.

Situación del bien en el recinto: VER PLANOS.

1.2 Superficie:

Superficie del Quiosco-Bar (recinto Parque Municipal):23,38m2

Cuadro de superficies construidas en el Parque:

	Almacén	Espectáculos	Deportivo	TOTAL
S.CONSTRUIDA	112 m2	172 m2	682 m2	966 m2

Cuadro de superficiesútilesdel Quiosco-Bar:

	Quiosco-Bar	Terraza (suelo)
S.ÚTIL	19,09 m2	643 m2

1.3 Título de adquisición:

El terreno donde se ubica el bien pertenece al Excmo. Ayuntamiento de Alcuéscar, desde 1990 en que la expropia a Don Fernando Pana Cáceres y Doña Ángeles Canal Saez.

Parte del Parque se encuentra inscrito en el Registro de Montánchez, al Tomo 572, Libro 73, folio 11.817, inscripción 1ª.

1.4 Frutos y rentas:

Actualmente sin generar frutos ni rentas debido a la terminación de la ocupación de las instalaciones tras la finalización de la explotación de las mismas.

1.5 Cargas y gravámenes:

Sin cargas ni gravámenes.

1.6 Destino del bien:

*Naturaleza del dominio del recinto del QUIOSCO-BAR:

3. Equipamientos y servicios/H.Dotaciones comunitarias/Deportivo (NN.SS):

***Bar:**

1. Residencia./D. Hotelero (NN.SS)

Pública concurrencia (CTE)

Edificación Hostelera (Gobierno de Extremadura)

-(PGM, en revisión): Uso global: Dotacional/Uso pormenorizado: DV) Zonas Verdes existentes

*Quiosco-Bar:

1. Residencial / D.Hotelero (NN.SS)

T. Terciario / Recreativo (PGM, en revisión)

Pública concurrencia (CTE)

Edificación Hostelera (Gobierno de Extremadura)

SEGUNDO. Descripción completa de los bienes muebles.

No hay bienes muebles.

TERCERO. Documentación gráfica

3.1 Fotografías: (VER ANEXO I).

CUARTO. Reconocimiento y estudio del bien. Circunstancias concurridas en ellos

4.1 Suelo (calificación):

Naturaleza del inmueble: Urbana. Servicio Público.

4.2 Inmueble:

*Factores ambientales negativos: No.

*Dotación de servicios urbanos:

Electricidad, Abastecimiento agua potable, Saneamiento. Acceso pavimentado a vía pública.

*Localidad y entorno:

El inmueble se halla ubicado en el municipio de Alcuéscar, perteneciente a la provincia de Cáceres, en España. La tendencia de su población ha sido creciente en los últimos años, habiendo bajado en la actualidad los ritmos de crecimiento. La actividad dominante en la población, se considera múltiple predominando sobre todo la agricultura, ganadería y servicios.

El entorno se encuentra con un porcentaje creciente en el grado de consolidación.

El nivel socio económico de los habitantes del entorno es medio. Las infraestructuras y los equipamientos han adquirido un progresivo desarrollo en los últimos años

*Año de construcción: 1992-1993.

*Estado de conservación: normal-bueno.

*Calidades constructivas: medias

*Sistema estructural: muros de carga de F.L.

*Nº de plantas: 1 / Altura de planta: 3 m libros.

*Accesos: Exterior desde vía pública pavimentada: 4.

Norte: Dos rampas accesibles y una escalinata desde la Avda Constitución.

Derecha: Dos entradas desde la calle Juan Bote García.

Sur: Entrada desde la calle Huertos.

*Acabados interiores: Suelos de gres, paredes y techos pintados. Carpinterías: metálica.

*Acabados exteriores: Solera de hormigón, determinadas zonas de tierra (con cuidados previos zona césped) y fachada del Quiosco enfoscada, terminada con pintura. Carpinterías: de acero

*Cubierta: Teja cerámica mixta, seis pendientes (hexágono).

*Instalaciones: Fontanería y ACS, saneamiento, electricidad.

La adecuación a las necesidades y las características de su situación hacen de este bien un local idóneo para destinarlo a BAR-TERRAZA.

Se considera que la celebración del contrato es necesaria e idónea para los

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

intereses municipales debido a que se parte de la necesidad de la dotación del servicio y funcionamiento de un Bar-Terraza en el Parque Municipal, para facilitar las actividades de ocio y bienestar en el municipio e impulsar la economía local.

FICHA CATASTRAL



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8907904QD3480N0001WE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV CONSTITUCION 69
10160 ALCUESCAR (CÁCERES)

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 966 m2
Año construcción: 2000

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	/00/01	79
ESPECTACULOS	/00/02	15
ESPECTACULOS	/00/03	157
ALMACEN	/00/04	33
DEPORTIVO	/00/05	682

PARCELA

Superficie gráfica: 13.139 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 10 de Febrero de 2021

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



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8907904QD3480N0001WE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV CONSTITUCION 69 10160 ALCUESCAR [CÁCERES]

Clase: Urbano

Uso principal: Deportivo

Superficie construida: 966 m²

Año construcción: 2000

Valor catastral [2024]: 111.563,47 €

Valor catastral suelo: 33.327,00 €

Valor catastral construcción: 78.236,47 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ALCUESCAR	P1001000G	100,00% de propiedad	PZ ESPAÑA 1 10160 ALCUESCAR [CÁCERES]

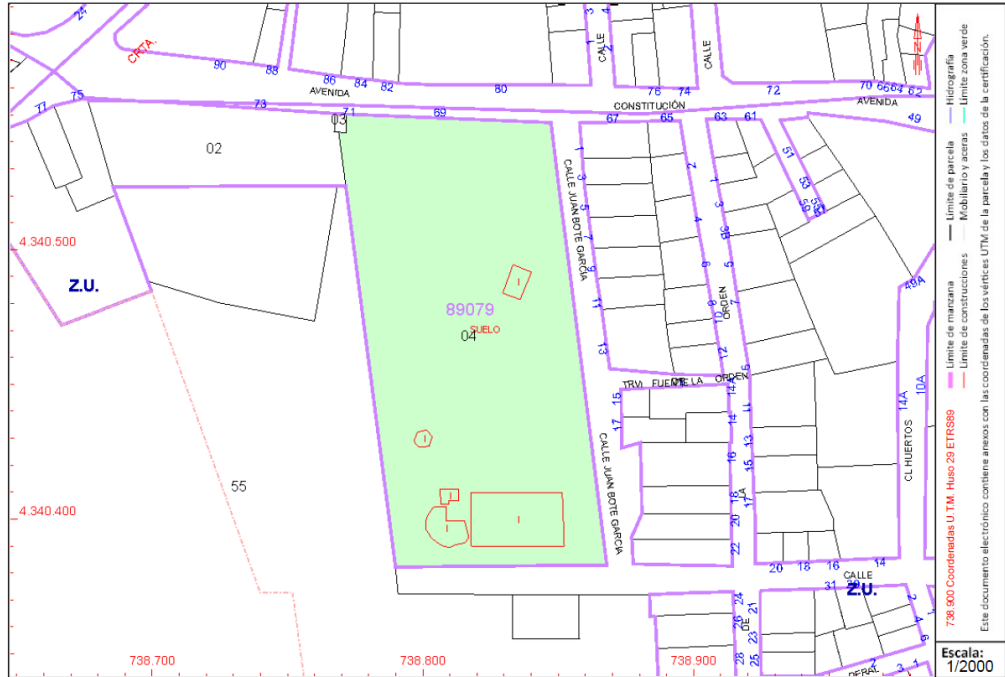
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
/00/01	ALMACEN	79	/00/02	ESPECTACULOS	15
/00/03	ESPECTACULOS	157	/00/04	ALMACEN	33
/00/05	DEPORTIVO	682			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 13.139 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE ALCUESCAR [CACERES]

Finalidad: IDENTIFICAR

Fecha de emisión: 24/01/2024

Fecha de firma: 24/01/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 097E507TK4SHYSK7 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)



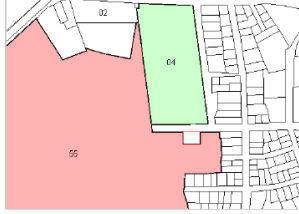


SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8907904QD3480N0001WE

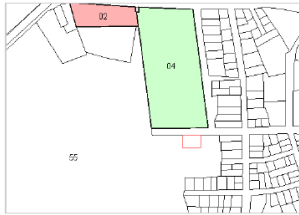
RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 10010A013000550000SR
Localización: Polígono 13 Parcela 55
EL RUBIO, ALCUESCAR [CÁCERES]

Titularidad principal

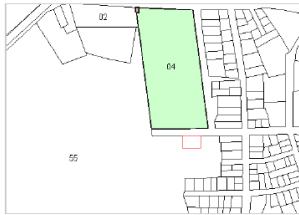
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
PARRA CACERES FERNANDO	06800472Q	CL CALVO SOTELO 10160 ALCUESCAR [CÁCERES]



Referencia catastral: 8907902QD3480N0001UE
Localización: AV CONSTITUCION 73
ALCUESCAR [CÁCERES]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CACERES VALVERDE JUANA	06732527J	CL ANTONIO SILVA 4 P:02 PtB 10002 CACERES [CÁCERES]



Referencia catastral: 8907903QD3480N0001HE
Localización: AV CONSTITUCION 71
ALCUESCAR [CÁCERES]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ELECTRICA DEL OESTE DISTRIBUCION SL UNIP	B10025773	AV VIRGEN DE GUADALUPE 33 P:3 10001 CACERES [CÁCERES]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 09RES07K4SHYSK7 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 24/01/2024



-Descripción de los Bienes inmuebles:

*Suelo (calificación): Naturaleza del inmueble: Urbana. Servicio Público.

*Factores ambientales negativos: No

*Dotación de servicios urbanos: Electricidad, Abastecimiento agua potable, saneamiento. Acceso pavimentado desde vía pública

*Localidad y entorno: El inmueble se halla ubicado en el municipio de Alcuéscar, perteneciente a la provincia de Cáceres, en España.

La tendencia de su población ha sido creciente en los últimos años, habiendo bajado en la actualidad los ritmos de crecimiento. La actividad dominante en la población, se considera múltiple predominando sobre todo la agricultura, ganadería y servicios. El entorno se encuentra con un porcentaje creciente en el grado de consolidación. El nivel socio económico de los habitantes del entorno es medio. Las infraestructuras y los equipamientos han adquirido un progresivo desarrollo en los últimos años.

*Año de construcción: 1992-1993

*Estado de conservación: normal-bueno.

*Calidades constructivas: medias.

*Sistema estructural: muros de carga de F.L y forjado viguetas hormigón. Planta hexagonal.

*Nº de plantas: 1 /Altura de planta: 2,68 m de suelo terminado a techo terminado

*Accesos: Exterior a recinto de Parque Municipal desde vía pública pavimentada: 4

Desde interior recinto: 3.

*Acabados interiores: Suelos de gres, paredes y techos pintados. Carpintería: metálica.

*Acabados exteriores: Solera de hormigón acabado impreso y césped en terraza. Fachada del Quiosco enfoscada, terminada con pintura. Carpintería: metálica.

*Cubierta: Teja cerámica mixta, seis vertientes

*Instalaciones: Fontanería: A.F y conducc. de ACS mediante gas butano, saneamiento, electricidad, extintor

*Sanitarios: fregadero acero inox. dos senos y grifo monomando

3.1. Precios actuales de mercado:

Valor total actual de inmueble (Quiosco+terrazza): Vt

$$(V_t = V_r + V_s)$$

$V_r = \text{Valor real coste de obra nueva} = (P_m \times C_c \times C_a \times C_e) \times \text{Sup. Const.}$

$P_m = \text{Precios medios de mercado (Alcuéscar, hosteler.)} = 555,66 \text{ €/m}^2$

$C_c = \text{Coeficiente de calidad real de la edificación (media, nivel estándar)} = 1$

$C_a = \text{Coeficiente de antigüedad de edificación (hostelera)} = 0,65 \text{ (27 años)}$

$C_e = \text{Coeficiente estado de conservación de la edific. (normal)} = 1$

$\text{Sup. Const.} = 23,42 \text{ m}^2$

$$V_r = (555,66 \times 1 \times 0,65 \times 1) \times 23,42 = 8.458,81 \text{ €}$$

Fuente: (Orden de 12 de Diciembre de 2017 por la se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real del coste de obra nueva de determinados bienes inmuebles, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos (...)) (DOE Lunes 18 de Diciembre de 2017).

$V_s = \text{VALOR CATAST.} = \text{Valor cat. del suelo} = 33.327,00 \text{ €} \cdot \text{Superficie grafica} = 13.139 \text{ m}^2 *$

$$33.327,00 \text{ €} / 13.139 \text{ m}^2 = 2,54 \text{ €/m}^2$$

Año de revisión catastral 2013

Coeficiente multiplicador del valor catastral para los usos Residencial, Oficinas, Comercial, Almacén- Estacionamiento e Industrial en Alcuéscar : 1,46.

Coeficiente no aplicable, por tanto, a uso deportivo

Superficie grafica aprox. sobre suelo: $23,42 \text{ m}^2 + 583,84 \text{ m}^2 = 607,26 \text{ m}^2$

$$607,26 \text{ m}^2 \times 2,54 \text{ €/m}^2 = 1.542,44 \text{ €}$$

$$V_s = 1.542,44 \text{ €}$$

* (Datos facilitados por el servicio municipal de catastro)
(El valor catastral del suelo siempre será inferior al valor de mercado; valor catastral=valor mínimo)

Fuente: (Orden de 12 de Enero de 2021 por la que se aprueba y publica la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de tiempo de validez para estimar el valor de determinados bienes urbanos situados en Extremadura (...)) (DOE Martes, 19 de Enero de 2021).

$$V_i = (555,66 \text{ €/m}^2 \times 1 \times 0,65 \times 1) \times 23,42 \text{ m}^2 + (607,26 \text{ m}^2 \times 2,54 \text{ €/m}^2) =$$

$$V_{T_2} = 8.458,81 \text{ €} + 1.542,44 \text{ €} = 10.001,25 \text{ €}$$

VALOR EN VENTA Y PRECIO DEL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE.

A la vista de las características, ubicación y estado de conservación, y teniendo en cuenta los precios de mercado, el valor en venta del inmueble (QUIOSCO+TERRAZA) sería aproximadamente de DIEZ MIL UN EUROS CON VEINTICINCO CENTIMOS.(10.001,25 Euros).

VALOR TOTAL INMUEBLE (QUIOSCO+TERRAZA) = 10.001,25 €.

El año de construcción que figura en catastro es 2.000 por lo que se siguen aplicando los mismos coeficientes.

Años completos	Coficiente por antigüedad de la edificación para edificios con usos predominantes comercial, deportivo, ocio y hostelería, sanidad y beneficencia, cultural y religioso.
Hasta 4 años	1,00
Más de 4 años, hasta 9	0,91
Más de 9 años, hasta 14	0,84
Más de 14 años, hasta 19	0,77
Más de 19 años, hasta 24	0,70
Más de 24 años, hasta 29	0,65
Más de 29 años, hasta 34	0,60
Más de 34 años, hasta 39	0,56
Más de 39 años, hasta 44	0,52
Más de 44 años, hasta 49	0,48
Más de 49 años, hasta 54	0,45
Más de 54 años, hasta 59	0,42
Más de 59 años, hasta 64	0,39
Más de 64 años, hasta 69	0,37
Más de 69 años, hasta 74	0,35
Más de 74 años, hasta 79	0,33
Más de 79 años, hasta 84	0,31
Más de 84 años, hasta 89	0,29
Más de 89	0,28

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:

Conforme a lo mencionado en el párrafo anterior las ventajas que aconsejan el contrato de la 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 a 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 del servicio 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 de lo efectiva y adecuada ya que un servicio de calidad conllevará un incremento de la demanda y ésta a su vez, un aumento de las ganancias.

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.

Se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación del que sea objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable. Así, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificada en que el régimen jurídico de los contratos administrativos relativos a bares o cafeterías en edificios o instalaciones públicas ha evolucionado en función de los cambios producidos en el Derecho comunitario y en el nacional.

En la actualidad un contrato en que la retribución del contratista derive de la explotación del servicio y, en consecuencia, de los precios pagados por los usuarios, y con transferencia del riesgo de explotación, es decir, con asunción por el contratista de los riesgos de oferta, de demanda y de responsabilidad frente a terceros, ha de calificarse como contrato de concesión de servicios. De esta manera, si se optase por el contrato de servicios, el Ayuntamiento reflejaría en su contabilidad las consecuencias de la gestión del Quiosco Bar del Parque Municipal que podrían ser buenas o malas.

No obstante, a través del contrato de concesión de servicio, el Ayuntamiento de Alcuéscar, va a percibir unos ingresos que no va a suponer en principio gasto alguno para la Corporación, independientemente de la buena o mala gestión del mismo, sino todo lo contrario, va a perfilarse como un ingreso para el Consistorio.

4. Previsiones sobre la demanda de uso.

La demanda de uso del servicio del Bar Quiosco del Parque Municipal 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.

Se estima que los principales clientes van a ser los usuarios del Quiosco-Bar del Parque Municipal. En este sentido, en los meses de actividad del parque (julio y agosto y Fiestas de Agosto y Octubre) es en los que mayor afluencia de usuarios tiene el establecimiento. La demanda del resto del año dependerá de factores tan heterogéneos como la pericia del concesionario para ofrecer un servicio atractivo, la población del municipio y su densidad de población, densidad de comercios, climatología, oferta de servicios similares (competencia), accesibilidad, nivel de vida y poder adquisitivo, calidad/precio del servicio, calidad del trato suministrado, servicio ofrecido (servicios permitidos, celebraciones, actos lúdicos), publicidad, etc.

La demanda real así como el gasto medio por usuario es de difícil previsión. 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 su explotación. Teniendo en cuenta las limitaciones expuestas, se plantea un escenario de demanda formada por una demanda fija constituida principalmente por usuarios de la piscina y, una demanda variable, que dependerá en gran parte de la pericia en la gestión del concesionario, la realización de distintas actividades que atraigan al público y a otros factores apuntados.

De acuerdo con el estudio que se elabora por los técnicos del Ayuntamiento, la demanda del servicio atendiendo a los datos de población del municipio y de los municipios de alrededor que pueden ser usuarios del servicio presenta los siguientes datos:

Población de Alcuéscar:

POBLACIÓN DE ALCUÉSCAR:

Edades	Varones	Mujeres	Total	%	Varones	%	Mujeres
1-15	136	112	248		54,84		45,16
16-29	176	151	327		53,82		46,18
30-64	675	590	1265		53,36		46,64
+65	315	344	659		47,80		52,20
Totales	1302	1197	2499		52,10		47,9

Población de municipios de alrededor, posibles usuarios del servicio:

Población de Aldea del Cano: 620 habitantes.

Población de Casas de Don Antonio: 163 habitantes.

Población de Albalá: 657 habitantes.

Población de Arroyomolinos: 809 habitantes.

Población de Montánchez: 1.732 habitantes.

Población de Carmonita: 551 habitantes.

Población de Cordobilla: 916 habitantes.

Población de Torre de Santa María: 532 habitantes.

Población Rincón de Ballesteros: 109 habitantes.

A esto hay que añadir población de otros municipios que puedan desplazarse a Alcuéscar y convertirse en usuarios de este servicio, así como todas las personas que vienen en vacaciones a este municipio y que incrementan considerablemente la población y hace que aumente en esos períodos vacacionales el posible número de usuarios.

La demanda real así como el gasto medio por usuario es de difícil previsión en cuanto depende de la calidad/precio del servicio 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.

Al haberse prestado este servicio por terceros ajenos al Ayuntamiento carecemos de datos que nos hagan incluir en este apartado la información con la evolución histórica relativa a la demanda al no disponer de ella.

Por lo que se refiere a los días de apertura del Quiosco-Bar del Parque Municipal es difícil de prever, se estima una apertura anual mínima del 1 de mayo hasta el 15 de octubre, lo que hace un número mínimo de días anuales de 168 días, a los que se pueden sumar las quincenas de Pascua y Navidad, sin que exista inconveniente por parte de este Ayuntamiento a su apertura los 365 días del año.

Por lo que se refiere al gasto medio por usuario diario, así como un número medio de usuarios al día es difícil de prever, por lo que se considera en principio, un único escenario de gasto medio por persona con previsiones conservadoras que conlleven a una rentabilidad aceptable del servicio en esta concesión.

Se considera que este gasto se incrementará con comidas y cenas y otros eventos los fines de semana, los días de vacaciones y fiestas, sin olvidarnos los desayunos de los días de mercado.

El número de usuarios en estos días puede ser igual o menor, pero el gasto medio es superior, por el tipo de consumiciones del que son objeto. En estimación conservadora y siempre teniendo en cuenta que se trata de previsiones, el número de cenas y comidas esos días se incrementa en determinados momentos del año.

Por otro lado hay usuarios, que son usuarios del servicio de bar, con copas y demás y que de manera prudencial por lo que los ingresos medios brutos diarios por este concepto son mayores que los usuarios que no consumen copas.

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 serían los siguientes, sin contar el IVA:

Número medio de usuarios:

El Quiosco del Parque puede montar entre 30 y 35 mesas, con cuatro sillas, sillas que pueden incrementarse según la demanda.

Si tenemos en cuenta las fechas de obligada apertura resulta que:

-Usuarios del mes de mayo:

25 usuarios mínimos diarios que se incrementa a 50 usuarios mínimo los fines de semana.

-Usuarios del mes de junio:

35 usuarios mínimos diarios que se incrementa a 70 usuarios mínimo los fines de semana.

-Usuarios del mes de julio:

50 usuarios mínimos diarios que se incrementa a 120 usuarios mínimo los fines de semana.

-Usuarios del mes de agosto:

70 usuarios mínimos diarios que se incrementa a 170 usuarios mínimo los fines de semana y días de fiesta que se incrementa a 500 personas.

-Usuarios del mes de septiembre:

30 usuarios mínimos diarios que se incrementa a 70 usuarios mínimo los fines de semana.

-Usuarios del mes de octubre:

20 usuarios mínimos diarios que se incrementa a 80 usuarios mínimo los fines de semana y los 5 días de fiesta 1.000 personas.

En una estimación conservadora el gastos diario medio en períodos sin coincidir con las vacaciones estivales y fiestas sería de 2,75 euros que se incrementa a 7,85 euros los fines de semana y festivos. Por otro lado los fines de semana y días de fiesta pueden servirse comidas y cenas frías junto con copas que incremente el importe diario de los ingresos que se obtengan llegando a un importe de 9,68 euros.

Media de consumidores:

Mayo 950 personas.

Junio 1.330 personas.

Julio 2.060 personas.

Agosto 2.900 personas.

Septiembre 1.220 personas.

Octubre 1.520 personas.

Total: 9.980 personas, dividido entre 6 meses hace una media mensual de 1.663 usuarios mensuales.

Si dividimos ese importe por 30 días da un resultado de 55,44 personas diarias.

Calculando un % para hacerlo proporcional resulta que:

Concepto	Cantidad	Gasto/día por cliente	Gasto/día por cliente total	Ingresos totales 168 días de apertura
Usuarios desayunos, cafés y refrescos.	30 usuarios	2,75 euros	82,50 euros	13.680 euros.
Usuarios bebidas, cenas y comidas frías.	18 usuarios	7,85 euros	141,30 euros	23.738,40 euros.
Usuarios comidas y cenas frías y copas en bar	Fines de semana y días de fiesta. 7,44 usuarios.	9,68 euros	72,20 euros por 44 días de fines de semana más 8 de fiestas	3.754,40 euros

Total			296 euros	41.172,80 euros.
-------	--	--	-----------	------------------

A estos importes habrá que sumar los días de fiesta y las aperturas excepcionales fuera de esos 168 días, pues se permite la apertura por parte del Ayuntamiento los 365 días del año. Estos importes se verán incrementados además si se monta un quiosco de golosinas como el que estaba hasta ahora y si el importe por persona y día se incrementa atendiendo a los precios del mercado y los márgenes que se dejen.

Si se incrementa con las vacaciones de Navidades y de Semana Santa ese importe diario de 296 euros multiplicado por 15 días daría un importe de 4.440 euros más a sumar al importe obtenido, lo que haría un total de 45.612,80 euros.

Si se pone en funcionamiento el Quiosco de Parque con la venta de golosinas que puede estar abierto los 365 días del año puede obtener un ingresos deduciendo los costes de compra de 1.440,00 €.

Si se incrementa en lo obtenido por el Quiosco con la venta de golosinas, el importe total obtenido sería de 47.052,80 euros.

Teniendo en cuenta las limitaciones expuestas, se plantea un único escenario de demanda del servicio, dado que con previsiones conservadoras se obtiene una rentabilidad aceptable del servicio en esta concesión.

Así, se parte de la diferenciación de sub-periodos en función del nivel de ingresos a obtener y correlacionados con las temporadas de mayor afluencia estimando una apertura anual de 365 días (12 meses), aunque obligatoriamente se establece un período de 168 días al año.

Se muestran las estimaciones, cuantificando el importe de los ingresos totales anuales para el primer año de explotación. (Importes sin considerar, IVA), considerando que existe una temporada baja y una temporada alta, y que el número de días de apertura, los ingresos obtenidos y los servicios que se presten pueden variar considerablemente teniendo en cuenta el servicio que se preste y la calidad de éste y sobre todo que la estimación hecha por el Ayuntamiento de Alcuéscar ha sido hecha siempre a la baja, tomando siempre el menor número de usuarios diarios.

Solamente se han estimado una venta de productos básicos a los que se les puede añadir numerosos productos, como heladería, eventos organizados que aumenten la afluencia, ...

La apertura del quiosco no solo se limita a los meses de periodo de buen tiempo. Estas fechas pueden son las más favorables, pero es posible la apertura para dar servicio en otras épocas del año que puede conllevar unos ingresos extraordinarios que produzcan unos beneficios añadidos que ayuden igualmente a la viabilidad de la concesión.

La demanda real, así como el gasto 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.

5. Estudio de impacto ambiental

En el caso que nos ocupa al presente Estudio de Viabilidad no es necesario anexar de acuerdo con la naturaleza del servicio y con la legislación vigente, el correspondiente Estudio de Impacto ambiental que integra los aspectos naturales y sociales (suelos, agua, aire, fauna, flora, ruido, paisaje, entre otros) para evaluar y minimizar los efectos provocados sobre los mismos.

Por lo que no es necesario proponer que sea la empresa concesionaria la que con el conocimiento de la legislación vigente y del sector objeto del estudio, deba aportar un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias para el desarrollo de la actividad, pues no va a requerirse en el pliego de condiciones que regule la adjudicación de la concesión.

No se estima necesario la realización de Estudio de impacto medioambiental, ya que no se prevé incidencia ambiental negativa sobre el entorno, el local dispone de las condiciones higiénico-sanitarias, y demás requisitos para el ejercicio de la actividad, sin perjuicio de que el adjudicatario haya de tramitar la oportuna licencia de apertura o declaración responsable según Ley.

6. Duración de la concesión y riesgos operativos y tecnológicos.

La duración máxima: 1 año más tres años de prórrogas. Prórrogas determinadas en el pliego.

Prórrogas de año en año hasta los 4 años, siempre que exista acuerdo expreso del órgano de contratación, y siempre año a año. Dicha prórroga estará condicionada a la buena ejecución de contrato y el acuerdo del órgano de contratación, siempre y cuando exista mutuo acuerdo entre las partes.

-Desde el 1 de abril 2.024 hasta el 31 de Marzo de 2.025.

Posibles prórrogas:

-Desde el 1 de abril 2.025 hasta el 31 de Marzo de 2.026.

-Desde el 1 de abril 2.026 hasta el 31 de Marzo de 2.027.

-Desde el 1 de abril 2.027 hasta el 31 de Marzo de 2.028.

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 no deberá llevar a cabo una o varias inversiones consistentes en obras, pues el Quiosco se entrega tal y como está y es objeto de concesión.

En el caso de realizarse obras porque así lo considere el concesionario para mejorar el servicio serán financiadas, total o parcialmente por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo en función de la inversión realizada.

Esta cláusula otorga libertad al concesionario para ofertar la financiación que más se ajuste a sus necesidades. En el caso de hacerse ese estudio sobre la financiación, se agregará al de la valoración de la explotación con el fin de obtener el resultado económico de la concesión de servicios.

La aportación de capital por parte de la Administración será nula, considerando que la concesión de la infraestructura que se licita posee la suficiente rentabilidad como para ser construida y explotada con un margen de negocio positivo.

Si en algún momento la Administración considerase hacer obras de reforma para la mejora de la instalación se lo comunicará al concesionario, pero siempre y cuando exista acuerdo del órgano competente del Ayuntamiento, subvenciones al respecto o aportaciones con fondos propios y previo acuerdo con el concesionario para adaptarse en plazos y demás.

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN.

Tipo de contrato: Concesión de servicios.

Subtipo del contrato: Quiosco Bar Parque Municipal.

Objeto del contrato: El objeto del contrato es la adjudicación de la concesión de servicio de quiosco-bar en el Parque Municipal, cuya codificación es CPV_ **55330000**.

El Ayuntamiento adscribirá los siguientes bienes e instalaciones:

Bar-Quiosco sito en el Parque Municipal sin mobiliario adscrito al mismo.

El Ayuntamiento carece de medios personales y materiales para llevar a cabo el objeto de dicho contrato, y el importe del coste que este servicio prestado de forma directa generaría supondría un coste que no podría asumir este Ayuntamiento.

Con la prestación de este servicio mediante contrato de concesión de servicios se

pretende que las personas que vayan al parque puedan disfrutar de este servicio que de otra manera permanecería cerrado.

De esta forma se posibilita además que una persona física o una familia pueda optar a esta contratación y generar puestos de trabajo en este municipio.

Procedimiento de contratación: Abierto

Tipo de Tramitación: Ordinaria

Código CPV:

Código CPV	Descripción
55330000	Servicios de cafetería.

Valor estimado del contrato:

El valor estimado del contrato asciende a la cuantía de 4.000 € anuales, al que se adicionará el Impuesto sobre el Valor Añadido por valor de 840 euros/anuales, lo que supone un total de 4.840 €/año.

Presupuesto base de licitación:

El importe del presente contrato asciende a la cuantía de 4.000 € anuales, al que se adicionará el Impuesto sobre el Valor Añadido por valor de 840 euros/anuales, lo que supone un total de 4.840 €/año.

El importe de los cuatro años del presente contrato asciende a la cuantía de 16.000 € anuales, al que se adicionará el Impuesto sobre el Valor Añadido por valor de 3.360 euros/anuales, lo que supone un total de 19.360 €/año.

Duración de la ejecución: 1 año.

Duración máxima: 1 año más tres años de prórrogas. Prórrogas determinadas en el pliego.

Prórrogas de año en año hasta los 4 años, siempre que exista acuerdo expreso del órgano de contratación, y siempre año a año. Dicha prórroga estará condicionada a la buena ejecución de contrato y el acuerdo del órgano de contratación, siempre y

	cuando exista mutuo acuerdo entre las partes.
--	---

Canon anual (IVA excluido): 4.000,00 €

Tipo de IVA: 21 %: 840 €

Total (IVA incluido): 4.840,00 €.

Valor estimado (IVA excluido): 16.000 € anuales, al que se adicionará el Impuesto sobre el Valor Añadido por valor de 3.360 euros/anuales, lo que supone un total de 19.360 €/año.

El precio del contrato está constituido por el canon anual ofertado (IVA incluido).

Sistema de determinación del precio: A tanto alzado.

Anualidades y aplicaciones presupuestarias: Del presente contrato no se derivan gastos para el Ayuntamiento de Alcuéscar, sino los ingresos que se reconozcan con ocasión del devengo del canon que ha de abonar el/a contratista. El canon se hará efectivo por la cantidad que corresponda en los plazos señalados en el pliego, debiendo ingresarse en la Tesorería del Ayuntamiento, a través de libramiento correspondiente, en los días señalados al respecto en el pliego y en el documento de formalización.

A estos efectos, se realizarán, en el momento de la formalización del contrato, las actuaciones que se estimen convenientes para reflejar, en la partida presupuestaria correspondiente, la previsión de ingresos que se deduzca para este Ayuntamiento de este acto, ya que este documento constituye un compromiso firme de pago del/a contratista.

8. Valor actual neto de la inversión, costes e ingresos del concesionario. Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad

Este estudio de viabilidad se ha efectuado siguiendo un modelo conservador en el cual solamente se han tomado en consideración:

El período del estudio de viabilidad es durante un año completo pero los ingresos se han centrado en los 6 meses del período primaveral y veraniego, (de Mayo a Octubre). Dependiendo del tiempo estos períodos podrán ser más largos.

-Consumos mensuales. Para efectuar este estudio de viabilidad se han tomado como referencia el número de personas asiduas al quiosco del Parque.

El parque es muy frecuentado durante prácticamente todo el período del año en el cual hay también muchas familias con niños pequeños que disfrutan del entorno.

-Personal. Se ha estimado que sean dos personas las que lleven el parque, uno a jornada completa y otro parcial, junto con un camarero y otro de apoyo en períodos puntuales.

-Servicios que se podrían prestar y en los que se ha basado este estudio. Basándonos en estos datos se ha establecido un número de servicios mensuales que se describen a continuación. Los importes de venta al público se han establecido en base a los precios de venta de los mismos en la localidad y el coste de dichos servicios en lo referente a la materia prima exclusivamente se ha tasado en un 40% del precio de venta al público.

-Servicio de cafetería: Se ha estimado la venta de 800 cafés mensuales, (los meses de Junio, Julio y Septiembre), número que se incrementa en el mes de Agosto debido al aumento del volumen de población y que disminuye el resto de meses.

-Servicio de cervezas; Se ha estimado la venta de 4.000 cervezas mensuales, (los meses de Junio, Julio y Septiembre), número que se incrementa en el mes de Agosto debido al aumento del volumen de población y que disminuye el resto de meses.

- **SERVICIO DE BEBIDAS REFRESCANTES:** Se ha estimado la venta de 1.000 bebidas refrescantes mensuales (los meses de Junio, Julio y Septiembre), número que se incrementa en el mes de Agosto debido al aumento del volumen de población y que disminuye el resto de meses.

- **SERVICIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS:** Se ha estimado la venta de 500 bebidas alcohólicas mensuales (los meses de Junio, Julio y Septiembre), número que se incrementa en el mes de Agosto debido al aumento del volumen de población y que disminuye el resto de meses.

- **SERVICIO DE AGUA:** Se ha estimado la venta de 400 botellas de agua mensuales (los meses de Junio, Julio y Septiembre), número que se incrementa en el mes de Agosto debido al aumento del volumen de población y que disminuye el resto de meses.

- **SERVICIO DE RACIONES:** Se ha estimado la venta de 600 raciones mensuales (los meses de Junio, Julio y Septiembre), número que se incrementa en el mes de Agosto debido al aumento del volumen de población y que disminuye el resto de meses.

- **SERVICIO DE BOCADILLOS:** Se ha estimado la venta de 350 de bocadillos mensuales (los meses de Junio, Julio y Septiembre), número que se incrementa en el mes de Agosto debido al aumento del volumen de población y que disminuye el resto de meses.

- **SERVICIO DE GOLOSINAS:** Se ha estimado la venta de 3.000 golosinas mensuales (los meses de Junio, Julio y Septiembre), número que se incrementa en el mes de Agosto debido al aumento del volumen de población y que disminuye el resto de meses.

CONSIDERACIONES

Solamente se han estimado una venta de productos básicos a los que se les puede añadir numerosos productos, como heladería, eventos organizados que aumenten la afluencia, ...

La apertura del quiosco no solo se limita a los meses de periodo de buen tiempo. Estas fechas pueden ser las más favorables, pero es posible la apertura para dar servicio en otras épocas del año que puede conllevar unos ingresos extraordinarios que produzcan unos beneficios añadidos que ayuden igualmente a la viabilidad de la concesión.

La demanda real, así como el gasto 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.

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*]:

a) Gastos por compras y aprovisionamientos

Engloba los siguientes gastos: materias primas, gastos de productos de limpieza y otros y material de reposición y/ reparación,...

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	COSTE (€)
<i>MATERIAS PRIMAS</i>	9.000 €
<i>MATERIAL LIMPIEZA Y OTROS</i>	120 €
<i>MATERIAL DE REPOSICION</i>	360 €
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	9.480 €

b) Gastos por servicios exteriores

Engloba los siguientes gastos: cánones, reparaciones y conservaciones y equipamiento y mobiliario exterior, servicios profesionales, primas de seguros contra incendios y responsabilidad civil, publicidad y propaganda y relaciones públicas, suministros de luz y agua y gas, siguiendo cuotas actuales y el consumo en un negocio similar, y otros servicios incluirá los gastos no contemplados en edificios anteriores:

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	COSTE (€)
<i>ARRENDAMIENTOS Y CANONES</i>	4.840 €
<i>REPARACION Y CONSERVACION</i>	600 €
<i>SERVICIOS PROFESIONALES</i>	
<i>INDEPENDIENTES</i>	720 €
<i>PRIMAS DE SEGUROS</i>	600 €

<i>PUBLICIDAD Y RELACIONES PÚBLICAS</i>	0 €
<i>SUMINISTROS AGUA</i>	80,35 €
<i>SUMINISTROS ELECTRICIDAD</i>	1.104,59 €
<i>SUMINISTROS GAS</i>	0 €
<i>OTROS SERVICIOS (Comunicaciones)</i>	180 €
SEVICIOS EXTERIORES	7.020,35 €

c) Gasto por tributos.

Este gasto contemplará los distintos tributos municipales, cuya estimación asciende a 0 euros anuales.

d) 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.

Si se considera que una familia presta el servicio el importe en personal sería el siguiente:

Se puede llevar perfectamente por un matrimonio donde él se dé de alta como autónomo y a ella la contrate media jornada, lo que supondría un importe de 10.577,45 euros.

El salario de él sería de 15.876 euros más el coste de 2.700 euros de cuota de autónomo lo que hace un total de 18.576 euros.

Este importe se tendría que dividir por los meses obligatorios de apertura, del 1 de mayo al 15 de Octubre.

Esto haría un importe de:

-8.514 euros sería el importe de los 5 meses y medio.

-879,78 euros mes, sumando los meses trabajados resulta un importe de 4.838,79 euros.

A éste habría que añadir el coste de los camareros que se contratasen.

El importe del salario mínimo anual para 2.024 asciende a 21.154,90 euros. Si se calcula el coste por hora sale la hora a 11,02 euros.

Si se tiene en cuenta la necesidad de contratar camareros de apoyo resultaría que habría que pagar el importe de 11,02 euros por hora, por lo que 8 horas diarias saldrían un importe de 88,16 euros.

Aquí tendríamos que tener en cuenta los días en los que habría que contratar camareros, pues entendemos que una familia, matrimonio, puede gestionar el día a día perfectamente.

Los 44 días de fines de semana habría que contratar a un camarero, lo que haría un importe de 88,16 euros por 44 días de 3.879,04 euros.

Los 8 días de fiestas habría que contratar dos camareros, lo que haría un importe de 1.410,56 euros.

El importe total de los cinco meses y medio obligatorios ascendería a 18.642,43 euros.

Si se suma la quincena de vacaciones de Semana Santa y de Navidad se incrementaría ese importe en:

Total del matrimonio: 774 €+439,89 euros, lo que hace un importe de 1.213,89 euros.

Un camarero 8 horas/8 días: 705,28 euros.

Total de gastos de personal: 20.561,60 euros.

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, con base en las siguientes hipótesis que se han señalado a lo largo del presente estudio.

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

Total ingresos anuales: 47.052,80 euros.

Total de gastos anuales: 37.061,95 euros.

Beneficio obtenido anualmente: 9.990,85 euros.

Hay que señalar que en el primer año de gestión hemos sido muy comedidos pues el concesionario deberá amueblar y dotar las instalaciones del Quiosco del Parque de lo necesario para su funcionamiento.

Se debe dotar al parque de mesas y sillas para la terraza. Si la gestión se hace de forma correcta lo normal es que las propias empresas que suministran al Quiosco bebidas y demás te ofrezcan las sillas y mesas.

En el mismo sentido ocurre con la cocina, cocina que habrá de dotar de todo para su funcionamiento, (cocina, termo, neveras o frigoríficos...), algunas de las cosas también pueden ser suministradas por las empresas que venden al concesionario.

Esa inversión se hará en el primer año, y en los siguientes ya no habrá que hacerla por lo que consideramos que el primer año la cuenta de resultado será menor que en años posteriores, ya que como se ha hecho en proyectos de explotación del Parque en licitaciones anteriores se ha presupuestado en la cuenta de resultados un resultado + de 17.379,08 €, lo que se ha considerado mucho debido a la inversión a realizar.

En años posteriores atendiendo a que el concesionario será la primera vez que lleve esta concesión los ingresos pueden verse aumentados considerablemente. El titular de la concesión de los últimos años se ha jubilado y contamos con el factor novedad y ser la primera vez que se lleva este servicio. Si la inversión se hace en el primer año, se esperan unos resultados mejores en años posteriores atendiendo a Plan Económico y financiero que se utilizó en la licitación de 2.021. En el año 2 se previó en la cuenta de pérdidas y ganancias un resultado de + 18.087,32 €, en el año 3, + 18.818,67 €, en el año 4, + 19.573,86 €.

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.

9. Posibles ayudas de Estado.

El artículo 3 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) atribuye a la Unión la competencia exclusiva para el establecimiento de las normas sobre competencia necesarias para el funcionamiento del mercado interior.

El control de las ayudas de Estado forma parte de la Política de Competencia de la UE, y la Comisión se erige como la máxima responsable de dicho control. Siendo las ayudas públicas uno de los instrumentos por los que más puede verse afectada la competencia.

De esta forma, el artículo 107.1 establece que salvo que los Tratados dispongan otra cosa, serán incompatibles con el mercado interior, en la medida en que afecten a los intercambios comerciales entre Estados miembros, las ayudas otorgadas por los Estados o mediante fondos estatales, bajo cualquier forma, que falseen o amenacen falsear la competencia, favoreciendo a determinadas empresas o producciones.

Es por ello que, la solicitud o aceptación de cualquier ayuda a la explotación o inversión por parte del concesionario queda supeditada a su compatibilidad con lo contenido en el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE.

ANEXO I

Para complementar el presente informe se adjuntan un anexo fotográfico del inmueble y su contenido y planos del edificio.

FOTOGRAFIAS.



Exterior Izquierdo del Quiosco del Parque.



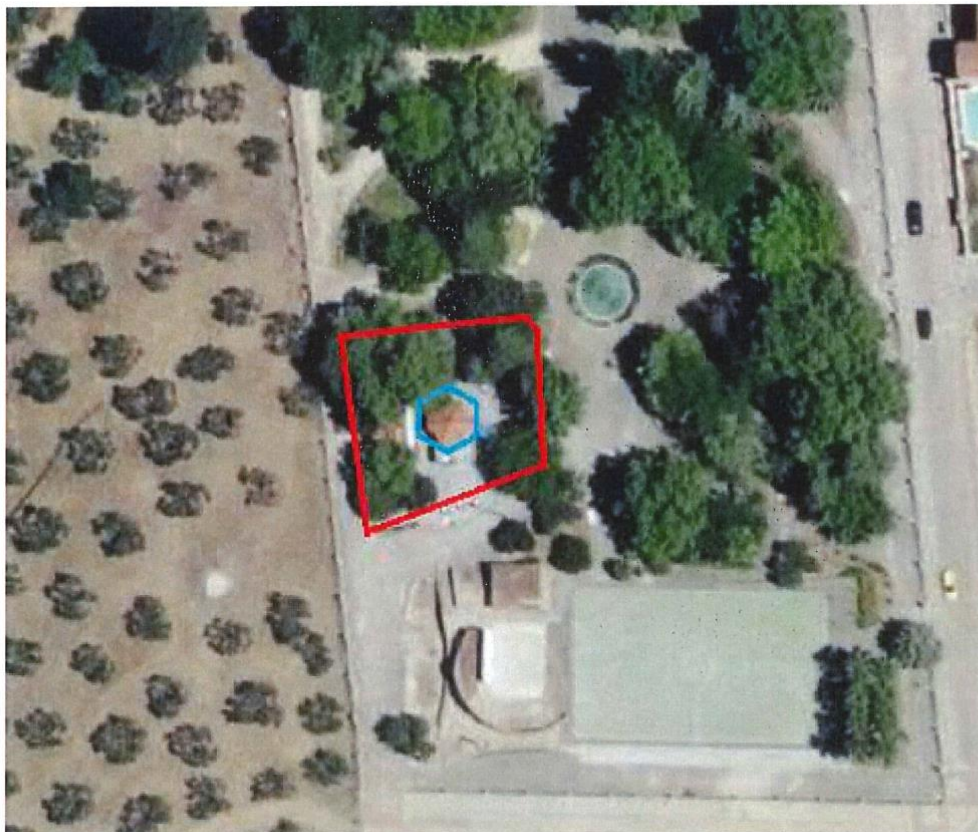
Exterior posterior de la entrada al Quiosco del Parque.



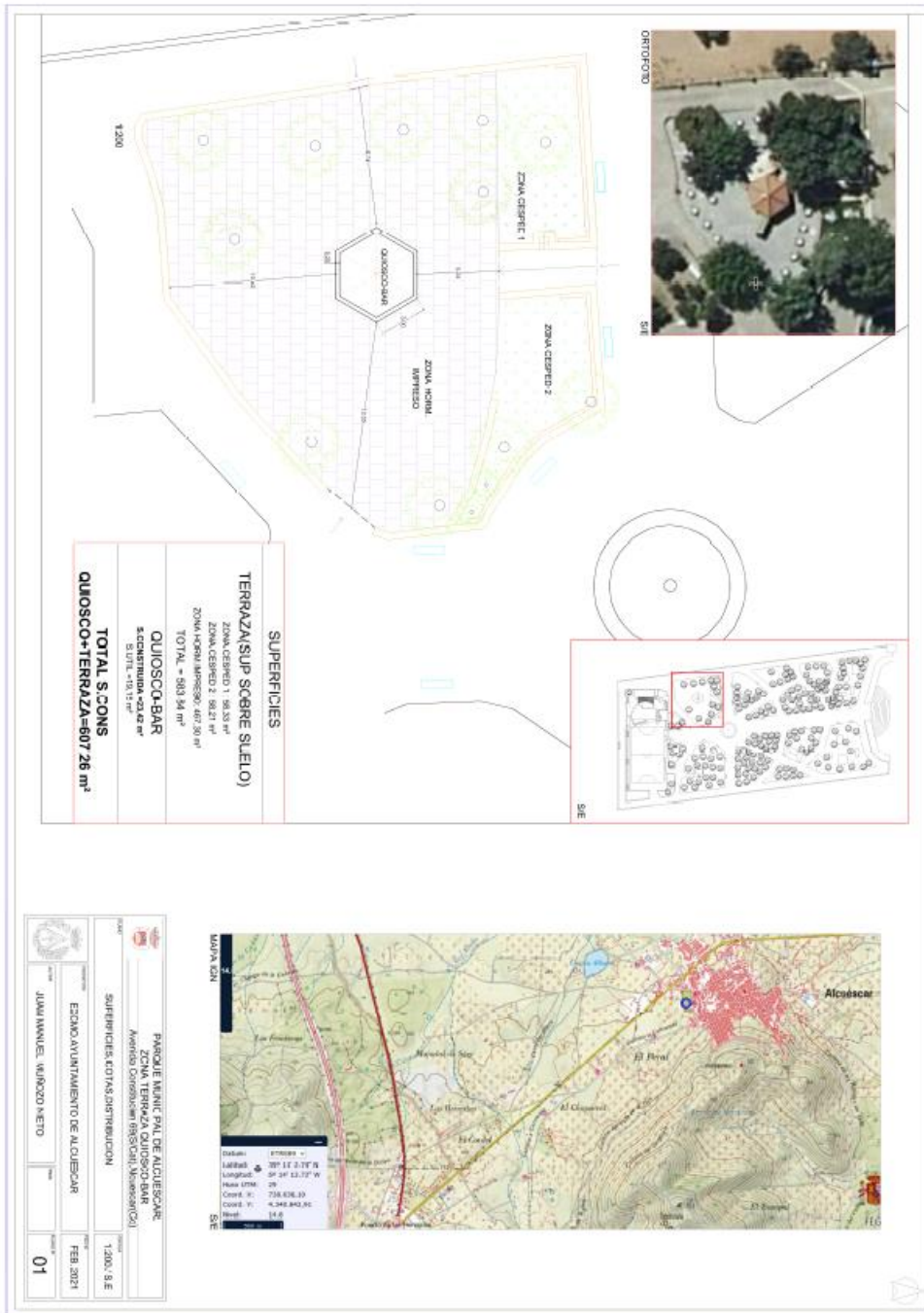
Exterior derecho del Quiosco del Parque.



Ortofoto de la localización de la zona del Quiosco-Bar-Terraza del Parque Municipal.



Ortofoto: Subrayado en rojo es la delimitación aproximada de la Terraza del Parque.
Subrayado en azul es el Quiosco-Bar del Parque.



Se adjuntan fotos del estado actual para ver que el Quiosco Bar del Parque Municipal no está amueblado:















