

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DE SERVICIO DE BAR RESTAURANTE ubicado en las PISCINAS MUNICIPALES DE DURUELO DE LA SIERRA (SORIA)

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. *[En Su Caso]* Estudio de Impacto Ambiental
6. Duración de la concesión y riesgos operativos y tecnológicos
7. *[En Su Caso]* Coste y financiación de la inversión
8. Valor Actual Neto De Todas Las Inversiones, Costes e ingresos del Concesionario.
9. *[En Su Caso]* Posibles Ayudas de Estado

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

1.1 INTRODUCCIÓN

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para **la adjudicación del contrato de explotación de BAR-RESTAURANTE situado en la piscina municipal DE DURUELO DE LA SIERRA (SORIA)**, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la **CONCESIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DEL BAR-RESTAURANTE DE LA PISCINA MUNICIPAL DE DURUELO DE LA SIERRA (SORIA)**, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta Entidad Local.

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público,

por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), norma que exige que en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos vinculante si concluye en la inviabilidad de un proyecto.

Tal y como recoge el artículo 285 en su punto segundo, en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera. No se estipula, no obstante, en qué casos se podrá optar por una opción u otra.

El contenido de dicho Estudio, por analogía, será el establecido en el artículo 247.2 de la LCSP correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras.

Es por ello, que para determinar la idoneidad de una u otra figura de estudio atenderemos a lo establecido en el artículo 247.6 de la LCSP, que especifica que, siempre que sea de forma motivada *«por la naturaleza de la obra, por su finalidad o por la cuantía de la inversión requerida»*, se podrá sustituir la elaboración de un estudio de viabilidad por uno de la viabilidad económico-financiera del proyecto en cuestión.

En consecuencia, la LCSP establece la posibilidad de acordar la sustitución del *estudio de viabilidad* por un *estudio de viabilidad económico-financiera* cuando se considere suficiente en atención a la naturaleza y finalidad de la obra o cuantía de la inversión requerida.

1.2 OBJETO DEL ANÁLISIS

La contratación de la concesión del servicio para la **EXPLOTACIÓN DE BAR RESTAURANTE ubicado en la PISCINA MUNICIPAL DE DURUELO DE LA SIERRA (SORIA)** se considera objeto de estudio a través de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera por las siguientes razones:

- 1.- Se trata de prestar el servicio de BAR-RESTAURANTE situado en el complejo de la PISCINA MUNICIPAL DE DURUELO DE LA SIERRA (Soria).
- 2.- La piscina municipal es una instalación que forma parte de un complejo

deportivo que cuenta con piscina, cancha de boley playa, pista de tenis, bar restaurante y aparcamiento. En la actualidad este complejo lo explota directamente el Ayuntamiento de Duruelo de la Sierra. La piscina lleva en funcionamiento desde hace más de 15 años.

Durante el año 2017 y 2018 el Ayuntamiento ha realizado obras de ampliación del bar y construcción de nuevo RESTAURANTE, estas obras se han finalizado en el año 2018 y cuentan con todos los elementos necesarios para la explotación de la actividad. este BAR-RESTAURANTE se encuentra en pleno funcionamiento, por lo que no es necesario realizar ningún tipo de inversión de estructura, la inversión a realizar se limita a un sistema de calefacción, un vehículo y un equipo informático.

1.3 LOCALIZACIÓN

Las instalaciones de BAR-RESTAURANTE con las que cuenta el complejo turístico-deportivo de la piscina municipal de Duruelo de la Sierra (Soria) se encuentran localizadas en el polígono 1 parcela 5048 del MUP DURUELO DE LA SIERRA (SORIA), siendo su año de construcción 1991.

Estas instalaciones deportivas se encuentran a unos 2 km del centro urbano de la población de Duruelo de la Sierra (Soria) en la carretera que sube al PARAJE DE CASTROVIEJO y al PICO DE URBIÓN.

Se adjunta fotografía donde se ven las piscinas y las zonas verdes de la misma, así como las instalaciones deportivas con las que cuenta y el aparcamiento.

Referencia catastral: **42124A001050480001MB**



2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN

2.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONTRATO

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:

“SERVICIO de BAR-RESTAURANTE ubicado en el complejo turístico-deportivo de las PISCINAS MUNICIPALES de Duruelo de la Sierra (Soria)”

Con ella se pretende cubrir la demanda de la población de Duruelo de la Sierra (Soria) así como las poblaciones limítrofes de pinares de contar con un sitio de hostelería junto a la piscina, de acuerdo con las siguientes necesidades:

- uso y disfrute del BAR RESTAURANTE, ubicado en el complejo deportivo de la piscina. Esta PISCINA municipal se encuentra ABIERTA durante el periodo de verano esta piscina se encuentra ubicada fuera de la población de Duruelo de la Sierra (Soria) en un paraje natural al lado del Río Duero y en el camino de la subida a CASTROVIEJO, uno de los parajes más visitados del municipio. También esta zona es una zona de campamentos en verano, por lo que se necesita una piscina para cubrir las actividades de los campamentos que se organizan por la zona.
- Las posibilidades de este bar-restaurant al estar ubicado en la subida al “paraje de Castroviejo” y subida al “nacimiento del Río Duero” es que se puede abrir durante todo el año, dada la afluencia de público de esta zona que es masiva es constante durante todo el año.

Por lo tanto la finalidad de la concesión de la explotación es fundamental para paliar el déficit de estos servicios en esta zona del municipio, e intervenir simultáneamente en el entorno con la dotación de este nuevo servicio.

Así mismo prestar este servicio supone dar un atractivo a la zona de Pinares a nivel comarcal, con ello se pretende que forme parte de la oferta permanente que quiere dar el municipio como zona turística y deportiva.

Esta corporación municipal está apostando por dotar al municipio de instalaciones destinadas a una mayor oferta de turismo rural, de deportes de

aventura, para ello en breve se va a abrir una vía ferrata en un paraje del monte, también se cuentan con visitas a Castroviejo, visitas al nacimiento del Río Duero, piscina en verano, etc.

Todas estas actividades que se realizan en el término municipal de Duruelo pasan por la puerta de la instalación del BAR-RESTAURANTE, por lo que existe un amplio potencial para explotar este negocio durante todo el año para dar servicio a la afluencia de público que se espera en esta zona.

Con esta concesión se pretende cubrir las siguientes necesidades:

- Obtención de un centro de práctica de deporte en un entorno natural.
- La explotación de estas instalaciones de bar-restaurant, para que se haga desde un punto de vista de rentabilidad y buena gestión es necesario llevar a cabo una buena oferta de DISTINTOS SERVICIOS amplia y adecuada a las necesidades del entorno, es por ello que se requiere de esta concesión que sea explotado por particulares con ello podrán hacer una buena oferta de servicios y con ello se conseguirá una ahorro en los costes que desde el Ayuntamiento no se puede ofrecer.
- Si esta política de OFERTA de BAR-RESTAURANTE ES AMPLIA se puede obtener una mayor afluencia de público a la zona con ello se aumentará en número de usuarios de este complejo deportivo turísticos, con ello supondrá un aumento de los ingresos en general y con el consiguiente reparto de los costes fijos.

2.2 INSTALACIONES CON LAS QUE CUENTA EL BAR-RESTAURANTE

El restaurante cuenta con un comedor interior de capacidad para 50 comensales, también cuenta con dos terrazas donde se pueden dar comidas para 20 comensales.

Cuenta con cocina completa totalmente montada para desarrollar la actividad, todos los utensilios necesarios, las maquinas, e instalaciones.

Se cuenta con la vajilla, cubertería y cristalería completa.

Cuenta con todo el mobiliario completo

Se cuentan con instalaciones adaptadas a personas de movilidad reducida.

El BAR RESTAURANTE está en una sola planta.

Además, y con el fin de garantizar la correcta prestación de los servicios enumerados, se prevé la asunción por parte del concesionario de las siguientes inversiones, [con carácter previo o a ejecutar a lo largo del periodo de la concesión]:

- *INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN*
- *Vehículos ELEMENTOS DE TRANSPORTES*
- *EQUIPO INFORMÁTICO*

En cualquier caso, en lo que respecta a la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos establecidos en la legislación medioambiental, legislación de sanidad, regulación correspondiente a establecimientos turísticos en castilla y león.

2.3 JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO

La piscina de Duruelo de la Sierra (Soria) es una zona de baño para uso deportivo y de ocio, que debido a la gran afluencia de público generado por el aumento de la población en verano y la llegada de campamentos de verano es una oferta en un entorno natural dentro de una de las zonas más despobladas de España. En esta zona de montaña y de pinares es cada vez más visitada por el público en general, así como grupos de campamentos de verano. Es una zona que cuenta con poca oferta de servicios de bar-restaurantes ubicados en entornos de naturaleza.

El mantener abierto este bar-restaurant durante todo el año puede ser un buen revulsivo para la zona de pinares.

Esta iniciativa pública está orientada a la consecución de un interés general íntimamente relacionado con las funciones que tiene atribuidas este Ayuntamiento como las competencias que vienen determinadas en general según la legislación básica, y en especial en la legislación en materia de Administraciones locales, las cuales en el sector público marcan para el objeto del presente contrato las siguientes:

- *Legislación en materia de las Administraciones Locales, tal y como*

establece el artículo 129 del Real Decreto Legislativo 3/2011, del 14 de Noviembre por lo que se aprueba, del texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

- *La conformidad con el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015 de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.*

- *Decreto 177/1992, de 22 de octubre, por el que se aprueba la normativa higiénico-sanitaria para piscinas de uso público de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.*

- *Convenio de Colectivo de trabajo para las industrias de hostelería de la provincia de Soria, resolución de 17 junio 2016 BOP Soria núm 74 de 29 de junio de 2016.*

Con este informe se pretende proporcionar una evaluación de VIABILIDAD Y RENTABILIDAD económica de la explotación de BAR RESTAURANTE.

Se ha decidido iniciar este procedo de gestión pública objeto de la concesión como consecuencia del vencimiento de la concesión administrativa anterior de explotación del bar.

Este proyecto va a constituir una mejora general en la oferta de servicios deportivos-turísticos y públicos que va a tener el Ayuntamiento de Duruelo de la Sierra (Soria).

Los beneficiarios de esta oferta serán sin duda los vecinos del municipio de Duruelo de la Sierra (Soria), así como otros vecinos de municipios colindantes, y también los niños que acuden en verano a los campamentos de la comarca de pinares BURGOS-SORIA.

Con esto se pretende una ocupación para los vecinos de su tiempo libre en general así como una forma de ocio en particular, esto será durante los días de verano para la piscina y durante todos los días del año para el BAR-RESTAURANTE, al hacer esta adjudicación se consigue una oferta de estos servicios durante una amplio horario a lo largo del día.

Todas las actividades que se puedan desarrollar en el entorno de influencia de esta concesión , entre las que se pueden destacar:

- Paseo por el monte
- Raquetas de nieve
- Orientación
- Micología
- Avistamiento de aves
- Etc.

La finalidad de este proyecto se fundamenta en las siguientes variables que entendemos que son fundamentales:

- PRÁCTICA DE EJERCICIO FÍSICO Y CULTURA DEL DEPORTE que tiene una tendencia creciente y una gran demanda social
- OBLIGACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS de facilitar a sus vecinos el acceso a esta práctica de deportes en general y de turismo en contacto con la naturaleza, se presta el servicio del BAR RESTAURANTE, para que esta práctica sea más cómoda.
- BENEFICIOS MIXTO de una colaboración público-privada, en la que se permite desarrollar unos programas deportivos y de acceso a los deportes de aventura a un nivel considerable y con un menor coste para el contribuyente, con el BAR RESTAURANTE se potencia esta práctica.
- Una notable demanda ciudadana de los vecinos de Duruelo de la Sierra de la zona de influencia de estas actividades.
- Una oferta actual que ya aporta un servicio a los vecinos de este municipio.
- Es posible un proyecto que sea viable y a su vez sostenible realizado con una inversión mixta y consiguiendo con ello unos precios razonables para los vecinos y con un horizonte de amortización de la inversión suficiente.

Por todo ello el Ayuntamiento de Duruelo de la Sierra propone un CONCURSO PUBLICO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS para la adjudicación del bar-restaurante.

3. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS.

3.1 JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO

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:

1º.- El Ayuntamiento es propietario de las instalaciones bar restaurante donde presta el servicio, este consistorio no dispone del personal en plantilla necesario para desempeñar la gestión del BAR RESTAURANTE. Así mismo la normativa actual no permite una oferta de empleo pública que se adecúe para dar cobertura al personal necesario para esta explotación.

2º.- Transferir este riesgo operacional hacia una empresa que sea especializada en la prestación de este tipo de servicios permite al Ayuntamiento de Duruelo de la Sierra que la actividad se siga realizando con las garantías necesarias y con ello se consigue minimizar el impacto que pudiera derivarse de llevar una gestión propia de este establecimiento por las variaciones de la demanda.

3º.- No es necesario realizar ninguna otra inversión distinta de las que correspondan a una reposición de elementos en función a su periodo normal de

utilización, en base a la amortización, esto hace que los costes iniciales ya están descontados de la operativa habitual del servicio.

3.2 INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA

Se observa cada día que cada vez más el deporte, la actividad física y el contacto con la naturaleza son desarrollados de manera habitual en la sociedad, esto no sólo ocurre con una población joven, como es habitual, cada día es practicado por una población más avanzada en edad, que son a su vez los que tienen poder adquisitivo.

La instalación del BAR-RESTAURANTE se encuentra a las puertas de acceso a entorno natural del pinar de Duruelo de la Sierra, esto hace que la afluencia de paso por esta zona se vea incrementada cada día con los distintos deportes de bicicleta, senderismo, aventura, etc.

Estos hábitos de práctica del deporte en la población española que vienen reflejados en el estudio de Hábitos Deportivos en España del año 2015, que ya se prolonga por más de 35 años, desde el año 1980 realizando estudios quinquenales sobre este tema, podemos ver desde distintos aspectos como creció el interés de los españoles por la práctica deportiva.

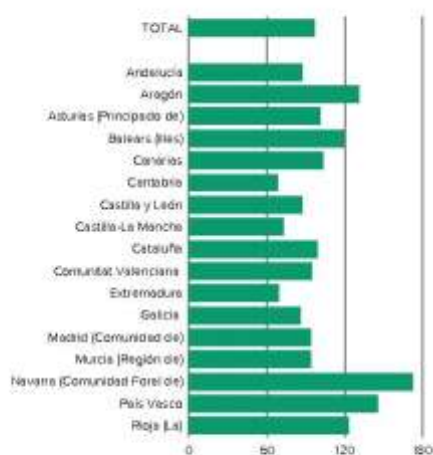
VALORACIÓN DEL DEPORTE			
(valores de 0-10)	Total	Hombres	Mujeres
Deporte en general	6,4	7,1	5,8
Práctica deportiva	5,6	6,1	5,1
Asistencia a espectáculos deportivos	4,3	5,0	3,6
Acceso a espectáculos deportivos por medios audiovisuales	5,4	6,5	4,3
Informarse sobre el deporte	4,9	6,1	3,8

Tabla. Valoración por el interés del deporte. Encuesta de Hábitos Deportivos 2015.

Como se puede observar en torno al 60% de la población tiene interés por el deporte en general. A cada estudio que pasa se aprecia la evolución en este aspecto, donde se incrementó notablemente en los últimos años. Si atendemos al lugar que ocupa el deporte en la vida de los españoles, los datos que se extraen de las encuestas son los que siguen.

Los datos de participación dejan ver que la Comunidad de Castilla y León tiene mucho por trabajar para “convencer” a nuestros vecinos de la importancia de la práctica de ejercicio físico, ya que ocupa el noveno (9º) puesto del ranking y por debajo de la media.

Gráfico 3.3. Gasto de los hogares vinculado al deporte por comunidad autónoma. 2015
(Gasto medio por persona en euros)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Encuesta de Presupuestos Familiares. Base 2006.

En cuanto a los movimientos a nivel nacional por la práctica de deporte en España se observa que el 60% suele viajar en fin de semana por motivos deportivos, esto implica que es VIABLE la apertura del BAR-RESTAURANTE durante todo el año, siendo los FINES DE SEMANA los periodos de máxima afluencia de público de clientes potenciales, y no solo en el periodo estival como ocurre ahora.

Gráfico 7.4. Viajes de residentes en España realizados principalmente por motivos deportivos según tipo del viaje. 2016
(En porcentaje)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Encuesta de Turismo de Residentes (ETR/FAMILITUR) y Encuesta de Gasto Turístico (EGATUR).

3.2.1 INCIDENCIA SOCIAL

La apertura del BAR RESTAURANTE durante todo el año con una oferta de prestación de servicio para todas las personas que vengan a conocer el entorno o a practicar algún deporte en este entorno natural durante todo el año oferta de producto y servicio equilibrado en calidad y cantidad, siempre es bien acogido por la sociedad en general, es decir en nuestro municipio de Duruelo de la Sierra.

En nuestro caso, tiene una gran necesidad de abrir una instalación como esta, en un espacio emblemático como es el monte de nuestro municipio y en que se precisa atender la demanda latente de los habitantes de este municipio, con la nueva oferta turística y deportiva que se va a realizar en nuestro monte lo hace todavía más imprescindible.

Son muchos y muy diversos los factores que hacen que día a día se esté incrementando notablemente el porcentaje de población que practica algún tipo de actividad física y deportiva así como el turismo en el medio natural como es el nuestro:

- La influencia de los medios de comunicación y redes sociales, que dedican cada día más tiempo y espacio a hablar de, por un lado el éxito español en el deporte de montaña, así como en el turismo, factor este que de un modo u otro también anima a la población en general a practicar de este deporte y a realizar este turismo de interior. En este caso los más receptivos son la población joven y, por otro lado, también resaltan cada día más los beneficios del ejercicio físico en la salud.
- Desde los centros de médicos y de salud, también se está incentivando y proponiendo a que la población cada día practique más deporte. Pocos son ya los médicos que a día de hoy no recomiendan a sus pacientes que hagan algún tipo de práctica deportiva o senderismo, dado el importante beneficio que ofrece para la salud la realización regular de ejercicio físico.
- La concienciación de la clase política de la necesidad de la práctica deportiva, también es un factor importante, al dotar a los municipios cada vez de más y mejores infraestructuras para que la población pueda realizar ejercicio físico así como la adecuación de la zona a una afluencia turística cada vez mas amplia.
- La propia sociedad, que también se da cuenta de la importancia que tiene para sus vidas la práctica de algún tipo de ejercicio físico, lo cual lleva a que también

la propia sociedad demande cada vez más espacios donde realizar sus prácticas deportivas.

El proyecto ha sido muy bien acogido entre la población de Duruelo de la Sierra, ya que en los últimos años ha sido una realidad que cubría tanto la necesidad como la demanda social con fines de ocio y deporte así como de turismo creciente en nuestra zona, las cuales, permiten la realización de muchas y diversas actividades con un servicio de calidad, que dará cabida a todo el rango de población:

- Senderismo a lo largo de todo el año, para niños, jóvenes y adultos.
- Explotación de la vía ferrata de nueva apertura
- Deportes de montaña
- Zona de entrenamiento en deportes de montaña
- Espacio de tendencia y esparcimiento de ocio lúdico, deportivo así como turístico de nuestro pinar.

Y por todo ello, este proyecto plantea la mayor oferta de ocio y turismo ciudadano y familiar. La instalación de un BAR RESTAURANTE en la zona de acceso a todas estas zonas de turismo y deporte para todos permite una AMPLIA CONCURRENCIA a este establecimiento durante todo el año a una amplia gama de la población en general. Esto implica la necesidad de un espacio como es el BAR RESTAURANTE destinado al consumo, un lugar donde distintos miembros de familia o grupos de amigos puedan tener un espacio para comer después de hacer sus actividades tanto deportivas como turísticas, o tomar un tentempié.

En definitiva un esparcimiento donde se puede desarrollar hábitos de vida para vivir mejor, un lugar de confort después de practicar el deporte o el turismo así como de diversión en un entorno saludable.

Será una ZONA más de dinamización de la vida social del municipio así como de personas que vengan a conocer la zona, y dará respuesta a las necesidades de toda esta población, sea cual sea el motivo de su viaje a nuestra zona, bien turística o deportiva.

3.2.2 INCIDENCIA ECONÓMICA

La instalación de BAR RESTAURANTE, que está adaptada a la normativa y a la demanda actual con un impacto positivo dentro de la zona de influencia donde presta sus servicios junto a la piscina municipal es una instalación generadora de empleo estable, con esta adjudicación se puede dar continuidad a los puestos de trabajo directo e indirecto existentes y crear alguno más, llegando a dar trabajo a un número de personas que para este municipio de Duruelo de la Sierra es interesante.

A. En clave económica:

La generación de empleo directo e indirecto para la explotación del bar restaurante junto a las piscinas municipales.

Activación económica de la zona de pinares con una notable ampliación de la oferta comercial y de servicios acorde al flujo diario de personas usuarias del monte cada vez más creciente.

La llamada a las nuevas inversiones en infraestructuras y servicios como consecuencia de la activación económica de la zona.

B. En clave municipal:

La mejora del presupuesto municipal para la prestación e inversión en otros y nuevos servicios. Una vez satisfecha la oferta pública de servicios deportivos por la piscina municipal y del servicio de BAR RESTAURANTE a través de un modelo que permite la financiación del servicio actual con inversión privada, la administración cuenta con todos sus recursos para el desarrollo de otros servicios de interés general y que no sean económicamente viables para la empresa privada.

El incremento de ingresos directos e indirectos para las arcas públicas, en este caso de un ahorro con la prestación a través del propio canon que ha de pagar el concesionario, las correspondientes licencias, así como otros tributos e impuestos tales como el ITP, el IBI, el IVA y el Impuesto de Sociedades en su caso.

C. En clave de salud:

La mejora de la salud ciudadana potenciando la práctica de deportes y de senderismo, al tener una estructura que permite este tipo de deportes de una manera cómoda al contar con un bar-restaurant en pleno centro de la zona de práctica de estos deportes, así como en pleno centro de paso de turistas.

El sedentarismo es el origen de más del 80% de las enfermedades que podemos encontrar en una sociedad desarrollada. Está contrastado por estudios de las mejores universidades del mundo, que la práctica de ejercicio físico continuado reduce el riesgo de padecer cualquier enfermedad y especialmente aquellas relacionadas con el sistema cardiovascular y la obesidad.

Pero el deporte no solo supone una mejora del estado físico, también tiene un indudable efecto en la salud mental y en el estado psicológico, sobre la motivación y la pro-actividad, ayudando al individuo en su auto-realización y proyección social.

El ahorro en sanidad pública. Contrastados los beneficios para la salud de la práctica habitual del ejercicio físico, reduce el riesgo y la incidencia de enfermedad en las personas que lo practican. De este modo, si hay menos enfermedades, habrá menos necesidad de atención sanitaria y por lo tanto un menor coste en la prestación del servicio.

3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA

Los cambios sufridos en la sociedad en los últimos tiempos variaron los hábitos de las personas tanto a nivel de turismo creciendo considerablemente el turismo interior, como en la práctica de deporte de aventura y en contacto con la naturaleza de una población cada vez mas variada en edades se crea un nuevo concepto de desarrollo rural, por ello es necesario contar con una infraestructura como es el BAR RESTAURANTE para atender esta afluencia de público a nuestro monte.

Las administraciones tenemos que evolucionar y adaptarnos a estas nuevas tendencias, y para ello tenemos que desarrollar al máximo nuestra capacidad y estrategia, orientación y dirección, buscando el mayor grado de colaboración público-privada en beneficio de los ciudadanos.

Entre las muchas medidas adoptadas por las administraciones para cubrir esta adaptación a los nuevos hábitos de las personas, está el fomento del turismo en la zona rural, como es el PINAR DE DURUELO DE LA SIERRA, así como el fomento del deporte en cualquiera de sus facetas, en este entrono natural, en este caso, en la

CONSTRUCCIÓN DE ESTE BAR RESTAURANTE se da servicio directamente a estos dos aspectos nuevos que traen público a nuestro municipio y al que tenemos que dar solución desde este consistorio.

Por todo ello, la propuesta de este proyecto de BAR RESTAURANTE, junto a la piscina y que desarrolla una instalación deportiva en la población, facilitará una gran oferta de servicios y actividades para disfrutar durante muchas horas al día y durante muchos días al año y a nivel de turismo también.

La pretensión es la de dar continuidad a la demanda social y turística de la zona y del entorno rural al que pertenecemos, teniendo como principios rectores de la administración municipal la eficiencia y eficacia en la gestión de los servicios, se considera muy importante la unidad de gestión de la instalación de bar restaurante adaptada al turismo que viene a la zona y a la actividad deportiva orientada a la práctica de actividad física de la población con objetivos saludables, lúdicos, de aprendizaje, etc.

Por todo esto, y en atención a lo dispuesto en la Ley 7/1985, en la redacción dada por la Ley 27/2013 del 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, así como la Ley Orgánica 2/2012, del 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, y teniendo en cuenta los criterios de gestión y financiación del proyecto expuesto en el presente documento se entiende ampliamente justificada que es la fórmula más sostenible y eficiente de la gestión de las instalaciones, no comprometiendo la sostenibilidad financiera de la Administración contratante.

El proyecto de BAR RESTAURANTE da servicio a los conceptos de TURISMO, DEPORTE , OCIO Y SALUD a través del fomento de actividad física saludable, aportando un alto valor para los vecinos de Duruelo de la Sierra, para los vecinos de localidades colindantes, y para todos los que vengan a hacer turismo rural de de la naturaleza en nuestra zona:

- Ofreciendo un servicio que cubra tanto las necesidades como las carencias de los ciudadanos y de sus visitantes.
- Mejorando la calidad de vida de los ciudadanos y de sus visitantes.
- Proyectando la población como referente en población

ligada al turismo, al deporte con instalaciones de ocio de primera calidad.

4. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO.

4.1 DEMANDA DE USO

La demanda de uso del servicio de BAR RESTAURANTE 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.

La demanda real así como el gasto medio por usuario es de difícil previsión en cuanto depende de la calidad/precio del servicio o del trato suministrado. En todo caso cabe suponer que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar la explotación.

El análisis de la demanda potencial de usuarios para El BAR RESTAURANTE y de las instalaciones deportivas objeto del contrato, ha seguido una metodología lógica y lineal basada en las siguientes fases:

- Explotación estadística de la población del municipio y colindantes. Donde se toman como referencia las BBDD de población del último año publicado por el INE/IGE.
- Determinación de la zona de influencia según la ubicación exacta del BAR RESTAURANTE. En función de la accesibilidad y conveniencia por la distancia medida desde un determinado punto hasta el acceso al complejo Piscina BAR RESTAURANTE.
- Explotación estadística de la población dentro de la zona de influencia determinada, con el uso de herramientas que permiten la segmentación por grupos de edad y sexo de los habitantes dentro de un determinado radio de alcance.
- Determinación de las fuentes más fiables y actuales sobre el índice

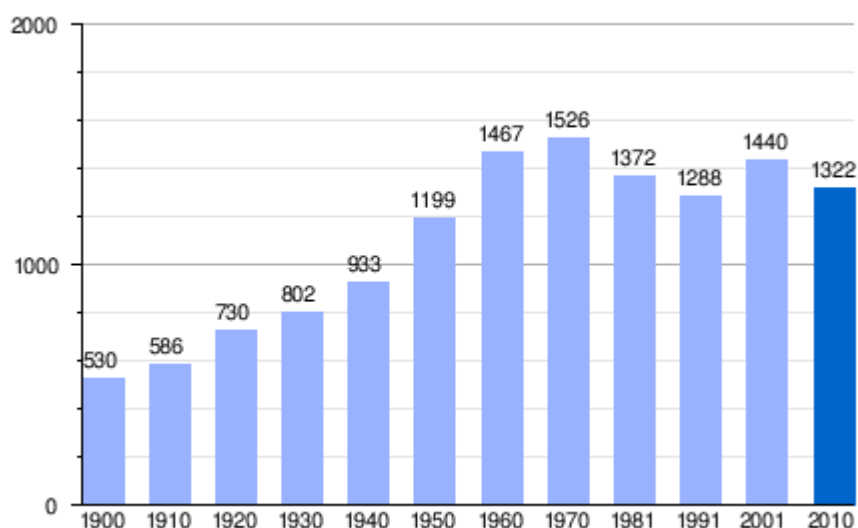
de práctica deportiva y hábitos de consumo de los ciudadanos así como el turismo rural.

- Determinación del número de usuarios potenciales en función de la aplicación de los filtros de usabilidad determinados en el punto anterior.
- Estudio, análisis y diagnóstico de la oferta y clima competitivo. A través de un estudio de campo que permite determinar la demanda potencial que los actuales operadores cubren dentro de la zona de influencia.
- Estimación final de usuarios en virtud de las necesidades de demanda y de la propia competitividad en precio y servicio que se propone.

4.2 SITUACIÓN DEL BAR RESTAURANTE

Duruelo de la Sierra es una localidad de la provincia de Soria. En el año 2018 cuenta con 1.313 habitantes. Su extensión superficial es de 44,81 km² y tiene una densidad de 29,28 hab/km².

HABITANTES DE DURUELO DE LA SIERRA (Soria) desde 1900



Se encuentra situada a una altitud de 1.199 metros y a 53 kilómetros de la capital de provincia, Soria.

Duruelo de la Sierra está ubicada en el centro-norte de la Península Ibérica. Cuenta con una localización estratégica excelente, pues es punto de conexión con el mayor pinar de Europa y conectado a las principales ciudades, como Madrid, Zaragoza, Bilbao, Valladolid, Logroño, casi de manera equidistante.

Como Municipio rural tiene una amplia oferta de actividades gracias al pinar

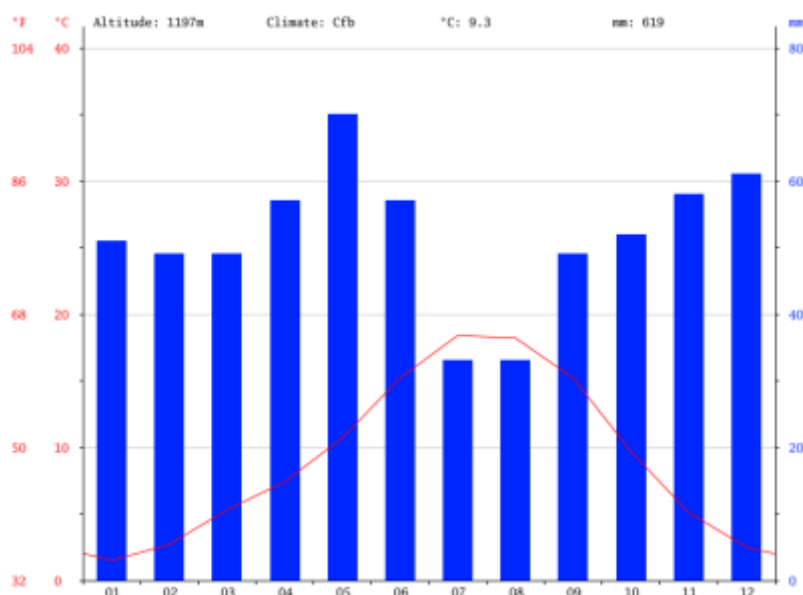
4.3 CLIMA DE LA ZONA

Duruelo de la Sierra cuenta con un clima típico de montaña, esto favorece el desarrollo de actividades deportivas y turísticas, es un clima mediterráneo, existe una aridez estival y al estar a los pies del Urbión implica el paso de frentes en las estaciones de otoño e invierno.

Se dan inviernos fríos y prolongados, abundantes precipitaciones en forma de nieve de diciembre a febrero.

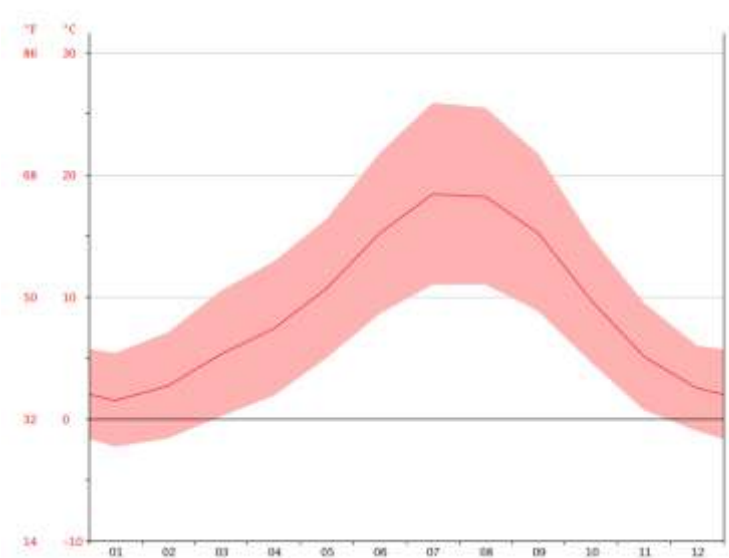
Los veranos son cortos y suaves gracias a las montañas donde se encuentra ubicado el municipio, son dos o tres meses de duración del verano agradable, son habituales tormentas de verano, la temperatura ronda los 25-30 grados.

CLIMOGRAMA DE DURUELO DE LA SIERRA



El mes más seco es julio, con 33 mm de lluvia. La mayor cantidad de precipitación ocurre en mayo, con un promedio de 70 mm

DIAGRAMA DE TEMPERATURA ANUAL DE DURUELO DE LA SIERRA Soria



Datos meteorológicos facilitados por el Instituto Nacional de Meteorología

4.4 ECONOMÍA DE LA ZONA

Su economía está basada en los aprovechamientos forestales y en la industrial de la madera y el mueble, así como aserraderos de madera.

Los aprovechamientos forestales se reparten entre los vecinos que tienen derechos a las ganancias provenientes de la venta de los pinos en pie, según el sistema de reparto de SUERTE DE PINOS, es un modo tradicional y característico de la zona de pinares y tradicional de esta comarca.

La industria de la madera y el mueble, cuenta con una polígono industrial donde se encuentran ubicadas distintas empresas de muebles así como aserrederos de madera, las ventas tanto de los muebles como de los aserradores son a nivel nacional y el extranjero.

Existe algo de ganadería.

También se cuenta con aprovechamiento micológico del pinar

Actualmente, la economía está viviendo una recuperación económica lenta, por parte de este ayuntamiento se está facilitando la instalación en el suelo industrial de empresas que lleven aparejado un nivel de empleo.

El municipio tiene un proyecto para la explotación a nivel turístico de esta comarca, como es la apertura de una vía ferrata, así como otras instalaciones en el medio ambiente que faciliten y potencien la instalación de distintas empresas que den trabajo. Se está llevando a cabo un estudio de generación de energía a través de residuos forestales (energía renovable) a partir de la biomasa forestal, se puede considerar a esta zona como un potencial de generación de biomasa para energía.

4.5 PLANTEAMIENTO SECTORIAL TERRITORIAL

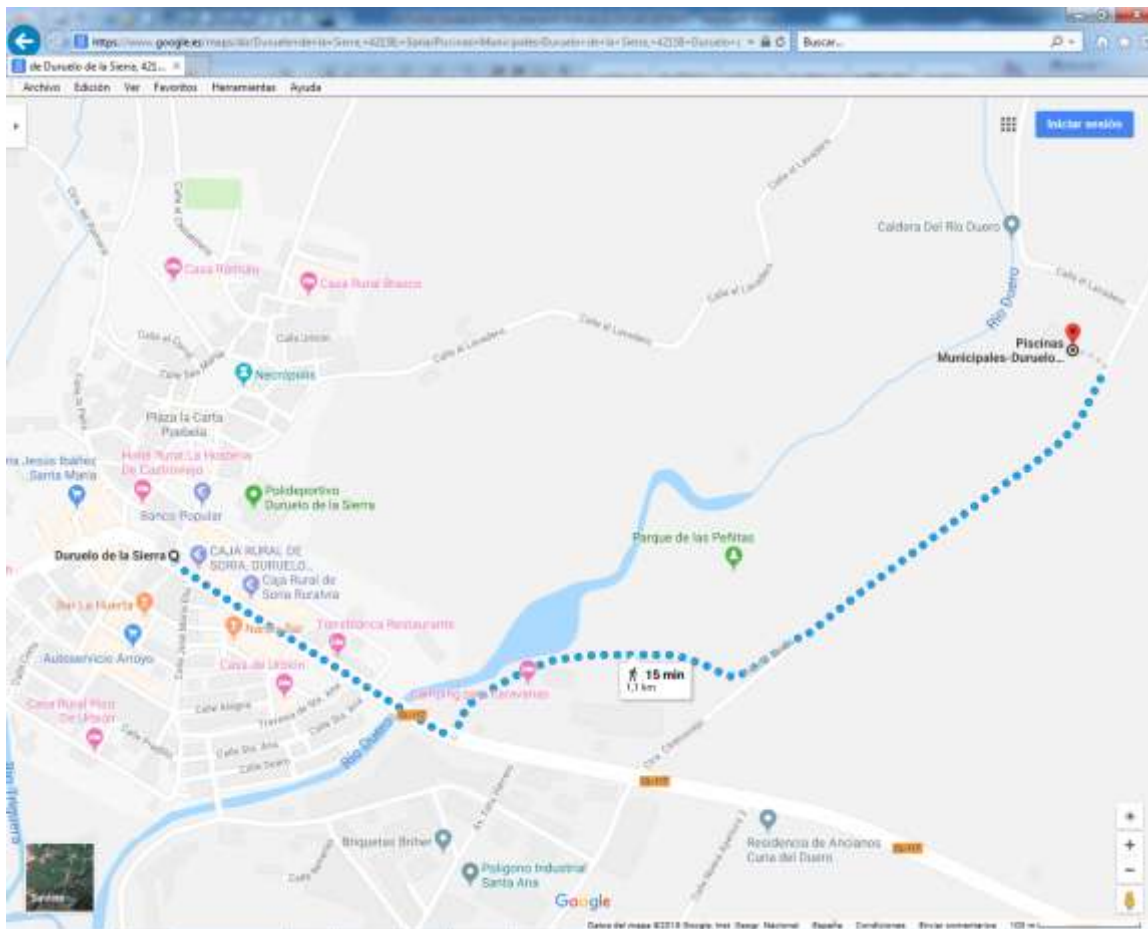
Ubicación del BAR RESTAURANTE	Dentro del complejo deportivo de las piscinas municipales. Crta subida a Castroviejo, km 1,1 Duruelo de la sierra (Soria)
Titular del terreno	Titularidad pública
Superficie	2.700 m2 aproximadamente

4.5.1 COMO SE LLEGA A LAS PISCINAS MUNICIPALES Y AL BAR RESTAURANTE

Para los habitantes de Duruelo de la Sierra (Soria) la llegada a la piscina es a través de la Carretera de subida a CASTROVIEJO que sale en dirección a Soria CL-117 a la izquierda una vez pasado el polígono industrial, el complejo deportivo de las PISCINAS MUNICIPALES está situado a una distancia de 1,1 km desde el centro de Duruelo de la Sierra.

El acceso es cómodo, cuenta con carril-bici desde el centro del municipio, así como acera con alumbrado. Además, y dada la importancia hoy día de la variable tiempo como determinante de la práctica deportiva, esta instalación tiene una amplia explanada de aparcamiento que harán factible el estacionamiento de los vehículos en la instalación para su posterior acceso a pie unos pocos metros.

MAPA DE ACCESO A LAS PISCINAS MUNICIPALES DESDE EL CENTRO



4.5.2 COMO SE LLEGA A DURUELO DE LA SIERRA (Soria)

Las buenas comunicaciones permiten llegar a Duruelo de la Sierra (Soria) con facilidad por carretera.

Duruelo de la Sierra se sitúa en el eje de carretera que une SORIA Y BURGOS, carretera Nacional 234, eje por el que hoy día se realizan la mayoría de los desplazamientos dentro de la provincia a la comarca de PINARES BURGOS-SORIA.

MUNICIPIO	DISTANCIA	TIEMPO
SORIA	53 km	46 min
BURGOS	94 km	1,10 min
MADRID	250 Km	2,55 horas
ZARAGOZA	210 Km	2,25 horas
BILBAO	247 Km	2,34 horas
SANTANDER	273 Km	3,20 horas

Todo ello permite que desde las capitales de provincias más lejanas no se empleen más de dos/tres horas en llegar a Duruelo de la Sierra, y desde los municipios cercanos (Covaleda, Vinuesa, Molinos de Duero, Quintanar de la Sierra, San Leonardo Yagüe no más de 10-30 minutos.

En relación a los autobuses, desde hace tiempo, se cuenta con la línea regular de autobús que pasa desde Soria a Burgos, con distintos horarios.

El centro deportivo PISCINA donde se encuentra ubicado el BAR RESTAURANTE, se encuentra en el corazón del PINAR más grande de Europa, en un entorno ideal dentro de la comarca de PINARES donde se encuentra el Nacimiento del Rio Duero, el paraje de Castroviejo y Ambascuerdas.

4.6 ZONA DE INFLUENCIA Y CLIENTES POTENCIALES

4.6.1 DURUELO Y SU INFLUENCIA EN MUNICIPIOS

Por su ubicación y características, la Piscina de DURUELO DE LA SIERRA y el BAR RESTAURANTE objeto de este estudio cubre la demanda de ocio, turismo y deporte del municipio de Duruelo de la Sierra y también el de usuarios de los pueblos limítrofes, como es el caso de Covaleda, que en la actualidad no cuentan con instalaciones deportivas públicas de este tipo para cubrir sus necesidades. También da servicio a toda la población que turísticamente se acerca a este entorno y que para ver el pinar tiene que pasar por la puerta del establecimiento objeto de este estudio.

Concretando, dada la situación de la instalación deportiva y su BAR RESTAURANTE, el usuario de la Piscina sería el propio residente de Duruelo de la Sierra, pero además, y dada la magnífica ubicación de la misma en el entorno natural, ésta será punto de encuentro y referencia de todos las personas que vengan a hacer turismo y a conocer el monte de este municipio. También da servicio a los habitantes de pueblos limítrofes como Covaleda y al número elevado de campamentos que vienen en el periodo estival a esta zona, tanto a este municipio como a los pueblos más cercanos a Duruelo.

4.6.2 CLIENTES POTENCIALES

Usuarios Potenciales de la Instalación:

Habitantes de Duruelo de la Sierra	1.300 habitantes
Habitantes de Covaleda	1.800 habitantes
Campamentos de verano	3.000/5.000 personas
Turismo en la zona	5.000/10.000 personas
Total usuarios potenciales	11.000/15.000 personas

Fuente [Foro- Ciudad.com](#)

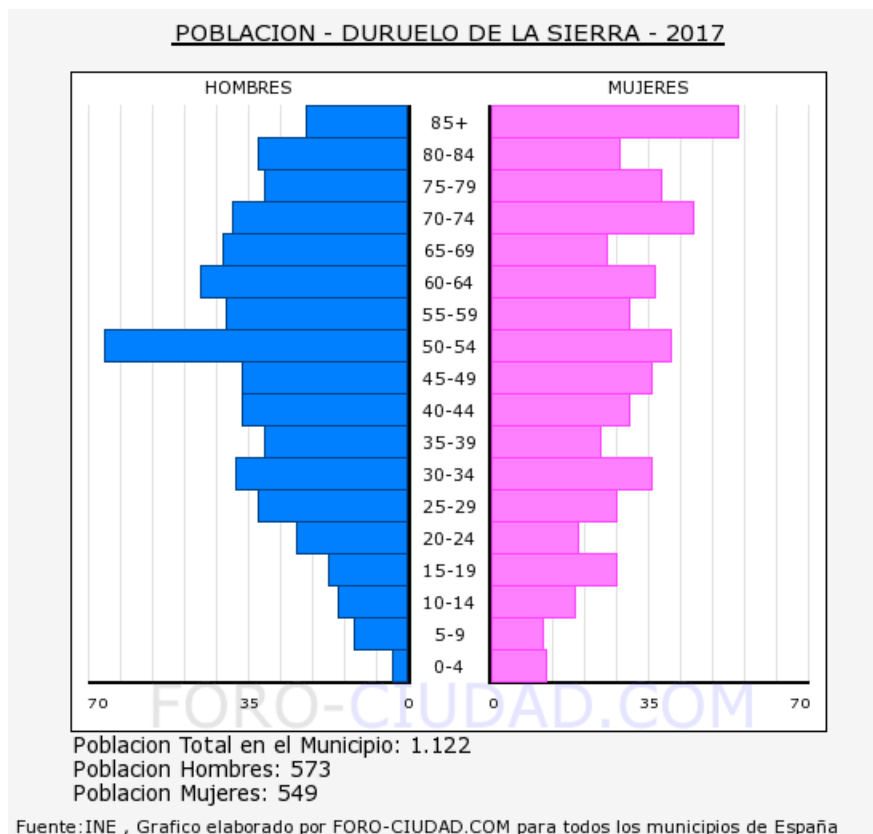
4.7 ESTUDIO DEMOGRÁFICO POR EDADES Y SEXO

Estudio demográfico por edades y sexo de la población de Duruelo de la Sierra (Soria).

Evolución de la población de DURUELO DE LA SIERRA (SORIA) desde 2004 hasta 2017			
Año	Hombres	Mujeres	Total
2017	573	549	1.122
2016	588	558	1.146
2015	606	569	1.175
2014	624	601	1.225
2013	635	611	1.246
2012	666	631	1.297
2011	669	636	1.305
2010	673	649	1.322
2009	670	643	1.313
2008	687	658	1.345
2007	692	672	1.364
2006	699	692	1.391
2005	690	693	1.383
2004	698	708	1.406

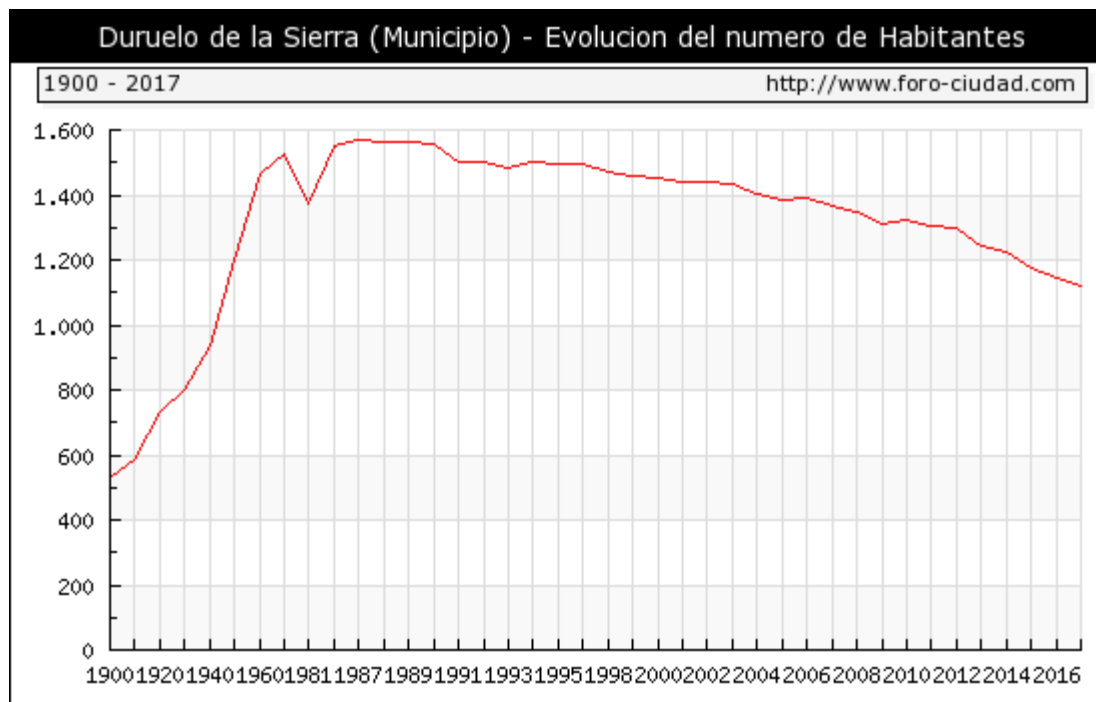
Fuente [Foro- Ciudad.com](http://Foro-Ciudad.com)

La pirámide de población de Duruelo de la Sierra, indica los clientes potenciales que podemos tener tanto de la piscina como del recinto BAR-RESTAURANTE. Del total de 1.122 habitantes, al ser un espacio lúdico deportivo puede ser utilizado por la práctica totalidad de los habitantes, cuenta con eliminación de barreras arquitectónicas, y está junto al parking, por lo que también está preparado para su utilización por personas con movilidad reducida.



Del análisis de la evolución de la población de este municipio se observa una disminución constante de la misma, por eso esta corporación se ve en la obligación de fomentar cualquier actividad o negocio que pueda fijar población en el mundo rural al que pertenecemos. Con concesiones como estas se fija población dado que se pueden crear entre 3-6 puestos de trabajo de manera permanente.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE DURUELO DE LA SIERRA DESDE EL AÑO 1900 HASTA LA ACTUALIDAD



El crecimiento demográfico en el municipio de Duruelo de la sierra está íntimamente relacionado con la evolución histórica y geográfica del mundo rural de Castilla y León, esta evolución no ha seguido un proceso regular de crecimientos, sino que se ha visto condicionada por la sucesión de un menor crecimiento en función de diversos factores de la población.

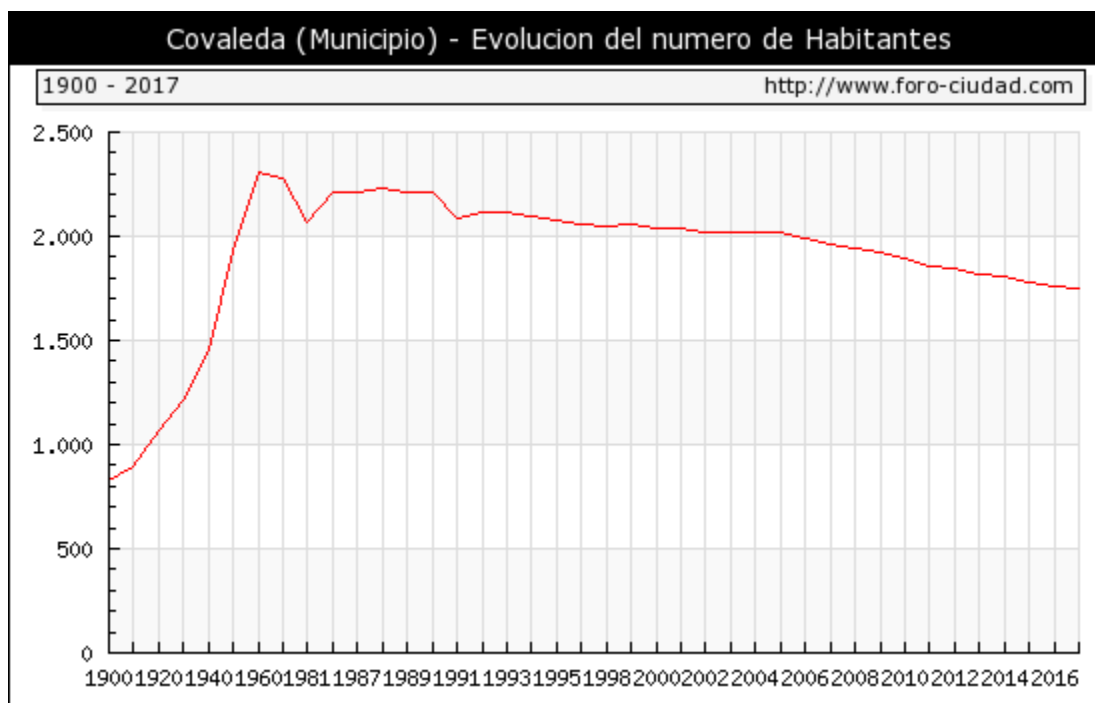
Para tener una visión clara de cuál ha sido el crecimiento y la disminución de esta población es imprescindible acudir a los censos oficiales, fuente que nos aporta los datos de población desde 1900 hasta la actualidad.

A partir de la etapa de 2004 hasta la actualidad se sigue un descenso regular de la población que en ese año bajo por primera vez de los 1400 habitantes hasta la actualidad que estamos en torno a los 1.122 en el año 2017.

Esta disminución de población coincide con la crisis industrial que se vive en el sector de la madera y mueble y en general desde el año 2006, es disminución de la población en función de las épocas de desarrollo de esta industria.

En los municipios colindantes se observa una disminución similar de habitantes.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE COVALEDA



Se tiene en cuenta este municipio porque en la actualidad los usuarios de la piscina municipal son vecinos de Duruelo de la Sierra y de pueblos colindantes que no cuentan con una instalación como esta.

Tabla con la evolución del numero de hombres ,mujeres y total a lo largo de los años. De Covaleda

Evolución de la población de Covaleda (Soria) desde 1900 hasta 2017

Año	Hombres	Mujeres	Total
2017	907	842	1.749
2016	905	852	1.757
2015	908	871	1.779
2014	930	879	1.809
2013	938	877	1.815
2012	957	893	1.850
2011	964	895	1.859
2010	976	915	1.891
2009	999	920	1.919
2008	1.000	944	1.944
2007	1.015	947	1.962
2006	1.028	964	1.992
2005	1.031	989	2.020
2004	1.027	997	2.024
2003	1.014	1.002	2.016
2002	1.018	1.002	2.020
2001	1.030	1.004	2.034
2000	1.035	1.008	2.043

Fuente [Foro- Ciudad.com](#)

Conclusión: el volumen de usuarios potenciales de los servicios deportivos y por lo tanto del bar restaurante lo hace atractivo en lo que a su rentabilidad se refiere.

El estudio de mercado nos refleja que la población femenina y la masculina son bastante parejas cuantitativamente, por tanto el abanico de oferta de actividades y servicios de las instalaciones deportivas debe ajustarse a la demanda, es decir, debe ser similar para hombres y para mujeres.

4.8 USUARIOS POTENCIALES DE LAS INSTALACIÓN

Para conocer la demanda potencial, se ha considerado sólo a la población de DURUELO DE LA SIERRA (Soria), y el municipio de Covaleta (Soria), al no contar este con una instalación similar, ya que aunque la piscina puede ser también utilizada por personas de otras poblaciones cercanas, no se ha considerado para ser más restrictivo en el estudio de viabilidad.

Población Estacional Máxima DURUELO DE LA SIERRA (SORIA)

Año	Personas
2016	3.000
2015	3.000
2014	3.000
2013	3.000
2012	3.000
2011	3.000
2010	3.000
2009	3.000
2008	3.000
2005	3.000
2000	3.000

Fuente [Foro- Ciudad.com](#)

Población Estacional Máxima de COVALEDA (SORIA)

Año	Personas
2016	3.500
2015	3.500
2014	3.500
2013	3.500
2012	4.000
2011	4.000
2010	6.000
2009	6.000
2008	6.000
2005	6.000
2000	6.000

Fuente [Foro- Ciudad.com](#)

La población de clientes potenciales de estas instalaciones son tanto los habitantes de estos dos municipios en como la población estacional máxima que se desplaza a estos municipios, tanto en los meses de verano como en la campaña de recogidas de setas.

4.8.1 Previsión de usuarios

La previsión estimada de usuarios para el año 2018, se ha tomado basándonos en el número de usuarios que hicieron uso de la instalación en el año 2017, lo que nos da un dato totalmente real de la demanda que tendrá la instalación deportiva y por lo tanto el bar restaurante.

Usuarios totales los meses de Julio y Agosto de 2017 DE LA PISCINA DE DURUELO DE LA SIERRA (SORIA)

.- Adultos: 3.000.

.- Menores: 3.000.

.- Total de usuarios de la piscina: 6.000/10.000 habitantes

Conclusión: el volumen de usuarios potenciales de los servicios deportivos los hace atractivo en lo que a su rentabilidad se refiere.

4.9 INDICADORES SOCIO-ECONÓMICOS

El PIB per cápita del conjunto de DURUELO DE LA SIERRA (SORIA) fue en 2017 de 15.060 €.

La provincia de Soria cuenta con una tasa de actividad de un 61,35%; una tasa de ocupación de 55,50%. La tasa de paro de Duruelo de la Sierra (Soria) y una tasa de paro de 8,46% en los datos reflejados en el cuarto trimestre del 2017.



Paro por municipios: Duruelo de la Sierra - (Soria)

Evolución del Paro Duruelo de la Sierra (Soria)

Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población
Junio 2018	6,32%	33	1.122
2017	8,46%	43	1.122
2016	9,71%	49	1.146
2015	11,70%	60	1.175
2014	14,32%	77	1.225
2013	16,08%	87	1.246
2012	13,19%	74	1.297
2011	11,28%	66	1.305
2010	8,72%	52	1.322
2009	8,74%	52	1.313
2008	5,89%	36	1.345
2007	5,95%	35	1.364
2006	4,78%	30	1.391

Evolución del Paro Duruelo de la Sierra

FUENTE <https://datosmacro.expansion.com/paro/espana/municipios/castilla-leon/soria/duruelo-de-la-sierra>

Este nivel de empleo en la zona hace viable la utilización del BAR-RESTAURANTE, por la mayoría de la población de Duruelo de la Sierra (Soria) que junto con su poder adquisitivo hace de ello un municipio activo.

4.10 PRINCIPALES HÁBITOS EN MATERIA DEPORTIVA

Como el BAR RESTAURANTE se encuentra ubicado dentro de un espacio de práctica del deporte, es necesario para este estudio, dejar constancia de los hábitos que existen en la población española en cuanto a la actividad del deporte.

Partiendo de los datos reflejados en la Encuesta de Hábitos Deportivos en España del año 2015, estudiamos los hábitos de la evolución de participación deportiva, como se puede apreciar la práctica deportiva va creciendo significativamente en todas y cada una de las comunidades autónomas de España en los últimos años.

La comunidad de Castilla y León incrementó su participación un 8,50% del año 2010 al 2015. Castilla y León ha alcanzando un indicador de participación del 40,90%, todavía lejos de la comunidad más participativa como es la Balear con un 54,20% y también por debajo de la media del territorio nacional en 5,30%, la media nacional es de 46,20%.

Destacar que los hombres con un porcentaje del 50,40%, superan a las mujeres con un porcentaje del 42,10%, una diferencia de 8,30%.

EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES DE PARTICIPACIÓN		
Comunidad Autónoma	2010	2015
Baleares	43,60	54,20
Rioja	43,00	45,00
Cataluña	39,20	50,60
Madrid	42,90	50,50
Navarra	42,90	53,30
Canarias	39,00	46,90
Comunidad Valenciana	38,70	47,00
País Vasco	37,60	46,90
Aragón	37,20	42,20
Castilla-La Mancha	36,40	38,60
Murcia	35,60	43,20
Ceuta y Melilla	34,70	46,70
Andalucía	33,60	45,70
Castilla y León	32,40	40,90
Cantabria	32,10	44,20
Asturias	31,90	40,10
Galicia	30,10	37,40
Extremadura	28,80	41,10

Tabla. Práctica deportiva por Comunidad. Encuesta de hábitos deportivos 2015.

El total del uso de las diferentes instalaciones deportivas específicas fue de un 58,80%, los gimnasios privados son los espacios que alcanzaron el porcentaje más elevado de uso con un 23,10%. Destacar la diferencia de uso de los gimnasios privados sobre los públicos, un 9,9%.

USO DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS ESPECÍFICAS	
Tipo de Instalación	% Uso
Gimnasios Públicos	13,20%
Gimnasios Privados	23,10%
Otras Instalaciones/Clubs Públicos	13,10%
Otras Instalaciones/Clubs Privados	17,90%

Tabla. Encuesta de Hábitos Deportivos 2015.

Si analizamos también desde el punto de vista de la motivación principal para su uso, podemos establecer la siguiente clasificación por tipo de población:

TIPO POBLACIÓN				
MOTIVACIONES	NIÑ@S	ADOLESCENTES	JÓVENES	EDAD AVANZADA
SALUD	Piscina	Piscina y Clases colectivas	Piscina y Clases colectivas	Piscina e Clases colectivas
EDUCATIVA	Piscina	Piscina y Clases colectivas		
RELACIÓN SOCIAL		Piscina, Clases colectivas, Piscinas aire libre y Pádel	Piscina, Clases colectivas, Sala fitness, Piscinas aire libre y Pádel	Piscina, Clases colectivas, Sala fitness, Piscinas aire libre.
ESTÉTICA		Piscina, Clases colectivas y Pádel	Piscina, Clases colectivas, Piscinas aire libre y Pádel	

Tabla. Motivación por tipo de población. Quality Option®

4.11 CONCLUSIÓN

Con estas clasificaciones, se aprecia que las instalaciones deportivas tendrán que estar preparadas para acoger diferentes espacios, actividades y servicios deportivos y con ello, poder atender todas las necesidades de los diferentes segmentos de población en cuanto a edad, sexo, condición social y/o motivación. Y ello conlleva que el BAR RESTAURANTE sea un punto de encuentro social donde desarrollar esta actividad.

Una vez conocidos estos datos de interés que afectan a todas las instalaciones deportivas, vamos a estudiar la demanda de uso partiendo de cada uno de los contextos que nos muestra tanto la ubicación como el tipo de instalación deportiva.

La población de la zona de influencia es la siguiente:

MUNICIPIO	HABITANTES	POBLACIÓN
DURUELO DE LA SIERRA	RESIDENTES	1.100 habitantes
DURUELO DE LA SIERRA	Población estacional	3.000 Habitantes
COVALEDA	Residentes	1.800 habitantes
COVALEDA	Población estacional	6.000 habitantes
DURUELO DE LA SIERRA	Campamentos	3.000 personas
COVALEDA	Campamentos	5.000 personas
	TOTAL	19.900 personas

La demanda satisfecha estimada ACTUAL en el área de influencia es de 3.000/5.000 personas por lo que la demanda insatisfecha del proyecto se estima en que si tenemos una afluencia de público de unas 14.900 personas. Esta población es sin contar con el turismo que atrae la zona de pinares.

Una vez realizado el estudio del programa de espacios objeto del proyecto y el catálogo de producto (servicios y precios), y tras estimar su área de influencia, su población objetiva, su demanda subyacente y las demandas satisfecha e insatisfecha, podemos apreciar que existe una demanda insatisfecha de 14.000/15.000 personas.

La estimación del fondo de comercio para el proyecto estudiado se estima en 45.000 consumidores al año, es decir se requiere para que sea viable una media de 3.750 consumidores en el BAR RESTAURANTE de media.

El número de consumidores necesarios para llegar al umbral de rentabilidad 9.503 comensales en el restaurante y 29.408 clientes en el bar.

5. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

5.1 COMPROMISO MEDIO-AMBIENTAL

De acuerdo con la legislación vigente, y dado que nos encontramos en un enclave en plena naturaleza, el Ayuntamiento de Duruelo de la Sierra cumple con toda la normativa al respecto perceptiva de un estudio de impacto ambiental. Sobre el posible impacto visual, éste se tuvo en cuenta en la construcción de la piscina.

La preocupación por el medio ambiente es una de las peculiaridades de esta instalación deportiva y su BAR RESTAURANTE en Duruelo de la Sierra (Soria), ya que se encuentra en un entorno el cual debe permanecer integrado en la naturaleza, con lo que deber permanecer inalterable.

La PISCINA MUNICIPAL Y EL BAR RESTAURANTE en Duruelo de la Sierra (Soria), es una instalación que día a día muestra su compromiso con la sostenibilidad y la protección del medio ambiente.

Además, y a fin de poder disfrutar de un espacio deportivo dentro de un paraje único e inigualable, destacarán entre las diferentes zonas deportivas elementos decorativos que darán sensación de bienestar, también al estar encuadrado en la naturaleza cuenta con una situación de privilegio.

Espacio natural, deporte, ocio, aventura, turismo y conciencia medioambiental se conjugan en esta instalación deportiva y el punto donde está ubicado el BAR RESTAURANTE, la cual lo situará a en un enclave privilegiado de este tipo de complejos, junto con otro ya pioneros en el ámbito regional y nacional.

6. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS Y DURACIÓN DE LA CONCESIÓN

6.1 INTRODUCCIÓN

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 5 años como máximo.

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.

6.2 DEMANDA LATENTE E INSATISFECHA A NIVEL DEPORTIVO

En la actualidad no existe ningún estudio de campo de la demanda real de actividad física en la población de Duruelo de la Sierra (Soria). Sin embargo, existen varias fuentes de información que nos aportan información inferida de las actividades de demanda actual entre la población de Duruelo de la Sierra (Soria):

- Información del servicio municipal: la información que nos aportan viene referida al comportamiento de consumo y demanda de la población respecto a los distintos programas de actividad deporte – salud ofertada a nivel público:
- Población joven: la actividad más demanda se centra en el fútbol, fútbol

sala y frontenis, con cerca de 50 usuarios de edades comprendidas entre los 6 y los 16 años practicando deporte. En los meses de verano, uso masivo de la piscina municipal de verano. Cursos de natación, lo que muestra el enorme interés que existe en la población joven por esta actividad.

- Población adulta y mayor: la actividad principal se ha centrado en modalidades de deporte – salud, como gimnasia de mantenimiento, interior polideportivo municipal etc. En verano gran demanda de actividades acuáticas entre la población femenina adulta, natación adultos, etc.

Existe una demanda no satisfecha de actividades acuáticas saludables. Asimismo, sería preciso incorporar la oferta de servicios de la piscina para el segmento de población de jóvenes entre los 14 y 21 años, cuyas posibilidades de ocio activo son muy escasas en esta población.

No existe en Duruelo de la Sierra (Soria) y su comarca una oferta de servicios deportivos y servicios de turismo rural; estos centros se caracterizan por ofrecer en un mismo complejo de piscinas con BAR RESTAURANTE, para toda la familia, todas las edades, con actividades adaptadas a todas las necesidades, capacidades y preferencias y también una oferta en deportes de montaña y turismo rural, actualmente en expansión.

6.3 OFERTA DEPORTIVA ACTUAL y PRESTACIÓN DE SERVICIO DE BAR RESTAURANTE EN ENTORNO NATURAL

La oferta pública de servicios deportivos actual es muy limitada, centrándose de forma casi exclusiva en los más jóvenes, para los que existen escuelas de fútbol, fútbol sala, baloncesto y pádel. Escuela de natación en verano. Para la población adulta y mayor la oferta es muy reducida, y se limita a un módulo de gimnasia de mantenimiento para mujeres. Por ello el servicio de BAR RESTAURANTE es imprescindible prestarlo si queremos dar servicio de PISCINA MUNICIPAL en condiciones y si queremos potenciar el turismo en nuestro pinar.

6.4 ANÁLISIS DAFO (DEBILIDADES, AMENAZAS, FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES)

El análisis DAFO de la instalación deportiva Piscina Municipal así como del BAR RESTAURANTE de DURUELO DE LA SIERRA (Soria), pretende proyectar de

forma objetiva las características intrínsecas y extrínsecas que pueden acelerar o condicionar la viabilidad y sostenibilidad del proyecto.

Este análisis parte de la recogida de datos de campo y análisis integral de la situación actual en Duruelo de la Sierra (Soria), junto a la experiencia de gestión de numerosas piscinas y bar restaurante en entornos rurales.

DEBILIDADES	FORTALEZAS
• Instalación deportiva sujeta a costes de mantenimiento importantes. El bar restaurante para su funcionamiento adecuado debe contar como mínimo con 4-5 personas, esto implica un riesgo operativo. • Número de habitantes de Duruelo de la Sierra y pueblos limítrofes como Covalada muy limitado, lo que puede condicionar el número de usuarios suficiente para punto de equilibrio. • No existe cultura deportiva de consumo de actividades acuáticas debido a que la piscina está al aire libre y su uso está muy condicionado al buen tiempo, al ser un clima de montaña, esto afectaría directamente al uso del BAR RESTAURANTE. • En temporadas de alta nevada que no se pueda acceder al pinar porque la carretera no esté limpia, paso quitanieves, supondrá que no vaya público al establecimiento • Hábito de práctica deportiva entre la población adulta y mayor de la localidad muy discreto, debido posiblemente al entorno cultural rural, y a la falta de oferta adaptada. • Posible apertura de un complejo similar de PISCINA al aire libre en el municipio de al lado COVALEDA	• Instalación deportiva actualizada en entorno natural, de fácil acceso y bar restaurante de reciente creación, con instalaciones nuevas. • Instalación dotada de sistemas energéticos eficientes, consumos pues contenidos • La instalación cuenta con espacios complementarios para actividades deporte y el bar con dos terrazas en el exterior para periodos de buen tiempo • Plena identificación del Ayuntamiento con la promoción de la actividad deporte – salud de la instalación y con el turismo de nuestro pinar • Apoyo económico institucional para asegurar la viabilidad y accesibilidad de los vecinos a la práctica deportiva en la instalación y el turismo en la zona. • Posibilidad de ofertar deporte salud para todos, y para todos los horarios posibles, alquiler de raquetas de nieve, alquiler de bicicletas, arnés, etc. Todo ello relacionado con los deportes de aventura, el BAR RESTARUANTE puede servir como sede para alquilar todos estos materiales, o incluso alquiler de quad, motos de nieve, paseos a caballo, etc. Puede ser el punto de contratación de todas estas actividades. • Está ubicado el recinto en la zona de aprovechamiento micológico de la zona de pinares
AMENAZAS	OPORTUNIDADES
• El clima de la zona, dado que tanto la piscina como el turismo rural está encaminado a un buen tiempo. • Rechazo inicial a la oferta deportiva acuática entre la población de Duruelo de la Sierra, por falta de hábito. • Costes elevados de mantenimiento y operación por no contar con personal de mantenimiento y control especializado. • Falta de comercialización y comunicación en todos los canales y espacios existentes, generando invisibilidad y falta de posicionamiento en la comarca de referencia.	• No existe ninguna piscina alternativa en toda la comarca (radio de 30 km) • No existe otra oferta de ocio activo en la localidad y comarca, para jóvenes y adultos • Posibilidad de captar colectivos de turismo rural en entorno natural que sean profesionales que circulan diariamente en la comarca y no tienen un punto de alquiler u oferta de actividades en este entorno. • Posibilidad de convenir con colectivos determinados: escuelas, jubilados, albergues, etc. Visitas guiadas al pinar, o alquiler de útiles para deportes de aventura • Desarrollo de una nueva actividad

• Apertura de la piscina en Covaleda	económica en la localidad, relacionada con turismo rural, servicio de guías, alquiler de artículos, paseos a caballo o en moto capaz de emplear a jóvenes especialistas de los módulos técnicos superiores (TAFAD) • Apertura en breve de la nueva vía ferrata en Duruelo de la Sierra
--	---

6.5 CONCLUSIONES

Existe un riesgo operativo de partida en los niveles de masa crítica poblacional existente en Duruelo de la Sierra por ser un municipio cada vez más despoblado acorde a la despoblación que existe actualmente en el mundo rural, con la población de Duruelo de la Sierra (Soria) puede ser insuficientes para conseguir equilibrar las necesidades de ingresos previstos en el punto muerto operativo, pero se cuenta con la población estacional de Duruelo, con la influencia de la población del municipio de al lado y con la afluencia de público a nivel turístico y de práctica de deportes de aventura que cada vez es mayor en este pinar. Esta previsión positiva de afluencia de público se ve mejorada con distintas opciones de las que cuenta este entorno y que son las siguientes.

Sin embargo, existen determinadas palancas que pudieran motorizar un desarrollo coherente del programa de gestión de esta instalación:

- Nula competencia comarcal, oferta moderna, de calidad y exclusiva.
- Buenas vías de comunicación comarcal
- Colectivos de turistas, campamentos y autocares que llegan diariamente a Duruelo de la Sierra a visitar Castroviejo, ambas cuerdas, el nacimiento del Rio Duero y otros parajes, pasando por la puerta del BAR RESTAURANTE objeto del estudio.
- Apoyo decidido del Ayuntamiento de Duruelo de la Sierra (Soria), con capacidad para soportar el déficit operativo del complejo.

El diseño estructural de la instalación podría generar una oferta de servicios integrales, además del BAR RESTAURANTE dedicados al alquiler de equipos de escalada, equipos de nieve-raquetas, y organización de rutas guiadas, rutas a caballo, rutas en quad, etc. todo esto puede ser la estructura del bar restaurante como SEDE para la prestación de todos estos servicios.

Sin embargo, sería mucho más efectiva y competitiva si el espacio para los

servicios deportivos en seco fuera mayor. Podría ser una medida a estudiar por parte del futuro concesionario la posibilidad de anexar un módulo deportivo diáfano para aumentar la oferta deportiva-salud en la línea comentada, como nuevas pistas de PADEL, ETC. acceso al campo de fútbol.

Paralelamente puede existir una oportunidad de captación para EL BAR-RESTAURANTE para las personas que acuden a la zona a practicar deportes de aventura, a los que el deporte-salud les puede servir de valor refugio, para mejorar su autoestima, forma física y capacidad de relación socio-afectiva con los vecinos del pueblo en similares circunstancias.

También hay que destacar que es una de las principales zonas de aprovechamiento micológico de la comarca de pinares de Soria, una vez que el Ayuntamiento de Duruelo tenga los permisos para explotar el aprovechamiento micológico como coto, según la nueva normativa de aprovechamientos micológicos esto también será un apoyo para la explotación de esta concesión, dado que pasarán más clientes potenciales por la puerta del establecimiento en el periodo de otoño, ampliando la oferta del BAR RESTAURANTE, más allá del periodo estival de uso de la piscina.

Por último, un problema generalizado existente en emplazamientos rurales es la falta de cultura deportiva en general en deportes de montaña, en esta zona, y de forma especial hacia el consumo de servicios deportivos de montaña. Falta de costumbre y formación, escasa conciencia de la necesidad y utilidad, junto a prejuicios propios de culturas populares, etc. son obstáculos habituales en el proceso de implantación de piscinas cubiertas.

Para combatir este problema, es fundamental iniciar desde este momento un proceso de comunicación, formación, información y concienciación a todos los niveles, desde escolares a los mayores, en todos los colectivos y entidades sociales, y por todos los canales de comunicación formal e informal que tengamos a nuestro alcance. Es necesario construir un argumentario sólido de la necesidad de comenzar a consumir estos servicios deporte- salud de montaña, compaginados con el turismo natural y rural que oferta el Ayuntamiento de Duruelo de la Sierra, y difundirlo de forma contundente y constante en la localidad y entorno.

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 5 años como máximo.

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

7.1 INVERSIÓN NECESARIA

De acuerdo con lo estipulado en el punto 2 del presente Estudio, el concesionario deberá llevar a cabo una o varias inversiones consistentes en adecuación del establecimiento al invierno, instalación de sistema de calefacción, también el establecimiento tendrá que contar con un vehículo y con equipos informáticos, las obras objeto de concesión serán financiadas, total o parcialmente por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo en función de la inversión realizada.

Esta clausula otorga libertad al concesionario para ofertar la financiación que más se ajuste a sus necesidades. Para el presente estudio, se partirá de del escenario de financiación consistente en el 15 % procedente de capital externo y el 85% de capital interno, de acuerdo con los valores que se exponen en la siguiente tabla:

- Hipótesis Financiación de la instalación.
- Importe de la inversión inicial 20.000,00 €
- Desglose de la **INVERSIÓN INICIAL** [a modo de ejemplo]:
 - 25,00% de financiación externa con una o varias entidades financieras 5.000,00 €.
 - 75,00% financiación propia con cargo al capital de la empresa. 15.000,00 €.
 - Coste de financiación: Capital procedente de financiación externa = 661,37 €.
 - La amortización del capital financiado se caracterizará por:
 - Periodo de devolución: 5 años 60 cuotas, cuota mensual: 94,36 €
 - Forma de amortización: método francés.
 - Interés anual préstamo: 5,00 % [Dado el periodo de devolución, se ha considerado un interés del 5,00%, que aconseja el mercado y que puede

redundar en la factibilidad financiera del proyecto].

7.2 FINANCIACIÓN EXTERNA

CUADRO RESUMEN FINANCIACIÓN EXTERNA

Periodos de pago	Cuota	Pago de intereses	Amortización del principal	Amortización acumulada del principal	Capital pendiente
1	94,36				
2	94,36				
3	94,36				
4	94,36				
5	94,36				

Este 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.

En este apartado se justifica la viabilidad económica del proyecto planteado de explotación y gestión del BAR RESTAURANTE DE LAS PISCINAS DE DURUELO DE LA SIERRA (SORIA):

Para una mejor comprensión del estudio, se divide en los siguientes apartados:

- Estructura y modelo de gestión.
- Coste de la inversión.
- Hipótesis de partida.
- Memoria descriptiva del proyecto.
- Proyecciones del plan de viabilidad económico-financiera.

7.3 ESTRUCTURA Y MODELO DE NEGOCIO

El planteamiento es prestar servicios de BAR RESTAURANTE, en el espacio de PISCINA MUNICIPAL DE DURUELO DE LA SIERRA (SORIA) contando con un comedor interior y dos terrazas al aire libre para desarrollar la actividad, esta instalación está adecuada para dar servicio a todo tipo de edades, sexo y colectivos.

El horario de apertura de la instalación BAR RESTAURANTE coincidirán en verano con los de la apertura de la piscina y el resto del año estará abierto de LUNES A DOMINGO en horario:

Horario de apertura		
Lunes a viernes	09:30 a 13.30 / 17.00 a 22.00	
Sábados	10:30 a 13.30 / 16.00 a 22.00	
Domingos/Festivos	11:00 a 17:00	

7.4 COSTE DE INVERSIÓN DEL PROYECTO ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL

El presupuesto estimado, en base al programa del proyecto planteado en activos fijos como inversión inicial, es de **20.000,00 €** en un vehículo, equipos informáticos y sistema de calefacción, el resto, debido a que el BAR RESTAURANTE, es de nueva creación, está completamente equipado.

Además de los activos fijos será necesario hacer inversión en los consumos necesarios para la apertura del BAR-RESTAURANTE, esta puede oscilar entre 4.000,00 €/7.000,00 € para el inicio de la actividad.

El proyecto se considera atenderlo al 100% con fondos propios aunque se ha tenido en cuenta una posible financiación ajena de los fondos propios correspondiente al 25% es decir por un total de 5.000,00 €.

El equipamiento del BAR RESTAURANTE está completamente montado, sólo se tendrá que renovar sistemáticamente POR LA REPOSICIÓN DEL MISMO al final de su vida útil o su deterioro, esto será a cargo del adjudicatario, renovándolo sistemáticamente cada vez que caduque, incorporando nuevo equipamiento en sustitución del deteriorado o cuya vida útil haya llegado a su final.

Año de concesión	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
INVERSIÓN ESTIMADA					
INMOVILIZADO	20.000,00				
<i>Maquinaria instalación calefacción</i>	<i>6.000,00</i>				
<i>Elementos de transportes</i>	<i>12.000,00</i>				
<i>Equipos proceso información</i>	<i>2.000,00</i>				
INVERSIÓN ESTIMADA					
TOTAL	20.000,00				

7.5 HIPÓTESIS DE PARTIDA

A continuación se establece el escenario hipotético en el que se desarrolla el modelo de explotación del servicio, con todos sus parámetros económicos y con su incidencia en las tarifas a cobrar a los usuarios. Se barajan las siguientes hipótesis:

- Contrato de concesión de servicios con una duración de CINCO AÑOS.
- Se estima el comienzo del contrato para el mes OCTUBRE del año 2018.
- No se aplica incremento de tarifas anual como recoge la Ley de Desindexación de febrero de 2017 porque no se da ninguno de los supuestos que se contempla para la revisión de las tarifas.
- El Ayuntamiento de Duruelo de la Sierra se hace cargo de la EXPLOTACIÓN DE LA PISCINA MUNICIPAL AL AIRE LIBRE.

8. VALOR ACTUAL NETO DE TODAS LAS INVERSIONES, COSTES E INGRESOS

8.1 INGRESOS ESTIMADOS

AYUNTAMIENTO DURUELO DE LA SIERRA ESTIMACIÓN DE INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	Ejercicio 2018	BAR RESTAURANTE PISCINA			
	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Ventas RESTAURANTE	160.000,00	168.000,00	176.400,00	185.220,00	194.481,00
Nº comensales/año	11.000	11.550	12.127	12.733	13.370
Media consumo en €	14,55 €	14,55 €	14,55 €	14,55 €	14,55 €
Venta BAR	90.000,00	94.500,00	99.225,00	104.186,25	109.395,56
Nº clientes/año	34.000	35.700	37.485	39.359	41.327
Media consumo en €	2,65 €	2,65 €	2,65 €	2,65 €	2,65 €
TOTAL VENTAS (A)	250.000,00	262.500,00	275.625,00	289.406,25	303.876,56

8.2 ESTIMACIÓN GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DEL BAR

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]:

GASTOS ACTIVIDAD BAR	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
COSTES VARIABLES (B)					
Consumos de explotación	-35.000,00	-36.050,00	-37.131,50	-38.245,45	-39.392,81
Gastos de personal directa	-5.616,00	-5.784,48	-5.958,01	-6.136,75	-6.320,86
Otros gastos	-720,00	-741,60	-763,85	-786,76	-810,37
TOTAL GASTOS VARIABLES (B)	-41.336,00	-42.576,08	-43.853,36	-45.168,96	-46.524,03
MARGEN BRUTO (C=A-B)	48.664,00	51.923,92	55.371,64	59.017,29	62.871,53
COSTES FIJOS (D)					
arrendamientos	-5.490,00	-5.654,70	-5.824,34	-5.999,07	-6.179,04
reparacion y conservación	-432,00	-444,96	-458,31	-472,06	-486,22
profesionales independientes	-900,00	-927,00	-954,81	-983,45	-1.012,96
primas de seguros		0,00	0,00	0,00	0,00
gastos bancarios	-216,00	-222,48	-229,15	-236,03	-243,11
publicidad		0,00	0,00	0,00	0,00
suministros	-9.000,00	-9.270,00	-9.548,10	-9.834,54	-10.129,58
mano obra indirecta	-22.464,00	-23.137,92	-23.832,06	-24.547,02	-25.283,43
tributos		0,00	0,00	0,00	0,00
amortización	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00
otros gastos	-2.268,00	-2.336,04	-2.406,12	-2.478,30	-2.552,65
TOTAL GASTOS FIJOS (D)	-41.770,00	-42.993,10	-44.252,89	-45.550,48	-46.886,99
B.A.I.T. (E=C-D)	6.894,00	8.930,82	11.118,74	13.466,81	15.984,54
Resultados financieros netos	-360,00	-370,80	-381,92	-393,38	-405,18
B.A.T. (G=E-F)	6.534,00	8.560,02	10.736,82	13.073,43	15.579,35
Impuestos	-1.633,50	-1.682,51	-1.732,98	-1.784,97	-1.838,52
B.D.T. (I=G-H)	4.900,50	6.877,52	9.003,84	11.288,46	13.740,83
+ amortización	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
CASH FLOW	5.900,50	7.877,52	10.003,84	12.288,46	14.740,83

8.3 ESTIMACIÓN GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DEL RESTAURANTE

GASTOS ACTIVIDAD RESTAURANTE					
COSTES VARIABLES (B)	Año1	año 2	año 3	año 4	año 5
Consumos de explotación	-70.000,00	-72.100,00	-74.263,00	-76.490,89	-78.785,62
Gastos de personal directa	-9.984,00	-10.283,52	-10.592,03	-10.909,79	-11.237,08
Otros gastos	-1.664,00	-1.713,92	-1.765,34	-1.818,30	-1.872,85
TOTAL GASTOS VARIABLES (B)	-81.648,00	-84.097,44	-86.620,36	-89.218,97	-91.895,54
MARGEN BRUTO (C=A-B)	78.352,00	83.902,56	89.779,64	96.001,03	102.585,46
COSTES FIJOS (D)					
arrendamientos	-5.490,00	-5.654,70	-5.824,34	-5.999,07	-6.179,04
reparacion y conservación	-768,00	-791,04	-814,77	-839,21	-864,39
profesionales independientes	-1.600,00	-1.648,00	-1.697,44	-1.748,36	-1.800,81
primas de seguros		0,00	0,00	0,00	0,00
gastos bancarios		0,00	0,00	0,00	0,00
publicidad		0,00	0,00	0,00	0,00
suministros	-9.000,00	-9.270,00	-9.548,10	-9.834,54	-10.129,58
mano obra indirecta	-39.936,00	-41.134,08	-42.368,10	-43.639,15	-44.948,32
tributos		0,00	0,00	0,00	0,00
amortización	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00	-1.000,00
otros gastos	-4.032,00	-4.152,96	-4.277,55	-4.405,88	-4.538,05
TOTAL GASTOS FIJOS (D)	-61.826,00	-63.650,78	-65.530,30	-67.466,21	-69.460,20
B.A.I.T. (E=C-D)	16.526,00	20.251,78	24.249,33	28.534,81	33.125,26
Resultados financieros netos	-640,00	-659,20	-678,98	-699,35	-720,33
B.A.T. (G=E-F)	15.886,00	19.592,58	23.570,36	27.835,47	32.404,93
Impuestos	-3.971,50	-4.090,65	-4.213,36	-4.339,77	-4.469,96
B.D.T. (I=G-H)	11.914,50	15.501,94	19.356,99	23.495,70	27.934,97
+amortización	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
CASH FLOW	12.914,50	16.501,94	20.356,99	24.495,70	28.934,97

8.4 ESTIMACIÓN GASTOS TOTALES DEL NEGOCIO

BAR RESTAURANTE PISCINA DE DURUELO DE LA SIERRA (SORIA)						
CUADRO CALCULO DE COSTE DE PRODUCCIÓN Y COSTE FINAL						
DESCRIPCIÓN		CLAVES reparto	RESTAURANTE 0001	BAR 0002	T O T A L	
					Euros.	%
VENTAS (Producción):			160.000,00 €	90.000,00 €	250.000,00	100,00%
			13,33	2,65		
comensales			12.000 comensales	34.000 clientes	46.000	
COSTES FINAL PRODUCTO:			144.114,00	83.466,00	227.580,00	91,03%
unitario			12,01 €/persona	2,45 €/ persona		
COSTES DE VENTA:						
COSTES DE PRODUCCIÓN: unitario			144.114,00 12,01 €/persona	83.466,00 2,45 €/persona	227.580,00	91,03%
600	compras		70.000,00	35.000,00	105.000,00	42,00%
		% S/VENTA	43,75%	38,89%		
640	Mano de Obra	por horas	40.320,00	22.680,00	63.000,00	25,20%
642	Seg. Social	por unid	9.600,00	5.400,00	15.000,00	6,00%
66	Gastos Financ.	ventas €	640,00	360,00	1.000,00	0,40%
631	otros tributos	ventas €				
621	Alquileres		5.490,00	5.490,00	10.980,00	4,39%
622	Reparaciones	cm2	768,00	432,00	1.200,00	0,48%
623	Profes ind.	ventas €	1.600,00	900,00	2.500,00	1,00%
625	Primas seguros	ventas €	640,00	360,00	1.000,00	0,40%
626	Gastos bancarios	ventas €	384,00	216,00	600,00	0,24%
627	Publicidad	ventas €	640,00	360,00	1.000,00	0,40%
628	Suministros	manual	9.000,00	9.000,00	18.000,00	7,20%
629	Otros Gastos	ventas €	4.032,00	2.268,00	6.300,00	2,52%
681	Amortizaciones	manual	1.000,00	1.000,00	2.000,00	0,80%
760	Subvención	horas				
RESULTADO DE EXPLOT. analítico			15.886,00 9,93%	6.534,00 7,26%	22.420,00 8,97%	8,97%
RESULTADO ANALÍTICO antes impuestos			15.886,00 9,93%	6.534,00 7,26%	22.420,00 8,97%	8,97%
PUNTO MUERTO, UMBRAL DE RENTABILIDAD			127.506,65	77.843,97	205.350,62	
X= CF/ Margen comercial (P.venta-Coste ventas) nº mínimo comensales..			9.563 comensales	29.408 clientes	Usuarios 38.971	
ESTUDIO DE COSTES						
COSTES FIJOS= No dependen de la producción, a mayor estructura mayores costes fijos				62.338,00	41.842,00	
COSTES VARIABLES= En funcion a la producción varían con las ventas				81.776,00	41.624,00	
TOTAL			144.114,00	83.466,00	227.580,00	
MARGEN SEGURIDAD VENTAS			32.493,35 € 2.437 comensales mínimo	12.156,03 € 4.592 cliente mínimo	44.649,38 7.029 clientes total	17,86%
(Ventas previstas- umbral rentab)						

a) Gastos por compras y aprovisionamientos

Engloba los siguientes gastos:

- *Materias primas, las cuales representan un **42,00 %** sobre el valor total de la partida de ingresos.*
- *Gastos de productos de limpieza y otros el cual se estima en **1.000,00** euros anuales.*
- *Material de reposición el cual supondría un **0,4 %** sobre el valor de la inversión realizada en estos.*

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	COSTE (€)
MATERIAS PRIMAS	-103.000,00
MATERIAL LIMPIEZA Y OTROS	-1.000,00
MATERIAL DE REPOSICION	1.000,00
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	-105.000,00 €

b) Gastos por servicios exteriores

Engloba los siguientes gastos [a modo de ejemplo]:

- **Arrendamientos y cánones, siendo este el gasto a satisfacer al Ayuntamiento en concepto de utilización de dominio público debiendo ser este el primer año de 10.980,00 euros con crecimiento anual del 2,00%.**
- *Reparaciones y conservación, siendo el gasto del **0,48 %** del valor total de la inversión en proyecto técnico, equipamiento y mobiliario exterior.*
- *Servicios profesionales, serían los servicios prestados por asesoría contable por importe de **208,33 € al mes**.*
- *Primas de seguros engloba las diferentes primas contra incendio y de responsabilidad civil estimado para un negocio de estas características en **1.000,00 € anuales**.*
- *Publicidad propaganda y relaciones públicas se estiman por un importe de **1.000,00 €** al año durante los meses de estimación de apertura.*
- *Los diferentes suministros de agua, luz y gas se han estimado siguiendo las tarifas actuales aproximadas y el consumo en un negocio similar.*
- *Otros servicios incluirá los gastos no contemplados en epígrafes anteriores.*

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	COSTE (€)
ARRENDAMIENTOS Y CANONES	10.980,00
REPARACION Y CONSERVACION	1.200,00
SERVICIOS PROFESIONALES	
INDEPENDIENTES	2.500,00
PRIMAS DE SEGUROS	1.000,00
PUBLICIDAD Y RELACIONES PÚBLICAS	1.000,00
	2.000,00
SUMINISTROS AGUA	
SUMINISTROS ELECTRICIDAD	16.000,00
SUMINISTROS GAS	
OTROS SERVICIOS	6.300,00
SEVICIOS EXTERIORES	40.980,00 €

c) Gastos por tributos

Este gasto contemplará los distintos tributos municipales, cuya estimación asciende a **1.000 € 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. *El personal será 1 cocinero, 1 ayudante de cocina, 3 camareros. Según el convenio de hostelería vigente en la provincia de Soria, el coste estimado es el siguiente*

- Trabajador 1 – 12 meses por un total de 63.000,00 €

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	COSTE (€)
TRABAJADOR 1	
Sueldo (€/m)	63.000,00 €
Seguridad Social (€/m)	15.000,00 €
TRABAJADOR 2	
Sueldo (€/m)	
Seguridad Social (€/m)	
PERSONAL	78.000,00 €

8.5 PROYECCIONES DEL PLAN DE VIABILIDAD ECONÓMICA

se adjuntan las proyección del Plan económico de viabilidad para la explotación del BAR RESTAURANTE DE DURUELO DE LA SIERRA (SORIA) por un período de CINCO AÑOS, con el siguiente desglose:

a) PROYECCIONES DE RENTABILIDADES; HIPÓTESIS GENERALES

RENTAB. ECONÓMICA	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
(Bº Econ.)/activo ; B económico=operativo sin intereses	35,03%	32,58%	28,92%	26,18%	23,87%
RENTAB. FINANCIERA, rentabilidad del inversor					
Bº Neto/Fondos propios; Bº neto = Bº económico- Intereses	63,62%	49,30%	40,40%	34,33%	29,94%
RENTAB. FINAN después impuestos					
Bº Neto-I.soc/Fondos propios; Bº neto = Bº económico- Intereses	45,67%	37,81%	32,39%	28,43%	25,41%
FONDO MANIOBRA; parte capitales que financia el activo real					
FM=Ac-Pc	16.815,00	41.194,45	71.555,28	108.339,44	152.015,25
PUNTO MUERTO, UMBRAL DE RENTABILIDAD, mínimo empieza beneficio					
X= CF/ Margen comercial (P. venta-Coste ventas)	204.042,39	206.265,09	208.653,19	211.204,41	213.917,02
COSTES FIJOS= No dependen de la producción, a mayor estructura mayores costes fijos COSTES VARIABLES= En función a la producción varían con las ventas					
	-103.980,00	-107.039,40	-110.190,58	-113.436,30	-116.779,39
	-122.600,00	-126.278,00	-130.066,34	-133.968,33	-137.987,38
TOTAL COSTES	-226.580,00	-233.317,40	-240.256,92	-247.404,63	-254.766,77

MARGEN SEGURIDAD					
(Ventas previstas- umbral rentabilidad)	45.957,61	56.234,91	66.971,81	78.201,84	89.959,55
comensales de seguridad	8.272,37	10.122,28	12.054,93	14.076,33	16.192,72
SOLVENCIA A/exigible	4,29	7,23	9,34	12,60	16,55
LIQUIDEZ valor (1,5-2)	2,50	5,34	7,81	11,27	15,41
ENDEUDAMIENTO valor (0,4-0,6)	0,23	0,14	0,11	0,08	0,06

**b) PROYECCIONES DE LA CUENTA DE RESULTADOS TOTALES Y
GENERALES DE LA ACTIVIDAD**

AYUNTAMIENTO DURUELO DE LA S		Ejercicio 2018	CUENTAS DE RESULTADOS				
1.2 DATOS ECONÓMICOS		año actual 1	año 2	año 3	año 4	año 5	
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN							
Ventas BAR- RESTAURANTE		250.000,00	262.500,00	275.625,00	289.406,25	303.876,56	
TOTAL VENTAS (A)		250.000,00	262.500,00	275.625,00	289.406,25	303.876,56	
Subvenciones							
Otros ingresos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Otros ingresos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN		250.000,00	262.500,00	275.625,00	289.406,25	303.876,56	
COMENSALES/CLIENTES		45.000,00	47.250,00	49.612,50	52.093,13	54.697,78	
€/comensal		5,56	5,56	5,56	5,56	5,56	
GASTOS ACTIVIDAD BAR	año 1		año 2	año 3	año 4	año 5	
COSTES VARIABLES (B)							
Consumos de explotación		-105.000,00	-108.150,00	-111.394,50	-114.736,34	-118.178,43	
Gastos de personal directa		-15.600,00	-16.068,00	-16.550,04	-17.046,54	-17.557,94	
Otros gastos (seguros+publicidad)		-2.000,00	-2.060,00	-2.121,80	-2.185,45	-2.251,02	
TOTAL GASTOS VARIABLES (B)		-122.600,00	-126.278,00	-130.066,34	-133.968,33	-137.987,38	
MARGEN BRUTO (C=A- B)		127.400,00	136.222,00	145.558,66	155.437,92	165.889,18	
COSTES FIJOS (D)							
arrendamientos		-10.980,00	-11.309,40	-11.648,68	-11.998,14	-12.358,09	
reparacion y conservación		-1.200,00	-1.236,00	-1.273,08	-1.311,27	-1.350,61	
profesionales independientes		-2.500,00	-2.575,00	-2.652,25	-2.731,82	-2.813,77	
primas de seguros			0,00	0,00	0,00	0,00	
gastos bancarios		-600,00	-618,00	-636,54	-655,64	-675,31	
publicidad			0,00	0,00	0,00	0,00	
suministros		-18.000,00	-18.540,00	-19.096,20	-19.669,09	-20.259,16	
mano obra indirecta		-62.400,00	-64.272,00	-66.200,16	-68.186,16	-70.231,75	
tributos			0,00	0,00	0,00	0,00	
amortización		-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	
otros gastos		-6.300,00	-6.489,00	-6.683,67	-6.884,18	-7.090,71	

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

TOTAL GASTOS FIJOS (D)	-103.980,00	-107.039,40	-110.190,58	-113.436,30	-116.779,39
B.A.I.T. (E=C-D)	23.420,00	29.182,60	35.368,08	42.001,62	49.109,79
Resultados financieros netos	-1.000,00	-1.030,00	-1.060,90	-1.092,73	-1.125,51
B.A.T. (G=E-F)	22.420,00	28.152,60	34.307,18	40.908,89	47.984,29
Impuestos	-5.605,00	-5.773,15	-5.946,34	-6.124,73	-6.308,48
B.D.T. (I=G-H)	16.815,00	22.379,45	28.360,83	34.784,16	41.675,81
+amortización	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
CASH FLOW	18.815,00	24.379,45	30.360,83	36.784,16	43.675,81

c) PROYECCIÓN DEL BALANCE DE SITUACIÓN DE LA ACTIVIDAD

BALANCE DE SITUACIÓN					
INVERSIÓN	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
ACTIVO FIJO					
Inmovilizado inmaterial / intangible	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
patentes y marcas					
derechos de traspaso					
aplicaciones informáticas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
amortización inmaterial					
Inmovilizado material / tangible	20.000,00	18.000,00	16.000,00	14.000,00	12.000,00
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Maquinaria calefacción	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Herramientas y útiles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobiliario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos informáticos	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Elementos de transporte	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
amortización acumulada		-2.000,00	-4.000,00	-6.000,00	-8.000,00
Inmovilizado financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fianzas					
Total Inmovilizado neto / activo no corriente	20.000,00	18.000,00	16.000,00	14.000,00	12.000,00

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

ACTIVO CIRCULANTE					
Existencias	6.000,00	7.000,00	7.500,00	8.000,00	8.500,00
Existencias	6.000,00	7.000,00	7.500,00	8.000,00	8.500,00
Deudores	4.000,00	6.200,00	7.300,00	8.300,00	9.500,00
Clientes	2.000,00	3.500,00	4.000,00	4.500,00	5.000,00
Administración pública	1.000,00	1.200,00	1.500,00	1.800,00	2.000,00
Otros deudores	1.000,00	1.500,00	1.800,00	2.000,00	2.500,00
Tesorería	18.000,00	37.494,45	67.255,28	102.589,94	144.565,75
Total activo corriente	28.000,00	50.694,45	82.055,28	118.889,94	162.565,75
TOTAL ACTIVO	48.000,00	68.694,45	98.055,28	132.889,94	174.565,75

FINANCIACIÓN	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
Recursos propios	36.815,00	59.194,45	87.555,28	122.339,44	164.015,25
Capital social	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Reservas		16.815,00	39.194,45	67.555,28	102.339,44
beneficios acumulados	16.815,00	22.379,45	28.360,83	34.784,16	41.675,81
distribución de beneficios					
dividendos					
Acreedores a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstamos a L/P	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores inmovilizado l/p	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
acreedores leasing l/p	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
otras deudas l/p	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores a corto plazo	11.185,00	9.500,00	10.500,00	10.550,50	10.550,50
proveedores y acreedores	4.500,00	3.500,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00
acreedores leasing c/p	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
prestamos c/p	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
administraciones públicas	3.000,00	4.000,00	4.000,00	3.050,50	3.050,50
otras deudas a corto plazo	3.685,00	2.000,00	2.000,00	3.000,00	3.000,00
TOTAL PASIVO	48.000,00	68.694,45	98.055,28	132.889,94	174.565,75

d) PROYECCIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA (TESORERÍA)

TESORERÍA	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
SALDO INICIAL	20.000,00	23.605,00	42.494,45	72.255,28	109.589,44
cobros de ventas	250.000,00	262.500,00	275.625,00	289.406,25	303.876,56
cobros del IVA de REPERCUTIDO	25.000,00	26.250,00	27.562,50	28.940,63	30.387,66
clientes pendientes de cobro	-2.000,00	-1.500,00	-2.500,00	-2.000,00	-3.000,00
SALDO INICIAL + COBROS	293.000,00	310.855,00	343.181,95	388.602,16	440.853,66
Año anterior					
por comprar					
pagos mano obra					
comisiones seguros	-78.000,00	-80.340,00	-82.750,20	-85.232,71	-87.789,69
pagos por gastos variables con IVA	-105.000,00	-108.150,00	-111.394,50	-114.736,34	-118.178,43
pagos por gastos fijos con IVA	-38.980,00	-40.149,40	-41.353,88	-42.594,50	-43.872,33
pagos por inversiones	-26.000,00				
proveedores pendientes pago	16.790,00	-2.290,00	1.000,00	2.050,00	0,00
pagos del IVA SOPORTADO	-34.605,00	-33.723,15	-32.608,85	-34.565,36	-35.396,13
gastos fijos sin IVA	-2.000,00	-2.060,00	-2.121,80	-2.185,45	-2.251,02
gastos variables sin IVA	-1.600,00	-1.648,00	-1.697,44	-1.748,36	-1.800,81
pagos varios					
TOTAL PAGOS	-269.395,00	-268.360,55	-270.926,67	-279.012,71	-289.288,41
Otros					
SALDO FINAL	23.605,00	42.494,45	72.255,28	109.589,44	151.565,25

8.6 PREVISIÓN DE LA 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, 5 años, con base en las siguientes hipótesis según el detalle indicado en el punto anterior:

a) Cuenta de Resultados

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

Año de concesión	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5
INGRESOS	250.000,00	262.500,00	275.625,00	289.406,25	303.876,56
<i>Cifra de negocio</i>	250.000,00	262.500,00	275.625,00	289.406,25	303.876,56
GASTOS	-227.580,00	-234.347,40	241.317,82	248.497,36	-255.892,28
<i>Compras y aprovisionamientos</i>	-105.000,00	-108.150,00	-111.394,50	-114.736,34	-118.178,43
<i>Servicios exteriores</i>	-41.580,00	-42.827,40	-44.112,22	-45.435,59	-46.798,66
<i>Gastos de personal</i>	-78.000,00	-80.340,00	-82.750,20	-85.232,71	-87.789,69
<i>Tributos</i>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Gastos financieros</i>	-1.000,00	-1.030,00	-1.060,90	-1.092,73	-1.125,51
<i>Amortizaciones</i>	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
RTDO ANTES DE IMPTOS	22.420,00	28.152,60	34.307,18	40.908,89	47.984,29
<i>Impto. de Sociedades</i>	-5.605,00	-5.773,15	-5.946,34	-6.124,73	-6.308,48
RESULTADO	16.815,00	22.379,45	28.360,83	34.784,16	41.675,81

Conforme a la duración de la concesión, que de acuerdo con el apartado 6 de este estudio queda fijada en 5 años, tomaremos dicho horizonte temporal como periodo máximo de recuperación de la inversión hipotética expuesta en el apartado 7, siendo el recurso principal para dicha recuperación a lo largo del periodo los ingresos de la explotación.

8.7 CALCULO DEL PERIODO MEDIO DE DE RECUPERACIÓN O PAY-BACK DE LA INVERSIÓN ESTIMADA

De acuerdo con las estimaciones realizadas de ingresos y gastos de la Cuenta de Resultados recogida en el apartado anterior, puede obtenerse el flujo de *Cash Flow* con el que calcular el periodo de recuperación o *Pay Back* de la inversión referida.

En el escenario estimado, tal y como se recoge en la tabla siguiente, la inversión inicial se vería recuperada en el año 1 año y 45 días de inversión, antes de finalizar la concesión mínima de 5 años.

años	Flujos caja estimados	Vo,r	Sumatoria	Diferencia	Recuperación inversión Pay-back en :		
					días completos	años	días
1	18.815,00	17.421,29	17421,29	2.578,70	-	-	-
2	24.379,45	20.901,44	38322,74	-18.322,74	410,03	1	45,03
3	30.360,83	24.101,40	62424,15	-42.424,15	-	-	-
4	36.784,16	27.037,45	89461,60	-69.461,61	-	-	-
5	43.675,81	0	0	0	-	-	-

8.8 CÁLCULO DEL VALOR ACTUAL NETO

El VAN es la posición neta en términos monetarios (no porcentaje) que resultaría hoy, si al proyecto de inversión se descuentan todos los flujos de fondos futuros y se deduce [en su caso] el coste de la inversión inicial realizada partimos de que la inversión prevista necesaria para esta adjudicación serían 20.000,00 €.

El VAN proporciona la ganancia total neta en el momento de la evaluación, una vez que con los flujos de fondos se ha devuelto el capital inicialmente invertido, así como se ha hecho frente al coste financiero del proyecto o coste promedio ponderado del capital de la entidad que realiza la inversión.

Este cálculo del valor actual neto VAN se habrá de efectuar fijando una rentabilidad mínima para el plazo establecido con los datos de inversión y flujos de caja estimados, y así se obtendrá el valor que nos indicará que la concesión se considera viable.

Año de concesión	1	2	3	4	5
<i>Resultado (Cash Flow)</i>	+18.815,00	+24.379,45	+30.360,83	+36.784,16	+43.675,81
<i>Inversión año inicial: €</i>	-20.000,00				
<i>Recuperación (Pay Back)</i>	-1.185,00	23.194,45	53.555,28	90.339,44	134.015,25

TIPO DE INTERÉS (esperado)	0,00%	2,00%	5,00%	10,00%	15,00%
<i>VAN</i>	134.015,25 €	124.029,94 €	108.825,21 €	92.306,71 €	77.504,03 €
<i>TIR</i>	113,69 %	113,69 %	113,69 %	113,69 %	113,69 %
<i>VAN unidades relativas</i>	7,57 veces	6,70 veces	5,44 veces	4,61 veces	3,87 veces
<i>Resultado del VAN</i>	Rentable	Rentable	Rentable	Rentable	Rentable

8.9 VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN

Con lo hasta aquí mostrado se justifica la viabilidad económica de la contratación que se pretende realizar para la CONCESIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO MUNICIPAL DE BAR RESTAURANTE EN PISCINA DE DURUELO DE LA SIERRA (SORIA), mediante la fórmula elegida de concesión administrativa y conforme las determinaciones económicas expuestas.

Una vez realizado el estudio de viabilidad, en el cual se han introducido tantos los ingresos como los costes expuestos en capítulos anteriores de este documento y evaluadas las posibilidades económicas del servicio, obteniendo con ello la previsión de la cuenta de explotación a lo largo de los **5 años** de la concesión, se puede estimar que el Ayuntamiento Duruelo de la Sierra (Soria) podría solicitar un canon concesional o canon demanial por el uso de las infraestructuras que le son cedidas al concesionario por un importe de entre **500,00 € y 950,00 € mensuales**.

Del análisis económico realizado, que se adjunta al presente, se desprende la viabilidad de la inversión que el futuro concesionario habrá de realizar en los Estudio de viabilidad económico-financiera expuestos en los puntos anteriores, con una inversión mínima de **20.000,00 €** y cuyo plazo de recuperación o back-up se estima en 1 año y 40 días.

En el estudio de viabilidad del BAR RESTAURANTE de la Piscina Municipal de Duruelo de la Sierra (Soria), se han contemplado los siguientes apartados:

- Estimación de los ingresos potenciales
- Cálculo de los gastos de explotación
- Estimación de inversión inicial
- Cuenta previsional de resultados (modelo de viabilidad económico – financiera)

Esta información estimativa, parte de los distintos cálculos e indicadores conseguidos en los análisis de mercado realizados con anterioridad, así como en los estudios de costes de explotación de distintos establecimientos hosteleros que existen en la zona de Duruelo de la Sierra, Covalada, Salduero, y Vinuesa (Soria), todos ellos en el mismo entorno a una distancia máxima de entre 5 y 30 Km. Para ello se han realizado distintas medias de ingresos basadas en las instalaciones así como mesas de restaurante, mesas de terrazas y metros de barra disponibles. Estos datos obran en poder del Gestor Administrativo y han servido para hacer las estimaciones tanto de ingresos como de gastos.

Lógicamente, y atendiendo a los factores de riesgo que la puesta en marcha y explotación de esta instalación ya se han revisado en el DAFO analizado, las estimaciones de viabilidad se concretarán un escenario de explotación realista, con un ritmo de consumo de productos y actividades lógico, basado en los indicadores de actividad estudiados para este entorno y basados en la experiencia en otras instalaciones de similar contexto, de las que se dispone directamente datos.

A partir de estas premisas, se establecerán las condiciones económicas que pueden facilitar la gestión indirecta de este BAR RESTAURANTE, mediante la contratación en régimen de concesión de servicios de una empresa especialista para la gestión y explotación de los servicios hosteleros de esta instalación.

En cualquier caso, las circunstancias socio-económicas y demográficas del entorno de Duruelo de la Sierra (Soria) hacen necesaria la aportación inicial que ha realizado en Ayuntamiento en la inversión del restaurante, para que se garantice el equilibrio presupuestario lógico, sin eliminar el necesario margen de riesgo y ventura empresarial que debe acompañar esta relación contractual. El adjudicatario tiene que hacer una inversión mínima para iniciar la actividad.

Esta instalación que está completamente montada y dispuesta para su uso inmediato da una oportunidad de negocio al adjudicatario dado que podría iniciar la actividad en el mismo momento de la adjudicación.

8.10 CANON

El de canon mensual a satisfacer al Ayuntamiento por parte del concesionario se fija en la cantidad de trescientos noventa euros (600,00 €) mensuales, independientemente del nivel del uso del servicio.

El canon total por los 5 años ascendería a la cantidad de treinta y seis mil euros (36.000,00 €) I.V.A. aparte.

El canon se satisfará entre los días 1 y 5 de cada mes, por adelantado.

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.

Estudio de viabilidad que es redactado por Don Óscar Manuel Alfageme Martín a bajo su buen saber y entender, Economista Colegiado con el número 28.332 del Colegio de Economistas de Madrid y Gestor Administrativo colegiado número 1542 pertenecientes al Colegios de Gestores Administrativos de Castilla y León en Covaleda (Soria) a día de hoy 11 de septiembre de 2018.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE