



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR
-. S E V I L L A .-

Expediente n.º: 2024/CTT_01/000074

Procedimiento: Procedimiento Abierto

Objeto: Contrato de concesión de servicios relativo a “PISCINA TERAPÉUTICA”

Documento: Estudio de viabilidad económico-financiera

Documento firmado por: Dña. Victoria López Serrano

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

PRIMERO. Consideraciones generales.

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la prestación del servicio de ejercicio terapéutico supervisado en piscina climatizada “Piscina terapéutica”, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

De acuerdo con la memoria de necesidad, la financiación del contrato que recibirá el contratista vendrá derivada exclusivamente de la cuota que deban pagar los usuarios del servicio.

Desde la entrada en vigor de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se 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 o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera, que resultará vinculante si concluye en la inviabilidad de un proyecto (artículo 285.2).

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. Mediante Resolución de Alcaldía nº. 813/2024, de fecha 23 de julio, se ha acordado dicha sustitución.

En cuanto al contenido del informe de viabilidad económico-financiera, por analogía y ante la falta de regulación específica, se tomará como base el establecido en el artículo 247.2 de la LCSP correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la concesión del servicio público de ejercicio terapéutico supervisado en piscina climatizada “Piscina terapéutica”, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta Entidad Local.

Código Seguro de Verificación	IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Fecha	26/10/2026 09:48:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	VICTORIA LOPEZ SERRANO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Página	1/8





**AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR
-. S E V I L L A .-**

SEGUNDO. Finalidad y justificación del servicio.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante contrato de concesión de servicios, del servicio de ejercicio terapéutico supervisado en piscina climatizada “Piscina terapéutica”, servicio de competencia de esta Entidad, siendo susceptible de explotación económica por particulares, ya que no implica el ejercicio de la autoridad inherente a poderes públicos.

Con ella se pretende cubrir la demanda de los vecinos de Isla Mayor con enfermedades musculoesqueléticas, crónicas o degenerativas, de personas con discapacidad física o intelectual, de bebés y niños de corta edad, así como de todos aquellos que puedan requerir del servicio por sus circunstancias personales.

En cualquier caso, en lo que respecta a la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos establecidos en los pliegos que se redacten para ello.

TERCERO. Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.

Conforme al artículo 15 de la LCSP, el contrato de concesión de servicios es aquel en virtud del cual uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

Este derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

Así, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificada en las siguientes ventajas cuantitativas y cualitativas:

- prestación del servicio por empresas especializadas y con experiencia, lo que aumenta el grado de confianza
- prestación del servicio con empresas que disponen de los medios materiales y humanos adecuados
- el Ayuntamiento transfiere el riesgo operacional y toda la carga administrativa que supondría la contratación laboral (recursos humanos) y administrativa (materiales y servicios) necesaria para la prestación del servicio, así como todas las obligaciones derivadas del mantenimiento de la piscina.

Código Seguro de Verificación	IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Fecha	26/10/2026 09:48:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	VICTORIA LOPEZ SERRANO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Página	2/8





**AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR
-. SEVILLA.-**

CUARTO. Previsiones sobre la demanda de uso.

La demanda prevista de uso del servicio de los vecinos con enfermedades muscoesqueléticas, crónicas o degenerativas, de personas con discapacidad física o intelectual, de bebés y niños de corta edad, así como de todos aquellos que puedan requerir del servicio por sus circunstancias personales se fundamenta en las previsiones realizadas por la Corporación Local y contenidas en el Informe de Necesidad de fecha 19 de julio de 2024, firmado por el Alcalde-Presidente, que literalmente señala:

“Se estima un volumen aproximado de 96 usuarios al mes, que se distribuirían en 8 grupos de unas 12 personas. Cada turno disfrutaría de dos sesiones semanales. Durante los meses de julio y agosto, al estar abierta la piscina municipal al aire libre, se considera que no habrá usuarios de la piscina terapéutica, por lo que el servicio de ejercicio terapéutico supervisado en piscina climatizada “Piscina terapéutica” se prestaría durante 10 meses al año. La cuota media por usuario se estima en 45€/mes.”

La demanda real así como el gasto de prestación del servicio es de difícil previsión en cuanto depende de la demanda real del servicio (terapias grupales, terapias individuales, horario de prestación, intensidad de las sesiones a realizar...) y de otros factores no previsibles por quien suscribe el presente estudio, por no existir antecedentes en la prestación del servicio en este municipio.

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. Además, el número de monitores se adecuará al de solicitantes, por lo que también es un gasto variable.

QUINTO. Estimación de ingresos.

Teniendo en cuenta las limitaciones expuestas, se plantea un único escenario de demanda del servicio, que es la prevista en el Informe de Necesidad de fecha 19 de julio de 2024, firmado por el Alcalde-Presidente.

Así, se parte del supuesto de que el servicio se prestará de septiembre a junio, puesto que en los meses de julio y agosto está abierta la piscina municipal al aire libre, que se utiliza, entre otros fines, también para las necesidades que va a cubrir la piscina terapéutica.

Se ha previsto que se cubran 4 turnos de usuarios lunes y miércoles y otros 4 turnos martes y jueves, con unas 12 personas en cada turno. Con estas estimaciones de turnos y usuarios por turnos, se obtiene un total de 96 usuarios del servicio, estando en uso las instalaciones 4 horas diarias, de lunes a jueves, es decir, 16 horas semanales.

No obstante, esto son meras estimaciones y el concesionario tendrá plena libertad para adaptar la oferta de servicios a la demanda real que exista de los mismos, tanto en número de usuarios por turnos, en intensidad de los tratamientos, apertura de la piscina los fines de semana, etc.

Por otro lado, teniendo en cuenta las tarifas de piscinas climatizadas de los municipios más cercanos, se ha estimado una tarifa media por usuario de 45€/mes, durante los 10 meses del año. Igualmente, esto son meras estimaciones y el concesionario tendrá plena libertad para adaptar las

Código Seguro de Verificación	IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Fecha	26/10/2026 09:48:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	VICTORIA LOPEZ SERRANO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Página	3/8





AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR
-. S E V I L L A .-

tarifas a demanda real que exista por los usuarios pudiendo facilitar ofertas, exigir cuota de inscripción, reducciones de las tarifas a colectivos específicos, etc...

De conformidad con las previsiones de usuarios y tarifas, los ingresos anuales previstos por la prestación del servicio de ejercicio terapéutico supervisado en piscina climatizada "Piscina terapéutica", alcanzan los 43.200,00€/año (96 usuario x 45€/mes x 10 meses). No se ha previsto la actualización de las tarifas en los cuatro años de duración del contrato, no obstante, el contratista tendrá libertad de hacerlo si lo considera oportuno.

Asimismo, al formar parte la piscina terapéutica de las instalaciones del Pabellón deportivo, el Ayuntamiento se hará cargo de los suministros de electricidad y agua como aportación al servicio, habiéndose calculado la electricidad aproximada en 2.100 Kwh/mes por un coste de 380€/mes y en 60 m³/mes de agua a un coste de 120€/mes, que hacen un total a aportar por el Ayuntamiento al servicio de 500€/mes que en 10 meses asciende a 5.000,00€/año.

Por todo ello, las previsiones totales de ingresos por el servicio ascienden al total de 48.200,00€.

SEXTO. Estimación de los costes previsibles del servicio.

En atención al objeto perseguido, la forma de cálculo que mejor se adapta al análisis económico-financiero de la contratación de la concesión de un servicio público, será el del coste completo, que estará formado por el coste directo y el coste indirecto de la prestación del servicio público. En consecuencia con lo anteriormente expuesto, se considera para el mejor estudio económico el coste previsible de los servicios.

Dicho coste previsible se puede deducir de los gastos incurridos en los últimos años por la prestación del servicio de piscina municipal al aire libre en este municipio, así como de los gastos en que han incurrido otros municipios por la prestación del servicio de piscina terapéutica, por el convenio colectivo sectorial de aplicación, etc.

1. GASTOS DE EXPLOTACIÓN

1.1 GASTOS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO: Son aquellos gastos necesarios para iniciar la actividad de la empresa recién creada o recién establecida.

1.1.1 Publicidad de lanzamiento: al ser un servicio de nuevo establecimiento en el municipio, estimamos unos costes de publicidad y lanzamiento de 500€, sólo para el primer año.

1.1.2 Gastos de arranque del servicio: al estar las instalaciones de piscina terapéutica listas para su uso, sólo será necesario incurrir en dos tipos de gastos de puesta en marcha:

- gastos relacionados con la gestión de los usuarios (ordenador, base de datos, terminal telefónico, datáfono, etc.). Se estima un importe de 1.600€, que serán amortizables en los cuatro años

Código Seguro de Verificación	IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Fecha	26/10/2026 09:48:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	VICTORIA LOPEZ SERRANO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Página	4/8





AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR
-. SEVILLA.-

de duración máxima del contrato.

- gastos relacionados con el material para equipar la piscina terapéutica (churros, flotadores, tablas, corcheras...). Se estima un importe de 1.000€, que serán amortizables en los cuatro años de duración máxima del contrato.

2. GASTOS DE PERSONAL: Para el cálculo de los costes salariales, se toma como referencia el **V Convenio Colectivo Estatal de Instalaciones deportivas y gimnasios** publicado en el Boletín Oficial del Estado en fecha 26 de enero de 2024; y para varias categorías de las incluidas en dicho convenio (categorías 3.2, 4.1 y 5.), como base de cálculo el SMI actualizado tras el incremento del 3,1% sobre el SMI de 2025 (16.576,00€ con carácter anual) que supone un nuevo sueldo salarial de 17.094,00€/año (retroactivo a 1 de enero de 2026), superior a las tablas del convenio para 2025, en lo relativo a esas categorías.

De esta forma podemos clasificar a los trabajadores dentro de las diferentes categorías salariales:

- **Fisioterapeuta.** (Grupo 2 nivel 2) Los tratamientos serán impartidos por un terapeuta, cualificado para ejercer como tal, durante las 4 horas diarias de prestación del servicio, de lunes a jueves (20 horas semanales, ya que además de la impartición de las sesiones, requerirá la preparación de las mismas). La estimación de sus retribuciones salariales, según el convenio colectivo mencionado, ascienden a la cantidad de 17.688,26,00€ que asciende a la cantidad de 1.263,45€ en 14 pagas, lo que unido a los costes de seguros sociales, y estimando una jornada semanal de 20 horas, durante los 10 meses al año de prestación del servicio, supone un importe mensual de 737,01€ , y anual de: 9.739,€ incluidos costes SS, el primer año (7370,11€+2369,49€). Los siguientes años se estima una subida anual del 2%.

- **Monitor Deportivo de natación y Socorrista.** (Grupo 3 nivel 2). Las sesiones del programa a desarrollar por el monitor de natación que hará las veces de socorrista y conforme a las indicaciones y prescripciones establecidas por el/la fisioterapeuta serán igualmente durante las 4 horas diarias de prestación del servicio, de lunes a jueves (20 horas semanales, ya que además de la impartición de las sesiones, requerirá la preparación de las mismas). La estimación de sus retribuciones salariales, según el convenio colectivo actualizado por el incremento del SMI, ascienden a la cantidad de 17.094€ que asciende a la cantidad de 1.221€ en 14 pagas, lo que unido a los costes de seguros sociales, y estimando una jornada semanal de 20 horas, durante los 10 meses al año de prestación del servicio, supone un importe mensual de 712,25€, y anual incluidos costes SS de: 9.412,50€ (7.122,5€+ 2.290€)el primer año. Los siguientes años se estima una subida anual del 2%.

- **Personal de Mantenimiento** (Grupo 4.1). Se considera necesario una persona destinada al mantenimiento de las instalaciones, control de las condiciones del agua, etc, con un contrato de trabajo de unas 15 horas a la semana (37,5%), durante 10 meses al año. Su retribución salarial mensual ascendería a 534,20€/mes, lo que, unido a los costes de seguros sociales, supone un importe anual de: 7.059,45€ (5.342€+1.717,45€) el primer año. Los siguientes años se estima una subida anual del 2%.

- **Personal de Limpieza** (Grupo 5). Se considera necesario una persona destinada a la limpieza de las instalaciones, principalmente los vestuarios, con un contrato de trabajo de unas 12 horas a la

Código Seguro de Verificación	IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Fecha	26/10/2026 09:48:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	VICTORIA LOPEZ SERRANO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Página	5/8





**AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR
-. SEVILLA.-**

semana (30%), durante 10 meses al año. Su retribución salarial mensual ascendería a 427,35€/mes, lo que, unido a los costes de seguros sociales, supone un importe anual de: 5.647,5€ (4.273,50€+1.374€) el primer año. Los siguientes años se estima una subida anual del 2%.

CATEGORÍA	COSTES RETRIBUTIVOS	COSTES RETRIBUTIVOS	COSTES RETRIBUTIVOS	COSTES RETRIBUTIVOS
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
FISIOTERAPEUTA	9.739,60	9.934,39	10.133,08	10.355,74
SOCORRISTA	9.412,50	9.600,75	9.792,76	9.988,62
LIMPIEZA	5.647,50	5.760,45	5.875,66	5.993,17
MANTENIMIENTO	7.059,45	7.200,64	7.344,65	7.491,54
TOTAL	31.859,05	32.496,23	33.146,15	33.809,08

3. GASTOS DE SUMINISTROS:

3.1: Electricidad: este suministro será a cargo del Ayuntamiento no supone un gasto para el contratista.

3.2: Agua: este suministro será a cargo del Ayuntamiento no supone un gasto para el contratista

3.3: Material de oficina: gastos relativos a la gestión empresarial de la concesión, por un importe anual de 250€, para la confección de carnets, impresión de documentos...

3.4: Teléfono: incluye gastos de teléfono e internet, y asciende a 250€/año

4. GASTOS DE MANTENIMIENTO:

4.1 Material y productos de limpieza de las instalaciones. La empresa adjudicataria, estará obligada a limpiar y desinfectar diariamente los vestuarios, distribuidores y la playa de la piscina para evitar enfermedades contagiosas. Además, deberá adquirir y utilizar, de forma pertinente, los productos químicos necesarios para el correcto mantenimiento del agua de la piscina y realizar los análisis del agua legalmente exigibles. 2.600 € anuales.

4.2 Reparaciones y conservación. Esta partida estaría destinada a la adquisición necesaria de los materiales y elementos necesarios para efectuar las oportunas reparaciones. Dado que las instalaciones no tienen ningún uso, se considera que este gasto no será muy elevado: 500 € anuales.

4.3 Gastos extraordinarios: Se estima una cuantía de 500 € anuales en concepto de gastos imprevistos y extraordinarios de la actividad que se pretende.

Código Seguro de Verificación	IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Fecha	26/10/2026 09:48:56
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	VICTORIA LOPEZ SERRANO (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Página	6/8





AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR
-. SEVILLA.-

5. GASTOS DIVERSOS.

5.1 Seguros. El coste estimado para los seguros para la prestación del servicio se estiman en 750 € anuales.

5.2 Servicios Bancarios. Costes derivados de los servicios bancarios que se precisen para la gestión económica de los recursos indicados (coste de transferencias, costes de mantenimiento de servicios, datáfono...). Se establece en 200 € anuales.

5.3 Publicidad. Además de la publicidad incluida en los gastos de primer establecimiento, se necesitarán publicitar actividades, cursos, ofertas... durante el desarrollo de la actividad empresarial. Se valora en una cantidad de 300 € anuales, incluyendo la gestión de las redes sociales.

5.4 Gestoría y asesoría: Incluiría los gastos derivados del cumplimiento de todas sus obligaciones sociales y fiscales, que se entiende que se externalizarían en una empresa especializada (realización de contratos laborales, elaboración mensual de nóminas, abono de seguros sociales, declaraciones de impuestos, etc.): 500€ anuales.

6. GASTOS DE AMORTIZACIÓN. Dado que se trata de una concesión de servicios, los gastos de amortización de las instalaciones, los asume el Ayuntamiento de Isla Mayor, como titular de las mismas.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
Publicidad de lanzamiento	500,00	0,00	0,00	0,00
Puesta en marcha	2.600,00	0,00	0,00	0,00
Gastos de personal	31.859,05	32.496,23	33.146,15	33.809,08
Electricidad	0,00	0,00	0,00	0,00
Agua	0,00	0,00	0,00	0,00
Material oficina	250,00	250,00	250,00	250,00
Teléfono	250,00	250,00	250,00	250,00
Productos limpieza y análisis agua	2.600,00	2.600,00	2.600,00	2.600,00
Reparaciones	500,00	500,00	500,00	500,00
Gastos extraordinarios	500,00	500,00	500,00	500,00
Seguros	750,00	750,00	750,00	750,00
Servicios bancarios	200,00	200,00	200,00	200,00
Publicidad	300,00	300,00	300,00	300,00
Gestoría	500,00	500,00	500,00	500,00
Amortización	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	40.809,05	38.346,23	38.996,15	39.659,08

Código Seguro de Verificación	IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Fecha	26/10/2026 09:48:56	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante	VICTORIA LOPEZ SERRANO (FIRMANTE)			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Página	7/8	



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR
-. S E V I L L A .-

SÉPTIMO. Conclusiones.

En base al estudio económico-financiero realizado en el presente informe, para estimar los ingresos y los gastos en que puede incurrir la empresa concesionaria del servicio, se estiman los siguientes importes para la prestación del servicio:

BENEFICIOS PREVISTOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
INGRESOS	48.200,00	48.200,00	48.200,00	48.200,00
GASTOS	40.809,05	38.346,23	38.996,15	39.659,08
 Bº ANTES DE IMPUESTOS	 7.390,95	 9.853,77	 9.203,85	 8.540,92
IMPUESTOS	1.847,73	2.463,44	2.301	2.135,23
Bº NETO	5.543,22	7.390,33	6.902,85	6.405,69

Se ha calculado el coste fiscal, teniendo en cuenta que la prestación del servicio se realiza por una sociedad mercantil. No obstante, según las circunstancias del concesionario, este coste fiscal variará a la baja dependiendo de si se trata de una pyme, microempresa o empresa de nueva creación.

Dado los datos que arroja el presente estudio económico-financiero, **se considera que el servicio es viable económicamente.**

Por todo lo anteriormente descrito, la prestación del servicio de ejercicio terapéutico supervisado en piscina climatizada “Piscina terapéutica”, se considera económica-financieramente viable para su gestión por concesión mediante contrato con empresas, a los efectos previstos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

LA INTERVENTORA,

Fdo. Dña. Victoria López Serrano

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Código Seguro de Verificación	IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Fecha	26/10/2026 09:48:56	
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
Firmante	VICTORIA LOPEZ SERRANO (FIRMANTE)			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV77SSDLJREK2XBORRVC4YZPLY	Página	8/8	