



SELO  
Publicado en tablón de anuncios electrónico  
08/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención



FIRMADO POR

El Alcalde de Ayuntamiento de Yeste  
SANTIAGO ALARCÓN LOZANO  
07/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención

Expediente 1588288F

## Memoria Justificativa y Estudio de Viabilidad Económico-Financiera para la Contratación de la Concesión del Servicio de la Piscina Municipal de Yeste (Albacete)

### 1. Memoria y justificación de la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera.

Como actuación previa a la contratación de una concesión del servicio de la Piscina Municipal, destinado principalmente a los vecinos del municipio de Yeste y sus pedanías, así como al turismo rural de la zona, se redacta la presente Memoria justificativa y Estudio de viabilidad económico-financiera.

Este documento desarrolla los aspectos más importantes que configuran la concesión del servicio, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio de baño y hostelería (si procede) que se va a prestar en esta instalación municipal.

La presente memoria se redacta de conformidad con el **art. 285.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP)**, que exige en los contratos de concesión de servicios la realización y aprobación de un estudio de viabilidad. Dado que en la concesión del servicio de la piscina no se prevé la realización de obras hidráulicas de gran envergadura o inversiones en infraestructura de nueva creación, sino el mantenimiento y explotación de una instalación existente, se considera suficiente la redacción del presente estudio de viabilidad económico-financiera en sustitución del estudio de viabilidad completo, tal y como permite la LCSP en atención a la naturaleza y la cuantía de la inversión requerida.

### 2. Finalidad y justificación del servicio.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, del complejo de la Piscina Municipal de Yeste, siendo este susceptible de explotación económica por particulares. Con este contrato se pretende:

- Ofrecer un espacio de ocio, refresco y esparcimiento para los residentes locales, especialmente durante los meses estivales, mejorando su calidad de vida.
- Atender la demanda turística creciente en el municipio de Yeste, ofreciendo un servicio de calidad a los visitantes.



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4C NNMA WR3T E74M

Estudio de viabilidad económico-financiera - SEFYCU 5968480

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 11



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4J DZTZ DLDK KNYU

Estudio viabilidad económico-financiera servicio de explotación y gestión piscina municipal Yeste - SEFYCU 5970303

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 1 de 11



SELO  
Publicado en tablón de anuncios electrónico  
08/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención



FIRMADO POR

El Alcalde de Ayuntamiento de Yeste  
SANTIAGO ALARCON LOZANO  
07/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención

Expediente 1588288F

- Aportar un servicio complementario (bar-cafetería o restauración) para maximizar la comodidad de los usuarios.
- Obtener mayores ingresos para el Ayuntamiento a través del canon percibido del concesionario, reduciendo el gasto público en el mantenimiento de la instalación.

### 3. Justificación de las ventajas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.

Considerando que se trata de un servicio susceptible de contraprestación económica (venta de entradas y consumición en bar), dado el fin marcadamente económico de la gestión y explotación del mismo, y la necesidad de contar con una autonomía patrimonial y funcional para su gestión (apertura, cierre, socorrismo, limpieza), se opta por la **gestión indirecta** mediante la fórmula de concesión de servicios.

Conforme al artículo 15 de la LCSP, el contrato de concesión de servicios implica la transferencia al concesionario del **riesgo operacional** (riesgo de demanda, riesgo de ingresos). La exposición al riesgo de mercado constituye el factor clave para optar por este modelo frente a un contrato de servicios ordinario. El concesionario asume el riesgo de que no acuda suficiente público, lo que le incentivará a mantener las instalaciones en perfectas condiciones, a ofrecer un buen servicio de socorrismo y a promocionar activamente la instalación.

Por otro lado, a través de este contrato el Ayuntamiento percibe ingresos (canon), mientras que en un contrato de servicios tradicional el Ayuntamiento tendría que pagar a una empresa por administrar la piscina y asumir todos los gastos de personal, agua y mantenimiento, independientemente de la afluencia.

### 4. Inversiones a realizar.

La Piscina Municipal de Yeste es una instalación ya construida y operativa. **Con el objetivo de facilitar la máxima participación de posibles licitadores y evitar la situación de años anteriores en los que no se presentaron ofertas, el Ayuntamiento de Yeste asumirá la ejecución de las actuaciones necesarias para la puesta a punto de las instalaciones.**

En base al Informe de Adjudicación Piscina 2026-2029 (Arquitecto Técnico Municipal D. Pedro J. Sánchez García), el Ayuntamiento ejecutará directamente, con medios propios o a través de planes de empleo municipales, las siguientes actuaciones previas a la apertura:

#### 4.1 Relación detallada de las inversiones asumidas por el Ayuntamiento



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4C NNMA WR3T E74M

Estudio de viabilidad económico-financiera - SEFYCU 5968480

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 11



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4J DZTZ DLDK KNYU

Estudio viabilidad económico-financiera servicio de explotación y gestión piscina municipal Yeste - SEFYCU 5970303

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 2 de 11



SELO  
Publicado en tablón de anuncios electrónico  
08/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención



FIRMADO POR

El Alcalde de Ayuntamiento de Yeste  
SANTIAGO ALARCON LOZANO  
07/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención

Expediente 1588288F

Zona	Actuaciones
<b>Cerramiento perimetral</b>	Reparación de tramos en mal estado. Sustitución de fijación del sistema de cierre en puerta de acceso (peligro de corte).
<b>Jardinería</b>	Podado de seto vegetal. Cuidado y reposición de ciprés arizónica. Corte y riego de césped, reposición de calvas. Eliminación de malas hierbas.
<b>Zonas de sombra</b>	Colocación de lonas o elementos similares sobre soportes metálicos existentes.
<b>Vaso adultos piscina</b>	Reposición de piezas de griselle y sellado de fisuras perimetrales. Repintado de rótulos de profundidad.
<b>Vaso infantil piscina</b>	Colocación de maneta de grifo de ducha. Reposición de pieza de bordillo perimetral. Rejuntado y sellado de juntas.
<b>Caseta de depuración y cloración</b>	Repintado de paredes y techo. Reparación de primer peldaño de escalera. Encintado de cableado. Colocación de barandilla y chapa de protección.
<b>Exterior edificio vestuarios-botiquín-cafetería</b>	Reparación de zócalo exterior. Sellado de grietas. Reparación de revestimiento monocapa.
<b>Vestuario mujeres</b>	Colocación de espejos, perchas, portarrollos, banquetas, papeleras. Sustitución de cristales rotos. Eliminación de cáncamos. Fijación de embellecedores. Reparación de cerradura de aseo minusválidos.
<b>Vestuario hombres</b>	(Presupuestado con las deficiencias de 2025 no subsanadas): reparación de urinario, colocación de espejos, grifos, perchas, portarrollos, banquetas, papeleras. Sustitución de cristales rotos. Reposición de tapajuntas y cerraduras. Retirada de cáncamos rotos.



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4C NNMA WR3T E74M

Estudio de viabilidad económico-financiera - SEFYCU 5968480

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 11



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4J DZTZ DLDK KNYU

Estudio viabilidad económico-financiera servicio de explotación y gestión piscina municipal Yeste - SEFYCU 5970303

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 3 de 11



SELO  
Publicado en tablón de anuncios electrónico  
08/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención



FIRMADO POR

El Alcalde de Ayuntamiento de Yeste  
SANTIAGO ALARCÓN LOZANO  
07/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención

Expediente 1588288F

#### Zona

#### Actuaciones

#### Cafetería y dependencia ACS

Colocación o reparación de solado vinílico. Reparación de alicatado. Sustitución de encimera de fregadero. Colocación de puerta de madera en dependencia ACS. Fijación de puerta de arqueta de contador. Pintado de pared. Sustitución de cristal fisurado. Tapado de agujeros. Mejora de fijación de tubo eléctrico. Pintado de tubos metálicos. Colocación de extintor móvil ABC y señalización.

#### Botiquín

Fijación de estantería a pared. Tapado de agujeros. Fijación de puerta de acceso descolgada.

#### 4.2 Valoración económica de las inversiones asumidas por el Ayuntamiento

La ejecución completa de todas las actuaciones anteriores ha sido valorada por el informe técnico en **TRES MIL QUINIENTOS EUROS (3.500,00 €)**.

Desglose:

- Cerramiento exterior: 200,00 €
- Jardinería: 200,00 €
- Zonas de sombra: 300,00 €
- Vaso piscina adulto: 250,00 €
- Vaso piscina infantil: 100,00 €
- Caseta depuración: 300,00 €
- Zócalo exterior y fisuras: 200,00 €
- Vestuario mujeres: 300,00 €
- Vestuario hombres: 300,00 €
- Cafetería y ACS: 1.300,00 €
- Botiquín: 50,00 €
- **TOTAL INVERSIÓN ASUMIDA POR EL AYUNTAMIENTO: 3.500,00 €**

**Consecuencias para el concesionario:** Al entregarse la instalación en perfectas condiciones de uso, **el concesionario no asumirá coste de inversión inicial obligatorio alguno** (ni en materiales ni en mano de obra), lo que mejora sustancialmente la viabilidad del contrato y elimina la barrera de entrada económica para pequeños empresarios o autónomos de la zona.



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4C NNMA WR3T E74M

Estudio de viabilidad económico-financiera - SEFYCU 5968480

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 11



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4J DZTZ DLDK KNYU

Estudio viabilidad económico-financiera servicio de explotación y gestión piscina municipal Yeste - SEFYCU 5970303

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 4 de 11



SELO  
Publicado en tablón de anuncios electrónico  
08/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención



FIRMADO POR

El Alcalde de Ayuntamiento de Yeste  
SANTIAGO ALARCÓN LOZANO  
07/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención

Expediente 1588288F

#### 4.3 Inversiones voluntarias del concesionario (si procede)

El concesionario podrá realizar inversiones voluntarias para mejorar la explotación (mobiliario de terraza, maquinaria de cafetería, mejoras estéticas, etc.), que revertirán al Ayuntamiento al final del contrato si están adheridas a las instalaciones.

#### 5. Previsiones sobre la demanda de uso.

La Piscina Municipal de Yeste se configura como un servicio estacional, concentrado en los meses de junio, julio, agosto y septiembre. El escenario de demanda previsto se compone de:

- **Clientes residentes:** Población local del municipio y pedanías (aprox. 2.500 habitantes).
- **Clientes turistas:** Visitantes atraídos por el turismo rural y las playas fluviales de la zona (Foz, etc.), que buscan una alternativa de ocio.

Se estima una **demanda (afluencia) de aproximadamente 100 personas diarias** en temporada alta, aunque este número puede fluctuar según la climatología.

#### 6. Estudio de impacto ambiental.

No se estima necesaria la realización de un estudio de impacto ambiental específico. La instalación es preexistente y cumple con los requisitos sanitarios. La gestión mediante concesión no incrementará la carga ambiental si se mantienen los sistemas de depuración de agua (cloración salina o convencional) y la correcta gestión de residuos. Se exigirá al concesionario el cumplimiento de la normativa vigente sobre vertidos y residuos sólidos.

#### 7. Riesgos operativos y duración de la concesión.

**Duración:** La concesión se establece por un plazo de 4 años, prorrogable por anualidades hasta un máximo, que cubra la amortización de la inversión inicial en mobiliario y mejoras. Dada la estacionalidad, se propone una duración temporal limitada para permitir la revisión del servicio.

#### Riesgos operativos:

- **Riesgo climático:** El principal riesgo es la meteorología adversa (lluvia o bajada de temperaturas), que reduce drásticamente la demanda.
- **Riesgo sanitario:** Posibles restricciones de aforo por pandemias o brotes.
- **Riesgo de siniestralidad:** La responsabilidad civil por accidentes en el agua recaerá sobre el concesionario, quien deberá contratar los seguros correspondientes y contar con socorristas titulados.



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4C NNMA WR3T E74M

Estudio de viabilidad económico-financiera - SEFYCU 5968480

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 11



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4J DZTZ DLDK KNYU

Estudio viabilidad económico-financiera servicio de explotación y gestión piscina municipal Yeste - SEFYCU 5970303

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 5 de 11



SELO  
Publicado en tablón de anuncios electrónico  
08/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención



FIRMADO POR

El Alcalde de Ayuntamiento de Yeste  
SANTIAGO ALARCON LOZANO  
07/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención

Expediente 1588288F

## 8. Coste y financiación de la inversión.

### 8.1. Determinación del coste de inversión exigible al concesionario

De acuerdo con lo estipulado en el punto 4 de la presente memoria, todas las actuaciones de reparación y mejora previas serán ejecutadas íntegramente por el Ayuntamiento de Yeste, con un coste estimado de 3.500,00 € que no será repercutido al concesionario.

En consecuencia, **el coste de inversión inicial a cargo del concesionario es de CERO EUROS (0,00 €)**, lo que elimina cualquier riesgo de amortización y facilita la participación de PYMEs y autónomos locales.

### 8.2. Financiación de la inversión

No procede, al ser asumida íntegramente por la Administración.

### 8.3. Inversiones voluntarias adicionales

El concesionario podrá realizar inversiones voluntarias para mejorar la explotación, tales como:

- Adquisición de mobiliario de terraza (mesas, sillas, sombrillas).
- Equipamiento para la cafetería (maquinaria, menaje, neveras, horno, fogones, campana extractora si se habilita cocina).
- Mejoras estéticas o de eficiencia energética.  
Estas inversiones serán a cargo exclusivo del concesionario y revertirán al Ayuntamiento al término del contrato si estuvieran adheridas a las instalaciones.

### 8.4. Resumen de costes de inversión para el concesionario

Concepto	Importe (€)	Observaciones
Inversión mínima obligatoria	<b>0,00 €</b>	Asumida íntegramente por el Ayuntamiento
Mano de obra de reparaciones	0,00 €	Ejecutada por el Ayuntamiento
Inversiones voluntarias (mejoras, bar, mobiliario)	A determinar	Sin coste mínimo fijado



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4C NNMA WR3T E74M

Estudio de viabilidad económico-financiera - SEFYCU 5968480

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 11



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4J DZTZ DLDK KNYU

Estudio viabilidad económico-financiera servicio de explotación y gestión piscina municipal Yeste - SEFYCU 5970303

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 6 de 11



SELO  
Publicado en tablón de anuncios electrónico  
08/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención



FIRMADO POR

El Alcalde de Ayuntamiento de Yeste  
SANTIAGO ALARCON LOZANO  
07/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención

Expediente 1588288F

### 8.5. Conclusión sobre el coste de inversión

El coste de inversión exigible al concesionario es nulo, lo que, unido a un posible canon simbólico (o porcentual sobre ingresos), hace económicamente muy viable la concesión y asegura la aparición de licitadores, evitando que el Ayuntamiento tenga que asumir directamente la gestión con elevado coste público.

### 9. Costes del concesionario (Estimación por temporada).

Para la prestación del servicio (socorrismo, limpieza, barra, y opcionalmente comidas), se estima la siguiente estructura de costes para la **temporada completa (2,5 meses: del 15 de junio al 31 de agosto)** en la zona de Yeste:

#### Escenario A (Base): Solo bar-cafetería (sin comidas)

- **Personal (Temporada de 2,5 meses):**
  - 2 Socorristas titulados (jornada completa durante la temporada).
  - 1 Ayudante de barra / limpieza (puede ser el mismo personal polivalente).
  - Estimación de costes salariales + Seguridad Social en sector para 2,5 meses: **7.500,00 €**.
- **Gastos de funcionamiento (proyectados a 2,5 meses):**
  - Productos de limpieza y productos químicos (cloro, alguicida): 1.200,00 €
  - Suministros (Agua, Electricidad para depuradoras y neveras): 2.800,00 €
  - Seguro de Responsabilidad Civil y Accidentes: 1.200,00 € (prima anual, no proporcional)
  - Compras para cafetería (aprovisionamiento): 5.500,00 €
  - Mantenimiento de instalaciones y depuradora: 800,00 €
  - Varios e imprevistos: 400,00 €
- **Coste Total Anual Estimado (Escenario A): 19.400,00 €**

#### Escenario B (Con servicio de comidas): *Se añade a mayores de la cafetería básica*

- **Personal adicional para 2,5 meses:**
  - 1 Cocinero/a (media jornada o compartida): + 3.500,00 €
  - 1 Ayudante de cocina / camarero adicional: + 2.800,00 €
- **Gastos adicionales de funcionamiento:**
  - Compra de materia prima para cocina (alimentos frescos, carne, pescado, aceite, etc.): + 6.500,00 €
  - Incremento de suministros (gas, mayor electricidad): + 900,00 €



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4C NNMA WR3T E74M

Estudio de viabilidad económico-financiera - SEFYCU 5968480

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 7 de 11



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4J DZTZ DLDK KNYU

Estudio viabilidad económico-financiera servicio de explotación y gestión piscina municipal Yeste - SEFYCU 5970303

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 7 de 11



SELO  
Publicado en tablón de anuncios electrónico  
08/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención



FIRMADO POR

El Alcalde de Ayuntamiento de Yeste  
SANTIAGO ALARCON LOZANO  
07/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención

Expediente 1588288F

- Menaje, vajilla, y productos de limpieza específicos: + 400,00 €
- **Coste adicional total (Escenario B): + 14.100,00 €**
- **Coste Total Anual Estimado (Escenario B = A + adicional): 19.400,00 € + 14.100,00 € = 33.500,00 €**

#### 10. Estimación de ingresos.

Siguiendo la política de precios públicos de la zona de Yeste y comarca, se propone la siguiente estructura:

#### Aforo y precios de referencia:

- Entrada General (Mayores 14 años): 2,00 €
- Entrada Infantil (Menores 14 años) / Jubilados: 1,00 €
- Consumición media en cafetería (bebida/helado): 2,50 €
- Menú del día en comedor (propuesto): 12,00 €
- Plato combinado / hamburguesa (propuesto): 7,00 €

#### Cálculo de ingresos anuales para la temporada completa (2,5 meses: mitad de junio, julio y agosto):

- Días de apertura: De lunes a domingo. Aprox. **75 días**.
- Afluencia media diaria estimada: 100 personas.

Tipo de usuario	% sobre afluencia	Personas/día	Precio (€)	Ingreso diario (€)
Entrada general (mayores 14 años)	70 %	60	2,00	120,00
Entrada reducida (menores 14 años)	30 %	35	1,00	35,00
<b>Total ingreso diario por entradas</b>		<b>95</b>		<b>155,00 €</b>

- **Ingreso total por entradas en 2,5 meses:** 155,00 € × 75 días = **11.625,00 €**

#### Estimación de ingresos por cafetería básica (Escenario A):

- Se estima que un 70 % de los usuarios realiza algún consumo en la cafetería (bebida, helado, aperitivo), gasto medio 2,50 €.



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4C NNMA WR3T E74M

Estudio de viabilidad económico-financiera - SEFYCU 5968480

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 8 de 11



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4J DZTZ DLDK KNYU

Estudio viabilidad económico-financiera servicio de explotación y gestión piscina municipal Yeste - SEFYCU 5970303

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 8 de 11



SELO  
Publicado en tablón de anuncios electrónico  
08/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención



FIRMADO POR

El Alcalde de Ayuntamiento de Yeste  
SANTIAGO ALARCÓN LOZANO  
07/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención

Expediente 1588288F

- Usuarios que consumen/día:  $95 \text{ personas} \times 70 \% = 66,5 \approx 67 \text{ personas}$ .
- Ingreso diario por cafetería:  $67 \times 2,50 \text{ €} = 167,50 \text{ €}$ .
- **Ingreso total por cafetería en 2,5 meses:**  $167,50 \text{ €} \times 75 \text{ días} = 12.562,50 \text{ €}$

**Ingresos adicionales por comidas (Escenario B - opcional):**

- Estimación: de las 100 personas diarias, un 25 % opta por comida (turistas, familias).
- Comensales diarios: 25 personas.
- Gasto medio por comida: 10,00 €.
- Ingreso adicional diario por comidas:  $25 \times 10,00 \text{ €} = 250,00 \text{ €}$ .
- **Ingreso adicional total por comidas (75 días):**  $250,00 \text{ €} \times 75 = 18.750,00 \text{ €}$

**Resumen de ingresos por escenario:**

Concepto	Escenario A (solo bar)	Escenario B (bar + comidas)
Entradas	11.625,00 €	11.625,00 €
Cafetería básica	12.562,50 €	12.562,50 €
Servicio de comidas	—	18.750,00 €
<b>Total Ingresos</b>	<b>24.187,50 €</b>	<b>42.937,50 €</b>

**11. Conclusiones y equilibrio económico.**

Una vez realizadas las modificaciones derivadas del presente estudio de viabilidad económico-financiera, se extraen las siguientes conclusiones:

**11.1. Sobre la asunción de inversiones por el Ayuntamiento.**

La decisión de que el Ayuntamiento de Yeste asuma la ejecución de las actuaciones de reparación y mejora de las instalaciones, valoradas en 3.500,00 €, elimina por completo la barrera de entrada económica para los potenciales licitadores. Esta medida, unida a la posibilidad de que el concesionario no tenga que realizar inversión inicial obligatoria alguna, garantiza la aparición de interesados y evita la situación de años anteriores en los que no se presentaron



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4C NNMA WR3T E74M

**Estudio de viabilidad económico-financiera - SEFYCU 5968480**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 9 de 11



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4J DZTZ DLDK KNYU

**Estudio viabilidad económico-financiera servicio de explotación y gestión piscina municipal Yeste - SEFYCU 5970303**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 9 de 11



SELLO  
Publicado en tablón de anuncios electrónico  
08/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención



FIRMADO POR

El Alcalde de Ayuntamiento de Yeste  
SANTIAGO ALARCON LOZANO  
07/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención

Expediente 1588288F

ofertas, teniendo el Ayuntamiento que asumir directamente la gestión con un elevado coste público.

### 11.2. Sobre la duración de la temporada y la viabilidad del escenario base.

Ajustada la temporada a su duración real (2,5 meses: mitad de junio, julio y agosto), el escenario base sin servicio de comidas (solo bar-cafetería) arroja unos resultados positivos y equilibrados:

Concepto	Importe
Ingresos totales (entradas + cafetería)	24.187,50 €
Gastos totales (personal, suministros, seguros, aprovisionamiento)	19.400,00 €
<b>Beneficio neto estimado</b>	<b>+ 4.787,50 €</b>

Este margen (aproximadamente un 19,8 % sobre los ingresos) resulta razonable para una actividad estacional y de bajo riesgo, permitiendo al concesionario obtener una rentabilidad adecuada por su trabajo y gestión.

### 11.3. Sobre la opcionalidad del servicio de comidas.

La incorporación voluntaria del servicio de comidas (Escenario B) mejora notablemente la rentabilidad, si bien requiere una mayor dedicación y una inversión inicial voluntaria en equipamiento de cocina:

Concepto	Escenario A (solo bar)	Escenario B (bar + comidas)
Ingresos totales	24.187,50 €	42.937,50 €
Gastos totales	19.400,00 €	33.500,00 €
<b>Beneficio neto estimado</b>	<b>4.787,50 €</b>	<b>9.437,50 €</b>
Incremento de beneficio respecto al escenario A	—	+ 4.650,00 €

Se recomienda, por tanto, que los pliegos de la concesión permitan expresamente al adjudicatario la posibilidad de ofrecer servicio de comidas, previa comunicación al Ayuntamiento y cumplimiento de la normativa sanitaria



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4C NNMA WR3T E74M

**Estudio de viabilidad económico-financiera - SEFYCU 5968480**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 10 de 11



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4J DZTZ DLDK KNYU

**Estudio viabilidad económico-financiera servicio de explotación y gestión piscina municipal Yeste - SEFYCU 5970303**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 10 de 11



SELO  
Publicado en tablón de anuncios electrónico  
08/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención



FIRMADO POR

El Alcalde de Ayuntamiento de Yeste  
SANTIAGO ALARCON LOZANO  
07/05/2026



Ayuntamiento de  
YESTE

NIF: P0208600G

Secretaría e Intervención

Expediente 1588288F

vigente (registro sanitario, manipulador de alimentos, etc.), sin que ello constituya una obligación contractual.

#### 11.4. Sobre el canon a abonar al Ayuntamiento.

Dado que el concesionario ya asume la totalidad de los gastos de explotación (personal, suministros, seguros, mantenimiento, aprovisionamiento) y que el Ayuntamiento no realiza aportación económica alguna por la gestión del servicio, se propone que el canon de la concesión sea de carácter **simbólico**, fijándose en **250,00 € anuales** (equivalentes a aproximadamente el 1 % de los ingresos estimados del escenario base).

#### 11.5. Sobre el equilibrio económico general.

El contrato de concesión del servicio de la Piscina Municipal de Yeste presenta un equilibrio económico-financiero sólido por las siguientes razones:

1. **Riesgo operativo asumible:** El principal riesgo (climatología adversa) es limitado en el tiempo y comparable al de cualquier negocio estacional de turismo rural.
2. **Inexistencia de inversión inicial:** Al asumir el Ayuntamiento las reparaciones previas (3.500 €), el concesionario no precisa financiación externa ni amortización de inversiones forzosas.
3. **Demanda garantizada:** La población local (2.500 habitantes) unida al turismo rural de la zona asegura una afluencia mínima diaria durante los meses de verano.
4. **Flexibilidad de negocio:** La posibilidad de ofrecer comidas permite al concesionario escalar el negocio según su capacidad y apetencia por el riesgo.

#### 11.6. Recomendación final.

Por todo lo expuesto, se concluye que la **gestión indirecta mediante contrato de concesión de servicios** es la opción más eficiente, económica y jurídicamente adecuada para la prestación del servicio de la Piscina Municipal de Yeste, siempre que los pliegos de contratación reflejen las siguientes condiciones:

- Duración: 4 años.
- Inversión inicial a cargo del concesionario: 0,00 € (asumida por el Ayuntamiento por importe de 3.500,00 €).
- Canon anual: 250,00 €.
- Posibilidad de ofrecer servicio de comidas a voluntad del adjudicatario.
- Obligación del concesionario de disponer de socorristas titulados, seguro de responsabilidad civil y cumplir con la normativa sanitaria.



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4C NNMA WR3T E74M

Estudio de viabilidad económico-financiera - SEFYCU 5968480

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 11 de 11



AYUNTAMIENTO DE YESTE

Código Seguro de Verificación: ELAA AD4J DZTZ DLDK KNYU

Estudio viabilidad económico-financiera servicio de explotación y gestión piscina municipal Yeste - SEFYCU 5970303

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://yeste.sedipualba.es/>

Pág. 11 de 11