



FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023



NIF: P4608300B

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA  
PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DE  
SERVICIO DEL BAR CAFETERÍA UBICADO EN EL  
MERCAT MUNICIPAL DE CANALS. (Exp. 1360026A)**

- 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.- Duración de la concesión y riesgos operativos y tecnológicos.
- 6.- Inversión necesaria. Estructura del negocio.
- 7.- Valor actual neto de todas las Inversiones, costes e ingresos del concesionario.
- 8.- Transferencia de riesgos
- 9.- Canon
- 10.- Presupuesto base de licitación





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023



NIF: P4608300B

## 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 del BAR-CAFETERÍA situado en el Mercat Municipal de Canals, 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-CAFETERÍA DEL MERCAT MUNICIPAL DE CANALS**, 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), cuyo art. 285 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 que será vinculante si concluye en la inviabilidad del proyecto 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.

Es por ello, que para determinar la idoneidad de una u otra figura 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.

También y en cuanto al contenido de dicho Estudio, por analogía, se aplica el artículo 247.2 de la LCSP correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras.

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.

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





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023



NIF: P4608300B

## 1.2 OBJETO DEL ANÁLISIS

La contratación de la concesión del servicio para la **EXPLOTACIÓN DEL BAR-CAFETERÍA ubicado en el MERCAT MUNICIPAL DE CANALS** 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 del BAR-CAFETERÍA situado en el Mercat Municipal.
- 2.-El Ayuntamiento ha realizado obras de nueva planta por lo que no es necesario realizar ningún tipo de inversión de estructura, la inversión a realizar se limita al equipamiento hostelero, detallado en el punto 2.2.2 de este estudio de viabilidad Económico-Financiera.

## 1.3 LOCALIZACIÓN

Las instalaciones del BAR-CAFETERÍA con las que cuenta el Mercat Municipal de Canals se encuentran localizadas en la Avenida Jaume I,6.

Estas instalaciones se encuentran en el centro del casco urbano de Canals.

Se adjunta fotografía donde se ven las instalaciones.

Referencia catastral:**9456201YJ0195N0001OT**



## 2.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO.

### 2.1 DESCRIPCIÓN

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023



NIF: P4608300B

servicios, de los siguientes servicios de titularidad o competencia de esta Entidad, siendo estos susceptibles de explotación económica por particulares:

**“SERVICIO de BAR-CAFETERÍA ubicado en el Mercat Municipal de Canals”**

Con ella se pretende cubrir la demanda de la población de Canals, y especialmente los usuarios del Mercat Municipal.

Por lo tanto, la finalidad de la concesión de la explotación es fundamental para para potenciar el flujo de visitantes al Mercat Municipal.

**2.2 INSTALACIONES CON LAS QUE CUENTA EL BAR-CAFETERÍA Y EQUIPAMIENTO A APORTAR EL CONCESIONARIO**

**2.2.1 Las instalaciones existentes son las siguientes:**

El local cuenta con un salón con capacidad para 44 personas y una terraza para 64 personas.

Una barra de bar de 4'35+3'77 m, con una superficie de 19,90m<sup>2</sup>.

Una barra para dar servicio a la zona de degustación del Mercat.

Dos almacenes de 9'81 m<sup>2</sup> y 2'91 m<sup>2</sup>

Dos aseos. El primero un aseo de señoras y adaptado a personas con movilidad reducida, compuesto de un lavabo sin peana con grifo temporizador, un inodoro y una barra de apoyo, y el segundo un aseo de caballeros totalmente equipado.

Una campana extractora.

Se dispone de acometida y suministro de agua potable, y acometida y suministro de energía eléctrica. Se ha de tramitar el alta de estos servicios.

Instalaciones interiores de agua potable, instalaciones interiores de electricidad, iluminación, climatización y renovación de aire.

**2.2.2 El adjudicatario estará obligado a equipar el bar como mínimo con:**

- Una cafetera de tres brazos con una potencia máxima de 3.500 W. (Precio base de suministro 3111,00€)

- Un molinillo de café con una potencia máxima de 250 W. (Precio base de suministro 154,00€)

- Un tirador de cerveza con una potencia máxima de 250 W.

- Dos botelleros frigoríficos de 270 l. con una potencia máxima de 550 W. (Precio base de suministro 1040,00€)

- Un congelador de 220 litros, con una potencia máxima de 550 W. (Precio base de suministro 360,00€)

- Una freidora de hasta 12 litros. (Precio base de suministro 365,00€)

- Una plancha eléctrica. (Precio base de suministro 155,00€)

- Un microondas con grill con una potencia máxima de 1.250W. (Precio base de suministro 121,00€)





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023



NIF: P4608300B

- Una caja registradora. (Precio base de suministro 150,00€)
- Un lavavajillas industrial para vajillas, todo tipo de utensilios de cocina con una potencia máxima de 3500 W. (Precio base de suministro 1147,00€)
- Un lavavasos industrial. (Precio base de suministro 1031,00€)
- Un horno para hostelería. (Precio base de suministro 4409,00€)
- Una vitrina caliente neutra, de 4 bandejas total. (Precio base de suministro 1755,00€)
- Equipamiento de cocina para bar-cafetería. (Precio base de suministro 4500,00€)
- 18 mesas para hostelería (exterior e interior) apilable de 104 cm de altura, más 72 sillas para hostelería apilables y tres taburetes. (Precio base de suministro 3503,00€)
- Aerotermia para ACS A+ 80Wh 80L. (Precio base de suministro 1200,00€)

Una vez finalice el contrato, cualquiera que sea la causa, se retiraran por el adjudicatario dejando el local en la situación de origen.

**Este equipamiento deberá estar instalado previo al inicio de la actividad y deberá cumplir con la legislación propia del sector.**

**Las mesas serán de color blanco, las sillas grises/ negro y en ningún caso tendrán grafiada publicidad alguna.**

**En el caso de instalar sombrillas, su color será beig o similar (color neutro), y en ningún caso tendrán grafiada publicidad alguna.**

### 3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS.

#### 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:





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023



NIF: P4608300B

1º.- El Ayuntamiento es titular de las instalaciones del BAR -CAFETERÍA ubicado en el "Mercat" de Canals donde se presta el servicio. Estas instalaciones tienen la naturaleza de Bien de Dominio Público según el Inventario Municipal de Bienes (Bien de Servicio Público) FICHA 173.

Este consistorio no dispone del personal en plantilla necesario para desempeñar la gestión del BAR- CAFETERÍA. Así mismo la normativa actual no permite una oferta de empleo pública que se adecúe para dar cobertura al personal necesario para esta explotación.

Es de iniciativa pública (interés público de la actividad).

2º.- Predominio de la finalidad pública que se pretende conseguir con el contrato, respecto del interés privado que se obtiene por la instalación de un determinado negocio sobre un bien demanial.

3º- La gestión indirecta que supone:

- A. La contrapartida de la prestación del servicio que consiste en el derecho a explotarlo o bien este derecho acompañado de un pago.
- B. El concesionario asume el riesgo de la explotación del servicio y por tanto se exposición a los riesgos del mercado (riesgos "normales")

4º.- Transferir el riesgo operacional al adjudicatario que sea especializado en la prestación de este tipo de servicios permite al Ayuntamiento de Canals 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.

5º.- Es necesario realizar la inversión descrita en el punto 2.2.2

6º.- Respeto a la libre concurrencia.

### 3.2 INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA

La instalación del BAR-CAFETERÍA se encuentra en la fachada principal a las instalaciones del Mercat Municipal de Canals, por lo que puede ser un reclamo para atraer a nuevos usuarios de dicho mercado.

#### 3.2.1. INCIDENCIA SOCIAL

La apertura del BAR-CAFETERÍA durante todo el año con una oferta de prestación de servicio para todas las personas que vengan a Canals y especialmente al Mercat de Canals, ayudando a consolidar el comercio establecido en dichas instalaciones





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023



NIF: P4608300B

### 3.2.2. INCIDENCIA ECONÓMICA

La instalación de BAR-CAFETERÍA, 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 al Mercat municipal es una instalación generadora de empleo estable.

1. En clave económica:

La generación de empleo directo para la explotación del bar restaurante y colaborar en la reactivación del comercio local y especialmente al negocio del Mercat.

2. En clave municipal:

Generalmente, los mercados se identifican con las señas de identidad y cultura tradicionales. El Bar del Mercat, puede aprovechar esta asociación y seguir manteniéndose como un local vinculado a la tradición.

Una vez satisfecha la oferta pública del servicio de BAR-CAFETERÍA 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.

### 3.3 JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA.

Las administraciones tenemos que evolucionar y 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.

## 4. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO.

### 4.1 DEMANDA DE USO

La demanda de uso del servicio de BAR-CAFETERÍA 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





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
 Enginyer Tècnic  
 08/08/2023



NIF: P4608300B

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-CAFETERÍA 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-CAFETERÍA. En función de la accesibilidad y conveniencia por la distancia medida desde un determinado punto hasta el acceso al BAR-CAFETERÍA.
- 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 del número de usuarios potenciales.
- 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**

El local está situado en la vía principal de acceso a Canals, en la Avenida Jaume I, 6. Canals es una localidad de la provincia de Valencia. En el año 2020 contaba con 13.516 habitantes. Su extensión superficial es de 21,86 km² y tiene una densidad de 618,29 hab./km².

**4.3 ECONOMÍA DE LA ZONA**

Su economía está basada principalmente en el sector servicios con una incidencia del 77,71%, Industria un 10,08% y construcción 12,22%. (\*)

(\*) Información obtenida del Portal de Información ARGOS

**4.4 PLANTEAMIENTO SECTORIAL TERRITORIAL**

<b>Ubicación del BAR RESTAURANTE</b>	Avenida Jaume I, 6. Dentro del Mercado Municipal
<b>Titular del terreno</b>	Titularidad pública
<b>Superficie</b>	113'28 m2 local interior y 69'54 m2 en terraza exterior





FIRMADO POR

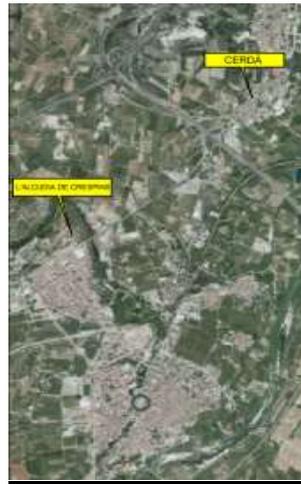
Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023



NIF: P4608300B

#### 4.5 ZONA DE INFLUENCIA Y CLIENTES POTENCIALES

##### 4.5.1 CANALS Y SU INFLUENCIA EN MUNICIPIOS



##### 4.5.2 CLIENTES POTENCIALES

Usuarios Potenciales de la Instalación:

Habitantes de Canals	13.187 habitantes
Habitantes de Cerdá	351 habitantes
Habitantes de l'Alcúdia de Crespins	5.224 habitantes
<b>Total, usuarios potenciales</b>	<b>18.762 personas</b>

##### 4.6 INDICADORES SOCIO-ECONÓMICOS

De acuerdo a la consulta realizada al INE, la renta media por persona y unidad de consumo en el año 2022 en la Comunitat Valenciana fue de 11.876,00€

#### 5 - DURACIÓN DE LA CONCESIÓN Y RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS.

##### 5.1 INTRODUCCIÓN

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 8 años como máximo.

Durante los años que dura la concesión y según establece la ley, el concesionario asumirá el riesgo operacional de la explotación de acuerdo con el escenario planteado en su oferta económica.





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023



NIF: P4608300B

### 5.2 ANÁLISIS DAFO (DEBILIDADES, AMENAZAS, FORTALEZAS Y OPORTUNIDADES)

El análisis DAFO del BAR -CAFETERÍA del Mercat de Canals 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 Canals.

DEBILIDADES	FORTALEZAS
<p>-El bar cafetería para su funcionamiento adecuado debe contar como mínimo con 3 personas, lo cual implica un riesgo operativo.</p> <p>-La inversión inicial a realizar por el concesionario.</p> <p>-Riesgo operacional de la explotación por estar expuesto a las incertidumbres del mercado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El Mercat de Canals se configura como el principal centro comercial del municipio.</li> <li>• Se encuentra en un emplazamiento privilegiado, ya que la Avda Jaume I es la arteria más importante de acceso al municipio.</li> <li>• Plena identificación del Ayuntamiento con la promoción del Comercio local</li> <li>• Al estar ubicado dentro del Mercat cuenta con la ventaja de surtir de producto diario de calidad, fresco y de temporada, a precio muy económico sin pasar por intermediarios evitando y ahorrando en almacenamiento.</li> <li>• Los viernes se realiza el mercado ambulante en las proximidades de bar restaurante</li> <li>• Durante la Feria y Fiestas se instala frente a este local las atracciones.</li> <li>• Facilidad de aparcamiento. Hay un parking municipal, enfrente del bar, con una capacidad aproximada de 300 vehículos.</li> <li>• Dispone de una zona de terraza habilitada recientemente por parte del Ayuntamiento.</li> <li>• Punto de recarga para coches eléctricos frente al Mercat Municipal.</li> <li>• Zona en crecimiento y expansión de la hostelería</li> </ul>





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023



NIF: P4608300B

### 5.3 CONCLUSIONES

Aun teniendo en cuenta las debilidades expuestas en el punto anterior, considero que prevalecen de forma significativa las fortalezas expuestas.

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 8 años.

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. INVERSIÓN NECESARIA, ESTRUCTURA DE NEGOCIO

### 6.1 INVERSIÓN NECESARIA

De acuerdo con lo estipulado en el punto 2.2.2 del presente Estudio, el concesionario deberá llevar a cabo varias inversiones consistentes en maquinaria de cocina, mobiliario y utillaje.

Cabe señalar que parte de la maquinaria de barra, como cafetera, molinillo y botelleros, suelen ser aportadas por los suministradores del café y cervezas, por lo que considero que la inversión inicial sería **de 10.784,00€**.

### 6.2 ESTRUCTURA Y MODELO DE NEGOCIO

El planteamiento es prestar servicios de BAR- CAFETERÍA en el Mercat Municipal, por lo que el horario de apertura y cierre quedará ligado inexorablemente al horario de este.

a). El horario de apertura de la instalación BAR- CAFETERÍA coincidirán con la apertura y cierre del Mercat para dar servicio a los comerciantes y otro horario para el público en general:

Horario de apertura	
Para los comerciantes lunes a sábado y festivos con apertura del Mercat.	05:30 a 16:00
Para el público en general lunes a sábado y festivos con apertura del Mercat.	08:00 a 14:30

b). Estos horarios podrán ser modificados de acuerdo con la legislación autonómica vigente, previa autorización municipal.

c). En todo caso el concesionario está obligado a colocar un cartel en lugar visible





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023

NIF: P4608300B

desde el exterior donde se detalle el horario de apertura y cierre que realice, detallándose, si es el caso, las franjas en que dejen de prestarse determinados servicios.

d) En el caso de que se aprueben ordenanzas propias que modifiquen los horarios del Mercat, el horario del Bar-Cafetería será modificado automáticamente, coincidiendo con el nuevo horario de este.

### 6.3 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 **10.784,00€** en maquinaria y menaje.

### 6.4 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 OCHO AÑOS.
- 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.

## 7.- VALOR ACTUAL NETO DE TODAS LAS INVERSIONES, COSTES E INGRESOS

### 7.1 INGRESOS ESTIMADOS

ESTIMACIÓN DE INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8
VENTAS DEL BAR-CAFETERÍA/€	206.700,00€	206.700,00€	208.767,00€	212.924,34€	217.201,18€	221.545,21€	225.976,11€	230.495,64€
Nº DE DESAYUNOS/AÑO	20X312X3€ =18.720€							
Nº DE ALMUERZOS/AÑO	110X312X5€ =171.600€							
OTRAS CONSUMICIONES/AÑO	16.380,00€	16.380,00€	18.447,00	22.604,34	26.881,18	31.225,21	35.656,11	40.175,64

Se ha considerado un escenario de crecimiento conservador en el que las ventas no se incrementarán entre los ejercicios 1 y 2. Un 1% durante los ejercicios 2 y 3. Durante los otros ejercicios, se considera un crecimiento del 2% anual.





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023

NIF: P4608300B

## 7.2 ESTIMACIÓN GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DEL BAR CAFETERÍA

### 7.2.1 COSTES VARIABLES

La principal partida de costes variables la constituyen las materias primas. Se opta por aplicar un porcentaje del 30% sobre las ventas como coste variable en nuestro caso será 62.010,00€

\* (Consultadas diferentes fuentes y analistas, el coste de las materias primas en el sector de la restauración se encuentra en un rango del 25% y del 30%. Arouni, J.M. 2012; Escalona, P.2019.

### 7.2.2 COSTES FIJOS.COSTES DE PERSONAL Y GASTOS VARIABLES

#### 7.2.2.1 COSTES DE PERSONAL

El coste de personal es un coste fijo de la empresa. Se considera que para la correcta prestación del servicio y poder cubrir el horario de atención, es necesario disponer de la siguiente plantilla:

Ayudante de cocina	1 Ud.
Camarero	1 Ud.
Ayudante de camarero	1 Ud.

Aplicando los costes salariales del convenio colectivo de hostelería de la provincia de Valencia (\*), los costes laborales serían:

Puesto	salario base	SS	Pagas	Tipo contrato	Total
Camarero	1178,28€	594,00€	14	Completo	24.811,92€
Ayte. cocina	1130,52€	442,19€	14	4/5 JORNADA	17.614,35€
Ayte. camarero	1130,52€	442,19€	14	4/5 JORNADA	17.614,35€
				Total	60.040,62€
				VACACIONES	3.002,88€
				TOTAL	63.043,50€

(\* ) Convenio colectivo sector hostelería de la Provincia de Valencia 2022-2025.

Las fuentes consultadas, sitúan el coste de personal entre un 25% y un 32% de la cifra de ventas. El Banco de España estima el coste del personal en un 36,75% de la cifra de negocios. En nuestro caso 30,5%.

#### 7.2.2.2 GASTOS FIJOS GENERALES

Los gastos generales incluyen las partidas que son necesarias para garantizar el funcionamiento de las instalaciones, así como para garantizar su buen estado de conservación.





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023

NIF: P4608300B

Suministros  
Mantenimiento  
Servicios profesionales  
Otros servicios  
Canon concesional

El importe de los gastos generales asciende a la cantidad de 41.340,00€, correspondiente al 20% de la facturación.

Las fuentes consultadas, estiman los gastos generales en un 15-20% de las cifras de venta.

**-Suministros:**

En este capítulo se incluyen los consumos de electricidad, gas agua y telefonía.

Electricidad	18.000,00€
Agua	500,00€
Teléfono	650,00€
TOTAL	19.150,00€

**- Mantenimiento:**

Se incluye la adquisición de productos de limpieza, como extintores, servicio de lavandería, desratización y tratamiento de legionela y gastos de reparaciones y conservación.

Productos de limpieza	1.950,00€
Fumigación y control de plagas	400,00€
TOTAL	2.350,00€

**- Servicios profesionales:**

Se incluyen los gastos incurridos en asesoría fiscal, laboral, contable, la prevención de riesgos laborales, seguros, profesionales de las tecnologías de la información y comunicación, etc.

Seguros	663,23€
Gestoría	6.000,00€
Prevención de riesgos laborales	500,00€
TOTAL	7.163,23€

**- Otros servicios:**

En esta partida se reflejan gastos varios como los de, material de oficina, servicios varios y tributos, etc.

Servicios varios y tributos	3.418,19€
Material de oficina	397,94€
TOTAL	3.810,13€

**- Canon concesional:**

Se establece un canon equivalente al 4% del total de las ventas estimadas del primer





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023

NIF: P4608300B

año, ascendiendo a la cantidad de **8268,00€/año.**

### 7.3 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, 8 años:

#### 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	año 6	año 7	año 8
<b>INGRESOS</b>	206.700,00€	206.700,00€	208.767,00€	212.924,34€	217.201,18€	221.545,21€	225.976,11€	230.495,64€
<b>EXPLOTACIÓN</b>								
<b>GASTOS</b>	-168.525,84	-168.525,84	<b>170.189,77-</b>	<b>173.636,42</b>	176.979,29	180.476,61	184.043,10	187.681,39
Costes variables	-62.010,00	-62.010,00	-62.630,1	-63.977,29	-65.160,35	-66.463,56	-67.792,83	-69.148,75
Costes generales	-41.340,00	-41.340,00	-41.753,4	-42.584,87	-43.440,24	-44.309,42	-45.195,22	-46.099,13
Gastos de personal	-63.043,50	-63.043,50	-63.673,93	-64.941,92	-66.246,36	-67.571,29	-68.922,71	-70.301,17
Gastos financieros	-784,34€	-784,34€	-784,34€	-784,34€	-784,34€	-784,34€	-784,34€	-784,34€
Amortizaciones	-1.348,00€	-1.348,00€	-1.348,00€	-1.348,00€	-1.348,00€	-1.348,00€	-1.348,00€	-1.348,00€
<b>RTDO ANTES DE</b>	<b>38.174,16</b>	<b>38.174,16</b>	<b>38577,23</b>	<b>39.287,92</b>	<b>40.221,89</b>	<b>41.068,60</b>	<b>41.933,01</b>	<b>42.814,25</b>
<b>IMPPTOS</b>								
Impuestos	-20.670,00€	-20.670,00€	-20.876,7	-21.292,43	-21.720,11	-22.154,52	-22.597,61	-23.049,56
<b>RESULTADO DEL</b>	<b>17.504,1</b>	<b>17.504,1</b>	<b>17.700,53</b>	<b>17.995,49</b>	<b>18.501,78</b>	<b>18.914,08</b>	<b>19.335,4</b>	<b>19.764,69</b>
<b>EJERCICIO</b>								

### 7.4 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 sería **10.784,00 €**.

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.

Si el VAN es positivo la realización del proyecto permitirá recuperar el capital





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023



NIF: P4608300B

invertido, satisfacer todas las obligaciones de pago originadas por el proyecto y obtener un beneficio neto que en términos absolutos es igual a la cantidad expresada por el VAN.

El VAN obtenido para el escenario propuesto asciende a 147.220,17€ durante las 8 anualidades.

## 8. TRANSFERENCIA DE RIESGOS

La gestión indirecta y privada de la explotación del BAR-CAFETERÍA del Mercat Municipal es una fórmula adecuada. A través de la adjudicación se transfiere al adjudicatario el riesgo operacional en la explotación de los servicios a prestar en los centros, abarcando tanto el riesgo de demanda como el de suministro, de acuerdo con lo estipulado por el artículo 15.1 de la Ley de Contratos del Sector Público.

A estos efectos, se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato. Por riesgo de suministro se entiende al relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

La explotación del servicio está expuesta a las incertidumbres del mercado, no está garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, la empresa adjudicataria vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación del objeto de la concesión. Como consecuencia de dicha explotación a la realidad del mercado, las estimaciones del resultado y del valor actual neto del proyecto pueden no cumplirse.

Esta exposición a los riesgos "normales" del mercado, es asumir el riesgo operacional de la explotación, por tanto, lo asume a su riesgo y ventura, no obstante, esta transferencia no supone que el concesionario se vea obligado a soportar "lo imprevisible".

## 9. CANON

El canon mensual mínimo a satisfacer al Ayuntamiento por parte del concesionario se fija en la cantidad de seiscientos ochenta y nueve euros (689,00 € IVA INCLUIDO) mensuales, independientemente del nivel del uso del servicio.

El canon total por los 8 años ascendería a la cantidad de sesenta y seis mil ciento cuarenta y cuatro euros (66.144,00 €) I.V.A. INCLUIDO.

En el caso que se produzcan limitaciones en el aforo, o bien, ampliaciones o restricciones en el horario de apertura y cierre del Mercat Municipal, se recalcularán los ingresos estimados por lo que el canon concesional deberá ser revisado





FIRMADO POR

Fernando CERDÀ BOIX  
Enginyer Tècnic  
08/08/2023



NIF: P4608300B

## 10. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

En base a la anterior, **SE SUGIERE:**

1.- QUE EL PORCENTAJE DE CÁLCULO DEL CANON CONCESIONAL SEA DEL 4% DE LOS INGRESOS ESTIMADOS PARA EL PRIMER AÑO.

En Canals, a fecha de firma digital

El Ingeniero Técnico Industrial Municipal, Fernando Cerdá Boix

