



**Expediente: 326/2023**

**Asunto: Contrato de concesión de servicios de “ Bar Cafetería del Centro Social de Martimporra en el concejo de Bimenes”**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO MEDIANTE CONCESIÓN DE SERVICIOS DEL BAR CAFETERÍA DEL CENTRO SOCIAL DE MARTIMPORRA EN EL CONCEJO DE BIMENES MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO.**

**OBJETO DE LA MEMORIA**

Se redacta la presente memoria para dar cumplimiento de las exigencias legales establecidas en el artículo 63.3 a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se transponer al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, 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.

Teniendo en cuenta que en la concesión del servicio de bar cafetería no se prevé la realización de obras o inversiones de cuantía significativa, -más allá de aquellas obras de reforma puntuales que el concesionario de forma voluntaria desee realizar se estima suficiente la realización de un análisis de Viabilidad Económico-

Como actuación previa a la contratación de una concesión del servicio de Bar Cafetería destinado principalmente a las personas mayores, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la concesión del servicio, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en este Ayuntamiento de Bimenes.

**JUSTIFICACIÓN DE LA NATURALEZA JURÍDICA DE LA FORMA DE GESTION**





## PROPUESTA

Las posibilidades se dividen en dos modos sustanciales:

- .-la gestión de forma directa
- .-la gestión de forma indirecta

La diferenciación radica en el hecho de si la responsabilidad en la prestación de la actividad recae directamente en el propio Ayuntamiento o se traslada a un tercero que es designado por la entidad municipal.

Considerando que se trata de un servicio susceptible de contraprestación económica, 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, se optaría por la gestión indirecta mediante alguna de las fórmulas previstas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

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.

La exposición del concesionario al riesgo de mercado constituye el factor clave para haber optado por el contrato de concesión de servicio frente al contrato de servicios, puesto que constituye un incentivo fundamental para que el contratista trate de poner todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor afluencia posible y rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad.

La asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del establecimiento lo que incidirá en una mayor satisfacción de los usuarios del Centro

Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicio el Ayuntamiento percibiría ingresos a través del canon que recibe del concesionario, sin que ello suponga en principio gasto alguno para la corporación, mientras que a través de un contrato de servicio el Ayuntamiento no percibiría canon y además tendría que abonar el precio de la administración del bar independientemente de la buena o mala gestión del mismo.

En conclusión, los contratos de explotación de bares y cafeterías instaladas en recintos de titularidad municipal y con la calificación de bienes de servicio público y en los que la retribución al contratista consiste en la percepción de la venta de los productos ofrecidos en los mismos, deben ser considerados como de concesión de servicios, ya que éste, el contratista, asume el riesgo operacional, elemento diferenciador fundamental de este tipo de contratos. Descartando, por tanto, su calificación como concesión demanial o contrato de servicios

## DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL





#### a) Situación en la Institución

El Centro Social de Martimporra es un servicio de titularidad municipal.

Su gestión se venía llevando a cabo de forma indirecta mediante un contrato de concesión de servicios.

#### b) Marco normativo

Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las bases del régimen local. Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público por la que se trasponen 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,

Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público,

Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RLCAP).

#### **DEBILIDADES.-**

La adjudicación de la concesión del servicio a través de expediente electrónico con arreglo a la nueva normativa de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, lo que implica que los interesados en acudir a la licitación, que creemos pueden ser principalmente vecinos de la localidad o en cualquier caso operadores escasamente familiarizados con este tipo de procedimientos, puedan tener serias dificultades para asimilar y poder llevar a cabo los trámites necesarios para formular sus ofertas.

#### **AMENAZAS.-**

Encontramos establecimientos y servicios similares de hostelería para realización de fiestas y eventos, tanto en la localidad como en las poblaciones cercanas.

#### **FORTALEZAS.-**

Gran demanda para estos servicios como lo demuestran el número de usuarios de años anteriores, así como el canon ofertado hasta la fecha.

Las facilidades de acceso, tanto a la localidad en sí, como a las instalaciones.

La existencia de unas instalaciones en perfecto estado y nada masificadas.

#### **OPORTUNIDADES.-**

La gran demanda de espacios para el ocio y la restauración en el municipio, así como las sinergias que puede producir otros servicios de restauración próximos.

#### **OBJETO DEL CONTRATO**

La gestión del servicio de restauración "Bar Cafetería del Centro Social de Matimporra", titularidad del Ayuntamiento de Bimenes.

Con éste se pretende:

- ✓ Ofrecer alimentos y bebidas a los usuarios del Centro Social.
- ✓ Aportar mayor dinamismo al Centro Social para una mayor satisfacción de los usuarios y usuarias, lo que contribuirá a incrementar su número y la fidelización de los actuales.
- ✓ Desde un punto de vista social, constituir un espacio para el encuentro y el ocio de nuestros mayores.
- ✓ Mayores ingresos para el Ayuntamiento a través del canon a percibir del concesionario.

#### **ANÁLISIS TÉCNICO**





Para la correcta gestión del servicio no se requieren especiales conocimientos técnicos.

Los aspectos más importantes a considerar son la seguridad, sanidad e higiene en la manipulación de bebidas y alimentos, mediante el cumplimiento de lo contemplado en los pliegos de prescripciones administrativas y técnicas.

## ANÁLISIS DEL PROCEDIMIENTO

a) Justificación del procedimiento.

Se utilizará el procedimiento abierto y tramitación ordinaria, con el fin de promover la mayor concurrencia posible de licitadores, considerando que con ello se podrán obtener las mejores condiciones en cuanto a la calidad en la prestación del servicio se refiere.

b) Calificación del contrato.

El contrato se califica como concesión de servicios públicos al estimar que el riesgo operacional del mismo recae sobre el contratista.

c) Duración La duración del contrato se establece en dos años con posibilidad de prórroga por dos más (total 4 años)

## ANÁLISIS ECONÓMICO

### Inversiones a realizar

No se prevé que el concesionario realice inversión u obra en el bar cafetería para la realización de la actividad, salvo aquellas obras de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora técnica que en cada momento vengán impuestas por normas de carácter técnico o general o aquellas de reforma o mejora que, sin que suponga la ampliación de la superficie ocupada originariamente, desee realizar el concesionario con carácter voluntario.

Por tanto, no se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo inversiones u obras, salvo posibles mejoras que ofrezcan los licitadores en el procedimiento de adjudicación, que será a su cargo.

### Estudio de impacto ambiental

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

### Previsiones sobre la demanda de uso.

El principal cliente del bar se estima que sean usuarios del Centro Social y Telecentro en el que físicamente está ubicado.

No obstante el bar está abierto al público en general y el acceso al mismo da a la vía pública, por lo que se prevén otros clientes no necesariamente relacionados con las actividades del Centro Social y Telecentro.

La demanda no vinculada al uso del Hogar del Jubilado dependerá de factores tan heterogéneos como la población del municipio, climatología, ofertas de servicios similares (competencia), accesibilidad, nivel de vida y poder adquisitivo, calidad/precio del servicio, calidad del trato suministrado, servicio ofrecido, publicidad, etc.

La demanda real así como el gasto medio por usuario es de difícil previsión.

En todo caso cabe suponer que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar su explotación.





En relación con la población del municipio, la tendencia los últimos años ha sido un aumento de ésta en términos generales.

En términos nacionales, las proyecciones de población a largo plazo ajustadas a la población del 1 de enero de 2014 según el INE, apuntan a que en las próximas décadas la población de 65 años y más seguirá aumentando hasta el 2050.

Teniendo en cuenta las limitaciones expuestas, se plantea un escenario de demanda del servicio formada por una demanda fija constituida por:

- .- Usuarios del Centro Social y Telecentro
- .- Usuarios del resto de servicios públicos existentes en edificios próximos: servicios municipales, Servicios Sociales, Servicios del Principado de Medio Ambiente
- .- Resto de usuarios en general

Y una demanda variable que dependerá en gran parte de la pericia en la gestión del concesionario y a otros factores ya apuntados.

En base a la experiencia adquirida, la demanda fija se podría estimar entorno a unas 50 personas diarias aproximadamente (cifra promedio teniendo en cuenta que el número de clientes es superior los fines de semana).

Dentro de este planteamiento, la empresa adjudicataria debe tener como prioridad buscar la unión consistente en dar un servicio de calidad en unas instalaciones de calidad, tanto a nivel técnico como funcional, estético y de diseño.

### Costes del concesionario.

Para el cálculo de los gastos del bar, se ha realizado una estimación según tarifas, costes y consumos aproximados en un negocio similar:

#### Gasto anual estimado (eur)

Concepto	Importe (€)
Compras y aprovisionamientos	35000,00€
Canon concesional	3600,00€
Material limpieza	200,00€
Cuota Seguridad Social ( autónomo)	2391,90€
Otros costes diversos	100,00€
Coste suministro energía eléctrica	2567€
	(5134,00€ (50%))
Coste de servicio de calefacción	1600,00 €
	(3200 (50%))
<b>Total</b>	<b>45458,90 €</b>

### Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad

En cuanto a la cuenta de resultados y su rentabilidad, se realiza una previsión en el primer año de la citada cuenta.

Se efectúa simulación bajo la premisa de una demanda fija diaria de 50 personas estimándose que los costes se cubrirían a partir de un gasto de 3 euros por persona aproximadamente:





CONCEYU BIMENES  
(ASTURIAS)

Nº R. Entidad Local: 01330061

50 usuarios *media* x 3€*media* x 365 dias= 54750,00 €.

Beneficio/pérdida 0 (costes cubiertos) = 9291,10 €

Con una promoción adecuada, una explotación diligente, una atención personalizada, tanto a los mayores como al público en general, una oferta de servicios, se prevé que la explotación cubra los costes (incluyendo la retribución del titular autónomo) e incluso deje un margen normal de beneficios.

#### **Posibles ayudas.**

No se prevén ayudas o subvenciones públicas.

#### **CONCLUSIONES**

Se considera necesario instruir expediente para contratar la concesión del servicio y como adecuado el procedimiento abierto.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

