



AYUNTAMIENTO DE RUGAT

Expediente n.º: 7/2019. Concesión de servicios
Informe de Viabilidad Económico-Financiera para la contratación de la
concesión del Servicio de Bar en Centro Social de Rugat
Documento firmado por: *Secretaría-Intervención*

1. Objeto y justificación del estudio.

Como actuación previa a la contratación de la concesión de servicios para la explotación del bar del Centro Social de Rugat se redacta el presente análisis de viabilidad económico-financiera.

La redacción del estudio de viabilidad económico financiera se realiza en sustitución del Estudio de Viabilidad dado que se trata de la concesión de un servicio poco complejo, para cuya prestación el Ayuntamiento no va a realizar inversión alguna y el mismo es a riesgo y ventura del concesionario.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la prestación del servicio de bar, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta Entidad Local.

El presente análisis de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), norma que exige que en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos vinculante si concluye en la inviabilidad de un proyecto.

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

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

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

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

La contratación de la concesión de servicios para la explotación del Bar del Centro Social de Rugat se considera objeto de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera por las siguientes razones:

-La gestión del servicio se encomienda a particular, a su riesgo y ventura, por lo que no se prevé gasto alguno para este Ayuntamiento, puesto que el concesionario se retribuirá con los ingresos que obtenga de la explotación del servicio de bar cafetería.

- El presupuesto base de licitación se establece por un canon anual, que el adjudicatario deberá abonar al Ayuntamiento por la explotación del servicio.

2. Finalidad y justificación del servicio.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión del servicio de Bar del Centro Social de Rugat de titularidad o competencia de esta Entidad, siendo estos susceptibles de explotación económica por particulares.

Con ella se pretende cubrir la demanda de un servicio, que ya estuvo en funcionamiento y se considera oportuno proceder nuevamente a la contratación de la concesión del servicio de bar del Centro Social de Rugat, de acuerdo con las siguientes necesidades:

- Potenciar la convivencia de los usuarios en el local, en el cual podrán reunirse con mayor comodidad y distracción.
- Potenciar la relación entre los habitantes del municipio con el resto de los posibles usuarios del local.
- Con la concesión del servicio, el Ayuntamiento no deberá tener ningún gasto de mantenimiento del local destinado a Bar, luz, agua,

limpieza, puesto que correrá de cuenta del adjudicatario el pago de los servicios expresados.

- Con la concesión del servicio también se dota al municipio de un tipo de servicio que favorece el entorno y el ocio en el municipio, tanto para sus habitantes como visitantes y turistas.

Además, y con el fin de garantizar la correcta prestación de los servicios enumerados, se prevé la asunción por parte del concesionario, con autorización del Ayuntamiento, de las inversiones necesarias que permitan poner de nuevo en funcionamiento el Bar, con carácter previo o a ejecutar a lo largo del periodo de la concesión.

En cualquier caso, en lo que respecta a la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos establecidos en la legislación aplicable a los espectáculos públicos en la Comunidad Valenciana y demás aplicable en la materia.

3. 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.

Para el Ayuntamiento la transferencia del riesgo operacional al contratista resulta beneficioso para el Ayuntamiento, puesto que no se va a realizar ninguna inversión ni gasto alguno en la prestación del servicio por parte de esta Administración.

4. Previsiones sobre la demanda de uso.

La demanda de uso del servicio de Bar se fundamenta en la población con la que cuenta el municipio y su zona de influencia. Igualmente, esta demanda estará condicionada al buen hacer del concesionario, entre otros factores como puede ser climatología, ofertas de servicios similares, accesibilidad, nivel de vida,

etc.

En la actualidad no existen bares en el municipio.

Rugat es un municipio con menos de doscientos habitantes. No obstante, hasta la fecha este Ayuntamiento es conecedor de la demanda que existe por parte de gran parte de la población para la instalación de un local de ocio que preste el servicio de un modo que complete la oferta existente en la actualidad.

Con una prestación del servicio adecuada la demanda puede incrementarse en función de los mayores servicios ofrecidos por el concesionario (almuerzos, comidas, cenas, actos lúdicos.)

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

5. Estudio de impacto ambiental

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.

6. Riegos operativos y tecnológicos y duración de la concesión.

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 1 año.

A su vez se disponen periodos prorrogables de 4 años, incluido el primero. Durante los años que dura la concesión y según establece la ley, la empresa concesionaria asumirá el riesgo de acuerdo con los escenarios planteados en su oferta económica.

7. Coste y financiación de la inversión

De acuerdo con lo estipulado en el punto 2 del presente Estudio, el concesionario deberá llevar a cabo una o varias inversiones consistentes en dotar el servicio de los elementos necesarios para su buen funcionamiento

Esta cláusula otorga libertad al concesionario para ofertar las mejoras que serán a su cargo.

La aportación de capital por parte de la Administración será nula, considerando que la concesión del servicio que se licita posee la suficiente rentabilidad como para ser explotada con un margen de negocio positivo.

8. Valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario.

Gastos de funcionamiento

Los gastos de funcionamiento en los que se prevé incurrir en la explotación del servicio tendrán en cuenta las consideraciones de los párrafos siguientes [estimaciones de los importes sin IVA debido a su carácter deducible]:

| PREVISIÓN DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO AÑO | COSTE (€) |
|--|------------------|
| MATERIAS PRIMAS | 20.000 |
| MATERIAS LIMPIEZA Y OTROS | 700 |
| MATERIAL DE REPOSICIÓN | 1.000 |
| ARRENDAMIENTOS Y CÁNONES | 1.200 |
| REPARACION Y CONSERVACION | 1.000 |
| SERVICIOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES | - |
| PRIMAS DE SEGUROS | 650 |
| PUBLICIDAD Y RELACIONES PÚBLICAS | |
| SUMINISTROS AGUA | 280 |
| SUMINISTROS ELECTRICIDAD | 3.500 |
| SUMINISTROS GAS | - |
| OTROS SERVICIOS | 1.000 |
| PERSONAL | 35.088 |
| TOTAL | 64.418 |

TOTAL GASTOS 4 AÑOS= 257.672 euros

PREVISIÓN DE INGRESOS

Se estima que los ingresos anuales ascenderán a la cantidad de 75.000 euros.

TOTAL INGRESOS 4 AÑOS=300.000 euros

Se ha considerado que el adjudicatario percibe su retribución en forma de salario. Diferencia entre ingresos y gastos (Valor estimado del contrato) = 42.328 euros. Como conclusión del análisis realizado queda garantizada la viabilidad financiera de la concesión en los términos previstos, y sin perjuicio de otras interpretaciones económico financieras resulta un valor estimado de la concesión de 42.328 euros para un periodo de cuatro años.

Rugat, 1 febrero 2019

La Secretaria Interventora

