

Expediente n.º: 1159/2019
Memoria Justificativa
Procedimiento: Procedimiento de Contratación

MEMORIA JUSTIFICATIVA
DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIO PÚBLICO PARA LA
EXPLOTACIÓN DEL BAR CAFETERÍA Y OTRA ACTIVIDADES DEL
CENTRO CÍVICO DE QUILOS

La presente memoria se deberá publicar en el perfil de contratante (artículo 63.3 a) de la LCP.

Esta memoria justificativa tiene en cuenta en el estudio de viabilidad económica de fecha a su margen realizado por los Servicios Técnicos-Económicos de este Ayuntamiento.

1. Introducción, Descripción de la situación actual, Situación en la Institución y Marco normativo.

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la prestación del servicio del bar cafetería y otras actividades del Centro Cívico de Quilos se redacta la presente memoria explicativa.

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

El documento 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 prestación del servicio del bar cafetería y otras actividades del Centro Cívico de Quilos se considera objeto de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera por escasa cuantía del valor estimado del contrato y por tener una finalidad social que permite obtener un modo de subsistencia por un lado y por otro facilita la participación ciudadana y cubrir la demanda de la población de esta localidad de Quilos de servicios culturales y de ocio.



El servicio para la explotación del bar cafetería y otras actividades del Centro Cívico de Quilos se desarrolla en Quilos, una pedanía de Cacabelos (León) con una población de menos de 700 habitantes, con escasa actividad económica, una población envejecida lo que conlleva dificultades para desplazarse a otras localidades. En dicha pedanía se encuentra el Centro Cívico de Quilos, de titularidad municipal, inmueble destinado al desarrollo tanto de diversas actividades de ocio como culturales, mantenimiento de la vida saludable, así como a favorecer la participación ciudadana. Este centro cuenta con un espacio destinado a bar-cafetería que en ocasiones ha estado desasistido, tanto en lo relativo al espacio de uso común de los vecinos como el propio bar-cafetería, al no encontrar el Ayuntamiento personas que quisieran encargarse de su mantenimiento y explotación dados los bajos ingresos que genera esta actividad.

2. Objeto del contrato.

El objeto del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicio público, Entidad, la gestión y explotación del bar cafetería y otras actividades del Centro Cívico de Quilos siendo estos susceptibles de explotación económica por particulares.

3. Insuficiencia de medios materiales y personales.

El Ayuntamiento no posee de medios personales para hacer frente al mantenimiento y explotación del inmueble por lo que se considera más adecuado se externalice este servicio y considerando la alta tasa de desempleo en el municipio, esto se haga de forma que la explotación se desarrolle de forma directa, a ser posible, por el propio concesionario.

4. Justificación del procedimiento.

El procedimiento de licitación elegido es el procedimiento abierto con tramitación ordinaria, dado que por la duración del contrato y tipo de contrato administrativo no permitiría la utilización del régimen jurídico del contrato menor o el simplificado, dándose en todo caso las pautas de publicidad pública y participación del mayor número de licitadores.

5. Calificación del contrato.

Se trata de un contrato administrativo de concesión de servicio público.

6. Análisis del fraccionamiento del objeto del contrato o ejecución por lotes.

De otra parte no se fracciona el objeto del contrato, ni es necesaria la división por lotes puesto que la gestión del servicio es una unidad totalmente individualizada y no divisible.

2. Duración.

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 3 años, sin prórroga.

Durante los años que dura la concesión y según establece la ley, la empresa concesionaria asumirá el riesgo operacional.

8. Análisis Técnico y Económico, Estudio de mercado, Valor Estimado, Viabilidad, Estabilidad presupuestaria y Sostenibilidad financiera

Por todo ello tal y como dispone el artículo 101 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el valor estimado del contrato debe ser determinado en este informe. Para ello, se deberá realizar una valoración estimada del mismo comprensiva, en cualquier caso, de todos y cada uno de los conceptos que componen el «valor estimado», en concreto el importe neto de la cifra de negocios, sin incluir IVA; los costes enumerados en el apartado 2 del citado artículo; y adicionalmente todos aquellos conceptos detallados en los apartados 3 y siguientes para cada tipo de contrato.



Por lo tanto la finalidad de este servicio es fundamental para las personas que residen en esa localidad puesto que fomentan la participación ciudadana, actividades de ocio y culturales, así como la prevención del envejecimiento o mantenimiento de vida saludable.

Además, y con el fin de garantizar la correcta prestación de los servicios enumerados, se prevé la asunción por parte del concesionario de la siguiente aportación anual: 4.650,00 € en concepto de suministro de agua y electricidad.

Previsiones sobre la demanda de uso.

La demanda de uso del servicio de Quilos 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 suponer que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar la explotación.

Teniendo en cuenta las limitaciones expuestas, se plantea un único escenario de demanda del servicio, dado que con previsiones conservadoras se obtiene una rentabilidad aceptable del servicio en esta concesión.

Se muestran las siguientes estimaciones, cuantificando el importe de los ingresos totales anuales para el primer año de explotación. (Importes sin considerar, IVA), para ello se prevé cinco días de descanso al mes y una venta media diaria de 60 unidades:

Unidades Vendidas	Precio medio venta	nº días	ingresos/Mes	Total ingresos Anuales	Aportación Ayuntamiento gastos suministros
60	1,50	25 días	2.250,00 €	27.000,00 €	4,650,00 €

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):

GASTOS ANUALES	COSTE (€)
COMPRAS Y APROVISIONAMIENTOS	8.100,00 €
GASTO MANTENIMIENTO	370,00 €
CUOTA AUTÓNOMO	3.348,00 €
CANON CONCESIÓN	1.500,00 €
Total Gastos Anuales	13.318,00 €



CUADRO RESUMEN

Unidades Vendidas	Coste medio venta	nº días	Coste/ Mes	Coste/ Anual	Gastos Mant.	Cuota autónomo	Canon Concesión	Coste Total
60	0,45	25 días	675,00 €	8.100,00 €	370,00 €	3.348,00 €	1.500,00 €	13.318,00 €



Previsión de cuenta de resultados.

En cuanto a la cuenta de resultados, se realiza una previsión en el primer año de la citada cuenta y una proyección para el plazo máximo de concesión, de tres años:

Año de concesión	1	2	3	Total Concesión
INGRESOS				
<i>Cifra de negocio</i>	27.000,00 €	27.000,00 €	27.000,00 €	81.000,00 €
GASTOS				
<i>Compras y aprovisionamientos</i>	8.100,00 €	8.100,00 €	8.100,00 €	24.300,00 €
<i>Gasto mantenimiento</i>	370,00 €	370,00 €	370,00 €	1.110,00 €
<i>Cuota autónomo</i>	3.348,00 €	3.348,00 €	3.348,00 €	10.044,00 €
<i>Canon concesión</i>	1.500,00 €	1.500,00 €	1.500,00 €	4.500,00 €
Total gastos	13.318,00 €	13.318,00 €	13.318,00 €	39.954,00 €
RESULTADO ANTES DE IMPTOS	13.682,00 €	13.682,00 €	13.682,00 €	40.046,00 €
Beneficio industrial o gasto salarial	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	36.000,00 €
VALOR ESTIMADO	1.682,00 €	1.682,00 €	1.682,00 €	5.046,00 €



Cód. Validación: 7NY4JZ923GJHPC77N2XP0943C | Verificación: <http://cacabelos.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 9



En cuanto a la previsión en el primer año de la citada cuenta y una proyección para el plazo máximo de concesión, de tres años:

<i>Importe neto cifra de negocio anual</i>	27.000,00 €
<i>Total Gastos anual</i>	13.383,00 €
	13.682,00
Resultado antes impuestos	€

Del resultado anual antes de impuestos hay que restarle en beneficio industrial o salario de 12.000 € por lo que valor estimado anual sería de 1.682,00 €:

3. Valor estimado del contrato.

El valor estimado del contrato teniendo en cuenta su duración de tres años y conforme al informe técnico-económico ascendería a 5.046,00.

