

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN BAR DE CENTRO DE DÍA MUNICIPAL

1. Objeto y justificación del estudio.

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 prestaren este Ayuntamiento de Bimenes.

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), 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-

Financiera.

2. Finalidad y justificación del servicio.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de un servicio de restauración de titularidad de esta Entidad, siendo este susceptible de explotación económica por particulares.

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.

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

Las distintas fórmulas organizativas para llevar a cabo las actividades y servicios públicos de las Administraciones Locales están reguladas en el art. 85 de la Ley 7/1985 de Régimen Local

La elección de la fórmula organizativa idónea de entre las previstas en estos preceptos, ha de justificarse según la naturaleza de las actividades a desempeñar, la sostenibilidad económica y financiera, así como los intereses públicos locales implicados.

Las posibilidades se dividen en dos modos sustanciales: la gestión de forma directa o la gestión de forma indirecta, cuya 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.

4. 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 vengan 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.

5. Previsiones sobre la demanda de uso.

El principal cliente del bar se estima que sean personas de la tercera edad usuarias del Centro Social en el que físicamente está ubicado. No obstante el bar-cafetería está abierto al público en general, 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.

La demanda no vinculada al uso del centro social de día, dependerá de factores tan heterogéneos como el trato, la relación calidad/precio, las actividades que se desarrollen etc.

La demanda real así como el gasto medio por usuario o usuaria 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 es seguir disminuyendo. A 1 de enero de 2019 el número de habitantes total era de 1.681, de los que 558 tienen 60 años o más (31.5%)

En cuanto a la competencia y el factor proximidad, se estiman que en Bimenes existen en torno a unos 7 bares, dos de ellos bares restaurantes, si tomamos como referencia el tramo poblacional comprendido entre los 20 años y los 80 años, la cifra resultante es de 1.252 personas, lo que daría una proporción aproximada de 178/establecimiento.

El bar cafetería del Centro Social está ubicado en la misma plaza del Ayuntamiento y Economato y muy próxima a la oficina de Liberbank y al Colegio Público, siendo el único establecimiento en dicha zona.

Es por tanto previsible que exista demanda suficiente para el sostenimiento del servicio cuyo escenario se plantea de la siguiente forma.

- ✓ Usuarios y usuarias del Centro Social, familiares/amigos.
- ✓ Madres/Padres de alumnos del Colegio Público y Escuela Infantil.
- ✓ Personal del Ayuntamiento.
- ✓ Usuarios y Usuarias del Economato.
- ✓ Clientes de Liberbank.
- ✓ Usuarios y Usuarias del Telecentro.
- ✓ Participantes en las actividades o talleres que se programen en el centro.
- ✓ Y una demanda variable que dependerá en gran parte de la pericia en la gestión del concesionario.

En base a las personas que se mueven por la zona, la demanda fija se podría estimar en torno a unas 60 personas diarias aproximadamente (cifra promedio teniendo en cuenta también que en los meses de julio y agosto la demanda podría ser menor)

6. 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.

7. Riegos operativos y tecnológicos y duración de la concesión:

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de tres años susceptible de una prórroga de un año como máximo.

Durante los años que dura la concesión y según establece la ley, la empresa o persona concesionaria asumirá el riesgo de acuerdo con los escenarios planteados en su oferta económica.

8. Coste y financiación de la inversión

De acuerdo con lo estipulado en el punto 4 del presente Estudio, 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.

9. Costes del concesionario.

Para el cálculo de los gastos del bar, se plantea la siguiente previsión.

Gastos anuales estimado.

Compras y aprovisionamientos: 43.200/año

Material limpieza 240€

Canon 3.600€

Servicios Gestoría: 480€

Seguros 600

Autónomo 3.800€

Otros 1.000

TOTAL.: 52.920€

Ingresos Anuales estimados.

Ingresos procedentes de ventas: 84.240€

Diferencia: $84.240 - 52.920 = 32.400$ €/año

Los ingresos se plantean del siguiente modo:

Venta de 60 consumiciones diarias a razón de 4€ como media: 240€ diarios de recaudación bruta al día (120€ en neto).

Multiplicando estos dos componentes por 30 días y 12 meses con una reducción del 5 por 100 en concepto de pérdidas y una ganancia del 50 por 100 del total de las ventas, el resultado es de 32.400€.

Con una promoción adecuada, una explotación diligente, una atención personalizada, tanto a los mayores como al público en general, una buena oferta de servicios, se prevé que la explotación cubra los costes y resulte rentable.

11. Posibles ayudas.

No se prevén ayudas o subvenciones públicas.

En Bimenes a 29 de agosto de 2019.

La Secretaria-Interventora