



Expediente n.º: 175/2024

Estudio de viabilidad económico-financiero

Procedimiento: Contrato de concesión del servicio de bar-cafetería del Centro Social

## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE BAR CAFETERÍA DEL CENTRO SOCIAL JOAN PONT DE PLANES

### 1.- INTRODUCCIÓN

### 2.- ESCENARIO CONSIDERADO E HIPÓTESIS BÁSICAS

### 3.- ANÁLISIS DE MERCADO

#### 3.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

#### 3.2.- ASPECTOS DIFERENCIALES

#### 3.3.- USUARIOS DEL CENTRO SOCIAL JOAN PONT DE PLANES DE LA BARONIA

### 4.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD TÉCNICA

#### 4.1.- LOCALIZACIÓN

#### 4.2.- LOCAL

#### 4.3.- INVERSIÓN EN EQUIPAMIENTO

#### 4.4.- COSTES DE OPERACIÓN

##### 4.4.1.- Costes variables

##### 4.4.2.- Costes fijos. Costes de personal y gastos generales

#### 4.5.- ESTRUCTURA DE INGRESOS

### 5.- PREVISIÓN DE RESULTADOS PARA EL PROYECTO

### 6.- ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA INVERSIÓN

### 7.- TRANSFERENCIA DE RIESGOS

### 8.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

### 9.- REFERENCIAS

## INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente informe con el objetivo de estudiar la viabilidad económico- financiera de la gestión y explotación del servicio de bar cafetería del Centro Social Joan Pont de Planes. La gestión objeto de análisis comprende el servicio de barra, entendiendo por éste a la gestión y administración que comprende la prestación del servicio, el mantenimiento del local, instalaciones y equipamiento, los suministros y la contratación personal necesario para el desarrollo de la actividad. 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,





## Ayuntamiento de Planes

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. Debe indicarse que las estimaciones han sido realizadas en base a un escenario de normalidad.

Como actuación previa a la contratación de la concesión del servicio de bar cafetería del centro social de Planes sito en la Calle Mestre Nadal destinado a cubrir las necesidades de los usuarios del citado Centro Social, 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.

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 285º 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 247º.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 barra del Centro Social no se prevé la realización de obras o inversiones de cuantía significativa, se estima suficiente la realización de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera.

### ESCENARIO CONSIDERADO E HIPÓTESIS BÁSICAS

Las hipótesis de partida consideradas para este estudio son las siguientes:

- Las previsiones futuras de ingresos y gastos, utilizadas en el estudio han sido estimadas a partir de la información suministrada por el Ayuntamiento de Planes derivadas de expedientes anteriores de contratación de la concesión del servicio, la consulta de informes sectoriales y las opiniones obtenidas de profesionales del sector de la hostelería y la restauración.
- Para la aplicación de los criterios dinámicos de valoración de inversiones se suponen conocidas con total certeza las corrientes de cobros y pagos que definen el proyecto.





## Ayuntamiento de Planes

◦ La totalidad de los cobros y pagos del proyecto de gestión y explotación se realizan al contado.

Se ha estimado un coste de oportunidad del proyecto del 10%, que ha sido considerado como tasa de descuento.

La tasa de descuento tiene una doble finalidad, por un lado, homogeneizar los flujos netos de caja generados por el proyecto y por otro, tener una referencia respecto a la rentabilidad mínima que todo proyecto tiene que proporcionar a fin de no reducir el valor de mercado de la empresa (*Fernández Blanco, M., 1992 Dirección Financiera de la Empresa, Pirámide 1992.*)

◦ Se contempla el efecto de los impuestos sobre la rentabilidad de las inversiones, concretamente el impuesto de sociedades. La cuota resultante se integra como pago en el flujo neto de caja del periodo en el ejercicio en el que se devenga.

◦ La inflación prevista es del 2%.

◦ Para poder iniciar su actividad, el adjudicatario no necesitará realizar inversiones en inmovilizado.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de un servicio de barra del Centro Social de titularidad municipal 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, 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 vecinos.
- ✓ Mayores ingresos para el Ayuntamiento a través del canon a percibir del concesionario.

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





## Ayuntamiento de Planes

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.

### ANÁLISIS DE MERCADO

#### 3.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

La actividad principal de la empresa va a consistir en ofrecer el servicio de barra, que incluirá: Desayunos, almuerzos, comidas, meriendas y cenas y aperitivos, a demanda de las Asociaciones y/o usuarios. Los menús estarán limitados al equipamiento de cocina.

#### 3.2.- ASPECTOS DIFERENCIALES

El Centro Social se ubica en el centro de la localidad. Esta ubicación le confiere unas ventajas relevantes, entre otras la visibilidad, es un edificio fácilmente reconocible, donde se asegura un flujo diario continuo de clientes y visitantes

■ Tradición y nuevas tendencias: El edificio donde se ubica el bar cafetería es un edificio de reciente construcción, en el que además se realizan diferentes actividades culturales a cargo del ayuntamiento. Esto puede suponer una ventaja competitiva a la hora de disponer de un flujo de clientes y visitantes

#### 3.3.- USUARIOS

El perfil de usuario del servicio de bar cafetería es el siguiente:

- 1.- Usuarios de los distintos locales culturales del Ayuntamiento tales como el Centro Social, Casa Consistorial, Aula de Música, Centro Multiusos Polivalente, y al margen de las instalaciones municipales, la Iglesia-Parroquia ubicada en la localidad.
2. Clientes del mercado semanal. El mercado semanal se configura como el principal foco comercial





## Ayuntamiento de Planes

del municipio. Este atrae a un gran número de consumidores al mercado, que a su vez son clientes potenciales para el servicio de bar cafetería del centro cultural. El perfil de los visitantes es variado, principalmente hombres y mujeres de mediana edad, por encima normalmente de los 40 años.

3. Trabajadores de Planes y otros municipios: Trabajadores que a diario salen del municipio hacia su centro de trabajo. El Centro Social permanece abierto desde temprano lo que le convierte en local de referencia para los trabajadores/as del municipio para el desayuno. Por lo general los bares de la zona rural disponen de horarios erráticos y no consiguen fidelizar la clientela los fines de semana.

4. Pensionistas: Normalmente personas con tiempo disponible y que son usuarios habituales de las instalaciones culturales del Ayuntamiento. Dada su disponibilidad de tiempo, suele completar sus actividades utilizando el servicio de barra que históricamente ha destacado el Centro Social como una instalación para la socialización de este segmento de personas.

5. Ciclistas y motoristas. Las carreteras del interior de la provincia de Alicante se llenan de ciclistas y motoristas que practican su deporte favorito. Aunque la ubicación no es la mejor para este tipo de usuarios que se centran en la carretera, se puede generar un flujo de clientes de usuarios que deseen visitar el centro histórico de planes

### ANÁLISIS DE VIABILIDAD TÉCNICA

#### 4.1.- LOCALIZACIÓN

El servicio de bar cafetería está ubicado dentro del Centro Social de Planes sito en la calle Mestre Nadal de la localidad.

#### 4.2.- LOCAL

La distribución del local es la siguiente:

- Vestíbulo: 54,18
- Cocina: 15,6
- Instalaciones: 11,13
- Cafetería: 139,4
- Servicio caballeros: 11,69
- Servicio señoras: 13,13

Se trata de un local en planta baja, perteneciente a un edificio municipal cuyo destino es bar cafetería. El local tiene acceso desde el corredor exterior a través de la puerta principal y vestíbulo general y a través de puerta secundaria. Cumple con la accesibilidad para personas minusválida. El programa se compone de vestíbulo de acceso, bar-cafetería, cocina equipada, almacén/instalaciones y servicios para señoras y caballeros

#### 4.3.- INVERSIÓN EN EQUIPAMIENTO

No se prevé que el concesionario realice inversión u obra en el servicio de barra 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 y con la preceptiva autorización municipal.

**Instalaciones, equipamientos y mobiliario que se ponen a disposición del concesionario:**





## CUINA

- Fregidora Granita 2 compartiments
  - Planxa Gas Cromo 10,8KW 3 cremadors
  - Cuina Zinco 4 foguers
  - Microones LG Wavedom
  - Tostadora Panarola
  - Cortafiambres Granita TM 250
  - Càmara frigorífica Fagor Concept
  - Congelador Hisense
- 
- Escalfador d'aigua Cointra
  - Renta-plats industrial ASC.30
  - Campana extracció MBM TCSM7/16 + caixa ventilació Box BD 28/28
  - 3 bancs acer inoxidable
  - 3 prestatgeries acer inoxidable
  - Aigüera MBM de 2 piques
  - Forn Convecció 60x40KF912
  - 2 descalcificadors (1 renta-plats i un renta-gots)
  - Bomba renta-plats
  - Armari prestatgeria metàl·lic

## MAGATZEM

- 2 armaris prestatgeria metàl·lic
- Armari prestatgeria plàstic
- Fregidora Kelnel
- Fregidora Solac
- alfa plats Buffet 65x36
- Liquadora Jata

## EMPLAÇAMENT PRINCIPAL

- Boteller Infrico EP1000E6
- Renta-gots Granita Alfa33V
- 5 Tamboret de barra
- TV Plasma LG 50" 50PJ250
- Moble TV i prestatgeria de botelles i copes
- Moble amb TV i equip de so descrit en un inventari dels jubilats
- 12 taules senzilles 4 persones
- 2 taules dobles per 6 persones
- 56 cadires noia blaves
- 5 panells de separació
- Quadre paret
- Rellotge de paret
- Equip de so instal·lat
- Instal·lació sabó serveis

### 4.4.- COSTES DE OPERACIÓN

La previsión de la estructura de costes se ha realizado a partir de la información suministrada por el Ayuntamiento y por el análisis de casos, informes sectoriales y otras





## Ayuntamiento de Planes

fuentes como profesionales y otras empresas del sector de la hostelería. Se diferencian dos grandes grupos de costes, los costes variables y los costes fijos.

### 4.4.1 Costes variables.

Se refiere fundamentalmente al consumo de materias primas empleados en el servicio. Se trata de costes que evolucionan de forma similar al nivel de actividad de la empresa. Se incluirían también en este capítulo otras partidas como las comisiones bancarias, las comisiones comerciales, los posibles costes de transporte o los costes por posibles mermas del producto. 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).

La principal partida de costes variables la constituyen las materias primas. Existen diferencias en cuanto a los porcentajes de consumo de cada servicio siendo los servicios de desayuno más rentables, en relación con los almuerzos y comidas. No obstante, se ha optado por asignar el mismo porcentaje a cada servicio en aras de simplificar el estudio. Así, se ha aplicado un porcentaje del 30% sobre las ventas como coste variable de la actividad.

### 4.4.2.- Costes fijos. Costes de personal y gastos generales.

#### A. Costes de personal.

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

Puesto	Nº	Tipo contrato	Funciones
Cocinero	1	Tiempo completo	Encargado de la cocina, preparación de platos, planificación menús y como de compras a proveedores-
Ayudante cocina	2	Tiempo completo	Realizará tareas de apoyo en cocina y sustitución del cocinero. También realizará apoyos a los camareros en momentos puntuales.
Ayudante camarero	2	Tiempo completo	Funciones de camarero.
Ayudante camarero /Friegue	1	Tiempo completo	Funciones de limpieza y de apoyo a camarero.
Vacaciones: Se contratará personal suficiente para cubrir las vacaciones de la plantilla.			

Aplicando los costes salariales del convenio colectivo de Hostelería, los costes laborales desglosados son los siguientes:

Puesto	Nº	Salario Base	Seguridad Social	Pagas	Tipo contrato	%	Total
Cocinero	1	1.950,00 €	623,61 €	12	Tiempo completo	100%	30.883,32 €
Ayudante cocina	2	1.455,00 €	465,31 €	12	Tiempo completo	100%	46.087,44 €
Ayudante camarero	2	1.350,00 €	431,73 €	12	Tiempo completo	100%	42.761,52 €
						Total	119.732





## Ayuntamiento de Planes

	Vacaciones	9.978
	<b>Total</b>	<b>129.710</b>

Se utiliza el salario medio para los puestos que se estima más acorde con la realidad del mercado.

El importe estimado alcanza el 39,26% de la cifra total de negocios.

Los informes consultados, sitúan el coste de personal entre un 25% y un 32% de la cifra de ventas. El Banco de España estima el coste de personal en un 36,75% de la cifra de negocios.

### B. Gastos fijos generales.

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

El importe de los gastos generales asciende a un total de 36.822,15 euros. Este importe equivale supone un porcentaje de la actividad del 11,15%.

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

- **Suministros:**

En este capítulo se incluyen los consumos energéticos para la climatización de las instalaciones, suministro de agua y gas. Asimismo, se incluye en esta partida el gasto telefónico y de conexión a Internet.

<b>Suministros</b>	<b>7.200,00</b>
Energía	3.600,00 €
Gas	2.880,00 €
Teléfono	720,00 €

- **Mantenimiento:**

Se incluyen la adquisición de productos de limpieza, servicios de mantenimiento de las instalaciones, como climatización, servicios extintores, servicio de lavandería, desratización y tratamiento de legionela y gastos por reparaciones y conservación.

<b>Mantenimiento</b>	<b>14.522,15 €</b>
Productos de limpieza	3.600,00 €
Reparaciones y conservación	6.000,00 €
Lavandería	4.000,00 €
Extintores	442,15 €
Fumigación y control de plagas	480,00 €

- **Servicios profesionales**





## Ayuntamiento de Planes

Los gastos incurridos por los servicios externos como los de asesoría fiscal, laboral, contable, la prevención de riesgos laborales, seguros, profesionales de las tecnologías de la información y comunicación, etc.

Servicios Profesionales	9.100,00 €
Seguros	900,00 €
Gestoría	7.200,00 €
Prevención de riesgos laborales	1.000,00 €

- Canon concesional

Se establece un canon de 6.000,00 euros, IVA excluido, (500,00 euros mensuales), cantidad que es superior al mínimo legalmente establecido del 6% del valor del inmueble cifrado en 60.000,00 euros según informe de valoración.

Como se ha indicado en el punto 1 del estudio, en el caso de que se produzcan limitaciones en el aforo o restricciones a la apertura, el canon concesional deberá ser revisado. Para ello se recalcularán los ingresos estimados en función del aforo permitido siguiendo la metodología utilizada en este estudio. El canon resultante será el 4% de los ingresos estimados con limitaciones y/o restricciones.

#### 4.5.- ESTRUCTURA DE INGRESOS

Para cada una de las líneas de actividad se han planteado los siguientes precios medios:

Servicio	Precio medio
<b>Desayuno</b>	3 €
<b>Almuerzo</b>	6 €
<b>Comida</b>	12 €
<b>Otras consumiciones</b>	8% del total de ventas

La capacidad del local estimada a los efectos de este estudio es de 86 personas sentadas. La estimación se ha realizado en función de las mesas que podrían instalarse en las principales estancias del centro social, así como en la terraza descubierta.

La capacidad y la ocupación de los servicios ha sido estimada como sigue:

1. Desayunos. Se estima una rotación de 3 servicios por plaza. La ocupación esperada es del 30% de las plazas.
2. Almuerzos. Se estima una rotación de 3 servicios por plaza. La ocupación esperada es del 30% de las plazas.
3. Comida. La rotación estimada es de 1 servicio por plaza con una ocupación del 20%.
4. Otras consumiciones. Se ha calculado como porcentaje sobre las otras líneas de negocio, 8%.





## Ayuntamiento de Planes

Aplicando las estimaciones de ocupación a la capacidad del local por servicio, los ingresos estimados serían los siguientes:

Servicio	Precio medio	Plazas	Rotaciones por servicio	Ocupación	Días	Unidades de venta	Total
Desayuno	3,00 €	86	4	30%	312	32.198,40	96.595,20
Almuerzo	6,00 €	86	3	30%	312	24.149,80	144.892,80 €
Comida/Cena	12,00 €	86	1	20%	312	5.366,40	64.396,80 €
Otras consumiciones	8%						24.470,78 €
<b>Total</b>							<b>330.355,58</b>

Para la estimación de los resultados, se plantean 3 escenarios diferentes, escenario base, pesimista y optimista. Las diferencias entre cada uno de ellos se exponen en la siguiente tabla:

Escenarios	Elección	Pesimista	Base	Optimista
	Base			
	Escenario Base			
<b>Inversión</b>	<b>100,0%</b>	110,0%	100,0%	95,0%
<b>Actividad</b>	<b>100,0%</b>	90,0%	100,0%	105,0%
<b>Precio</b>	<b>100,0%</b>	90,0%	100,0%	105,0%
<b>Costes</b>	<b>100,0%</b>	110,0%	100,0%	95,0%
<b>Crecimiento</b>	<b>100,0%</b>	90,0%	100,0%	105,0%
<b>Subvenciones</b>	<b>100,0%</b>	30,0%	100,0%	130,0%





**PREVISIÓN DE RESULTADOS PARA EL PROYECTO**

Una vez estimadas las partidas de ingresos y gastos, se estima el resultado provisional de la actividad durante 5 ejercicios. Como ya se ha indicado, se ha optado por un escenario de crecimiento conservador, debido a la actual coyuntura previsible de depresión económica. Se considera que las ventas no se incrementarán entre los ejercicios 1 y 2, con un aumento del 1% durante los ejercicios 2 y 3. El crecimiento en el ejercicio 4 y 5 será de un 2% anual. En el apartado de gastos se han tomado en consideración el gasto por impuesto sobre beneficios, estimado en un 25% cuando los resultados de la anualidad sean positivos. Considerando estas partidas se obtienen unos resultados positivos en dos de los escenarios proyectados, base y optimista en todas las anualidades proyectadas.

A este respecto, tal y como se especifica en las hipótesis iniciales, se considera que el efecto de la inflación es del 2% tanto para los ingresos como para los gastos. El desglose de la cuenta de resultados en cada uno de los 3 escenarios se desglosa a continuación:

ESCENARIO BASE					
AÑO	1	2	3	4	5
Ingresos de Explotación	330.355,58 €	336.962,70 €	347.138,97 €	361.163,38 €	375.754,38 €
Subvenciones de Explotación	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Total Ingresos</b>	<b>330.355,58 €</b>	<b>336.962,70 €</b>	<b>347.138,97 €</b>	<b>361.163,38 €</b>	<b>375.754,38 €</b>
Costes Variables	99.106,68 €	101.088,81 €	104.141,69 €	108.349,02 €	112.726,32 €
Costes Fijos	166.532,12 €	169.862,76 €	173.260,02 €	176.725,22 €	180.259,72 €
Amortización	994,00 €	994,00 €	994,00 €	994,00 €	994,00 €
Imputación de subvenciones	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>63.722,79 €</b>	<b>65.017,12 €</b>	<b>68.743,26 €</b>	<b>75.095,15 €</b>	<b>81.774,35 €</b>
Ingresos Financieros	- €	- €	- €	- €	- €
Gastos Financieros	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	<b>62.522,79 €</b>	<b>63.817,12 €</b>	<b>67.543,26 €</b>	<b>73.895,15 €</b>	<b>80.574,35 €</b>
Impuestos	14.380,24 €	14.677,94 €	15.534,95 €	16.995,88 €	18.532,10 €
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>48.142,55 €</b>	<b>49.139,19 €</b>	<b>52.008,31 €</b>	<b>56.899,27 €</b>	<b>62.042,25 €</b>

Codi Validació: 9EHP0M9E43W4H6H3MFE0Z7Z6XMP  
 Verificació: https://planes.sedelectronica.es/  
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona





## Ayuntamiento de Planes

ESCENARIO PESIMISTA					
AÑO	1	2	3	4	5
Ingresos de Explotación	297.320,03 €	303.266,43 €	309.331,75 €	315.518,39 €	321.828,76 €
Subvenciones de Explotación	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Total Ingresos</b>	<b>297.320,03 €</b>	<b>303.266,43 €</b>	<b>309.331,75 €</b>	<b>315.518,39 €</b>	<b>321.828,76 €</b>
Costes Variables	98.115,61 €	100.077,92 €	102.079,48 €	104.121,07 €	106.203,49 €
Costes Fijos	183.185,33 €	186.849,04 €	190.586,02 €	194.397,74 €	198.285,69 €
Amortización	994,00 €	994,00 €	994,00 €	994,00 €	994,00 €
Imputación de subvenciones	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>15.025,09 €</b>	<b>15.345,47 €</b>	<b>15.672,26 €</b>	<b>16.005,58 €</b>	<b>16.345,57 €</b>
Ingresos Financieros	- €	- €	- €	- €	- €
Gastos Financieros	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	<b>13.825,09 €</b>	<b>14.145,47 €</b>	<b>14.472,26 €</b>	<b>14.805,58 €</b>	<b>15.145,57 €</b>
Impuestos	3.179,77 €	3.253,46 €	3.328,62 €	3.405,28 €	3.483,48 €
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>10.645,32 €</b>	<b>10.892,01 €</b>	<b>11.143,64 €</b>	<b>11.400,30 €</b>	<b>11.662,09 €</b>

ESCENARIO OPTIMISTA					
AÑO	1	2	3	4	5
Ingresos de Explotación	346.873,36 €	353.810,83 €	366.300,35 €	382.967,02 €	400.392,02 €
Subvenciones de Explotación	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Total Ingresos</b>	<b>346.873,36 €</b>	<b>353.810,83 €</b>	<b>366.300,35 €</b>	<b>382.967,02 €</b>	<b>400.392,02 €</b>
Costes Variables	98.858,91 €	100.836,09 €	104.395,60 €	109.145,60 €	114.111,73 €
Costes Fijos	158.205,51 €	161.369,62 €	164.597,02 €	167.888,96 €	171.246,74 €
Amortización	994,00 €	994,00 €	994,00 €	994,00 €	994,00 €
Imputación de subvenciones	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Resultado de Explotación</b>	<b>88.814,94 €</b>	<b>90.611,12 €</b>	<b>96.313,74 €</b>	<b>104.938,46 €</b>	<b>114.039,56 €</b>
Ingresos Financieros	- €	- €	- €	- €	- €



Gestiona el Ayuntamiento de Planes en la plataforma esPublico  
 Verificación: https://planes.es/verificacion-electronica/les  
 Código de Verificación: 43W4H3H3MFE0Z75XMP



## Ayuntamiento de Planes

Gastos Financieros	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	<b>87.614,94 €</b>	<b>89.411,12 €</b>	<b>95.113,74 €</b>	<b>103.738,46 €</b>	<b>112.839,56 €</b>
Impuestos	20.151,44 €	20.564,56 €	21.876,16 €	23.859,85 €	25.953,10 €
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>67.463,50 €</b>	<b>68.846,56 €</b>	<b>73.237,58 €</b>	<b>79.878,62 €</b>	<b>86.886,46 €</b>





## Ayuntamiento de Planes

### ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

Para la evaluación de la viabilidad económico-financiera del proyecto, se utiliza el modelo dinámico del valor actual neto (VAN). En el proyecto analizado, se ha tendido en cuenta la inversión inicial en equipamiento estimada como necesaria para la puesta en marcha del negocio. El modelo VAN, se define como la suma de todos los flujos netos de caja actualizados al momento inicial a una tasa de descuento.

Es decir, la diferencia entre el valor actualizado de la corriente de cobros y el valor actualizado de la corriente de pagos del proyecto. Para su cálculo se tendrán en cuenta las hipótesis ya avanzadas anteriormente.

Para la estimación de los flujos netos de caja, se ha utilizado el método indirecto, que consiste en el establecimiento de una serie de ajustes sobre la cuenta de resultados (Rodríguez Sandías, A., 2013), para ello se ha considerado los siguientes ajustes sobre el resultado del ejercicio:

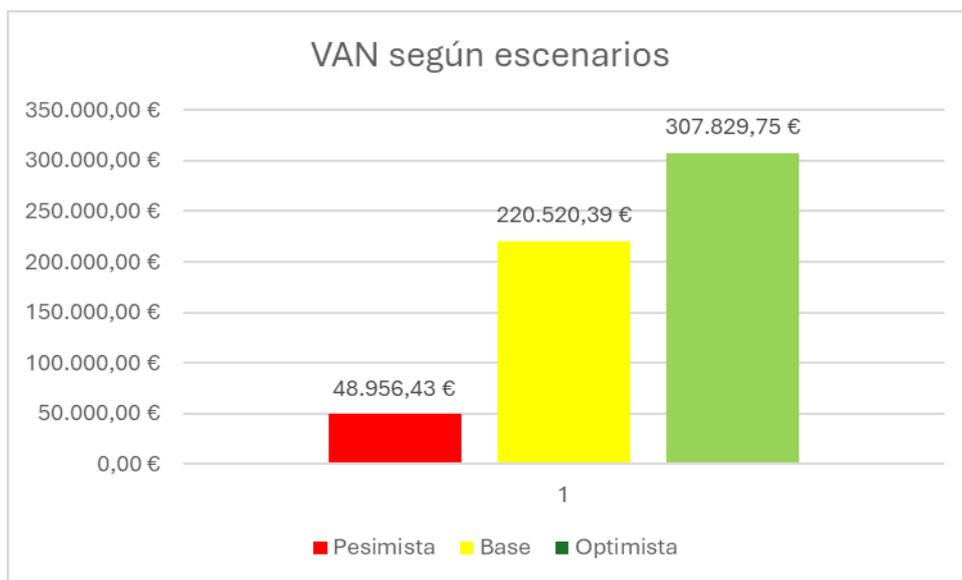
1. Ajuste de amortización, habiendo sido deducida para calcular el resultado del ejercicio. No se corresponde con una salida de caja, por lo que en la caja debería haber el equivalente a dicha cuantía.
2. Ajustes relacionados con el fondo de maniobra, por un lado, los incrementos en activo corriente operativo serán equivalentes a una salida de caja (cuando hay un incremento en deudores se produce una menor entrada de efectivo en el periodo). Y por otro lado los incrementos en el pasivo corriente operativo, que serán equivalentes a una entrada de caja (cuando aumentan los acreedores se produce una menor salida de caja). Ambos ajustes se unirán en uno solo que recoja toda la variación del fondo de maniobra operativo.
3. Se considerarán a los cobros realizados en el último día del periodo. Por su parte los pagos a proveedores y acreedores se realiza 1 mes desde la recepción de la factura.
4. Se han proyectado la cuenta de resultados del proyecto a 5 anualidades.
5. El pago de los impuestos sobre beneficios se produce en el ejercicio siguiente al que se devengaron.

A partir de los resultados obtenidos en las diferentes estimaciones, se ha realizado el cálculo de VAN, que informa de la rentabilidad y la viabilidad económico-financiera del mismo. Como se ha indicado, se ha considerado un coste de oportunidad del 10%. El valor actual neto proporciona una estimación de la rentabilidad absoluta neta del proyecto. Si el VAN es positivo la realización del proyecto permitiría recuperar el capital 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 base asciende a 220.520,30 euros durante las 8 anualidades. Para los otros dos escenarios el VAN esperado sería de 48.956,43 euros para el escenario pesimista y de 307.829,75 euros para el más optimista.





## Ayuntamiento de Planes



### TRANSFERENCIA DE RIESGOS

La gestión indirecta y privada de la explotación del servicio de barra del Centro Social 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 exposición a la realidad del mercado, las estimaciones del resultado y del valor actual neto del proyecto pueden no cumplirse.

### PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

El Presupuesto Base de Licitación tendrá como referencia para su fijación los cánones calculados en cada uno de los escenarios estimados, siendo aconsejable que sea fijado con una baja entre el 15 % y el 25 %, dado que será en última instancia el mercado a través de la licitación pública la que finalmente fije el precio del contrato.

El riesgo de suministro puede ser interpretado “en el sentido de que el concesionario asume el riesgo de que, como consecuencia de un posible exceso de demanda, se agote el servicio o las posibilidades de uso de la obra concedida, de forma que, aunque él esté cumpliendo correctamente la prestación, se produzca una denegación de uso o no se cumplan los estándares de calidad” (Huergo Lora, A., 2018).

**Se establece pues un presupuesto base de licitación de 6.000,00 euros, IVA**





## Ayuntamiento de Planes

**excluido, (500,00 euros mensuales, sin IVA).**

### REFERENCIAS

- Escalona, P., 2019. “Costes y trámites a seguir. Quiero abrir un bar”. Autónomos y emprendedores.es. <https://www.autonomosyemprendedor.es/articulo/tu-negocio/quiero-abrir-bar-hacer-ni-cuanto-debo-invertir/20190508141608019517.htm>
- Bartra, G., 2017. “Consumos y Beneficios de un Restaurante”. CaixaBankLAB. Caixabank.es. <https://www.caixabanklab.com/elbullifoundation/es/consumos-beneficios- restaurante/>
- Auroñi, J.M., 2012 “Gestión de Establecimientos de Restauración”, Segittur Turismo e Innovación.
- Banco de España
- Rodríguez Sandías, Alfonso., 2013 “Modelos de análisis y valoración de proyectos de inversión”. Andavira editorial.
- Fernández Blanco, M., 1992 “Dirección financiera de la empresa”. Editorial Pirámide.

Planes, fecha y firma electrónica que constan en el margen

EL SECRETARIO ACCTAL.

Romualdo Soriano Oltra.

**FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE**

