



Ajuntament de Tossa de Mar

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMIC-FINANCER DE LA CONCESSIÓ DE SERVEIS DEL BAR DEL FAR 2024





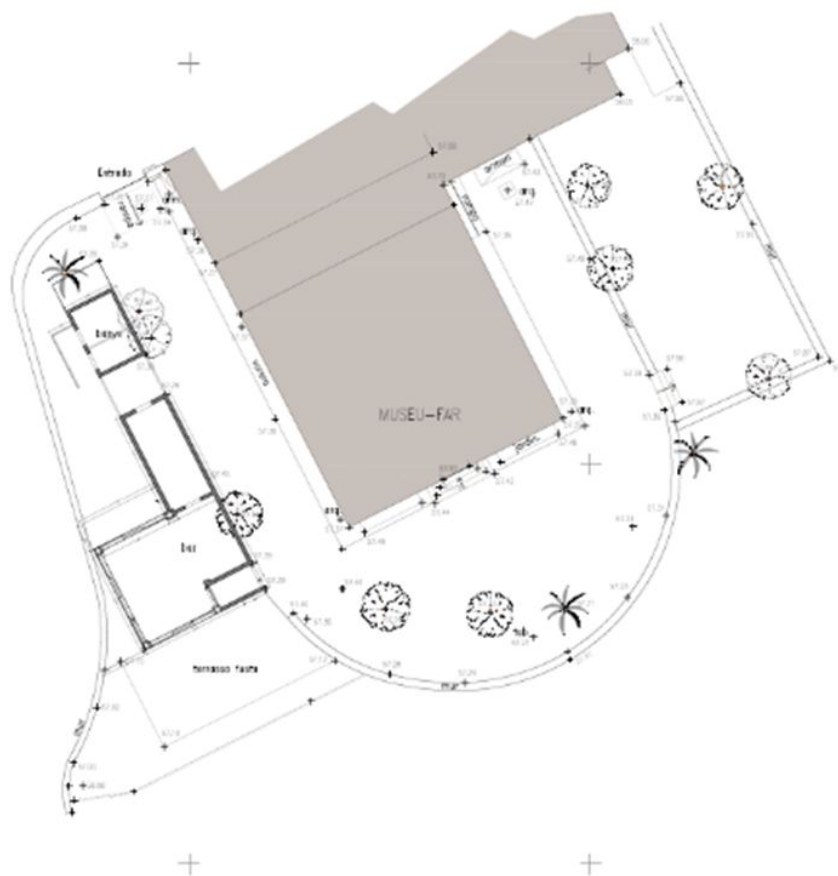
Ajuntament de Tossa de Mar

OBJECTE

L'objecte del present estudi de viabilitat és la valoració de la prestació dels serveis d'explotació i dinamització del bar del Far de Tossa de Mar.

El bar i magatzem del Far inclou la sala del Bar, magatzem, WC, així com les instal·lacions del bar i la zona de terrassa situada immediatament davant, dins del recinte del Far de Tossa de Mar.

Les instal·lacions del bar del Far comprenen els espais interiors, el mostrador-barra, la cuina i el rebost, així com l'ús dels lavabos de la planta baixa i el seu passadís d'accés a efectes d'aquest ús. Així mateix, correspon a les instal·lacions del bar l'espai exterior de terrassa i altre interior de 45,64 m² totals. Accedirà a aquest espai per l'exterior de l'edifici.



Els seus principals objectius són:

- Prestar el servei de bar durant tots els mesos de l'any, amb les garanties suficients, ja que es considera un servei necessari i complementari de l'activitat





Ajuntament de Tossa de Mar

cultural, artística, formativa, que desenvolupa el Centre d'Interpretació dels Fars de la Mediterrània, que vol esdevenir l'espai central de trobada, participació i relació.

- Ampliar el servei de bar en horaris en que les instal·lacions del Centre d'Interpretació dels Fars de la Mediterrània no estan en funcionament.
- Realitzar activitats que dinamitzin i permetin un millor aprofitament de la zona urbana dedicada a centre de trobada, participació i relació de vilatants i visitants.
- Mantenir en perfecte estat de funcionament, neteja i conservació les instal·lacions del bar.

El present estudi de viabilitat és un treball previ al contracte promogut pel departament de Secretaria de l'Ajuntament, mitjançant la concessió administrativa de serveis, per un període de quatre anys.

JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMIC FINANCER

Com a actuació prèvia a la contractació d'una concessió de serveis per a la gestió indirecta del Bar del Far, es redacta el present estudi de viabilitat econòmic financer. En aquest document es desenvolupen els aspectes més importants que configuren la gestió i l'explotació exposant les característiques i realitzant una valoració i justificació de la viabilitat econòmica del servei que es prestarà en aquesta entitat local.

L'estudi de viabilitat econòmic financera es redacta de conformitat amb la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, (d'ara endavant LCSP), norma que exigeix que en els contractes de concessió de serveis, la tramitació de l'expedient vagi precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat d'aquests, vinculant si conclou en la inviabilitat d'un projecte. Tal com recull l'article 285 al punt segon, en els contractes de concessió de serveis la tramitació de l'expedient serà precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos o en el seu cas d'un estudi de viabilitat econòmic financera.

No s'estipula, no obstant això, en quins casos es podrà optar per una opció o una altra. El contingut d'aquest estudi, per analogia, serà l'establert en l'article 247.2 de la LCSP corresponent a les actuacions preparatòries del contracte de concessió d'obres. És per això que per a determinar la idoneïtat de l'una o l'altra figura d'estudi atendrem el que s'estableix en l'article 247.6 de la LCSP, que especifica que sempre que sigui de forma motivada "per la naturalesa de l'obra, per la seva finalitat o per la quantia de la inversió requerida", es podrà substituir l'elaboració d'un estudi de viabilitat, per un estudi de viabilitat





Ajuntament de Tossa de Mar

econòmic financera quan es consideri suficient en atenció a la naturalesa i finalitat de l'obra o quantia de la inversió requerida.

En aquest cas, la contractació de la concessió de serveis per a l'explotació del Bar del Far es considera objecte d'una anàlisi de viabilitat econòmic financera, per l'escassa quantia que comporta l'explotació i el cànon a abonar.

L'estudi de viabilitat introdueix una sèrie de condicionants econòmic financers que determinen el càlcul de la viabilitat del mateix, aquests i sense ser exhaustius en el seu llistat son:

- Es considera que s'han de valorar les millores a introduir.
- Es proposa un canvi de l'horari d'obertura independent de l'horari d'obertura del Centre d'Interpretació dels Fars de la Mediterrània.
- No es disposa dades econòmiques que permetin un estudi acurat de costos, no obstant es pot fer una correcta previsió d'ingressos.
- Així mateix en la previsió de despeses es considera que s'han de considerar adequadament en l'apartat de subministraments, tenint en compte l'increment de cost dels mateixos i la inclusió dels costos de posta en marxa del servei.

FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL SERVEI

La finalitat del present contracte proposat, per realitzar amb gestió indirecta, mitjançant la concessió de serveis, és la de donar servei de bar del Far.

L'Ajuntament és titular d'una autorització a títol de precari per ocupar la superfície corresponent a les instal·lacions del Far de Tossa, per a destinar-la exclusivament a museu, el qual podrà disposar de bar. El recinte del Far de Tossa pertany a l'Estat i està adscrit a l'Autoritat Portuària de Barcelona (en aquets moments l'Ajuntament es troba en procés de renovació de l'autorització amb l'Estat).

La gestió del servei del Bar del Far és susceptible d'explotació econòmica per tercers.

Amb això es pretén:

- Oferir un bon servei als usuaris i visitants de l'entorn del Centre d'Interpretació dels Fars de la Mediterrània.
- Aportar major dinamisme al Centre d'Interpretació dels Fars de la Mediterrània per una major satisfacció dels usuaris, incrementant així el número de possibles usuaris i la fidelització dels actuals.
- Des d'un punt de vista social, construir un espai per la trobada de turistes i veïns.
- Promoure ingressos per l'Ajuntament a través del cànon a percebre en cas





Ajuntament de Tossa de Mar

de ser necessari

AVANTATGES DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ DE SERVEIS

Conforme a l'article 15 de la LCSP, el contracte de concessió de serveis és aquell que en virtut del qual un o diversos poders adjudicadors encomanen a títol oneros a una o diverses persones, naturals o jurídiques, la gestió d'un servei la prestació del qual sigui de la seva titularitat o competència, i la contrapartida de la qual vingui constituïda bé pel dret a explotar els serveis objecte del contracte o bé per aquest dret acompanyat del de percebre un preu.

Aquest dret d'explotació dels serveis implica transferència al concessionari del risc operacional abastant el risc de demanda, el de subministrament o tots dos. S'entén per risc de demanda el que es deu a la demanda real dels serveis objecte del contracte i risc de subministrament relatiu al subministrament dels serveis objecte del contracte, en particular el risc que la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda. (La transferència al concessionari del risc operacional implicarà l'exposició del servei a les incerteses del mercat).

Per tot l'anterior, l'elecció d'aquest model de contractació es troba justificada ja que per a l'entitat suposa traslladar el risc operacional al concessionari, qui podrà gestionar amb el seu personal el servei, sense que l'Ajuntament disposi de personal ni mitjans adequats per a aquesta gestió.

D'altra banda, aquest risc comporta per al concessionari un estímul, qui amb una adequada gestió i una optimització de recursos pot veure augmentada la demanda del servei i per tant, els seus guanys. Al seu torn, aquest estímul servirà de revulsiu perquè la gestió de cara a l'usuari, sigui el més efectiva i adequada ja que un servei de qualitat comportarà un increment de la demanda i aquesta al seu torn, un augment dels guanys.

PREVISIÓ SOBRE LA DEMANDA D'ÚS I INGRESSOS

Usuaris

Per la naturalesa i ubicació del Bar del Far, al Centre d'Interpretació dels Fars de la Mediterrània, dins del recinte emmurallat de Tossa de Mar, hem de tenir en compte que es tracta d'una activitat econòmica que es sustenta dels turistes que ens visiten i accedeixen al recinte del Far, de les activitats que s'hi celebren de forma habitual en l'entorn i del públic en general ja que la seva situació fa que sigui un punt de trobada comunitària de la ciutadania del municipi.

Cal tenir en compte que aquest servei ja es va externalitzar des de fa anys i al respecte sense que a l'expedient s'hagin pogut incorporar les dades





Ajuntament de Tossa de Mar

econòmiques facilitades per l'actual prestador dels darrers anys.

Despesa al bar (ingressos concessionari)

S'ha de considerar que la despesa que puguin fer els usuaris del bar al dia a dia és molt difícil de preveure, pel que es duen a terme aproximacions i estimacions amb l'objectiu de no generar números incerts o inflats. Acceptem com a vàlid que durant l'any hi ha 220 dies laborals i 54 caps de setmana, sense comptar diversos períodes festius en els que també es podria obrir si hi hagués activitat o voluntat per part del concessionari.

El Bar del Far es troba dins del recinte del Centre d'Interpretació dels Fars de la Mediterrània, que engloba un museu i un espai d'accés lliure, dins del recinte emmurallat de la Vila Vella, l'espai físic del municipi més visitat. L'afluència de visitants al llarg de l'any supera les 200.000 persones. A aquesta afluència de visitants, s'ha d'afegir el veïns i veïnes que accedeixen al recinte, especialment els caps de setmana.

Aquest número de visitants del recinte, suposa una afluència mitjana de 548 persones diàries al llarg de l'any.

A l'efecte de computar els dies anuals, s'ha optat per definir com dies laborables un total 220 dies a l'any i com caps de setmana 54 (dissabte i diumenge). La resta de dies fins sumar els 365 no es computen.

La mitjana diària de visitants del recinte de Vila Vella és de 548 persones (200.000/365).

Realitzant un càlcul aproximat en el que un 10% dels visitants (turistes i vilatans) realitzi una consumició en el dia a dia, per un import aproximat de deu euros (10,00 EUR), sense impostos (per exemple un refresc i un flautí), i que els caps de setmana el percentatge pugi fins al 40% i amb una consumició més alta, d'uns catorze euros (14,00 EUR), a tall d'exemple consumir un refresc i un entrepà calent, podríem obtenir els ingressos previstos només del servei d'atenció als usuaris de l'activitat ordinària del Bar del Far.

Si calculem el número de visitants en dies laborables, 548 visitants dia per 220 dies, resulta una ponderació de visitants de 120.560.

Si fem el mateix càlcul respecte dels caps de setmana, 548 visitants dia per 54 cap de setmana per 2 dies, resulten 59.184 visitants.

Concretant el número d'usuaris totals al recinte que accedeixen als serveis del Bar, resulta 12.056 usuaris en dies laborables i 23.674 usuaris els caps de setmana.

Aquesta proporció assignada per dies laborables i caps de setmana dona 55 usuaris per dia laborable i 219 usuaris els caps de setmana.

Caldria comptar apart amb una aportació extra d'activitats que solen dur a terme en aquests tipus d'espais com poden ser sopars d'entitats, així com celebracions o actes privats (festes d'aniversari d'infants, casaments, públic en





Ajuntament de Tossa de Mar

general). En aquest aspecte podríem comptar amb uns 1.000 €/activitat extra i comptar que n'hi poden haver un al mes de mitjana (excepte juliol, i agost, dos mensuals).

Amb l'anterior, i tot i que és difícil realitzar unes estimacions precises, quantifiquem l'import dels ingressos totals per al primer any d'explotació (sense considerar l'IVA) de la forma següent:

Concepte	Quantitat d'usuaris	Despesa dia	Despesa dia total	Unitats	Ingressos s/IVA
Dia laborable	55	10	800	220	121.000,00
Cap de setmana	219	14	5.068	54	165.564,00
Extres	1	2.000	2.000	15	30.000,00
TOTAL					316.564,00

Aquesta xifra d'ingressos de **316.465,00 €** és coherent amb l'evolució del mercat a Tossa de Mar.

Despeses del bar

L'estimació de despeses es refereix a despeses de neteja i manteniment, personal, assegurances i matèries primes, així com de reparació i/o reposició de mobiliari. Els consums d'aigua i llum es tenen en compte al estar instal·lats mesuradors de consums segregats que el departament d'equipaments municipals repercuteix al concessionari. Per una banda tenim la despesa de personal estimada:

Codi	Descripció despeses de personal	€ / mes	€ / any
1.1.1	Salari brut persona 1	1.800,00	25.200,00
1.1.2	Seguretat social i altres persona 1	630	8.820,00
1.1.3	Salari brut persona 2	1.800,00	25.200,00
1.1.4	Seguretat social i altres persona 2	630	8.820,00
1.1.5	Salari brut persona 3	1.800,00	25.200,00
1.1.6	Seguretat social i altres persona 3	630	8.820,00
1.1.5	Salari brut persona 4 (reforç estiu)	1.800,00	9.000,00
1.1.6	Seguretat social i altres persona 4	630	3.150,00
1.1.7	Cobertures i absentisme	350	1.400,00
	TOTAL Despeses de personal		115.610,00

Per altre costat tenim les despeses corrents:





Ajuntament de Tossa de Mar

Codi	Descripció despeses corrents	€ / mes	€ / any
1.2.1	Proveïdors bar	9.520,00	114.240,00
1.2.2	Subministres (electricitat, aigua, etc.)	250,00	3.000,00
1.2.3	Neteja bar	100,00	1.200,00
1.2.4	Despeses gestoria	150,00	1.800,00
1.2.5	Assegurances	60,00	720,00
1.2.6	Impostos, taxes i tributs varis	130,00	1.560,00
1.2.7	Telèfon, internet, televisió	50,00	600,00
1.2.8	Subscripcions premsa	40,00	480,00
1.2.09	Desinfecció, desratització i desinsectació	25,00	300,00
1.2.10	Prevenió riscos laborals	25,00	300,00
1.2.11	Eines i vestuari	25,00	300,00
1.2.12	Formació de personal	20,00	240,00
1.2.13	Amortitzacions	60,00	720,00
1.2.14	Altres despeses corrents	30,00	360,00
1.2.17	Cànon a pagar a l'Ajuntament		35.000,00
1.2.18	Inversions a assumir la concessionària (2.500 €/any)		2.500,00
1.2.19	Reparacions i conservació a assumir concessionària (600 €/any)		600,00
	TOTAL		163.920,00

Aquestes xifres suposen uns costos directes del servei pressupostat (personal + despeses corrents) en **279.530,00 €** (sense IVA) .

Com a costos indirectes es consideren **30.748,30 €** (sense IVA) segons el desglossat:

Codi	Descripció costos indirectes	Percentatge %	€ / any
2.1	Despeses generals (% dels costos directes)	5,00%	13.976,50
2.2	Benefici industrial (% dels costos directes)	6,00%	16.771,80
	TOTAL		30.748,30

Les despeses totals del servei es pressuposten en **310.278,30 €** (sense IVA)

DADES FINALS

Amb tot l'anterior existeix informació suficientment detallada per poder determinar la viabilitat del servei del bar del Far, establint un cànon mínim anual





Ajuntament de Tossa de Mar

de trenta-cinc mil euros (35.000€ EUR) (sense IVA), amb el que resultaria la següent compte de resultats:

	SENSE IVA
INGRESSOS	316.564,00 €
DESPESES	310.278,30 €
INGRESSOS - DESPESES	6.285,70 €

Les dades del present estudi son mitjanes històriques d'activitats semblants. El cànon també tindrà una pujada d'acord amb l'IPC català. L'Ajuntament liquidarà el cànon anual a partir de transcorreguda cada anualitat des de la data de formalització del contracte, atorgant el termini de pagament establert a l'article 62.2 de la Llei General Tributària, i emetrà la corresponent factura, on s'haurà d'incloure l'IVA que s'escaigui.

CONCLUSIONS

Com es pot observar en l'anàlisi efectuat, donada la previsió d'ingressos, establint uns costos aproximats d'acord amb els que es presenten al sector i a serveis del mateix tipus a altres instal·lacions municipals, i tenint en compte el període a dur a terme el servei, es pot considerar que amb el cànon mínim establert, el projecte és viable amb un potencial resultat positiu abans d'impostos per l'adjudicatari.

Tossa de Mar, a la data de la signatura electrònica.

