



Ajuntament de
Vilassar de Mar

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÓMIC-FINANCERA D'UNA CONCESSIÓ DE SERVEIS

1. Objecte i justificació de l'estudi

Com a actuació prèvia a la contractació d'una concessió de serveis per a l'explotació del Bar de la Pavelló Municipal Paco Martín de Vilassar de Mar, situat a la carretera d'Argentona, nº 105 de Vilassar de Mar, es redacta el present estudi de viabilitat economicofinancera.

En aquest document es desenvolupen els aspectes més importants que configuren l'explotació del servei, exposant les característiques, realitzant una valoració i justificant la viabilitat econòmica.

El present Estudi de Viabilitat Economicofinancera 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 dels mateixos vinculant si conclou en la inviabilitat d'un projecte.

Tal com recull l'article 285 LCSP al punt segon, en els contractes de concessió de serveis la tramitació de l'expedient anirà precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos o si és el cas, d'un estudi de viabilitat economicofinancera. 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.

Plaça de l'Ajuntament, 6
08340 Vilassar de Mar
T. 93 754 24 00
F. 93 759 49 50
vilassardemar.cat



Ajuntament de
Vilassar de Mar

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 de la viabilitat economicofinancera del projecte en qüestió.

En conseqüència, la LCSP estableix la possibilitat d'acordar la substitució de l'estudi de viabilitat per un estudi de viabilitat econòmica-financera quan es consideri suficient en atenció a la naturalesa i finalitat de l'obra o quantia de la inversió requerida.

Tenint en compte que en la concessió del servei de bar del pavelló municipal no es preveu la realització d'obres o inversions significatives, - més enllà d'aquelles reformes puntuals que el concessionari voluntàriament desitgi realitzar o que vinguin imposades per norma- s'estima suficient la realització d'una anàlisi de viabilitat econòmica-financera.

2. Descripció de les instal·lacions i infraestructures

1. En el pavelló municipal es presta, a més dels serveis referits a l'activitat esportiva, el de bar annex a aquest. Segons la informació subministrada pel propi ajuntament de Vilassar de Mar a les instal·lacions on es prestarà el servei estan integrades per:

- Pista de parquet
- Pista annexa
- Gimnàs
- 7 vestidors d'equips i 3 vestidors individuals
- Lavabos públics
- Vestíbul d'accés, on hi ha ubicat el bar (al nivell de la planta de la pista annexa)

El bar situat al pavelló esportiu municipal de Vilassar de Mar compren els següents espais:

- Cuina (2,55 x 3,70 m)
- Bar (6,85 x 3,70 m)

Plaça de l'Ajuntament, 6
08340 Vilassar de Mar
T. 93 754 24 00
F. 93 759 49 50
vilassardemar.cat



Ajuntament de
Vilassar de Mar

- Zona d'estatge dels usuaris (18,5 m2)

El bar compta amb les instal·lacions d'aigua i sanejament, instal·lacions de lampisteria per a la conducció d'aigua a la barra, instal·lació elèctrica necessària per a la posada en funcionament dels aparells elèctrics.

El bar es troba proveït dels elements descrits en la clàusula 1.2 del Plec de prescripcions tècniques.

L'adjudicatari queda obligat a reparar, pel seu compte i càrrec, el material que es faci malbé durant la prestació del servei.

L'equipament i mobiliari necessari per a dur a terme el servei de bar que no estigui a la clàusula 1.2 anteriorment esmentada, l'haurà de subministrar l'adjudicatari.

3. Finalitat i justificació del servei.

La finalitat del contracte proposat és la gestió indirecta, mitjançant concessió de serveis, de l'explotació del bar del pavelló municipal de titularitat d'aquesta entitat, sent aquesta susceptible d'explotació econòmica per particulars.

Amb ella es pretén:

- Atendre la demanda d'aliments i begudes en les instal·lacions del pavelló municipal.
- Incrementar l'atractiu del pavelló públic per a un major grau de satisfacció dels residents i visitants, la qual cosa contribuirà a incrementar el nombre d'usuaris i la seva fidelització.
- Constituir un espai per a la trobada i l'esplai complementari a l'ús del pavelló municipal.
- Augment de la rendibilitat de les instal·lacions del pavelló municipal en el cas en que es comparteixin despeses generals amb el bar.

En la societat actual la forma en la qual els usuaris utilitzen les instal·lacions esportives ha evolucionat, no sent únicament ja un espai per a realitzar activitats sinó

Plaça de l'Ajuntament, 6
08340 Vilassar de Mar
T. 93 754 24 00
F. 93 759 49 50
vilassardemar.cat



Ajuntament de
Vilassar de Mar

un lloc d'oci i espai en el qual es busquen un altre tipus d'experiències enfocades a la salut i les relacions socials. Sent l'impacte d'aquest servei positiva per als beneficiaris directes del servei del pavelló municipal, així com, per a l'àrea d'influència d'aquests.

4. Justificació dels avantatges quantitatius i qualitatius que aconsellen la utilització del contracte de concessió de serveis.

Conforme a l'article 15 de la LCSP, el contracte de concessió de serveis és aquell en virtut del qual un o diversos poders adjudicadors encomanen a títol onerós 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 la 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 el relatiu al subministrament dels serveis objecte del contracte, en particular el risc que la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda.

Es considerarà que el concessionari assumeix un risc operacional quan no estigui garantit que, en condicions normals de funcionament, el mateix vagi a recuperar les inversions realitzades ni a cobrir els costos en que hagués incorregut a conseqüència de l'explotació del qual sigui objecte de la concessió. La part dels riscos transferits al concessionari ha de suposar una exposició real a les incerteses del mercat que impliqui que qualsevol pèrdua potencial estimada en que incorri el concessionari no és merament nominal o menyspreable.

Així, l'elecció d'aquest model de contractació es troba justificada en que el regim jurídic dels contractes administratius relatius a bars o cafeteries en edificis o instal·lacions públiques ha evolucionat en funció dels canvis produïts en el Dret comunitari i en el nacional. En l'actualitat un contracte en que la retribució del contractista derivi de l'explotació del servei i, en conseqüència, dels preus pagats pels

Plaça de l'Ajuntament, 6
08340 Vilassar de Mar
T. 93 754 24 00
F. 93 759 49 50
vilassardemar.cat



Ajuntament de
Vilassar de Mar

usuaris, i amb transferència del risc d'explotació, és a dir, amb assumpció pel contractista dels riscos d'oferta, de demanda i de responsabilitat enfront de tercers, ha de qualificar-se com a contracte de concessió de serveis.

D'aquesta manera, si s'optés pel contracte de serveis, l'Ajuntament reflectiria en la seva comptabilitat les conseqüències de la gestió del Bar-Pavelló que podrien ser bones o dolentes. No obstant això, a través del contracte de concessió de servei, l'Ajuntament de Vilassar de Mar, percebrà uns ingressos que no suposarà en principi cap despesa per a la Corporació, independentment de la bona o mala gestió d'aquest, sinó tot el contrari, es perfilarà com un ingrés per al Consistori.

5. Inversions a realitzar

No es preveu que el concessionari realitzi cap obra en el bar del pavelló municipal per a la realització de l'activitat, excepte aquelles obres de manteniment, revisió, adaptació o millora tècnica que a cada moment vinguin imposades per normes de caràcter tècnic o general o aquelles de reforma o millora que, sense que suposi l'ampliació de la superfície ocupada originàriament, desitgi realitzar el concessionari amb caràcter voluntari.

6. Previsions sobre la demanda d'ús.

La demanda d'ús del servei del servei municipal de pavelló municipals es fonamenta en la població amb la qual compta el municipi i la seva zona d'influència. La població de Vilassar de Mar a 1 de gener de 2023 és de 21.055 habitants segons les dades de l'Institut Nacional d'Estadística.

Per a analitzar la demanda del servei ens basarem en l'afluència d'usuaris a aquest; afluència que varia considerablement d'una localitat a una altra en funció de factors tan heterogenis com densitat de població, densitat de comerços, topografia del terreny, climatologia, ofertes de serveis similars, accessibilitat, nivell de vida (econòmic i de qualitat), etc.

S'estima que els principals clients seran els usuaris del pavelló municipal.

Plaça de l'Ajuntament, 6
08340 Vilassar de Mar
T. 93 754 24 00
F. 93 759 49 50
vilassardemar.cat



Ajuntament de
Vilassar de Mar

En aquest sentit:

Els mesos d'activitat del pavelló (aproximadament de setembre a juny) és en els quals major aflluència d'usuaris té l'establiment.

La demanda de la resta de l'any dependrà de factors tan heterogenis com la perícia del concessionari per a oferir un servei atractiu, la població del municipi i la seva densitat de població, densitat de comerços, climatologia, oferta de serveis similars (competència), accessibilitat, nivell de vida i poder adquisitiu, qualitat/preu del servei, qualitat del tracte subministrat, servei ofert (esmorzars, menjars, sopars, celebracions, actes lúdics), publicitat, etc.

Recaptada la informació relativa als usuaris esportistes del pavelló per aquesta propera temporada 2023-2024, es constata que:

- CE Futbol Sala Vilassar de Mar (322 esportistes)
 - Club Voleibol Vilassar de Mar (334 esportistes)
 - Club Vilassar d'hoquei (100 esportistes)
 - Club Patinatge Artístic Vilassar de Mar (31 esportistes)
 - Associació de Gimnàstica Artística Vilassar de Mar (203 esportistes)
 - Judo Vilassar (30 esportistes)
- TOTAL SETMANAL 990 esportistes

Pel que respecta al factor proximitat, les instal·lacions del pavelló municipal es troben en el nucli urbà de la localitat, la qual cosa possibilita l'aflluència de clients pel seu fàcil accés tant a peu com en automòbil.

La demanda real així com la despesa mitjana per usuari és de difícil previsió. En tot cas, cal suposar que el concessionari posarà tots els mitjans al seu abast a fi d'obtenir la major demanda possible i rendibilitzar la seva explotació.

Tenint en compte les limitacions exposades, es planteja un escenari de demanda formada per una demanda fixa constituïda principalment per usuaris del pavelló municipal i, una demanda variable, que dependrà en gran part de la perícia en la gestió del concessionari, la realització de diferents activitats que atreguin al públic i a altres factors apuntats.

7. Estudi d'impacte ambiental

Plaça de l'Ajuntament, 6
08340 Vilassar de Mar
T. 93 754 24 00
F. 93 759 49 50
vilassardemar.cat



Ajuntament de
Vilassar de Mar

No s'estima necessari la realització d'Estudi d'impacte mediambiental, ja que no es preveu incidència ambiental negativa sobre l'entorn, els locals disposen de les condicions higiènic-sanitàries, i altres requisits per a l'exercici de l'activitat, sense perjudici que l'adjudicatari hagi de tramitar l'oportuna llicència d'obertura o declaració responsable segons Llei.

8. Riscos operatius i tecnològics i durada de la concessió.

La durada de la concessió queda establerta en el termini de 4 anys com a màxim, prorrogues incloses (2 anys i 2 de prorrogues).

Durant els anys que dura la concessió i segons estableix la llei, l'empresa concessionària assumirà el risc d'acord amb els escenaris plantejats en la seva oferta econòmica.

9. Cost i finançament de la inversió

D'acord amb l'estipulat en el punt 5 del present estudi, no es preveu que el concessionari hagi de dur a terme obres, excepte possibles millores que ofereixin els licitadors en el procediment d'adjudicació i aquelles que voluntàriament que realitzi estant aquestes permeses segons l'estipulat en el plec que hagi de regir la contractació i que seran a càrrec del concessionari.

Aquestes inversions seran finançades pel concessionari que, en tot cas, assumirà el risc en funció de la inversió realitzada.

10. Estimació d'ingressos i despeses

Per al càlcul de les despeses del bar del pavelló municipal, s'ha realitzat una previsió sobre la base de la informació subministrada per l'ajuntament.

Estimació d'ingressos Pavelló municipal

Plaça de l'Ajuntament, 6
08340 Vilassar de Mar
T. 93 754 24 00
F. 93 759 49 50
vilassardemar.cat





Ajuntament de
Vilassar de Mar

Sobre la base de l'estimació de demanda prevista en el punt 6 del present informe es realitza una previsió d'ingressos procedents del bar de la pavelló municipal, per persona en relació als usuaris del pavelló municipal durant els mesos d'activitat d'aquesta instal·lació (de setembre a juny):

Consum mitja per persona	Previsió d'ingressos (9 mesos)
3 € setmanal	106.920 €

11. Cost del concessionari i previsió de rendibilitat

Quant al compte de resultats i la seva rendibilitat, es realitza una previsió en el primer any del citat compte a través de la compilació de les dades de l'apartat anterior:

Per tot l'anterior, es pot concloure que el servei de bar del pavelló municipal, en relació amb les dades aportades per l'entitat local, amb una promoció adequada, una explotació diligent i una atenció personalitzada es preveu que l'explotació cobreixi els costos i fins i tot deixi un marge normal de beneficis.

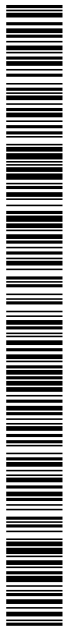
Pel que fa, a l'establiment del cànon per part de l'administració, no s'ha inclòs en els càlculs. L'article 289.3 de la LCSP referit als contractes de concessió de serveis determina que "si així ho hagués establert el plec de clàusules administratives particulars, el concessionari abonarà a l'Administració concedent un cànon o participació, que es determinarà i abonarà en la forma i condicions previstes en el citat plec i en la restant documentació contractual".

Aquest és el parer de l'informant, no obstant això la Corporació amb superior criteri fundat en dret acordarà el procedent.

El present informe no supleix en cap cas a uns altres que s'hagin pogut sol·licitar, ni substitueix als que hagin de ser preceptivament emesos per a la vàlida adaptació dels acords que procedeixin, ni en particular, als quals hagin de ser emesos en l'exercici de les funcions públiques d'assessorament legal preceptiu, i de

Plaça de l'Ajuntament, 6
08340 Vilassar de Mar
T. 93 754 24 00
F. 93 759 49 50
vilassardemar.cat

DOCUMENT ESTUDI_ECO	ÒRGAN SECRETARIA	REFERÈNCIA 2023/000003/1592
Codi Segur de Verificació: 178219df-60c6-4732-bbf8-412877c44e43 Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2024_18904206 Data d'impressió: 19/01/2024 09:12:17 Pàgina 9 de 9		SIGNATURES 1.- RAIMOND PORTA CARRAU (TCAT) (Tècnic d'Esports), 16/01/2024 15:01



Ajuntament de
Vilassar de Mar

fiscalització i control de la despesa, l'exercici de la qual queda reservat en exclusiva a la Secretaria i Intervenció Municipals, respectivament.

Una vegada redactat l'estudi de viabilitat, se sotmetrà a informació pública, mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament pel termini d'un mes, prorrogable per idèntic termini.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRONICAMENT

Plaça de l'Ajuntament, 6
08340 Vilassar de Mar
T. 93 754 24 00
F. 93 759 49 50
vilassardemar.cat