



ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA FINANCERA DE LA CONCESSIÓ DE SERVEIS PER A L'EXPLOTACIÓ DEL BAR DEL CENTRE SOCIAL 1 D'OCTUBRE DE 2017

1 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI

Com actuació prèvia a la contractació d'una concessió de serveis per a l'explotació del bar del centre social 1 d'octubre de 2017, es redacta el present estudi de viabilitat econòmica financera.

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 econòmica financera es redacta de conformitat amb la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual cosa es traslladen 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, que serà vinculant si conclou en la inviabilitat d'un projecte.

Tal com recull l'article 285 al punt segon de la LCSP, en els contractes de concessió de serveis la tramitació de l'expedient anirà precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat d'aquests o si escau, d'un estudi de viabilitat econòmica 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 determinar la idoneïtat d'una o una altra figura d'estudi atendrem al 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 econòmica financera 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 del bar del centre social no es preveu la realització d'obres o inversions significatives, -més enllà d'aquelles reformes puntuals que el concessionari voluntàriament desitgi realitzar o petites reparacions ordinàries- i l'escassa quantia que comporta l'explotació i el cànon a abonar, s'estima suficient la realització d'una anàlisi de viabilitat econòmica financera.



2 FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL SERVEI

La finalitat del contracte proposat és la gestió indirecta, mitjançant concessió de serveis, d'un servei de bar-restaurant durant tots els mesos de l'any, ja que es considera un servei necessari i complementari de l'activitat cultural, artística, formativa i associativa que desenvolupa el Centre Social.

El bar del Centre Social és titularitat d'aquesta Entitat, sent aquest susceptible d'explotació econòmica per particulars.

Amb aquest es pretén:

- Prestar el servei de bar-restaurant durant tots els mesos de l'any.
- Aportar major dinamisme al Centre Social per una major satisfacció dels usuaris.
- Des d'un punt de vista social, constituir un espai per a la trobada i l'oci dels veïns.

El servei inclourà:

- Servei de gestió i explotació del bar i espais annexes.
- Servei de neteja i manteniment del bar i espais annexes.
- Servei d'obertura, tancament i vigilància del bar i del Centre Social (connexió i desconnexió d'alarma inclosa).

En el present estudi s'ha contemplat el següent horari d'obertura del bar:

El servei de bar s'haurà d'oferir durant tot l'any, amb les següents especificitats:

- El bar podrà tancar 15 dies concurrents a l'any, dins del mes d'agost,
- Es podrà tancar fins a 4 dies no concurrents a l'any.
- Es podrà tancar els dilluns.

El calendari es fixarà a l'inici del contracte, si bé es podrà modificar posteriorment, de mutu acord.

El bar ha d'obrir, com a mínim, en les hores indicades a continuació:

- | | |
|--|---------------------|
| - De dilluns a dijous: | de 09:00 a 19:00 h. |
| - Divendres, dissabtes i vigílies de festiu: | de 10:00 a 23:00 h. |
| - Diumenges i festius | de 10:00 a 22:00 h. |

L'horari podrà ampliar-se, a voluntat del concessionari, els matins a partir de les 8:00 hores, i les nits dels divendres, dissabte i vigílies de festiu fins a les 01:00 hores.

Es preveu una durada del servei de 2 anys, amb dues possibles pròrrogues anuals.



3 JUSTIFICACIÓ DELS AVANTATGES QUANTITATIUS I QUALITATIUS QUE ACONSELLEN LA UTILITZACIÓ DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ DE SERVEIS

Les diferents fórmules organitzatives per a dur a terme les activitats i serveis públics de les Administracions Locals estan regulades en l'art. 85 de la Llei 7/1985 de Règim Local.

L'elecció de la fórmula organitzativa idònia d'entre les previstes en aquests preceptes, ha de justificar-se segons la naturalesa de les activitats a exercir, la sostenibilitat econòmica i financera, així com els interessos públics locals implicats.

Les possibilitats es divideixen en dos modes substancials: la gestió de manera directa o la gestió de manera indirecta, la diferenciació de la qual radica en el fet de si la responsabilitat en la prestació de l'activitat recau directament en el propi Ajuntament o es trasllada a un tercer que és designat per l'entitat municipal.

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 què 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 què incorri el concessionari no és merament nominal o menyspreable.

L'exposició del concessionari al risc de mercat constitueix el factor clau per a haver optat pel contracte de concessió de servei enfront del contracte de serveis, ja que constitueix un incentiu fonamental perquè el contractista tracti de posar tots els mitjans al seu abast a fi d'obtenir la major aflluència possible i rendibilitzar l'explotació oferint un servei de qualitat. L'assumpció del risc pel concessionari redundarà en la bona gestió de les instal·lacions el que incidirà en una major satisfacció dels usuaris.

Així, l'elecció d'aquest model de contractació es troba justificada en que, en l'actualitat, un contracte en què la retribució del contractista derivi de l'explotació del servei i, en conseqüència, dels preus pagats pels 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 que podrien ser bones o dolentes. No obstant això, a través del contracte de concessió de servei, l'Ajuntament de Fornells de la Selva tindrà una despesa limitada, independentment de la bona o mala gestió d'aquest.

4 INVERSIONS A REALITZAR

No es preveu que el concessionari realitzi inversió o obra en les instal·lacions per a la seva explotació, 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.

Per a la posada en marxa del bar no és necessari l'adquisició d'equipaments per la cuina i pel bar, doncs l'Ajuntament ja disposa d'equip suficient de maquinaria, de mobiliari i d'instal·lacions.

Únicament s'haurà de tenir en compte l'utilatge propi del bar, com la vaixel·la, coberteria i altres utensilis bàsics de cuina i de bar per realitzar l'activitat. Així mateix, haurà de disposar de la cafetera, molinet i tirador de cerveses. Aquests equips no són propietat de l'Ajuntament, per la qual cosa l'adjudicatari haurà d'establir un acord amb l'empresa distribuïdora de la seva elecció.

5 ESTUDI D'IMPACTE AMBIENTAL

No s'estima necessari la realització d'Estudi d'impacte mediambiental, ja que no es preveu incidència ambiental negativa sobre l'entorn, el local disposa de les condicions higienicosanitàries 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.

6 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, pròrrogues incloses (2 anys i 2 de pròrrogues).

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.

7 COST I FINANÇAMENT DE LA INVERSIÓ

D'acord amb l'estipulat en el punt 4 del present Estudi, no es preveu que el concessionari hagi de dur a terme inversions o obres, excepte possibles millores que ofereixin els licitadors en el procediment d'adjudicació i aquelles que voluntàriament realitzi estant aquestes permeses segons l'estipulat en el plec que hagi de regir la contractació i que seran a càrrec del concessionari.



8 ESTIMACIÓ D'INGRESSOS I DESPESES

8.1 ESTIMACIÓ D'INGRESSOS

El principal client del bar s'estima que siguin persones usuàries del Centre Social en el qual físicament està situat. No obstant això el bar-cafeteria està obert al públic en general, l'accés al mateix dona a la via pública i compta amb un pati amb pistes de petanca i un parc infantil, per la qual cosa es preveuen altres clients no necessàriament relacionats amb les activitats del centre social.

La demanda no vinculada a l'ús del centre social de dia, dependrà de factors tan heterogenis com el tracte, la relació qualitat/preu, les activitats que es desenvolupin etc.

La demanda real així com la despesa mitjana per usuari o usuària és de difícil previsió, és per això que per a fer una estimació d'ingressos, s'han usat dades de concessionaris anteriors.

D'acord amb les dades informades pel concessionari que va finalitzar el servei l'any 2020, amb un horari i serveis similars, els ingressos setmanals eren els següents:

INGRESSOS	
Esmorzars/setmana	400,00 €
Dinars/setmana	1.000,00 €
Sopars/setmana	2.000,00 €
Consumicions/setmana	1.000,00 €

Calculant un servei durant 50 setmanes, s'obté que els ingressos anuals estimats eren de 220.000 €.

Tenint en compte que l'increment de l'IPC de restauració des del 2020 ha sigut del 20,10 %, s'han d'actualitzar els ingressos estimats. D'acord amb l'enquesta de l'Institut Nacional d'Estadística, l'increment de la distribució percentual de la despesa en restauració a Catalunya ha incrementat un 2,02% entre el 2019 (pre-pandèmia) i el 2023.

Per això, i d'acord amb el criteri de prudència, s'actualitzen els ingressos estimats en un 2,02%. Per tant, els ingressos estimats són 224.444 € anuals.

8.2 ESTIMACIÓ DE DESPESES

La previsió de l'estructura de despeses es realitza a partir de la informació que disposa l'Ajuntament de Fornells del concessionari que va finalitzar el servei l'any 2020 (amb increment de l'IPC corresponent), despeses pròpies de l'ajuntament, i per l'anàlisi de casos, informes sectorials d'altres fonts no professionals i altres empreses del sector de la hostaleria.

A) DESPESES DIRECTES

DESPESES DIRECTES	
Sous i salaris	102.698 €
Neteja i material fungible neteja i WXC (paper, sabó, etc.)	2.380 €
Telèfon, internet	600 €
Assegurances	952 €
Desinfecció, desratització i desinsectació	714 €



Serveis professionals	3.570 €
Proveïdors bar	67.333 €
Taxa residus	381 €
Alarma i seguretat	350 €
Manteniment extintors i protecció d'incendis	33 €
Cànon	3.000 €
Reparacions i conservació	1.200 €
Subministraments (aigua, gas, electricitat)	12.000 €
Comissions bancàries	595 €
Amortitzacions utilitatge (2 anys)	750 €
TOTAL	196.556 €

- Per al càlcul de les despeses de personal s'ha tingut en compte els dies de servei d'un any del calendari i horari previst, que inclou 15 dies de vacances a l'agost, 4 dies de festa no consecutius durant l'any, i els dilluns de festa. De tot, han resultat 3.108 hores anuals (96 de les quals nocturnes).

S'ha tingut en compte el conveni col·lectiu de la Indústria d'Hostaleria i Turisme de Catalunya a Girona (Nº 79000275011992), que preveu una jornada anual de 1.791 hores.

Tenint en compte les hores d'obertura, i que sempre caldrà mínim 2 persones, s'estima que serà necessari el següent personal, amb el següent salari segons conveni:

Cambrer Nivell 4 Sou anual (14 pagues)	21.556,31 €
Cuiner Nivell 4 Sou anual (14 pagues)	21.556,31 €
Auxiliar de cuina Nivell 7 ½ jornada Sou anual (14 pagues)	9.430,30 €
Auxiliar de cambrer Nivell 7 Sou anual (14 pagues)	18.860,60 €
Total sous i salaris	71.403,53 €
Absentisme (6,8%)	4.855,44 €
Vestuari	668,00 €
Seguretat social (33,5%)	25.770,53 €
TOTAL	102.697,50 €

Taula 1 Dades del conveni col·lectiu 79000275011992; per a l'absentisme s'ha tingut en compte l'informe del 3r trimestre de 2023 de Ranstad Research

- Per al càlcul dels proveïdors de matèries primeres, consultades diferents fonts i analistes, la despesa de matèries primeres en el sector de la restauració es troba en un rang del 25% i del 30%.
Atenent el criteri de prudència, s'ha estimat una despesa del 30% respecte dels ingressos previstos.

B) DESPESES INDIRECTES

S'estima un 5% de despeses generals i un 6% de benefici industrial:

Despeses generals 5%	9.828 €
Benefici Industrial 6%	11.793 €



9 VIABILITAT DEL SERVEI

D'acord amb les variables indicades anteriorment, i tenint en compte una càrrega impositiva del 30% en concepte d'impost de societats, s'obtindria un resultat positiu:

Ingressos explotació	224.444,00 €
Despeses directes	196.556,00 €
Despeses indirectes	21.621 €
Resultat explotació	6.266,98 €
Impost de societats (30%)	1.880,09 €
Resultat exercici	4.386,89 €

D'acord amb les magnituds de l'estudi, s'acredita la viabilitat de la gestió del servei del bar del Centre Social mitjançant concessió administrativa, d'acord amb el que disposa la LCSP a l'article 247.