

# ESTUDI VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ DEL SERVEI DE BAR DEL CAMP MUNICIPAL D'ESPORTS DE MONTGAT

---

## 1. Objecte i justificació de l'estudi.

Com a documentació prèvia a la fase de licitació, es redacta aquest estudi de viabilitat econòmica i financer, per tractar i desenvolupar els aspectes més importants de l'objecte del contracte, exposant una valoració justificativa de la viabilitat econòmica del servei sol·licitat.

Aquest estudi de viabilitat es redacta de conformitat amb l'article 285 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, pel qual en el contracte de concessió de serveis la tramitació de l'expedient de contractació anirà precedida de la realització d'un estudi de viabilitat d'aquests o, si s'escau, d'un estudi de viabilitat econòmic i financer.

## 2. Finalitat i justificació del servei.

La finalitat del contracte és la gestió indirecta, mitjançant concessió del Bar del Camp de Municipal d'Esports, essent aquest explotat econòmicament per particulars amb la contraprestació d'un servei de consergeria del mateix equipament.

Aquest contracte permetrà cobrir la demanda del servei de bar al dos equipament esportius de la Zona esportiva.

## 3. Justificació de l'elecció del contracte Mix de Concessió de Serveis i de Serveis.

La llei 9/2017 du a l'article 18:

*Article 18. Contractes mixtos.*

*1. S'entén per contracte mixt aquell que contingui prestacions corresponents a un altre o altres d'una classe diferent.*

*Únicament es poden subscriure contractes mixtos en les condicions que estableix l'article 34.2 d'aquesta Llei.*

*El règim jurídic de la preparació i adjudicació dels contractes mixtos es determina de conformitat amb el que estableix aquest article; i el dels seus efectes, compliment i extinció es determina d'acord amb el que disposa l'article 122.2.*

*Per determinar les normes que regeixen l'adjudicació dels contractes mixtos l'objecte dels quals contingui prestacions de diversos contractes que regula aquesta Llei, cal atènyer-se a les regles següents:*

En el punt B



b) Quan el contracte mixt contingui prestacions dels contractes d'obres, subministraments o serveis, d'una banda, i contractes de concessions d'obra o concessions de serveis, de l'altra, s'ha d'actuar de la manera següent:

En el punt 2n:

2n Si les diferents prestacions són separables i es decideix adjudicar un contracte únic, s'apliquen les normes relatives als contractes d'obres, subministraments o serveis BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO Suplement en llengua catalana al núm. 272 Dijous 9 de novembre de 2017 Secc. I. Pàg. 36 quan el valor estimat de les prestacions corresponents a aquests contractes superi les quanties que estableixen els articles 20, 21 i 22 d'aquesta Llei, respectivament. Si passa altrament, s'apliquen les normes relatives als contractes de concessió d'obres i concessió de serveis

Per tant aplicarem les normes relatives al contracte de Concessió de Servei de Bar del Camp Municipal d'Esports de Montgat.

L'elecció d'aquest tipus de contracte es troba justificada en els següents avantatges:

-Avantatge d'especialització del servei al tractar-se d'un tipus de servei (comerç i Hosteleria) fora de l'àmbit de l'activitat de l'Administració i que, requereix uns coneixements específics i un règim horari propi.

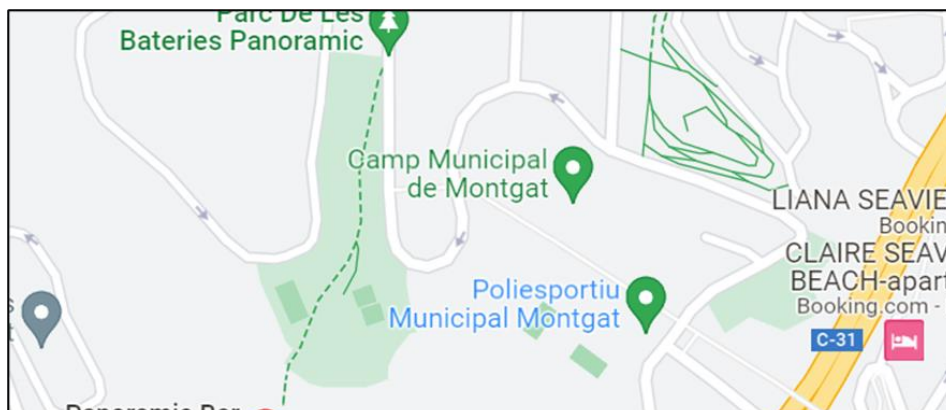
En aquesta especialització es basa la justificació de l'elecció de la forma d'explotació del servei escollida en atenció als beneficis que suposa pel consistori, concretament, la transferència del risc operacional, el que implica l'exposició del servei a les incerteses del mercat.

#### **4. Dades del Servei.**

##### **4.1 Localització.**

El Camp Municipal de Montgat està situat al Carrer Abad Escarré, amb accés des de aquest mateix carrer o des de l'Aparcament situat a Ronda del Països Catalans.

La seva localització al centre de la zona d'equipaments de Montgat: Poliesportiu, Biblioteca i Cementiri, fa que no tingui cap altre Bar pròxim on els usuaris del Camp de futbol o del Poliesportiu puguin anar amb certa comoditat.



#### 4.2 Previsions de Demanda.

La demanda prevista per aquest servei de Bar es fonamenta en la quantitat d'usos que es dinamitzen tant el Camp de Municipal de Esports , com en el Poliesportiu Silvia Domínguez, tenint en compte que aquests espais estan utilitzats per 5 entitats esportives.

Per analitzar la demanda es tenen en compte factors com la quantitat d'esportistes que fan esports a diari en els equipament, el fet que molts son menors i van acompanyats per adults, la localització del bar amb cap servei similar a prop, l'oferta del servei entre altres.

La demanda del serveis prestats té una continuïtat lineal de dilluns a divendres per les tardes i els caps de setmana durant tot el dia.

#### 4.3.Dies i Horaris d'obertura.

L'horari mínim d'obertura ve determinat per les activitats que s'hi duguin a terme, donat que el contracte estipularà que el Bar i l'equipament hauran d'estar oberts sempre que hi hagi activitats programades, ja siguin d'entrenaments, competicions o altres.

L'horari estimat es el següent:

-De dilluns a divendres de 16:30 a 23:30 h

-Dissabtes i diumenges de 8:00 a 22:00 h

El nombre d'usuaris que fan servir les instal·lacions son d'uns 400 de dilluns a divendres i del mateix nombre en cap de setmana però que amb molt més públic i per tant calculem que l'afluència és d'unes 500 persones dissabte i diumenge.

#### 4.3.Cost i finançament de la inversió.

El Concessionari haurà de dur a terme les inversions oportunes per a la correcta prestació del servei, tenint en compte tota la maquinaria interior i el mobiliari exterior, per al servei de terrassa.

Les inversions mínimes a realitzar es valoren en 9450 € (IVA exclòs) segons la següent relació (annex 1):

<b>Maquinaria i Mobiliari</b>	<b>Import previst</b>
Campana extractora amb filtres d'acer inoxidable	1.500,00 €
Planxa	500,00 €
Fregidora sobretaula	300,00 €
Nevera	700,00 €
Taules exteriors 12	900,00 €
Cadires exteriors 48	1.200,00 €
Taules interior 6	450,00 €
Cadires interior 12	300,00 €
Estanteries alumini	300,00 €
Cafetera+moble	2.000,00 €
Moble de treball	400,00 €
Boteller Inox	900,00 €
<b>TOTAL IMPORT PREVIST</b>	<b>9.450,00 €</b>

Tot i que la vida útil dels bens és de 10 anys vista la seva classificació, la seva amortització econòmica s'ha calculat a 4 anys per fer-la coincidir amb la vida de la concessió incloses les possibles pròrrogues.

L'Ajuntament aporta les instal·lacions situades al Carrer Abad Escarré amb les següents característiques i elements:

DEPENDÈNCIA SUPERFÍCIE (m2)

Bar 30,39

Terrassa Exterior 77,70

Magatzem 2 2,44

TOTAL 110,53

Totes les dependències estan reflectides en els plànols de l'Annex 2.

L'aforament màxim autoritzat serà el següent:

DEPENDÈNCIA Ocupació (persones)

Bar 13

Terrassa Exterior 51

TOTAL 64

El Bar s'ofereix amb els següents equipaments:

- Instal·lació elèctrica. Potència Màxima admissible 17,32 KW trifàsic
- Aparell d'aire condicionat
- Barra del Bar
- Pica amb aigua freda i calenta pedal
- 3 fluorescents
- Prestatge sota finestra
- Tarima Darrera barra
- 2 cubells de 120 litres.

El Bar està dotat d'alarma.

La compra de les inversions haurà de fer-se d'acord amb el termini establert als Plecs.

Quadre amortitzacions:

Any	Valor comptable net	Amortització	Amortització acumulada
0	9.450,00 €		
1	7.087,50 €	2.362,50 €	2.362,50 €
2	4.725,00 €	2.362,50 €	4.725,00 €
3	2.362,50 €	2.362,50 €	7.087,50 €
4		2.362,50 €	9.450,00 €

Taula 1 Amortització econòmica

Per altra banda, per valorar el cost financer de les inversions s'ha tingut en compte que la inversió es finança a 4 anys pel sistema d'amortització francès (quotes constants) amb un tipus d'interès del 4%, d'acord amb la següent formula:

$$R = P \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

Donant com a resultat la següent taula d'amortització o quadre financer:

Any	Capital inicial pendent	Interessos	Capital	Quota	Capital pendent Final període
1	9.450,00 €	378,00 €	2.225,38 €	2603,38	7.087,50 €
2	7.087,50 €	283,50 €	2.319,88 €	2603,38	4.725,00 €
3	4.725,00 €	189,00 €	2.414,38 €	2603,38	2.362,50 €
4	2.362,50 €	94,50 €	2.508,88 €	2603,38	0,00 €
<b>Total</b>		<b>945,00 €</b>	<b>9.468,52 €</b>	<b>10413,52</b>	

Taula 2: Quadre Financer

Vist que el contractista ha de realitzar una inversió inicial, i que la durada del contracte és inferior a l'amortització en cas de no executar-se les pròrrogues, aquest tindria dret a recuperar la part del capital invertit que encara estigui pendent d'amortitzar en aquell moment d'acord amb la taula 2 "quadre financer" o quadre equivalent en funció de les inversions reals que caldrà que adjuntin factura emesa amb un marge de 6 mesos de l'adjudicació i que estiguin contemplades a l'annex 1. Les compres realitzades fora d'aquest annex no seran susceptibles de ser compensades.

Així si el contracte és de 2 anys, el concessionari rebrà en concepte de recuperació de la inversió i com a màxim el valor del "capital pendent final període" de l'exercici any 2 de la taula 2 "quadre financer" més l'IVA que correspongui, si és de 3 anys, el concessionari rebrà en concepte de recuperació de la inversió el valor del "capital pendent període" de l'exercici 3 (any 3) de la mateixa taula, més l'IVA corresponent. Finalment, si el contracte és de 4 anys, no correspon cap aportació per aquest concepte doncs l'amortització econòmica s'ha realitzat en 4 anys.

Els importa son sempre sense IVA.

## 5. Anàlisi de la viabilitat econòmica del servei.

Dades a tenir en compte per l'estudi de viabilitat:

Municipi: Montgat

Mitjana usuaris: 428,5 per dia

Durada Concessió: 2 anys

Inici contracte 2023

Pròrrogues : 2

Increment previst de xifra de negoci 1,5% els dos primers anys.

Així Mateix s'han tingut en compte les següents Hipòtesis:

<b>VARIABLES SENSIBLES PROJECTE D'INVERSIÓ</b>	
Mitjana usuaris dia	428,5
Previsió Usuaris bar sobre usuaris mitjana dia	12%
Despesa mitjana usuari	4,80 €
Dies obertura	304
Ingressos previstos primer any	75.032,06 €

### Càlcul del Cànon mínim de sortida:

El cànon mínim de sortida es calcularà en base a un percentatge del 4% del resultat de l'explotació del bar anual.

Això doncs l'import de sortida del cànon serà de 2.093,00 €/any

<b>Facturació anual</b>	<b>75.032 €</b>
Matèria Primera	28.000 €
Personal	36.000 €
Despeses d'explotació/gestió	3.200 €
Amortització inversió	2.600 €
<b>Cost anual</b>	<b>69.800 €</b>
<b>Resultat</b>	<b>5.232 €</b>
<b>Canon</b>	<b>2.093 €</b>

**Detall compte d'exploració amb mínim ingressos previstos:**

<b>Detall compte explotació</b>				
	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4
<b>ingressos anuals</b>	<b>75.032,06 €</b>	<b>76.157,54 €</b>	<b>77.299,90 €</b>	<b>78.459,40 €</b>
Materies primeres	28.000,00 €	28.420,00 €	28.846,30 €	29.278,99 €
Personal adscrit inclou ss	36.000,00 €	36.540,00 €	37.088,10 €	37.644,42 €
Otros gastos explotació	700,00 €	710,50 €	721,16 €	731,97 €
Altres (despeses de gestió)	2.500,00 €	2.537,50 €	2.575,56 €	2.614,20 €
<b>Despeses anuals d'explotació</b>	<b>67.200,00 €</b>	<b>68.208,00 €</b>	<b>69.231,12 €</b>	<b>70.269,59 €</b>
Amortització inversió	2.603,38 €	2.603,38 €	2.603,38 €	2.603,38 €
<b>RESULTAT EXPLOTACIÓ</b>	<b>5.228,68 €</b>	<b>5.346,16 €</b>	<b>5.465,40 €</b>	<b>5.586,44 €</b>
<b>Costos anuals</b>	<b>69.803,38 €</b>	<b>70.811,38 €</b>	<b>71.834,50 €</b>	<b>72.872,97 €</b>
<b>RESULTAT ABANS D'IMPOST I CÀNON</b>	<b>5.228,68 €</b>	<b>5.346,16 €</b>	<b>5.465,40 €</b>	<b>5.586,44 €</b>
<b>Cànon establert</b>	<b>2.093,00 €</b>	<b>2.093,00 €</b>	<b>2.093,00 €</b>	<b>2.093,00 €</b>
Resultat abans d'importos	3.135,68 €	3.253,16 €	3.372,40 €	3.493,44 €

Per tal de valorar la viabilitat del projecte calcularem el VAN (Valor anual net), que per tal de que el projecte sigui viable ha de ser superior a 0.

	<b>FLUX DE CAIXA</b>				
<b>INVERSIÓ INICIAL</b>	<b>ANY 1</b>	<b>ANY 2</b>	<b>ANY 3</b>	<b>ANY 4</b>	<b>VAN</b>
-9.450,00 €	5.739,06 €	5.856,54 €	5.975,78 €	6.096,82 €	<b>12.007,06 €</b>

També calcularem el TIR:

<b>TIR</b>	<b>Flux de caixa</b>
Inversió	-9.450,00 €
Any 1	5.739,06 €
Any 2	5.856,54 €
Any 3	5.975,78 €
Any 4	6.096,82 €
<b>TIR</b>	<b>50%</b>

## **6. Conclusió final de l'estudi de viabilitat.**

Un cop analitzades les dades, partint dels ingressos mínims establerts, establint uns costos d'exploració d'acord amb el sector, calculant que la inversió inicial s'ha d'amortitzar en 4 anys i amb el cànon mínim que s'ha proposat, ens dona com a resultat un VAN positiu i un TIR del 24% que ens indiquen que el negoci és viable.