

Estudi de viabilitat economicofinancera

Procediment: Contracte de concessió de serveis

Assumpte: Gestió i explotació del servei de cafeteria-restauració de l'espai de can Prat i prestació del servei de recepció, consergeria i vigilància

Document signat per: Interventor Accidental

1. Objecte i justificació de l'estudi de viabilitat

Abans de procedir a contractar una concessió de serveis es redacta el present estudi de viabilitat economicofinancera, el contingut del qual serà, per analogia, l'establert a l'article 247.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual 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, en endavant, LCSP.

El present estudi de viabilitat es redacta de conformitat amb l'article 285.2 de la 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 o, si escau, estudi de viabilitat economicofinancera, que serà vinculant si conclou la inviabilitat del projecte.

Dit article, però, no estipula en quins casos es podrà optar per una opció o l'altra. La LCSP, en el seu article 247.6, preveu la possibilitat de substituir l'estudi de viabilitat per un estudi de viabilitat economicofinancera quan, per la naturalesa i finalitat de les obres o per la quantia de la inversió requerida, es consideri aquest últim suficient.

En aquest sentit, per la concessió del servei que ens ocupa es considera suficient efectuar un estudi de viabilitat economicofinancera atès que es tracta de la prestació d'un servei que no requereix de cap inversió inicial significativa.

2. Conveniència i oportunitat del servei el qual es projecta

L'article 25 de la Llei 7/1985, de disposa que el municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure activitats i prestar els serveis públics els quals contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat veïnal. Pel cas que ens ocupa, hom hem de tenir present que l'apartat segon del mateix precepte legal disposa que són competències municipals la promoció de la cultura i els equipaments culturals així com la promoció de l'esport, les instal·lacions esportives i l'ocupació del temps lliure.

Per la seva part, l'article 96 del Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local disposa que les entitats locals, per a l'exercici d'activitats econòmiques, quan ho sigui en règim de lliure concurrència, podrà recaure sobre qualsevol tipus d'activitat que sigui d'utilitat pública i es presti dins del terme municipal i en benefici dels seus habitants.

L'article 86.1 de la LRBRL disposa que les Entitats Locals podran exercir la iniciativa pública (ex article 128.2 de la CE) per al desenvolupament d'activitats econòmiques sempre que estigui garantit el compliment de l'objectiu d'estabilitat pressupostària i de sostenibilitat financera en l'exercici de les seves competències.



Així les coses, l'Espai de Can Prat, ubicat al carrer de la Verge de Montserrat, núm. 21 d'aquest terme municipal, és un equipament de titularitat municipal en el qual coincideixen diferents serveis municipals vinculats a l'àmbit sociocultural, esportiu i de salut. En aquest sentit, s'infereix que, en termes de conveniència i oportunitat, l'oferiment d'un servei de cafeteria-restauració completarà l'oferta d'activitats que s'hi desenvolupen. Així mateix, el servei de recepció, consergeria i vigilància és vital per al bon funcionament de l'equipament. Per tant es tracta de prestacions directament vinculades entre sí i les quals mantenen una relació de complementarietat.

Els serveis a prestar, són, amb caràcter enunciatiu, però no limitatiu:

- Explotació del servei de cafeteria-restauració sota els criteris de màxim aprofitament de recursos, compliment de normativa, rendibilitat, col·laboració amb les polítiques de foment en l'àmbit sociocultural i esportiu i oferta de qualitat.
- Manteniment i reparació de la maquinària, utillatge i béns afectes a l'explotació de la cafeteria-restauració.
- Gestió dels residus generats en la gestió i explotació del bar, mitjançant gestors autoritzats, quan escaigui i en tot cas pels residus perillosos, o bé s'inclouran en el circuit de recollida selectiva ofert per l'Ajuntament.
- Prestació del servei de recepció, consergeria i vigilància de la planta on s'ubica el servei de cafeteria—restauració i la biblioteca municipal.

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

L'article 85.2 de la LRBRL assenyala que, entre les formes de gestió les quals enumera, els serveis públics de competència local hauran de gestionar-se de la forma més sostenible i eficient.

Cal tenir present que ni l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès ni el PMCEIJ disposa del personal adequat en les seves respectives plantilles per prestar el servei el qual es projecta. La gestió directa, doncs, comportaria d'entrada un increment en el pressupost municipal de despeses.

Així les coses, l'article 284.1 de la LCSP disposa que l'Administració podrà gestionar indirectament, mitjançant contracte de concessió de serveis, els serveis de la seva titularitat o competència sempre que siguin susceptibles d'explotació econòmica per particulars, com és el cas el qual ens ocupa.

D'acord amb allò que disposa l'article 15 de la LCSP, el contracte de concessió de serveis és aquell en virtut del qual un o diversos poders adjudicadors encarreguen 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 del qual estigui constituïda pel dret a explotar els serveis objecte del contracte o per aquest dret acompanyat del dret de percebre un preu.

El dret d'explotació del servei el qual ens ocupa implica la transferència a la persona concessionària del risc operacional, que abrasi el risc de demanda o el de subministrament, o tots dos.

En aquest sentit, pel que fa a la distribució de riscos, la persona que en resulti l'adjudicatària es retribuirà amb els ingressos que obtingui de l'explotació del servei de cafeteria-restauració, assumint, doncs, la transferència del risc de demanda derivat de la freqüentació del servei en tota la seva extensió. Pel que fa al risc d'oferta, aquest s'establirà mitjançant un sistema de penalitats en el plec de clàusules administratives particulars.

L'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès, per la seva part, posarà a disposició de la persona concessionària les instal·lacions, el mobiliari i el material del qual disposa per a la prestació del servei de cafeteria-restauració que figuren en l'annex d'aquest estudi de viabilitat i assumirà les



despeses del subministrament d'electricitat, aigua, gas i les despeses de manteniment de les instal·lacions, excepte de la maquinària afecta al servei de bar, que anirà a càrrec de la persona concessionària.

Així les coses, s'infereix que la gestió indirecta és la més eficient i sostenible, amb els avantatges quantitatius i qualitatius següents:

- L'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès i/o el PMCEIJ és propietari de la instal·lació on es projecta prestar el servei de cafeteria-restauració, però no disposa de personal necessari i adequat per prestar-lo en la seva relació de llocs de treball ni capacitat d'assumir la despesa corrents que es deriva de l'exercici de l'activitat,
- La gestió indirecta mitjançant concessió de serveis no suposarà un impacte en les despeses del pressupost municipal, ans al contrari, tota vegada incrementarà els ingressos municipals mitjançant el cànon de la concessió el qual pugués determinar-se, complint el requisit d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.
- La transferència del risc operacional a la persona la qual resulti l'adjudicatària permet a l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès i/o el PMCEIJ que el servei es realitzi amb les garanties necessàries, minimitzant l'impacte que es pugués derivar de la pròpia gestió per les variacions de la demanda.

4. Durada del contracte de concessió

La durada de la concessió es preveu en 1 any, prorrogable per anualitats fins a un màxim de 3 anualitats de pròrroga.

5. Mitjans materials que aporta l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès i/o el PMCEIJ

L'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès i/o el PMCEIJ posarà a disposició de la persona adjudicatària les instal·lacions per a prestar els diferents serveis, i el mobiliari que es detalla a l'Annex d'aquest estudi.

6. Previsió d'inversió a realitzar per part de la persona que resulti adjudicatària

A priori, no resulta necessari efectuar cap inversió inicial significativa per posar en marxa el servei atès que aquest es troba equipat.

7. Estudi d'impacte ambiental

No es preveu que l'activitat que es descriu pugui produir impactes ambientals rellevants, ja que s'integra en els usos propis del sòl urbà del municipi i els residus que es puguin generar o bé tindran caràcter de domèstics, pel que seran absorbits per la infraestructura municipal de recollida de residus o bé la concessionària tindrà el seu propi gestor de residus autoritzat (olis...).

8. Riscos operatius i tecnològics

Durant la durada del concessió, segons estableix la llei, la persona o empresa concessionària assumirà el risc d'acord amb l'escenari plantejat en l'oferta econòmica que presenti.



9. Anàlisi econòmica

9.1. Consideracions prèvies: horaris, demanda d'ús, despeses de funcionament i similar

Horari i calendari

L'horari del servei de cafeteria-restauració i el de recepció, consergeria i vigilància haurà de coincidir, com a mínim, amb l'horari d'obertura de l'Espai de can Prat, això és, de dilluns a divendres de 8.00 a 21.00 hores i els dissabtes de 9.00 a 16.00 hores, llevat dels festius oficials i del mes d'agost.

L'Ajuntament i/o el PMCEIJ es reserva el dret a ampliar, reduir o adaptar el calendari i els horaris a les necessitats reals de les instal·lacions.

En tot cas, l'horari màxim de funcionament del servei de cafeteria-restauració no podrà sobrepassar l'establert per la normativa sectorial vigent o altra normativa aplicable, com ara l'Ordre INT/358/2011, de 19 de desembre, que regula els horaris dels establiments oberts al públic, com les activitats recreatives dedicades a bar.

Demanda d'ús o ingressos previstos

D'acord amb la informació facilitada pel sector de l'hostaleria, el volum d'ingressos que genera, en mitjana, un establiment com el qual ens ocupa, és de 400.000,00 euros anuals. No obstant aquest fet, en atenció a l'experiència i les circumstàncies concurrents anteriors, es constata que la demanda d'ús així com la despesa mitjana per persona usuària son de difícil previsió en tant que depenen tant de la qualitat/preu del servei ofert com del tracte subministrat, pel que el volum d'ingressos que s'ha estimat es basa, amb un criteri de prudència, en la meitat de la mitjana estimada pel sector.

En qualsevol cas cal suposar que la persona que resulti l'adjudicatària posarà tots els mitjans al seu abast (una promoció adequada, una explotació diligent, una atenció personalitzada, una bona oferta de serveis...) per obtenir la més gran demanda possible per maximitzar la rendibilitat de l'explotació.

Despeses de funcionament i similars

La despesa relativa al personal s'ha obtingut considerant el sou brut per la categoria de cambrer (Categoria D – nivell 3) que s'estipula en la RESOLUCIÓ EMT/4203/2022, de 27 de desembre, per la qual es disposa la inscripció i la publicació del Conveni col·lectiu interprovincial del sector de la indústria d'hostaleria i turisme de Catalunya (codi de conveni núm. 79000275011992), per un total estimat de 4.294,29 hores anuals a raó de 90 hores setmanals (72 hores fixes més una previsió de 18 hores per desdoblament de personal per atendre servei de restauració en hora punta), incloses les previsions de vacances, absències i cost de seguretat social, sense que en cap cas es perjudgi el conveni que sigui d'aplicació.

En qualsevol cas, per a la determinació dels preus de les partides de personal assignat a l'execució del contracte que ens ocupa, caldrà que la persona licitadora compleixi amb les previsions dels Convenis col·lectius sectorials d'aplicació o, en el seu defecte, amb les previsions establertes a l'Estatut dels treballadors i a la normativa laboral que sigui d'aplicació.

9.2. Aportació pública a l'explotació per garantir la viabilitat econòmica de la concessió.



No es preveu.

9.3. Existència d'una possible ajuda d'Estat i compatibilitat d'aquesta amb el Tractat de funcionament de la Unió Europea, en els casos en els quals per a la viabilitat de la concessió es contemplin ajudes a l'explotació d'aquesta

No es preveu.

9.4. Previsió del compte d'explotació i de resultats (sense IVA)

Concepte	Estimació	Percentatge s/vendes
Ingressos per vendes	200.000,00 €	
Cost personal	74.727,06 €	0,37
Cost producte/matèries primes	60.000,00 €	0,30
Altres despeses	20.000,00 €	0,10
Resultat abans d'aplicar marge i cànon	45.272,94 €	
Marge del sector	40.000,00 €	0,2
Resultat abans d'aplicar cànon	5.272,94 €	

En atenció al resultat previst després d'aplicar el marge del sector, el recorregut màxim estimat per exigir el pagament d'un cànon és de 479,36 € a 11 mensualitats o 439,41 € a 12 mensualitats, deixant la decisió de la quantitat final a exigir a l'òrgan de contractació.

9.5. Conclusions

És per tot això que, tenint en compte l'estimació d'ingressos i despeses proposada, la concessió és viable amb el benentès que la persona que resulti l'adjudicatària posarà tots els mitjans al seu abast (una promoció adequada, una explotació diligent, una atenció personalitzada, una bona oferta de serveis...) per obtenir la més gran demanda possible per maximitzar la rendibilitat de l'explotació, essent el recorregut màxim estimat per exigir el pagament d'un cànon de 479,36 € a 11 mensualitats o 439,41 € a 12 mensualitats, deixant la decisió de la quantitat final a exigir a l'òrgan de contractació.

Les Franqueses del Vallès, document signat electrònicament al marge.



ANNEX
INVENTARI DE BÉNS QUE APORTA L'AJUNTAMENT I/O EL PMCEIJ

CAFETERIA						
Categoria	Referència	Concepte	Marca	Model	Característiques	Estat conservació
Mobiliari Cuina		Taula refrigerada	Infrico	IM604 P	Amb portes	En bon estat
Mobiliari Cuina		Moble Inox			3620x600x820 amb encaix a columna i calaix doble prestatge	En bon estat
Maquinària Cuina		Element de cocció 2 focs vitro elèctric	Electrolux	371024		En bon estat
Maquinària Cuina		Element de cocció fry top crom (planxa) elèctrica	Electrolux	371193		En bon estat
Maquinària Cuina		Fregidora sobretaula	Sammic	F-8+8	Doble cuba soldada	En bon estat
Maquinària Cuina		Forn convecció	FM	RX 604 ref. 710055	Més humidificador	En bon estat
Mobiliari Cuina		Suport Forn				En bon estat
Mobiliari Cuina		Base per elements de cocció oberta				En bon estat
Mobiliari Cuina		Moble Inox amb prestatge inferior i espai rentavaixelles i aigüera més aixeta dutxa			Moble de 3575x600x850 més aigüera de 600x400x250	En bon estat
Maquinària Cuina		Campana inox extinció			2300x1100	En bon estat
Mobiliari Cuina		Prestatge inox mural			300	En bon estat
Mobiliari Cuina		Prestatge inox mural			400	En bon estat
Maquinària Cuina		Rentavaixelles sota mostrador	Electrolux	400045	amb cistella de 500x500	En bon estat
Mobiliari Barra		Moble inox			moble de 5000x600x1010, amb zona cafetera (portes, picamarro, calaixos) i espai per alt mostrador refrigerat	En bon estat
Maquinària Barra		Alt mostrador refrigerat	Infrico	IF602PCR	portes vidre	En bon estat
Maquinària Barra		Ampoller inox	Infrico	IEB-200-I	4 portes	En bon estat
Maquinària Barra		Ampoller inox	Infrico	IEB-150-I	3 portes	En bon estat
Mobiliari Barra		Taula inox sota barra			taula de 2900x600x850, més aigüera, i espai per rentagots i glaçonera, prestatge inferior	En bon estat
Maquinària Barra		Glaçonera	Electrolux	730161	50kg/24h producció	En bon estat
Maquinària Barra		Rentagots	Electrolux	402081		En bon estat
Maquinària Barra		Cafetera 3 braços	Gaggia Vetro			En bon estat
Maquinària Barra		Molinet	Cunill	Tranquilo-T ron		En bon estat
Maquinària Barra		Liquidadora	Sammic	Li-240		En bon estat
Maquinària Barra		Exprimidor de cítrics	Zumex	Mínex		En bon estat



RECEPCIÓ						
Categoria	Referència	Concepte	Marca	Model	Característiques	Estat conservació
Mobiliari		Expositor materials difusió	Mobiofic			En bon estat
Mobilari		Prestatgeria	Metalundia	CS	Antracita	En bon estat
MENJADOR/TERRASSA						
Categoria	Referència	Concepte	Marca	Model	Característiques	Estat conservació
Mobiliari		Cadires	Ezpeleta	Town	20 unitats color antracita	En bon estat
Mobilari		Cadires	Ezpeleta	Town	20 unitats color mostassa	En bon estat
Mobiliari		Cadires	Ezpeleta	Town	20 unitats color brick	En bon estat
Mobiliari		Taules	Ezpeleta	Quattro Fold	20 unitats de 70x70 color antracita	En bon estat
Mobiliari		Butaques	Ikea			En bon estat
Mobiliari		Taules baixes	Ikea			En bon estat
Mobiliari		Tamborets	Ezpeleta	TAB Atic	12 unitats color sand	En bon estat
Mobiliari		Tamborets	Ezpeleta	TAB Atic	9 unitats color brick	En bon estat
Mobiliari		Taules altes	Ezpeleta	Urban	104x55 combinada antracita amb tauler oak	En bon estat
Mobiliari		Tamborets baixos barra	Ezpeleta	TAB Atic Mini	8 unitats color taupe	En bon estat
Mobiliari		Moble revister	Lyreco		2 unitats de 8 compartiments	En bon estat

