



ANNEX 6: ESTUDI DE VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ DEL SERVEI PER LA GESTIÓ I EXPLOTACIÓ DEL BAR-CAFETERIA-FLECA DE L'EDIFICI REDESSA TECNO, DE REUS.

1.- Objecte i justificació de l'estudi

Com a actuació prèvia a la contractació de la concessió del servei per la gestió i explotació del bar-cafeteria-fleca de l'edifici REDESSA Tecno, es redacta el present estudi de viabilitat.

En aquest document es desenvolupen els aspectes més importants que configuren l'explotació del servei de bar-cafeteria-fleca, exposant les característiques, realitzant una valoració i justificant la viabilitat econòmica del servei que es prestarà a través de l'adjudicatari.

El present estudi de viabilitat 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 i del Consell Europeu 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (en endavant, LCSP), norma que exigeix que en els contractes de concessió de serveis la tramitació vagi precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat del mateix, vinculant si conclou la inviabilitat del projecte.

Tal com recull l'article 285 LCSP en el seu 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 d'aquest.

El contingut del present estudi serà, per remissió de l'article 297 LCSP, l'establert a l'article 247.2 LCSP.

La contractació de la concessió de serveis per a l'explotació de l'espai de bar-cafeteria-fleca de l'Edifici REDESSA Tecno es considera objecte d'anàlisi de viabilitat perquè la seva viabilitat tècnica no és objecte d'estudi en tant que no es tracta de la nova implantació del servei, sinó de la continuïtat en l'execució d'aquest.

Aquest estudi de viabilitat no té efectes vinculants, i per tant, no es podrà reclamar cap quantitat per cap concepte a REDESSA. Les dades que consten al present estudi són merament orientatives i son previsions que no creen cap obligació cap a REDESSA.

2. Finalitat i justificació del servei

La finalitat del contracte proposat mitjançant la concessió de serveis, és la gestió i explotació de l'espai de bar-cafeteria-fleca a l'edifici REDESSA Tecno de Reus, essent aquest susceptible d'explotació econòmica per particulars.

Junt a l'espai principal, la concessió també dona dret a l'explotació de la terrassa de l'espai exterior i contigu que s'indicarà al present plec (Av. Cambra de Comerç) i de l'espai bar-cafeteria-fleca (barra) ubicat a l'interior de l'espai firal de l'edifici REDESSA Tecno. Aquest servei de barra, sols es durà a terme quan hi hagi esdeveniments que així ho requereixin, fet que sens dubte afecta de forma positiva l'estimació d'ingressos que es preveu per a l'activitat objecte de concessió.

L'espai indicat per ser explotat com a terrassa, és un espai propietat de REDESSA.



3. Justificació dels avantatges quantitatius i qualitatius que recomanen la utilització del contracte de concessió de serveis enfront d'altres de tipus contractuals

Conforme a l'article 15 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 del qual vingui constituïda 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 a l'adjudicatari del risc operacional, incloent el risc de demanda, el de subministrament o ambdós. 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. L'adjudicatari assumeix la operació al seu risc i ventura.

Així, l'elecció d'aquest model de contractació es justifica en els següents avantatges quantitatius i qualitatius:

- ❏ La prestació dels serveis de bar-cafeteria-fleca no forma part intrínseca de l'activitat de REDESSA i, en conseqüència, no es disposa de mitjans materials ni personals per executar el servei.
- ❏ Essent el servei de bar-cafeteria-fleca una activitat susceptible d'explotació independent, es considera que la seva gestió i explotació a través de la concessió, millora la prestació del servei en atorgar més flexibilitat a l'activitat que el contracte de serveis.
- ❏ A través de la concessió de serveis es permet fomentar l'activitat empresarial de manera més dinàmica i directa amb els ciutadans, generant autoocupació.
- ❏ Mitjançant la concessió de serveis REDESSA té l'oportunitat d'aprofitar un espai sense que li comporti despesa, aplicant criteris d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.
- ❏ La concessió de serveis suposa, com a tret característic, la transferència del risc operacional a l'adjudicatari, extrem que beneficia el servei en assegurar-se la prestació d'aquest sense que comporti l'assumpció de variants imprevisibles.

4. Previsions sobre la demanda d'ús

Per analitzar la demanda del servei de bar-cafeteria-fleca ens basarem en una estimació de mínims al no disposar de la informació de l'antic adjudicatari. Tenint en compte la ubicació de l'espai de bar-cafeteria-fleca dins d'un edifici singular al centre del Parc Tecnològic de la ciutat, no pot ignorar-se l'evident influència i oportunitat de negoci que comporta per a la viabilitat de l'activitat.

La demanda real, així com la despesa mitjana per usuari és de difícil previsió, en tant que depèn de la qualitat i el preu del servei i del tracte dispensat pel futur adjudicatari a la clientela.

En tot cas, cal suposar que l'adjudicatari comptarà amb una promoció adequada, una explotació diligent, una atenció personalitzada i una oferta variada i assequible, disposant de tots els mitjans al seu abast amb l'objecte d'obtenir la demanda més gran possible i rendibilitzar l'explotació, que no només obtindria potencials clients dels centres de negoci de REDESSA Tecno i REDESSA Cepid, sinó també del públic en general.



Així mateix, s'ha de tenir en compte que l'edifici REDESSA Tecno està situat a l'epicentre del Parc tecnològic Tecnoparc de la ciutat de REUS, el qual suma una superfície de 165 hectàrees entre el parc tecnològic i el seu entorn empresarial. Està enfocat als sectors TIC, agroalimentari i de salut i turisme. Al marge d'infraestructures tecnològiques i de recerca, el Tecnoparc disposa de diversos equipaments al servei dels emprenedors i les empreses, gestionats per REDESSA.

El Tecnoparc està ubicat en una zona de creixement de la ciutat, vinculada a la recerca i a la innovació i als sectors de la salut, la nutrició i les TIC. A l'entorn, hi trobem el Campus de la Universitat Rovira i Virgili, l'Hospital Sant Joan de Reus i infraestructures d'investigació en els àmbits de la salut i la nutrició.

La durada de 15 anys és la durada resultant de l'estudi de viabilitat per recuperar les inversions realitzades per l'adjudicatari, incloent els principals estats ratis econòmic-financers globals. (Pèrdues i Guanyos, Tresoreria, Balanç)

Es mostren les següents previsions, quantificant l'import dels ingressos totals estimats pels 15 anys d'explotació resultants de l'estudi de viabilitat tenint en compte que és previsible que hi hagi un increment entre el nombre de serveis durant els primers anys fins que el nou adjudicatari sigui reconegut com una oferta estable i sostinguda.

Les previsions de venda estan basades en mínims, tenint en compte el volum d'ocupació de l'edifici REDESSA Tecno i REDESSA Cepid (600 pax + 450 pax), segons s'indica a la clàusula 2 apartat USUARIS del Plec Tècnic. Per aquest estudi s'estima que entre un 5% i un 15% (segons producte) d'aquest potencials clients son susceptibles de venda dels serveis de cafeteria, fleca o de menjars que es puguin oferir.

El preu de venda de l'estudi està basat en preus de mercat, no essent els preus definitius ni obligatoris per l'adjudicatari.

En aquest estudi no es té en compte la possible afluència de públic en general, que no formin part del dia a dia de l'edifici, o la majoria de possibles esdeveniments de petit format de firaReus Events. Si es fa un aproximat estimatiu en aquest servei de bar-cafeteria-fleca de 2-3 esdeveniments anuals.

5. Riscos operatius i tecnològics i durada de la concessió

La durada de 15 anys és la durada resultant de l'estudi de viabilitat per recuperar les inversions realitzades per l'adjudicatari.

El termini màxim per l'obertura és de 3 mesos a partir de la signatura del contracte.

Durant els anys que dura la concessió, i segons s'estableix a la normativa vigent, l'adjudicatari assumirà el risc i ventura, i risc operacional d'acord amb els escenaris plantejats en la seva oferta econòmica.

6. Cost de la inversió a realitzar

Per redactar l'estudi de viabilitat, es considera una inversió inicial de 55.200€+iva, aquest import pot variar en funció de l'adaptació de l'espai que vulgui fer l'adjudicatari, no essent vinculant. No es considera si l'adjudicatari necessitarà un préstec financer ja que depèn de la capacitat financera d'aquest, sí es calcula una amortització a 15 anys de la inversió que es durà prèviament. Tampoc es considera una pòlissa de crèdit ja que les vendes es cobrarien al comptat i el flux de caixa hauria de ser positiu.



A continuació es desglossa l'estimació d'importos per la inversió i despesa inicial :

1. INVERSIONS			
ACTIU 1		VALOR D'ADQUISICIÓ:	36.000
Maquinària i Instal·lacions			
		Total+IVA (%):	43.560
		PAGAMENT (preu+IVA):	43.560
Anys amortització:	15	Quota anual amortització:	2.400
compra maquinaria cuina		Amortització acumulada:	36.000
ACTIU 2		VALOR D'ADQUISICIÓ:	8.000
Maquinària i Instal·lacions			
		Total+IVA (%):	9.680
		PAGAMENT (preu+IVA):	9.680
Anys amortització:	15	Quota anual amortització:	533
obres local		Amortització acumulada:	8.000
ACTIU 3		VALOR D'ADQUISICIÓ:	6.000
Mobiliari			
		Total+IVA (%):	7.260
		PAGAMENT (preu+IVA):	7.260
Anys amortització:	15	Quota anual amortització:	400
mobiliari		Amortització acumulada:	6.000
ACTIU 4		VALOR D'ADQUISICIÓ:	1.200
Eines			
		Total+IVA (%):	1.452
		PAGAMENT (preu+IVA):	1.452
Anys amortització:	15	Quota anual amortització:	80
vaixel·la, cuberteria		Amortització acumulada:	1.200
ACTIU 5		VALOR D'ADQUISICIÓ:	4.000
Mobiliari			
		Total+IVA (%):	4.840
		PAGAMENT (preu+IVA):	4.840
Anys amortització:	15	Quota anual amortització:	267
decoració local		Amortització acumulada:	4.000
		VALOR TOTAL:	55.200
		IMPORT PAGAT:	66.792
		IVA SUPORTAT:	11.592
		QUOTA D'AMORTITZACIÓ TOTAL:	55.200

2. RECURSOS FINANCERS		
APORTACIONS ACCIONISTES:		67.000
INGRESSOS EXTRAORDINARIS-SUBVENCIONS:		0
PRÉSTECES SENSE INTERÈS	Entrades monetàries:	0
	Devolucions:	0
FIANCES I DIPÒSITS	Pagaments:	11.000
	Devolucions:	0

No hi haurà aportació de capital per part de REDESSA, considerant que la concessió de la infraestructura que es licita posseeix la suficient rendibilitat per a ser explotada amb un marge de benefici positiu. REDESSA assumirà únicament el cost i la instal·lació de la conducció per la sortida de fums de l'espai bar-cafeteria-fleca des de l'altell tècnic fins a la teulada, si fos necessari i es sol·licités per l'adjudicatari. La resta d'adequació necessària per desenvolupar el servei serà a càrrec de l'adjudicatari.

Al concepte fiances i dipòsits es consideren 11.000€ com a concepte de garantia.



7. Costos i ingressos de l'adjudicatari

A continuació es detalla en quadres adjunts una previsió tenint en compte, aquestes previsions es consideren lineals i sense aplicar IPC i es proposa volum total a 15 anys:

☒ Compra de mercaderies o productes, es proposa preu unitari mig de cada unitat. (3)

☒ Venta de mercaderies o productes, es proposa preu unitari mig de cada unitat.(4)

3. COMPRES			4. VENDES		
COMPRA 1	Quantitat (unitats):	405.000	VENDA 1	Quantitat (unitats):	405.000
CAFES	Preu unitat: 0,54		CAFES	Preu unitats: 1,5	
	Total compres:	218.700		Vendes producte:	607.500
	Total+IVA:	240.572		Total+IVA:	668.252
	PAGAMENT:	240.572		COBRAMENT:	668.252
	VALOR ESTOC FI ANY:	0	VENDA 2	Quantitat (unitats):	202.500
COMPRA 2	Quantitat (unitats):	202.500	ENTREPANS	Preu unitats: 3,5	
ENTREPANS	Preu unitat:1,26			Vendes producte:	708.750
	Total compres:	255.150		Total+IVA:	779.624
	Total+IVA:	280.664		COBRAMENT:	779.624
	PAGAMENT:	280.664	VENDA 3	Quantitat (unitats):	202.500
	VALOR ESTOC FI ANY:	0	PASTES, altres...	Preu unitats: 2,5	
COMPRA 3	Quantitat (unitats):	202.500		Vendes producte:	506.250
PASTES, altres...	Preu unitat:0,9			Total+IVA:	556.876
	Total compres:	182.250		COBRAMENT:	556.876
	Total+IVA:	200.476	VENDA 4	Quantitat (unitats):	135.000
	PAGAMENT:	200.476	MENUS	Preu unitats: 9	
	VALOR ESTOC FI ANY:	0		Vendes producte:	1.215.000
COMPRA 4	Quantitat (unitats):	135.000		Total+IVA:	1.336.500
MENUS	Preu unitat:3,24			COBRAMENT:	1.336.500
	Total compres:	437.400	VENDA 5	Quantitat (unitats):	202.500
	Total+IVA:	481.400	BEGUDES	Preu unitats: 2	
	PAGAMENT:	481.400		Vendes producte:	405.000
	VALOR ESTOC FI ANY:	0		Total+IVA:	445.500
COMPRA 5	Quantitat (unitats):	202.500		COBRAMENT:	445.500
BEGUDES	Preu unitat:0,72		VENDA 6	Quantitat (unitats):	105.000
	Total compres:	145.800	FIRES	Preu unitats:	
	Total+IVA:	160.380		Vendes producte:	105.000
	PAGAMENT:	160.380		Total+IVA:	115.500
	VALOR ESTOC FI ANY:	0		COBRAMENT:	115.500
COMPRES TOTALS:		1.239.300	VENDES TOTALS		3.547.500
IVA TOTAL SUPORTAT:		123.932	IVA TOTAL REPERCUTIT		354.752
TOTAL PAGAT:		1.363.232	TOTAL COBRAT		3.902.252
ESTOC FI EXERCICI:		0			
VARIACIÓ D'ESTOCS:		0			

Els PVP unitaris sense IVA emprats en aquest estudi son els següents:

- ☒ Cafès o infusions: 1,5€
- ☒ Entrepans: 3,5€
- ☒ Pastes, altres: 2,5€



- └ Menús o menjars: 9€
- └ Begudes: 2€

└ Altres despeses, es detalla unes possibles despeses recurrents de la explotació del servei. (5)

5. ALTRES DESPESES		
LLOGUERS	Lloguer 1:	396.000
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	479.160
SUBMINISTR.	Telèfon:	27.000
EXTERIORS	Electricitat:	252.000
	Gas:	45.000
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	392.040
	Aigua:	54.000
	10 ▼	
	Total+IVA (%):	59.400
TAXES MUNICIPALS		12.000
ASSEGURANCES		12.000
COL·LEGIS I GREMIS		0
ALTRES DESPESES EXEMPTES D'IVA		0
SUBCONTRAC. I	Serveis empreses ext.	60.000
ALTRES SERVEIS		0
	TOTAL:	60.000
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	72.600
PUBLICITAT I PROMOCIONS		0
DESPESES PER TRANSPORT		0
MATERIAL D'OFICINA		0
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	0
TOTAL LLOGUERS:		396.000
TOTAL SUBMINISTRAMENTS:		378.000
IAE's/TAXES/COL·LEGIS:		24.000
SUBCONTRACTATS:		60.000
PUBLICITAT I PROMOCIONS:		0
TRANSPORT:		0
MATERIAL OFICINA:		0
TOTAL:		858.000
IVA SUPORTAT:		169.200

Es considera que es farà front a les despeses periòdiques i corrents amb els ingressos d'explotació.

└ En Personal: s'ha previst la contractació de de 3 cuiners/cambres a jornada completa (sou brut mensual 1 treballador : 1.456,56 euros). Aquest personal es suposa que es el mínim necessari per donar cobertura als horaris estipulats. (6)

No es contempla si es precisa personal extraordinari per cobrir esdeveniments puntuals.



6. RECURSOS HUMANOS			
ASSALARIAT 1	3 PAX (Cuiner / Cambrer)	Sous bruts:	786.542
INIC: 1trim		Pag.extres:	131.090
FINAL: *		Seg.social:	311.506
		Pag. SS:	285.547
Sou mensual brut:	4.370	Total despesa:	1.229.139
S.Social a càrrec empresa	34 %	Total pagament:	1.203.180
SOUS BRUTS:			786.542
PAGUES EXTRES:			131.090
DESPESES SEG.SOCIAL:			311.506
PAGAMENT SEG. SOCIAL*:			285.547
DESPESES TOTAL:			1.229.139
TOTAL PAGAMENTS:			1.203.180
CREDITORS SEG.SOCIAL:			25.959
* pagament S.S. diferit 1 mes respecte la despesa			

A continuació s'expressa simulació a 15 anys dels principals estats comptables on es pot veure que a la vista d'aquest estudi, l'import net de la xifra de negocis és de 3.547.500 €.

D'altra banda s'informa que el licitador haurà de fer el seu propi estudi de viabilitat intern amb les seves previsions reals per tal de calcular l'increment de cànon que està disposat a pagar, sempre al seu risc i ventura, tenint en compte el Plec que regeix la concessió.

TRESORERIA	
COBRAMENTS (amb IVA inclòs)	
VENDES A CLIENTS:	3.902.252
APORTACIONS SOCIS:	67.000
PRÉSTECES ORDINARIS:	0
PRÉSTECES SENSE INTERÈS:	0
SUBVENCIIONS A FONDS PERDUT:	0
DEVOLUCIÓ DE FIANCES:	0
TOTAL COBRAMENTS:	3.969.252
PAGAMENTS (amb IVA inclòs)	
COMPRES A PROVEÏDORS:	1.363.232
SOUS BRUTS I PAGUES EXTRES:	917.633
SEGURETAT SOCIAL:	285.547
LLOGUERS:	479.160
SUBMINISTRAMENTS:	451.440
ALTRES DESPESES:	96.600
INTERESSOS PÒLISSA PAGATS:	0
LIQUIDACIÓ D'IVA:	34.623
QUOTES PRÉSTECES:	0
DEVOL. PRÉSTEC SENSE INTERÈS:	0
ADQUISICIÓ D'ACTIUS:	66.792
PAGAMENT LEASING:	0
PAGAMENT DE FIANCES:	11.000
IMPOST SOBRE BENEFICIS:	
DIVIDENDS REPARTITS:	
TOTAL PAGAMENTS:	3.706.027
SALDO TRESORERIA:	263.225



8.PÈRDUES I GUANYS	
INGRESSOS VENDES:	3.547.500
DESPESES COMPRES:	1.239.300
VARIACIÓ ESTOCS:	0
DESPESES PERSONAL:	1.229.139
LLOGUERS:	396.000
SUBMINISTRAMENTS:	378.000
ALTRES DESPESES:	84.000
RESULTAT BRUT D'EXPLOTACIÓ:	221.061
AMORTITZACIONS:	55.200
RESULTAT NET D'EXPLOTACIÓ:	165.861
INGRESSOS FINANCERS:	0
DESPESES FINANCERES:	0
RESULTAT ACTIVITATS ORDINÀRIES:	165.861
INGRESSOS EXTRAORD.-SUBVENCIONS:	0
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS:	165.861
IMPOST SOBRE BENEFICIS:	41.465
RESULTAT DESPRÉS D'IMPOSTOS:	124.396
Dret a compensar impostos:	
Impostos a pagar:	41.465

9.BALANÇ			
ACTIU		PASSIU	
IMMOBILITZAT		0 FONS PROPIS	191.396
Desp. constitució	0	Capital social	67.000
Cànon i altres drets	0	Reserves	0
Drets de traspàs	0	Resultat negatiu exercicis anteriors	-
Drets Leasing	0	Resultat net de l'exercici	124.396
Despeses a distribuir	0		
Software	0	FONS ALIENS	82.829
Terrenys	0	Préstecs sense interès	0
Edificis	0	Préstecs ordinaris	0
Maquinària i Instal·lacions	44.000	Hisenda acreedora d'IVA	15.405
Equips informàtics	0	Hisenda acreedora imp. societats	41.465
Eines	1.200	Org. creditors Seguretat Social	25.959
Mobiliari	10.000	Proveïdors Immobilitzat	0
Elements de transport	0	Proveïdors Mercaderies	0
Altres actius	0	Proveïdors Leasing	0
(Amortització acumulada)	-55.200		
CIRCULANT	274.225		
Fiances i Dipòsits	11.000		
Mercaderies	0		
Clients	0		
Hisenda deutora d'IVA	0		
Hisenda deutora imp. societats	0		
Tresoreria	263.225		
TOTAL:	274.225	TOTAL:	274.225

A Reus, a la data de la signatura electrònica.

Salvador Guillén
Cap de gestió d'Infraestructures de REDESSA