



ANNEX 7: ESTUDI DE VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ DEL SERVEI PER LA GESTIÓ I EXPLOTACIÓ DEL SERVEI DE RESTAURACIÓ DEL GAUDI CENTRE A 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 servei de restauració del GAUDI CENTRE de Reus, es redacta el present estudi de viabilitat.

En aquest document es desenvolupen els aspectes més importants que configuren l'explotació del servei de restauració, 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 restauració GAUDI CENTRE 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 són 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 del servei de restauració del GAUDI CENTRE de Reus, essent aquest susceptible d'explotació econòmica per particulars.

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 oneros 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 restauració 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 restauració 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 restauració 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 restauració està ubicat a la plaça Mercadal de Reus, epicentre comercial de la ciutat de Reus dins d'un edifici singular com és el GAUDI CENTRE, 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 visitants de l'espai GAUDI CENTRE sinó del públic en general que visita comerços o que vol gaudir d'un espai amb una situació privilegiada.

La durada de 10 anys és la durada resultant de l'estudi de viabilitat per obtenir una rendibilitat per l'adjudicatari, incloent els principals estats ratis econòmic-financers globals. (Pèrdues i Guanys, Tresoreria, Balanç)

Es mostren les següents previsions, quantificant l'import dels ingressos totals estimats pels 10 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 de gent que pot passar per la plaça més important de Reus, al costat de l'Ajuntament i en conjunt amb una gran àrea comercial.

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

Igualment el preu de venda estimat hi ha una previsió de menús de preu popular, un de gamma mig i un de gamma exclusiva o conegut com a menú degustació.

5. Riscos operatius i tecnològics i durada de la concessió

La durada de 10 anys és la durada resultant de l'estudi de viabilitat per obtenir una rendibilitat optima per part de 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 15.000€+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 10 anys de la inversió que es durà prèviament. Tampoc es considera una pòlissa de crèdit ja que les vendes es cobrien al comptat i el flux de caixa hauria de ser positiu.

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

1. INVERSIONS			
ACTIU 1	VALOR D'ADQUISICIÓ:		15.000 €
Maquinària i Instal·lacions ▼			
	Total+IVA (%):	21 ▼	18.150 €
	PAGAMENT (preu+IVA):		18.150 €
Anys amortització: 10	Quota anual amortització:	1.500	15.000 €
Mobiliari ▼	Amortització acumulada:		15.000 €
	VALOR TOTAL:	21 ▼	15.000 €
	IMPORT PAGAT:		18.150 €
	IVA SUPORTAT:		3.150 €
	QUOTA D'AMORTITZACIÓ TOTAL:		15.000 €

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. La resta d'adequació necessària per desenvolupar el servei serà a càrrec de l'adjudicatari.

Al concepte fiances i dipòsits es consideren 24.000€ com a concepte de garantia i que l'adjudicatari aportarà un capital mínim necessari.

2. RECURSOS FINANCIERS			
APORTACIONS ACCIONISTES:			70.000
INGRESSOS EXTRAORDINARIS-SUBVENCIONS:			0
PRÉSTECES SENSE INTERÈS	Entrades monetàries:		0
	Devolucions:		0
FIANCES I DIPÒSITS	Pagaments:		24.000
	Devolucions:		0

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 10anys:

-  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			
COMPRA 1	Quantitat (unitats):		36.000
MENU1	Preu unitat: 8		
	Total compres:		288.000
	Total+IVA:	10 ▼	316.800
	PAGAMENT:		316.800
	VALOR ESTOC FI ANY:		0
COMPRA 2	Quantitat (unitats):		36.000
MENU2	Preu unitat:12		
	Total compres:		432.000
	Total+IVA:	10 ▼	475.200
	PAGAMENT:		475.200
	VALOR ESTOC FI ANY:		0
COMPRA 3	Quantitat (unitats):		24.000
MENU3	Preu unitat:20		
	Total compres:		480.000
	Total+IVA:	10 ▼	528.000
	PAGAMENT:		528.000
	VALOR ESTOC FI ANY:		0
COMPRES TOTALS:		10 ▼	1.200.000
IVA TOTAL SUPORTAT:			120.000
TOTAL PAGAT:			1.320.000
ESTOC FI EXERCICI:			0
VARIACIÓ D'ESTOCS:			0

4. VENDES			
VENDA 1	Quantitat (unitats):		36.000
MENU1	Preu unitats: 20		
	Vendes producte:		720.000
	Total+IVA:	10 ▼	792.000
	COBRAMENT:		792.000
VENDA 2	Quantitat (unitats):		36.000
MENU2	Preu unitats: 30		
	Vendes producte:		1.080.000
	Total+IVA:	10 ▼	1.188.000
	COBRAMENT:		1.188.000
VENDA 3	Quantitat (unitats):		24.000
MENU3	Preu unitats: 50		
	Vendes producte:		1.200.000
	Total+IVA:	10 ▼	1.320.000
	COBRAMENT:		1.320.000
VENDES TOTALS			3.000.000
IVA TOTAL REPERCUTIT			300.000
TOTAL COBRAT			3.300.000

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

-  Menú 1: 20€
-  Menú 2: 30€
-  Menú 3: 50€

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

5. ALTRES DESPESES		
LLOGUERS	Lloguer 1:	240.000
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	290.400
SUBMINISTR.	Telèfon:	18.000
EXTERIORS	Electricitat:	168.000
	Gas:	30.000
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	261.360
	Aigua:	24.000
	10 ▼	
	Total+IVA (%):	26.400
TAXES MUNICIPALS		15.000
ASSEGURANCES		10.000
COL·LEGIS I GREMIS		0
ALTRES DESPESES EXEMPTES D'IVA		0
SUBCONTRAC. I	Serveis empreses ext.	30.000
ALTRES SERVEIS		0
	TOTAL:	30.000
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	36.300
PUBLICITAT I PROMOCIONS		10.000
DESPESES PER TRANSPORT		10.000
MATERIAL D'OFICINA		0
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	24.200
TOTAL LLOGUERS:		240.000
TOTAL SUBMINISTRAMENTS:		240.000
IAE's/TAXES/COL·LEGIS:		25.000
SUBCONTRACTATS:		30.000
PUBLICITAT I PROMOCIONS:		10.000
TRANSPORT:		10.000
MATERIAL OFICINA:		0
TOTAL:		555.000
IVA SUPORTAT:		108.660

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/3cambrers a jornada completa (sou brut mensual l 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
INICI: 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
DESPESA SEG.SOCIAL:			311.506
PAGAMENT SEG. SOCIAL*:			285.547

A continuació s'expressa simulació a 10 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 3.000.000 €.

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:	3.300.000
APORTACIONS SOCIS:	70.000
PRÉSTECs ORDINARIS:	0
PRÉSTECs SENSE INTERÈS:	0
SUBVENCIONS A FONDS PERDUT:	0
DEVOLUCIÓ DE FIANCES:	0
TOTAL COBRAMENTS:	3.370.000
PAGAMENTS (amb IVA inclòs)	
COMPRES A PROVEÏDORS:	1.320.000
SOUS BRUTS I PAGUES EXTRES:	917.633
SEGURETAT SOCIAL:	311.506
LLOGUERS:	290.400
SUBMINISTRAMENTS:	287.760
ALTRES DESPESES:	85.500
INTERESSOS PÒLISSA PAGATS:	0
LIQUIDACIÓ D'IVA:	47.730
QUOTES PRÉSTECs:	0
DEVOL. PRÉSTEC SENSE INTERÈS:	0
ADQUISICIÓ D'ACTIUS:	18.150
PAGAMENT LEASING:	0
PAGAMENT DE FIANCES:	24.000
IMPOST SOBRE BENEFICIS:	
DIVIDENDS REPARTITS:	
TOTAL PAGAMENTS:	3.302.679
SALDO TRESORERIA:	67.321

8. PÈRDUES I GUANYS	
INGRESSOS VENDES:	3.000.000
DESPESES COMPRES:	1.200.000
VARIACIÓ ESTOCS:	0
DESPESES PERSONAL:	1.229.139
LLOGUERS:	240.000
SUBMINISTRAMENTS:	240.000
ALTRES DESPESES:	75.000
RESULTAT BRUT D'EXPLOTACIÓ:	15.861
AMORTITZACIONS:	15.000
RESULTAT NET D'EXPLOTACIÓ:	861
INGRESSOS FINANCERS:	0
DESPESES FINANCERES:	0
RESULTAT ACTIVITATS ORDINÀRIES:	861
INGRESSOS EXTRAORD.-SUBVENCIONS:	0
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS:	861
IMPOST SOBRE BENEFICIS:	215
RESULTAT DESPRÉS D'IMPOSTOS:	646
Dret a compensar impostos:	
Impostos a pagar:	215

9. BALANÇ				
ACTIU		PASSIU		
IMMOBILITZAT		0 FONS PROPIS		70.646
Desp. constitució	0	Capital social	70.000	
Cànon i altres drets	0	Reserves	0	
Drets de traspàs	0	Resultat negatiu exercicis anteriors	-	
Drets Leasing	0	Resultat net de l'exercici	646	
Despeses a distribuir	0			
Software	0	FONS ALIENS		20.675
Terrenys	0	Préstecs sense interès	0	
Edificis	0	Préstecs ordinari	0	
Maquinària i Instal·lacions	0	Hisenda acreedora d'IVA	20.460	
Equips informàtics	0	Hisenda acreedora imp. societats	215	
Eines	0	Org. creditors Seguretat Social	0	
Mobiliari	15000	Proveïdors Immobilitzat	0	
Elements de transport	0	Proveïdors Mercaderies	0	
Altres actius	0	Proveïdors Leasing	0	
(Amortització acumulada)	-15000			
CIRCULANT		91.321		
Fiances i Dipòsits	24.000			
Mercaderies	0			
Clients	0			
Hisenda deutora d'IVA	0			
Hisenda deutora imp. societats	0			
Tresoreria	67.321			
TOTAL:		91.321	TOTAL:	91.321

A Reus, a la data de la signatura electrònica.

Magda Rovira
 Directora d'Urbanisme de REDESSA