



Ajuntament de
Mollet del Vallès

NIF: P0812300B

Esports

Expedient 201671Z

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMIC-FINANCER DE LA
CONCESSIÓ DE SERVEI DELS ESPAIS DE BAR-CAFETERIA
ANNEXES AL PAVELLÓ MUNICIPAL DE RIERA SECA**



Índex

OBJECTE.....	3
I. JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE VIABILITAT ECONÓMIC FINANCER.....	3
II. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL SERVEI.....	4
III. AVANTATGES QUE ACONSELLEN EL CONTRACTE DE CONCESSIÓ DE SERVEIS	4
IV. PREVISIÓ SOBRE LA DEMANDA D'ÚS I INGRESSOS.....	5
4.1 Usuaris.....	5
4.2 Ingressos.....	6
4.3 Despeses del bar	7
5 Inversions inicials	8
V. DADES FINALS.....	8
VI. CONCLUSIONS.....	9



OBJECTE

És objecte del present contracte promogut per l'Ajuntament de Mollet, l'explotació dels espais de bar-cafeteria annexes al Pavelló Municipal de Riera Seca mitjançant la concessió administrativa de serveis, per un període de dos anys, amb possibilitat de pròrroga per dos anys més.

La prestació del servei té com a principal finalitat l'explotació dels espais del bar-cafeteria ubicats a la Ronda de Can Fàbregas 1 de Mollet, annex al Pavelló Municipal de Hoquei Riera Seca, així com la regularització per a l'ús d'aquest.

I. JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMIC FINANCER

Com a actuació prèvia a la contractació d'una concessió de serveis per a la gestió indirecta del bar-cafeteria annex al Pavelló Municipal de Riera Seca, es redacta el present estudi de viabilitat econòmic financer. En aquest document es desenvolupen els aspectes més importants que configuren la gestió i l'explotació exposant les característiques i realitzant una valoració i justificació de la viabilitat econòmica del servei que es prestarà en aquesta entitat local.

L'estudi de viabilitat econòmic financera 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 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, vinculant si conclou en la inviabilitat d'un projecte. Tal com recull l'article 285 al punt segon, en els contractes de concessió de serveis la tramitació de l'expedient serà precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos o en el seu cas d'un estudi de viabilitat econòmic 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 a determinar la idoneïtat de l'una o l'altra figura d'estudi atendrem el 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, per un estudi de viabilitat econòmic financera quan es



consideri suficient en atenció a la naturalesa i finalitat de l'obra o quantia de la inversió requerida.

En aquest cas, la contractació de la concessió de serveis per a l'explotació del bar-cafeteria annexes al Pavelló Municipal de Riera Seca es considera objecte d'una anàlisi de viabilitat econòmic financera, per l'escassa quantia que comporta l'explotació i el cànon a abonar.

II. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL SERVEI

La finalitat del present contracte és donar servei de restauració, mitjançant gestió indirecta amb la concessió de serveis, al local de titularitat de l'Ajuntament de Mollet, essent aquest susceptible d'explotació econòmica per particulars.

Amb això es pretén:

- Oferir aliments i begudes als usuaris del pavelló municipal Riera Seca en particular, i a la ciutadania en general.
- Aportar major dinamisme a la zona per una major satisfacció dels usuaris i ciutadania.
- Des d'un punt de vista social, construir un espai per la trobada de les persones esportistes i els seus familiars i acompanyants

III. AVANTATGES QUE ACONSELLEN EL CONTRACTE DE CONCESSIÓ DE SERVEIS

Conforme a l'article 15 de la LCSP, el contracte de concessió de serveis és aquell que 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 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 relatiu al subministrament dels serveis objecte del contracte, en particular el risc que la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda. La transferència al concessionari del risc operacional implicarà l'exposició del servei a les incerteses del mercat.

Per tot l'anterior, l'elecció d'aquest model de contractació es troba justificada ja que per a l'entitat suposa traslladar el risc operacional al concessionari, qui podrà gestionar amb el seu

personal el servei, sense que l'Ajuntament disposi de personal ni mitjans adequats per a aquesta gestió.

D'altra banda, aquest risc comporta per al concessionari un estímul, qui amb una adequada gestió i una optimització de recursos pot veure augmentada la demanda del servei i per tant, els seus guanys. Al seu torn, aquest estímul servirà de revulsiu perquè la gestió de cara a l'usuari, sigui el més efectiva i adequada ja que un servei de qualitat comportarà un increment de la demanda i aquesta al seu torn, un augment dels guanys.

IV. PREVISIÓ SOBRE LA DEMANDA D'ÚS I INGRESSOS

4.1 Usuaris

Per la ubicació del bar-cafeteria annex al Pavelló Municipal de Riera Seca hem de tenir en compte que es tracta d'una activitat econòmica que no es sustentará només amb persones esportistes, tècniques i acompanyants, familiars i públic assistent als entrenaments, partits i esdeveniments concrets de temàtica esportiva que s'hi celebren de forma habitual, sobre tot entre els mesos de setembre i juny. El bar-cafeteria es troba davant un gran parc i en un zona urbana consolidada (amb habitatges, centres escolars i altres serveis) on ja s'ubiquen altres locals de restauració i botiges. El local té accés directe e independent des de el carrer.



Actualment la instal·lació esportiva compta amb dues entitats que fan un ús majoritari però no exclusiu d'aquest espai: el Mollet Hoquei Club i Club Patinatge Artístic Mollet.

El Mollet Hoquei Club compta amb 23 equips, el que suposa aproximadament 200 esportistes. I el Club Patinatge Artístic Mollet que compta amb uns 75 esportistes. Els horaris d'entrenament d'entre setmana ocupen la practica totalitat de les tardes, des de les 17:30 h fins les 23:30h. Amb aquests horaris i esportistes, es pot estimar que setmanalment hi ha al voltant de 800 usos, ja que el mateix esportista entrena dos o tres cops per setmana, i la majoria d'ells essent menors d'edat acompanyats per les seves famílies que els



han de portar i recollir als entrenaments. Per tant comptem com a mínim amb uns 250 usuaris diaris en horari de tarda.

Per altra banda cal destacar també la incidència de persones usuàries els caps de setmana, on en els darrers anys es disputen partits oficials i amistosos des de setembre fins juny en un horari aproximat de 9h a 23h del dissabte i de 9 a 21h els diumenges. Dissabte pel matí hi ha Competició de Jocs Escolars i la resta del cap de setmana partits d'hoquei.

En aquests partits s'ha de comptar que la previsió de participació dels usuaris es duplica en cada hora, ja que s'ha de comptar amb la presència de l'equip rival i els seu públic acompanyant, pel que comptem que els caps de setmana poden assistir una mitjana de més de 500 persones en un dissabte ple de partits i més de 300 en un diumenge normal. Amb la tipologia de consumició que es sol fer en caps de setmana, que sol ser més elevada que els dies laborals.

A més puntualment els caps de setmana al pavelló hi ha competicions esportives diverses com patinatge, escacs, arts marcial, billar, etc que atreuen encara més consumidors.

4.2 Ingressos

S'ha de considerar que la despesa que puguin fer els usuaris del bar al dia a dia és molt difícil de preveure, pel que es duen a terme aproximacions i estimacions de tipus conservador amb l'objectiu de no generar números incerts. Acceptem com a vàlid que el bar pot estar obert aproximadament uns 330 dies l'any, desglossats en 236 dies laborals i 47 caps de setmana, sense comptar períodes festius en els que també es podria obrir si hi hagués activitat i/o voluntat per part del concessionari.

Realitzant un càlcul aproximat en el que un 20% dels usuaris (números consolidats a altres licitacions d'aquest estil) realitzi una consumició en el dia a dia, per un import aproximat de tres euros (3,5 EUR), sense impostos (per exemple un refresc i una pasta), i que els caps de setmana el percentatge pugi fins al 30% i amb una consumició més alta, d'uns sis euros (6,00 EUR), a tall d'exemple consumir un refresc i un entrepà calent, podríem obtenir els ingressos previstos només del servei d'atenció als usuaris de l'activitat ordinària del camp.

Caldria comptar a banda amb una aportació extra d'activitats que solen dur a terme en aquests tipus d'espais com poden ser sopars d'equip, tornejos puntuals dels equips en qüestió, així com celebracions o actes privats (festes d'aniversari d'infants, etc). En aquest aspecte podríem comptar amb uns 200€ extra al més de mitjana.

Fem una estimació a la baixa i no tenim en compte totes les persones usuàries d'altres activitats com les activitats dirigides del programa municipal Mou-te, ni la resta de la ciutadania de Mollet que pot accedir des de el carrer directament al bar-cafeteria.

Prèvia aprovació per part de l'Ajuntament el concessionari també podria oferir menús de migdia,



sopars i esmorzars, que podrien incrementar molt la seva facturació.

Amb l'anterior, i tot i que és difícil realitzar unes estimacions precises, quantifiquem l'import dels ingressos totals per al primer any d'exploració (sense considerar l'IVA) de la forma següent:

CONCEPTE	QUANTITAT	INGRESSOS	INGRESSOS PER DIA TOTAL	UNITATS	INGRESSOS TOTALS
		PER DIA			
Clients laborals	50	3,50 €	175 €	236	41.300 €
Clients caps de cap de setmana	240	6,00 €	1.440 €	47	67.680 €
Extres	1	200,00 €	200	11	2.200 €
Total ingressos					111.180 €

4.3 Despeses del bar

L'estimació de despeses seran principalment en personal i matèries primes, i de forma secundària despeses de subministraments, neteja, manteniment, assegurances, cànon, així com de reparació i/o reposició de mobiliari, entre altres. Les despeses s'han calculat en relació a la demanda mínima esperada, igual que s'ha fet amb els ingressos. S'esperen un mínim 290 persones usuàries per setmana, això dividit per les 62 hores que estarà oberta com a mínim el bar-cafeteria, fa un càlcul de menys de 5 clients per hora.

Per calcular la despesa de personal s'ha tingut en compte el Conveni Col·lectiu Interprovincial del sector de la indústria d'hostaleria i turisme de Catalunya. Segons aquestes un cambrer (nivell 3) en un bar de 1a categoria (grup B), cobra 1.604,91 € mensuals. Hi s'ha calculat que les 64 hores setmanals haurà simultàniament només un cambrer/a que servei al local. Això són 39.702,26 € de costos de personal, el que representa un 35,6% de la facturació prevista.

Per calcular la despesa de matèries primes s'han revisat estudis similars, i s'ha determinat que de les matèries primes representaran un 38% de la facturació. Així doncs el 38% de la facturació són 42.324,40 €.

De nou, per calcular la despesa de subministraments, s'ha tingut en compte un ús mínim. S'han calculat 200 € d'aigua mensuals i 350 € d'electricitat.



DESPESA	IMPORT/ANY
Personal	39.702,26 €
Matèries Primes	42.248,40 €
Llum	3.850,00 €
Aigua	2.200,00 €
Reparacions i reposicions	2.200,00 €
Comunicació	240,00 €
Assegurances, prevenció..	1.200,00 €
Neteja	1.200,00 €
Despeses financeres	300,00 €
Estructura i despeses generals	1.800,00 €
Cànon fix mínim	4.800,00 €
Inversions	1.400,00 €
TOTAL DESPESES	101.140,66 €

5 Inversions inicials

L'adjudicatari del contracte haurà de realitzar una inversió inicial mínima d'aquells materials, estris i mobiliaris que actualment es consideren necessaris pel correcte funcionament del servei, segons la següent relació:

Vaixella	400,00 €
Cristalleria	200,00 €
Coberteria	200,00 €
Estris de cuina	1.000,00 €
Taules i cadires exterior	1.000,00 €
Total	2.800,00 €

V. DADES FINALS

Amb tot l'anterior existeix informació suficientment detallada per poder determinar la viabilitat del servei del bar-cafeteria annex al Pavelló Municipal de Riera Seca, amb el següent quadre relacional d'ingressos i despeses previstes i establint un cànon mínim mensual de 400 € (anual de 4.200,00 EUR), i amb el que resultaria el següent. Pel que fa als càlculs del segon, tercer i quart any s'ha dut a terme un increment del 2% anual en els ingressos i despeses, fruit d'un potencial increment del usuaris un cop s'ha restablert i consolidat de nou servei i del creixement del IPC previst pel Banc Central Europeu per 2025. L'Ajuntament liquidarà el cànon fix de forma trimestral i anualment un 5% sobre beneficis després d'impostos, atorgant el termini de pagament establert a l'article 62.2 de la Llei General



Tributària, i emetrà la corresponent factura, on s'haurà d'incloure l'IVA que s'escaigui.

En cas d'impagament en el termini atorgat, s'iniciarà el període executiu i es seguirà el determinat en el procediment de recaptació a l'ordenança general de gestió, inspecció i recaptació de tributs i altres ingressos de dret públic.

DESPESA	IMPORT/ANY 1	IMPORT/ANY 2	IMPORT/ANY 3	IMPORT/ANY 4	SUMA 4 ANYS
Personal	39.702,26 €	40.496,31 €	41.306,24 €	42.132,36 €	163.637,17 €
Matèries Primes	42.248,40 €	43.093,37 €	43.955,24 €	44.834,34 €	174.131,34 €
Llum	3.850,00 €	3.927,00 €	4.005,54 €	4.085,65 €	15.868,19 €
Aigua	2.200,00 €	2.244,00 €	2.288,88 €	2.334,66 €	9.067,54 €
Reparacions i reposicions	2.200,00 €	2.244,00 €	2.288,88 €	2.334,66 €	9.067,54 €
Comunicació	240,00 €	244,80 €	249,70 €	254,69 €	989,19 €
Assegurances, prevenció..	1.200,00 €	1.224,00 €	1.248,48 €	1.273,45 €	4.945,93 €
Neteja	1.200,00 €	1.224,00 €	1.248,48 €	1.273,45 €	4.945,93 €
Despeses financeres	300,00 €	306,00 €	312,12 €	318,36 €	1.236,48 €
Estructura i despeses generals	1.800,00 €	1.836,00 €	1.872,72 €	1.910,17 €	7.418,89 €
Cànon fix mínim	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	19.200,00 €
Amortització inversions	1.400,00 €	1.400,00 €			2.800,00 €
TOTAL DESPESES	101.140,66 €	103.039,48 €	103.576,27 €	105.551,79 €	413.308,20 €
TOTAL INGRESSOS	111.180,00 €	113.403,60 €	115.671,67 €	117.985,11 €	458.240,38 €
DIFERÈNCIA	10.039,34 €	10.364,12 €	12.095,41 €	12.433,31 €	44.932,18 €

VI. CONCLUSIONS

Com es pot observar en l'anàlisi efectuat, donada la previsió conservadora d'ingressos, establint uns costos aproximats d'acord amb els que es presenten al sector i a serveis del mateix tipus a altres instal·lacions esportives, i tenint en compte el període a dur a terme el servei, es pot considerar que amb el cànon mínim establert, el projecte és viable amb un potencial resultat positiu abans d'impostos per l'adjudicatari.