
Exp. General: 4390180001-2026-0011725

Assumpte: **Concessió de serveis - SERVEI DE BAR SITUAT AL CENTRE ESPORTIU DELTA DE DELTEBRE – BAR DEL CED AL MUNICIPI DE DELTEBRE**

ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMICOFINANCERA.

CONCESSIÓ DE SERVEIS DEL BAR DEL CENTRE ESPORTIU DEL DELTA PER A L'AJUNTAMENT DELTEBRE – BAR DEL CED AL MUNICIPI DE DELTEBRE.

1. OBJECTE

L'objecte del contracte és l'explotació del servei de bar – cafeteria- restaurant a les instal·lacions del Centre Esportiu del Delta (CED), per donar-hi servei, ubicat a l'Avinguda Canal, 0 del municipi de Deltebre (43580, Tarragona).

Aquest servei serà gestionat per l'empresa o persona física que resulti adjudicatària mitjançant contracte de concessió de servei, per un període de 4 anys.

Les instal·lacions del bar del CED estan integrades per un bar amb terrassa, sala i cuina situades a la planta pis d'un edifici que pertany al complex esportiu amb piscina descoberta, pistes de tennis, pistes de pàdel i gimnàs. Les instal·lacions es troben dins del casc urbà, amb fàcil accés per tots els veïns, i en bon estat, la qual cosa fa factible la seva explotació.

L'obertura del local serà segons l'horari i les dates establertes per l'Ajuntament de Deltebre. Els dies d'obertura i l'horari es podran modificar, amb caràcter general o per a dates o períodes concrets, sempre que hi hagi acord entre l'adjudicatari i l'Ajuntament, acord que haurà de ser comunicat als usuaris amb la suficient antelació i publicitat.

2. JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI

Com a actuació prèvia a la contractació d'una concessió de serveis per a la gestió indirecta del bar del Centre Esportiu del Delta, es redacta aquest estudi de viabilitat economicofinancera. En aquests documents 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.

L'estudi de viabilitat economicofinancera 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 dels mateixos, vinculant en els supòsits en què concloguin en la inviabilitat del projecte. Tal com recull l'article 285 al punt segon, *"en els contractes de concessió de serveis la tramitació de l'expedient ha d'anar precedida de la realització i l'aprovació d'un estudi de viabilitat d'aquests o, si s'escau, d'un estudi de viabilitat economicofinancera "*.

No obstant, no s'estipula en quins casos es podrà optar per una opció o una altra. El contingut de l'estudi esmentat, per analogia, serà el que estableix 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 d'una o altra figura d'estudi, es tindrà en compte el que estableix l'article 247.6 de la LCSP, segons el qual *"l'Administració concedent pot acordar motivadament la substitució de l'estudi de viabilitat a què es*

refereixen els apartats anteriors [de l'article 247 de la LCSP] per un estudi de viabilitat economicofinancera quan per la naturalesa i finalitat de les obres o per la quantia de la inversió requerida consideri que aquest és suficient”.

En aquest cas, la contractació de la concessió de serveis per a l'explotació del bar del CED es considera objecte d'anàlisi de viabilitat economicofinancera, atesa la poca quantia que comporta la inversió per a l'explotació del servei esmentat.

3. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL SERVEI

La finalitat del contracte proposat és la gestió indirecta mitjançant la concessió de serveis del bar del CED, titularitat de l'Ajuntament de Deltebre, i aquesta és susceptible d'explotació econòmica per particulars.

4. UTILITZACIÓ DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ DE SERVEIS

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

Aquest dret d'explotació dels serveis implica transferència al concessionari del risc operacional, que pot abastar el risc de demanda o 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 el 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 ha de suposar una exposició real del servei a les incerteses del mercat.

La utilització d'aquest tipus de contracte i no el contracte de serveis, o inclús la seva qualificació com a contracte de concessió patrimonial, han estat debatudes en nombroses ocasions i no sempre ha estat pacífica la seva solució. En l'actualitat, ha estat clarificat a **[l'Informe 13/2018, de 30 de maig, de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Comunitat Autònoma d'Aragó](#)**, assumpte: modalitats contractuals idònies per a la licitació d'un bar – cafeteria en instal·lacions o edificis eventualment acompanyat de la gestió d'una piscina municipal. Aquest informe assenyala:

“...Como ha señalado el Tribunal Administrativo de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid en su Resolución 153/2017, de 17 de mayo de 2017, en la calificación de un contrato es fundamental la causa del negocio como elemento delimitador. En este sentido, para deslindar un contrato administrativo de una concesión demanial debe atenderse a la prevalencia de la obtención de un interés público o finalidad pública frente al interés privado en la explotación de un negocio o realización de una actividad que requiera la ocupación privativa de un bien de dominio público o de

un bien patrimonial de la Administración. En este sentido, la existencia de un fin público que trascienda el puramente patrimonial llevará necesariamente a calificar la relación como contractual: será la finalidad perseguida por la Administración y la causa expresada lo que llevará a calificar una relación jurídica como contrato público o como negocio jurídico patrimonial.... En tales casos resulta evidente que la Administración no está persiguiendo únicamente una rentabilidad económica al permitir la ocupación de un espacio disponible en instalaciones públicas, sino que considera necesario fijar las condiciones mínimas de prestación de los servicios a los usuarios. Aunque el destinatario mediato de los servicios de restauración sean los usuarios que libremente decidan hacer uso de las mismas, el beneficiario último de la actividad y los servicios prestados es el propio Ayuntamiento, que busca prestar un mejor servicio público deportivo y de ocio.... En consecuencia, debe entenderse que negocios jurídicos en virtud de los cuales el contratista privado asume la gestión de un bar o cafetería en una piscina municipal, con calendario y horarios predeterminados de carácter obligatorio y prestaciones específicas, no puede considerarse un contrato patrimonial excluido de la aplicación de la LCSP en virtud de lo dispuesto en el art. 9. [...]

[...]

Como consecuencia de la nueva regulación, existen datos jurídicos que llevan a desechar la aplicación del tipo contractual de contrato de servicios a los contratos de bar o cafetería situados en instalaciones o edificios públicos, con las características descritas en la consulta recibidas. Primero, no se prevé que la Administración pública abone ningún precio al contratista como contraprestación de los servicios que éste presta, sino que será el adjudicatario el que deberá pagar una determinada cantidad al Ayuntamiento. La remuneración del contratista derivará de los rendimientos que pueda obtener de la explotación de los servicios de cafetería y restaurante que se presten a los usuarios de las piscinas municipales, con las prestaciones y en los horarios y condiciones que se establezcan por la Administración, pero a través de los precios que le paguen esos usuarios. Segundo, la Administración no garantiza una rentabilidad mínima la contratista, cuya remuneración queda condicionada a los resultados de la explotación del servicio, asumiendo el correspondiente riesgo.

[...]

La exigencia de que el adjudicatario soporte una parte significativa del riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado o "riesgo operacional", como criterio para la calificación del contrato como concesión de servicio, parece darse en los casos objeto de consulta, dado que se debe considerar que existe riesgo de demanda, puesto que la utilización del servicio de bar y cafetería no es obligatorio para los usuarios de las instalaciones, ni las instalaciones de la piscina como tales tienen un número garantizado de usuarios y existen unos mínimos e inevitables gasto de personal. Muy probablemente, como es usual en este tipo de contratos, existirán unos servicios mínimos de oferta de menú y otros productos de cafetería a ofrecer obligatoriamente a precios determinados, horarios predeterminados, riesgo de impago de los usuarios. En consecuencia, no están garantizados ni siquiera los ingresos suficientes para el pago del canon, pudiendo producirse pérdidas y sin que el adjudicatario pueda renunciar a la prestación del servicio, que estará obligado a realizar en las condiciones establecidas durante el tiempo

de vigencia del contrato, por lo que puede afirmarse que hay transferencia del riesgo operacional al contratista. [...]

En consecuencia, es la doble circunstancia de que los ingresos del contratista provengan de los usuarios y que exista transferencia del riesgo lo que configura el tipo contractual de la concesión de servicios. [...]

III. CONCLUSIONES

46. En el caso de atribución de facultades de ocupación y explotación de inmuebles públicos por particulares, particularmente en el caso de bares y cafeterías situadas en edificios o instalaciones públicas, la configuración como contrato de carácter patrimonial o como contrato administrativo depende de la causa del contrato y, en concordancia con ello, con la fijación de condiciones para la explotación por parte de la Administración. La finalidad de dar servicio a los usuarios de la instalación, junto con la fijación de condiciones de prestación, como las relativas a horarios, servicios, productos o precios, entre otros, son claros indicios de la naturaleza administrativa del contrato.

II. El régimen jurídico de los contratos administrativos relativos a bares o cafeterías en edificios o instalaciones públicas ha evolucionado en función de los cambios producidos en el Derecho comunitario y en el nacional. En la actualidad, un contrato en que la retribución del contratista derive de la explotación del servicio y, en consecuencia, de los precios de pagados por los usuarios, y con transferencia del riesgo de explotación, es decir, con asunción por el contratista de los riesgos de la oferta y la demanda y de responsabilidad frente a terceros, ha de calificarse como contrato de concesión de servicios.

III. Los contratos de concesión de servicios no son susceptibles de adjudicación directa conforme a la tramitación prevista para los contratos menores de obras, suministros y servicios.

IV. El valor estimado del contrato no se establece en función de canon a pagar por el contratista o de una eventual subvención al funcionamiento a aportar por la Administración, sino en función del valor del negocio, lo que obliga a estimar el volumen de facturación, por el tiempo previsto de duración del contrato, más las eventuales aportaciones de la administración en suministros eléctricos y otros.”

Per tot això, l'elecció d'aquest model es troba justificada, ja que per a l'entitat suposa traslladar el risc operacional al concessionari, qui podrà gestionar amb el personal el servei, sense que l'Ajuntament disposi de personal ni mitjans adequats per a la gestió.

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

5. PREVISIÓ SOBRE LA DEMANDA D'ÚS I INGRESSOS

5.1. USUARIS

La demanda d'ús del servei es fonamenta en la població de què disposa el municipi, atès que fonamentalment els demandants del servei es preveu que siguin residents al terme municipal tot i que de forma esporàdica amb la celebració de competicions esportives i d'altres actes, hi haurà usuaris de fora el municipi.

Per analitzar la demanda del servei, ens basem en l'aflluència d'usuaris del CED així com el número d'habitants del municipi de Deltebre. L'aflluència varia considerablement d'una localitat a una altra en funció de factors tan heterogenis com la densitat de població, densitat de comerços, topografia del terreny, climatologia, ofertes de serveis semblants, accessibilitat, nivell de vida, qualitat de vida, etc.

Les dades de població del municipi són les següents (*Font: INE*):

DESCRIPCIÓ	DADES DE DELTEBRE
Padró d'habitants a 1 de gener de 2022	11.656
Menors de 14 anys (%)	13,21 %
De 15 a 29 anys (%)	14,44 %
De 30 a 64 anys (%)	49,79 %
Majors de 64 anys (%)	22,55 %

Taula 1

Tal com es desprèn de les dades de la taula anterior, el municipi de Deltebre compta amb una població jove. La meitat dels seus habitants estan entre els 30 i els 64 anys, la qual cosa fa que hi hagi una previsió òptima de l'ús de les instal·lacions esportives i, en conseqüència, també del bar ubicat a aquestes instal·lacions.

Les dades d'usuaris abonats al CED són les següents:

PERSONES ABONADES	TOTAL
De 4 a 13 anys	55
De 14 a 19 anys	131
De 20 a 59 anys	933
Majors de 60 anys	369
	1.488

Taula 2

5.1. INGRESSOS EN EL BAR DEL CENTRE ESPORTIU

Cal considerar que la despesa per cada usuari del bar del CED és molt difícil de preveure, per la qual cosa es consideren, en principi, dos escenaris amb previsions

Àrea #DeltebreActiu

conservadores que comportin una rendibilitat acceptable del servei en aquesta concessió: d'una banda, aquelles persones amb una despesa menor (assimilable refrescos, infusions, gelats...) i, de l'altra, aquelles persones amb una despesa diària superior (assimilable menú diari, entrepans, tapes...). S'estima una obertura anual mínima de 365 dies a l'any, així com un nombre mitjà d'usuaris al dia que variarà en funció de la temporada en què ens trobem.

Tot això fa que les estimacions d'ingressos siguin de difícil previsió (en no disposar l'Ajuntament de les dades d'ingressos d'exercicis anteriors), però quantificant l'import dels ingressos totals diaris per al primer any d'explotació (IVA inclòs), que serien els següents:

	CONCEPTE	Clients diaris	Despesa diària per client	Despesa diària total	Ingressos bruts totals anuals
TEMPORADA HIVERN - 16/09 a 14/06	Usuaris CED	4	2,00 €	8,00 €	2.184,00 €
	Usuaris CED	3	12,00 €	36,00 €	9.828,00 €
	Altres usuaris	3	2,00 €	6,00 €	1.638,00 €
	Altres usuaris	3	12,00 €	36,00 €	9.828,00 €
	TOTAL HIVERN	13	28,00 €	86,00 €	23.478,00 €
TEMPORADA ESTIU - 15/06 a 15/09	Usuaris CED	6	2,00 €	12,00 €	1.104,00 €
	Usuaris CED	2	12,00 €	24,00 €	2.208,00 €
	Altres usuaris	10	2,00 €	20,00 €	1.840,00 €
	Altres usuaris	2	12,00 €	24,00 €	2.208,00 €
	TOTAL ESTIU	20	28,00 €	80,00 €	7.360,00 €
				ANUAL	30.838,00 €

Taula 3

S'han realitzat unes estimacions molt prudentes, atès que les estimacions respecte l'aflluència s'han realitzat diferenciant entre la temporada d'hivern (del 16 de setembre fins al 14 de juny; en total, 273 dies) i la temporada d'estiu (del 15 de juny al 15 de setembre; en total, 92 dies), entenent que l'aflluència d'usuaris és superior a l'estiu que a l'hivern. Així mateix, cal tenir en compte que durant els caps de setmana de l'any es realitzen diferents activitats i competicions esportives, que comporten un increment important en l'aflluència d'usuaris sobretot de fora del municipi de Deltebre, els quals es preveu que facin us del bar.

6. COST DEL BAR DEL CENTRE ESPORTIU

Àrea #DeltebreActiu

L'estimació de costos anuals es refereix al cànon més assegurances, primeres matèries i altres, energia elèctrica i amortitzacions de la maquinària.

DESPESES ANUALS	IMPORTE
CÀNON (330,50€ mensuals IVA inclòs)	3.966,00 €
ASSEGURANCES	400,00 €
PERSONAL	- €
<i>Cambrer</i>	- €
<i>Ajudant de cambrer</i>	- €
MATÈRIES PRIMERES I ALTRES (30% dels ingressos bruts)	9.251,40 €
ENERGIA ELÈCTRICA	9.500,00 €
AMORTITZACIONS	1.526,98 €
TOTAL ANUAL	24.644,38 €

Taula 4

S'ha calculat el cost del servei tenint en compte el següent:

- El cànon que haurà de pagar l'empresa concessionària a l'Ajuntament s'ha previst en un import de 3.966 euros, a raó de 330,50 euros mensuals, i seguint les estipulacions previstes respecte aquest en els plecs tècnic i administratiu.
- Per al càlcul de les primeres matèries i altres despeses s'ha estimat un cost del 30% sobre el volum de vendes i així mateix s'han afegit els costos de les assegurances.
- El cost de despesa de subministraments d'electricitat, que assumirà la concessionària; essent els costos del subministrament de l'aigua a càrrec de l'Ajuntament.

El preu de la maquinària i el mobiliari que s'haurà d'adquirir s'ha estimat d'acord amb els preus de mercat actuals. Pel que fa a les amortitzacions d'aquests béns:

	Del 01/07/26 al 31/12/2026	Del 01/01/2027 al 31/12/2027	Del 01/01/2028 al 31/12/2028	Del 01/01/2029 al 31/12/2029	Del 01/01/2030 al 30/06/2030
Mesos	6	12	12	12	6
TOTAL	763,49	1.526,98	1.526,98	1.526,98	763,49

Taula 5

S'ha previst un sistema d'amortització anual constant, assignant a cada bé una quota d'amortització fixa per a cada exercici, prenent com a base els coeficients lineals màxims

establerts en les taules d'amortització simplificada de l'Agència Estatal d'Administració Tributària¹. D'aquesta manera, un cop transcorreguts els 4 anys de durada de la concessió, restarà un valor residual. La maquinària revertirà en l'ajuntament i el seu valor residual serà satisfet per aquest a l'adjudicatària de forma directa o bé es tindrà en compte en la següent concessió per ser satisfeta de forma indirecta.

Els valors de la maquinària són els establerts en funció de preus de mercat i són els que es fan servir en el present estudi de costos. El fet que els preus reals acabin resultant diferents, en més o menys, no representarà cap dret per a l'ajuntament i tampoc per a la concessionària.

Com s'ha indicat en aquest document, aquestes xifres són merament estimatives i tenen la finalitat de valorar la viabilitat de la concessió. S'han realitzat els càlculs sent prudents tant en els ingressos com en les despeses, atès que l'Ajuntament no disposa de les xifres de negoci que s'han obtingut en anys anteriors, per la qual cosa resulta complicat portar a terme aquest estudi de viabilitat.

7. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I ANUALITATS

Respecte l'import del contracte segons disposa l'article 100 LCSP per pressupost base de licitació s'entendrà el límit màxim de despesa que en virtut del contracte pot comprometre l'òrgan de contractació, excepte disposició en contra. Per tant, si en el contracte de concessió de servei, no es compromet cap despesa, no cal fixar pressupost base de licitació (INFORME 10/2021, DE 16 DE DICIEMBRE DE 2021 - CONSEJERÍA DE HACIENDA Y FINANCIACIÓN EUROPEA Dirección General de Contratación Comisión Consultiva de Contratación Pública – Junta de Andalucía).

Tot i això s'estableix un cànon mínim que la concessionària ha de satisfer en favor de l'Ajuntament de Deltebre i que és pel següent import i d'acord amb les següents anualitats:

Cànon mensual	330,50 €
---------------	----------

Taula 6

	Del 01/07/26 al 31/12/2026	Del 01/01/2027 al 31/12/2027	Del 01/01/2028 al 31/12/2028	Del 01/01/2029 al 31/12/2029	Del 01/01/2030 al 30/06/2030
Mesos	6	12	12	12	6
TOTAL	1.983,00 €	3.966,00 €	3.966,00 €	3.966,00 €	1.983,00 €

¹ Veure la taula al següent enllaç: https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/folleto-actividades-economicas/3-impuesto-sobre-renta-personas-fisicas/3_5-estimacion-directa-simplificada/3_5_4-tabla-amortizacion-simplificada.html

Taula 7

8. VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

En virtut de l'article 101 de la LCSP el valor estimat dels contractes de concessió de serveis serà l'import net de la xifra de negocis, sense incloure l'Impost sobre el Valor Afegit, que segons les estimacions, generarà l'empresa concessionària durant l'execució del mateix com a contraprestació dels serveis objecte del contracte, així com dels subministraments relacionats amb aquests serveis.

El contracte té una durada de 4 anys i el volum de negocis IVA exclòs previst és de 28.034,55 €/anual (112.138,20.-€ per als 48 mesos de contracte).

9. VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ

Prenent els resultats dels punts anteriors pel que fa al càlcul d'ingressos i costos (IVA inclòs) de l'explotació del bar del CED, el compte de resultats presenta les xifres següents:

INGRESSOS	30.838,00 €
DESPESES	24.644,38 €
TOTAL	6.193,62 €

Taula 8

Amb el que s'ha mostrat fins a aquest punt, es justifica la viabilitat econòmica de la concessió que es pretén contractar del servei de bar – cafeteria – restaurant al Centre Esportiu del Delta del municipi de Deltebre. Només cal destacar que les estimacions són amb un nombre d'usuaris, així com una despesa mitjana per usuari prudent, podent realitzar el concessionari serveis que augmentin aquest nombre d'usuaris, així com la despesa mitjana (entrepanes, menús, tapes, etc.), que poden comportar uns ingressos extraordinaris als previstos que produeixin uns beneficis afegits que ajudin igualment a la viabilitat de la concessió.

Finalment, reiterar que la demanda real, així com la despesa mitjana per usuari són de difícil previsió quan depenen de la relació qualitat/preu del servei o del tracte subministrat. Les dades que es recullen en aquest informe es corresponen amb un servei diligent acurat i de qualitat que haurà d'oferir el concessionari perquè es compleixin les estimacions previstes. En tot cas, cal suposar que el concessionari posarà tots els mitjans al seu abast a fi d'obtenir la major demanda possible i rendibilitzar l'explotació del negoci.



Àrea #DeltebreActiu

Belen verge Bertomeu

Cap d'Àrea #DeltebreActiu

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT
