



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 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 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 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 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 9,5 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 9,5 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 mes 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 9,5 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 l'1 d'octubre de 2026.

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, a efectes merament estimatius i sense caràcter obligatori, l'estudi considera una inversió inicial orientativa de 20.000 € + 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 la amortització 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:	20.000 €
Maquinària i Instal·lacions			
		Total+IVA (%):	24.200 €
		PAGAMENT (preu+IVA):	24.200 €
Anys amortització:	10	Quota anual amortització:	2.000 €
Mobiliari		Amortització acumulada:	20.000 €
		VALOR TOTAL:	20.000 €
		IMPORT PAGAT:	24.200 €
		IVA SUPORTAT:	4.200 €
		QUOTA D'AMORTITZACIÓ TOTAL:	20.000 €

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 FINANCERS			
APORTACIONS ACCIONISTES:			24.200
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 9,5 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		
COMPRA 1	Quantitat (unitats):	34.200
MENU1	Preu unitat: 8,2	
	Total compres:	280.440
	Total+IVA:	10 ▼ 308.484
	PAGAMENT:	308.484
	VALOR ESTOC FI ANY:	0
COMPRA 2	Quantitat (unitats):	34.200
MENU2	Preu unitat:12	
	Total compres:	410.400
	Total+IVA:	10 ▼ 451.440
	PAGAMENT:	451.440
	VALOR ESTOC FI ANY:	0
COMPRA 3	Quantitat (unitats):	22.800
MENU3	Preu unitat:20	
	Total compres:	456.000
	Total+IVA:	10 ▼ 501.600
	PAGAMENT:	501.600
	VALOR ESTOC FI ANY:	0
COMPRES TOTALS:		10 ▼ 1.146.840
IVA TOTAL SUPORTAT:		114.684
TOTAL PAGAT:		1.261.524
ESTOC FI EXERCICI:		0
VARIACIÓ D'ESTOCS:		0

4. VENDES		
VENDA 1	Quantitat (unitats):	34.200
MENU1	Preu unitats: 22,2	
	Vendes producte:	759.240
	Total+IVA:	10 ▼ 835.164
	COBRAMENT:	835.164
VENDA 2	Quantitat (unitats):	34.200
MENU2	Preu unitats: 32	
	Vendes producte:	1.094.400
	Total+IVA:	10 ▼ 1.203.840
	COBRAMENT:	1.203.840
VENDA 3	Quantitat (unitats):	22.800
MENU3	Preu unitats: 50	
	Vendes producte:	1.140.000
	Total+IVA:	10 ▼ 1.254.000
	COBRAMENT:	1.254.000
VENDES TOTALS		2.993.640
IVA TOTAL REPERCUTIT		299.364
TOTAL COBRAT		3.293.004

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

- 📊 Menú 1: 22,20€
- 📊 Menú 2: 32,00€
- 📊 Menú 3: 50,00€



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

5. ALTRES DESPESES		
LLOGUERS	Lloguer 1:	228.000
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	275.880
SUBMINISTR.	Telèfon:	17.100
EXTERIORS	Electricitat:	159.600
	Gas:	28.500
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	248.292
	Aigua:	22.800
	10 ▼	
	Total+IVA (%):	25.080
TAXES MUNICIPALS		15.000
ASSEGURANCES		10.000
COL·LEGIS I GREMIS		0
ALTRES DESPESES EXEMPTES D'IVA		0
SUBCONTRAC. I	Serveis empreses ext.	20.000
ALTRES SERVEIS		0
	TOTAL:	20.000
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	24.200
PUBLICITAT I PROMOCIONS		10.000
DESPESES PER TRANSPORT		10.000
MATERIAL D'OFICINA		0
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	24.200
TOTAL LLOGUERS:		228.000
TOTAL SUBMINISTRAMENTS:		228.000
IAE's/TAXES/COL·LEGIS:		25.000
SUBCONTRACTATS:		20.000
PUBLICITAT I PROMOCIONS:		10.000
TRANSPORT:		10.000
MATERIAL OFICINA:		0
TOTAL:		521.000
IVA SUPORTAT:		101.652

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 + 2 cambrers 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 HUMANS			
ASSALARIAT 1	5 PAX (Cuiner / Cambrer)	Sous bruts:	830.239
INICI: 1trim		Pag.extres:	138.373
FINAL: -		Seg.social:	328.812
		Pag. SS:	301.411
Sou mensual brut:	7.283	Total despesa:	1.297.424
S.Social a càrrec empresa	34 %	Total pagament:	1.270.023
SOUS BRUTS:			830.239
PAGUES EXTRES:			138.373
DESPESA SEG.SOCIAL:			328.812
PAGAMENT SEG. SOCIAL*:			301.411

A continuació s'expressa simulació a 9,5 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 2.993.640 €.

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:	3.293.004
APORTACIONS SOCIS:	24.200
PRÉSTECOS ORDINARIS:	0
PRÉSTECOS SENSE INTERÈS:	0
SUBVENCIIONS A FONDS PERDUT:	0
DEVOLUCIÓ DE FIANCES:	0
TOTAL COBRAMENTS:	3.317.204
PAGAMENTS (amb IVA inclòs)	
COMPRES A PROVEÏDORS:	1.261.524
SOUS BRUTS I PAGUES EXTRES:	968.612
SEGURETAT SOCIAL:	301.411
LLOGUERS:	275.880
SUBMINISTRAMENTS:	273.372
ALTRES DESPESES:	73.400
INTERESSOS PÒLISSA PAGATS:	0
LIQUIDACIÓ D'IVA:	54.768
QUOTES PRÉSTECOS:	0
DEVOL. PRÉSTEC SENSE INTERÈS:	0
ADQUISICIÓ D'ACTIUS:	24.200
PAGAMENT LEASING:	0
PAGAMENT DE FIANCES:	24.000
IMPOST SOBRE BENEFICIS:	
DIVIDENDS REPARTITS:	
TOTAL PAGAMENTS:	3.257.167
SALDO TRESORERIA:	60.037



8. PÈRDUES I GUANYS	
INGRESSOS VENDES:	2.993.640
DESPESES COMPRES:	1.146.840
VARIACIÓ ESTOCS:	0
DESPESES PERSONAL:	1.297.424
LLOGUERS:	228.000
SUBMINISTRAMENTS:	228.000
ALTRES DESPESES:	65.000
RESULTAT BRUT D'EXPLOTACIÓ:	28.376
AMORTITZACIONS:	20.000
RESULTAT NET D'EXPLOTACIÓ:	8.376
INGRESSOS FINANCERS:	0
DESPESES FINANCERES:	0
RESULTAT ACTIVITATS ORDINÀRIES:	8.376
INGRESSOS EXTRAORD.-SUBVENCIONS:	0
RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS:	8.376
IMPOST SOBRE BENEFICIS:	2.094
RESULTAT DESPRÉS D'IMPOSTOS:	6.282
Dret a compensar impostos:	
Impostos a pagar:	2.094

9. BALANÇ			
ACTIU		PASSIU	
IMMOBILITZAT		0 FONS PROPIS	30.482
Desp. constitució	0	Capital social	24.200
Cànon i altres drets	0	Reserves	0
Drets de traspàs	0	Resultat negatiu exercicis anteriors	-
Drets Leasing	0	Resultat net de l'exercici	6.282
Despeses a distribuir	0		
Software	0	FONS ALIENS	53.555
Terrenys	0	Préstecs sense interès	0
Edificis	0	Préstecs ordinari	0
Maquinària i Instal·lacions	0	Hisenda acreedora d'IVA	24.060
Equips informàtics	0	Hisenda acreedora imp. societats	2.094
Eines	0	Org. creditors Seguretat Social	27.401
Mobiliari	20.000	Proveïdors Immobilitzat	0
Elements de transport	0	Proveïdors Mercaderies	0
Altres actius	0	Proveïdors Leasing	0
(Amortització acumulada)	-20.000		
CIRCULANT	84.037		
Fiances i Dipòsits	24.000		
Mercaderies	0		
Clients	0		
Hisenda deutora d'IVA	0		
Hisenda deutora imp. societats	0		
Tresoreria	60.037		
TOTAL:	84.037	TOTAL:	84.037

A Reus, a la data de la signatura electrònica.

Magda Rovira
Directora d'Urbanisme de REDESSA