



## **ANNEX 6: ESTUDI DE VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ DEL SERVEI PER LA GESTIÓ I EXPLOTACIÓ DEL BAR-CAFETERIA-RESTAURANT DE L'EDIFICI REDESSA VIVER 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-restaurant de l'edifici REDESSA VIVER, 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-restaurant, 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-restaurant de l'Edifici REDESSA VIVER 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-restaurant a l'edifici REDESSA VIVER 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 plec tècnic. 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 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 bar-cafeteria-restaurant 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-restaurant 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-restaurant 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-restaurant dins d'un edifici singular com REDESSA VIVER a prop del centre 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 VIVER, sinó també del públic en general.

Així mateix, s'ha de tenir en compte que l'edifici REDESSA VIVER, té una afluència diària de al voltant d'uns 300 treballadors que pertanyen a una cinquantena d'empreses que s'allotgen al centre empresarial.

La durada de 10 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 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 d'ocupació de l'edifici REDESSA VIVER i l'afluència dels residents de la zona mes la resta del teixit empresarial que envolta l'edifici.

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

**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 recuperar les inversions realitzades per l'adjudicatari.

El termini màxim per l'obertura és de 6 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 85.000€+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 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:		15.000 €
	Total+IVA (%):	21 ▼	18.150 €
	PAGAMENT (preu+IVA):		18.150 €
Anys amortització:	10	Quota anual amortització:	1.500
Mobiliari	Amortització acumulada:		15.000 €
ACTIU 2	VALOR D'ADQUISICIÓ:		40.000 €
	Total+IVA (%):	21 ▼	48.400 €
	PAGAMENT (preu+IVA):		48.400 €
Anys amortització:	10	Quota anual amortització:	4.000
Instal.lacions	Amortització acumulada:		40.000 €
ACTIU 3	VALOR D'ADQUISICIÓ:		30.000 €
	Total+IVA (%):	21 ▼	36.300 €
	PAGAMENT (preu+IVA):		36.300 €
Anys amortització:	10	Quota anual amortització:	3.000
Altres	Amortització acumulada:		30.000 €
	<b>VALOR TOTAL:</b>		<b>85.000 €</b>
	<b>IMPORT PAGAT:</b>		<b>102.850 €</b>
	<b>IVA SUPORTAT:</b>		<b>17.850 €</b>
	<b>QUOTA D'AMORTITZACIÓ TOTAL:</b>		<b>85.000 €</b>

2. RECURSOS FINANCERS			
APORTACIONS ACCIONISTES:			120.000 €
INGRESSOS EXTRAORDINARIS-SUBVENCIONS:			- €
PRÉSTECES SENSE INTERÈS	Entrades monetàries:		- €
	Devolucions:		- €
FIANCES I DIPÒSITS	Pagaments:		10.000 €
	Devolucions:		- €



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 10.000€ com a concepte de garantia pel contracte arrendament espai.

### 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 10 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):	225.000
CAFES	Preu unitat: 0,54	
	Total compres:	121.500,00 €
	<b>Total+IVA:</b>	133.652,00 €
	PAGAMENT:	133.652,00 €
	VALOR ESTOC FI ANY:	0
COMPRA 2	Quantitat (unitats):	60.000
ENTREPANS	Preu unitat:1,26	
	Total compres:	75.600,00 €
	<b>Total+IVA:</b>	83.160,00 €
	PAGAMENT:	83.160,00 €
	VALOR ESTOC FI ANY:	0
COMPRA 3	Quantitat (unitats):	60.000
PASTES, altres...	Preu unitat:0,9	
	Total compres:	54.000,00 €
	<b>Total+IVA:</b>	59.400,00 €
	PAGAMENT:	59.400,00 €
	VALOR ESTOC FI ANY:	0
COMPRA 4	Quantitat (unitats):	120.000
MENUS	Preu unitat: 6	
	Total compres:	720.000,00 €
	<b>Total+IVA:</b>	792.000,00 €
	PAGAMENT:	792.000,00 €
	VALOR ESTOC FI ANY:	0
COMPRA 5	Quantitat (unitats):	90.000
BEGUDES	Preu unitat:0,72	
	Total compres:	64.800,00 €
	<b>Total+IVA:</b>	71.280,00 €
	PAGAMENT:	71.280,00 €
	VALOR ESTOC FI ANY:	0
<b>COMPRES TOTALS:</b>		1.035.900,00 €
<b>IVA TOTAL SUPORTAT:</b>		103.592,00 €
<b>TOTAL PAGAT:</b>		1.139.492,00 €
<b>ESTOC FI EXERCICI:</b>		0,00 €
<b>VARIACIÓ D'ESTOCS:</b>		0,00 €

4. VENDES		
VENDA 1	Quantitat (unitats):	225.000
CAFES	Preu unitat: 2,2	
	Total VENDES:	495.000,00 €
	<b>Total+IVA:</b>	544.500,00 €
	PAGAMENT:	544.500,00 €
	VALOR ESTOC FI ANY:	0
VENDA 2	Quantitat (unitats):	60.000
ENTREPANS	Preu unitat: 4,5	
	Total VENDES:	270.000,00 €
	<b>Total+IVA:</b>	297.000,00 €
	PAGAMENT:	297.000,00 €
	VALOR ESTOC FI ANY:	0
VENDA 3	Quantitat (unitats):	60.000
PASTES, altres...	Preu unitat: 3,25	
	Total VENDES:	195.000,00 €
	<b>Total+IVA:</b>	214.500,00 €
	PAGAMENT:	214.500,00 €
	VALOR ESTOC FI ANY:	0
VENDA 4	Quantitat (unitats):	120.000
MENUS	Preu unitat: 14,5	
	Total VENDES:	1.740.000,00 €
	<b>Total+IVA:</b>	1.914.000,00 €
	PAGAMENT:	1.914.000,00 €
	VALOR ESTOC FI ANY:	0
VENDA 5	Quantitat (unitats):	90.000
BEGUDES	Preu unitat: 3	
	Total VENDES:	270.000,00 €
	<b>Total+IVA:</b>	297.000,00 €
	PAGAMENT:	297.000,00 €
	VALOR ESTOC FI ANY:	0
<b>VENDES TOTALS:</b>		2.970.000,00 €
<b>IVA TOTAL SUPORTAT:</b>		297.000,00 €
<b>TOTAL PAGAT:</b>		3.267.000,00 €
<b>ESTOC FI EXERCICI:</b>		0,00 €
<b>VARIACIÓ D'ESTOCS:</b>		0,00 €



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

-  Cafès o infusions: 2,2€
-  Entrepans: 4,5€
-  Pastes, altres: 3,25€
-  Menús o menjars: 14,5€
-  Begudes: 3€

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

<b>5. ALTRES DESPESES</b>		
LLOGUERS	Lloguer 1:	240.000,00 €
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	290.400,00 €
SUBMINISTR.	Telèfon:	12.000,00 €
EXTERIORS	Electricitat:	144.000,00 €
	Gas:	30.000,00 €
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	225.060,00 €
	Aigua:	18.000,00 €
	10 ▼	
	Total+IVA (%):	19.800,00 €
TAXES MUNICIPALS		5.000
ASSEGURANCES		5.000
COL-LEGIS I GREMIS		0
ALTRES DESPESES EXEMPTES D'IVA		0
SUBCONTRAC. I	Serveis empreses ext.	10.000,00 €
ALTRES SERVEIS		0,00 €
	TOTAL:	10.000,00 €
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	12.100,00 €
PUBLICITAT I PROMOCIONS		5.000,00 €
DESPESES PER TRANSPORT		5.000,00 €
MATERIAL D'OFICINA		0,00 €
	21 ▼	
	Total+IVA (%):	12.100,00 €
<b>TOTAL LLOGUERS:</b>		240.000,00 €
<b>TOTAL SUBMINISTRAMENTS:</b>		204.000,00 €
<b>IAE's/TAXES/COL-LEGIS:</b>		10.000,00 €
<b>SUBCONTRACTATS:</b>		10.000,00 €
<b>PUBLICITAT I PROMOCIONS:</b>		5.000,00 €
<b>TRANSPORT:</b>		5.000,00 €
<b>MATERIAL OFICINA:</b>		0,00 €
<b>TOTAL:</b>		474.000,00 €
<b>IVA SUPORTAT:</b>		95.460,00 €

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 2 cuiners + 3 cambrers 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 HUMANS			
ASSALARIATS	2 Cuiner + 3 Cambrers	Sous bruts:	873.936 €
		Pag.extres:	145.656 €
		Seg.social:	346.118 €
		Pag. SS:	317.275 €
Sou mensual brut:	7.283	Total despesa:	1.365.710 €
S.Social a càrrec empri	34 %		
<b>SOUS BRUTS:</b>			873.936 €
<b>PAGUES EXTRES:</b>			145.656 €
<b>DESPESEA SEG.SOCIAL:</b>			346.118 €

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 2.970.000 €.

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	
<b>COBRAMENTS (amb IVA inclòs)</b>	
VENDES A CLIENTS:	3.267.000,00 €
APORTACIONS SOCIS:	120.000,00 €
PRÉSTECOS ORDINARIS:	0,00 €
PRÉSTECOS SENSE INTERÈS:	0,00 €
SUBVENCIIONS A FONS PERDUT:	0,00 €
DEVOLUCIÓ DE FIANCES:	0,00 €
<b>TOTAL COBRAMENTS:</b>	<b>3.387.000,00 €</b>
<b>PAGAMENTS (amb IVA inclòs)</b>	
COMPRES A PROVEÏDORS:	1.139.492,00 €
SOUS BRUTS I PAGUES EXTRES:	1.019.592,00 €
SEGURETAT SOCIAL:	317.275,00 €
LLOGUERS:	290.400,00 €
SUBMINISTRAMENTS:	244.860,00 €
ALTRES DESPESES:	34.200,00 €
INTERESSOS PÒLISSA PAGATS:	0,00 €
LIQUIDACIÓ D'IVA:	54.561,00 €
QUOTES PRÉSTECOS:	0,00 €
DEVOL. PRÉSTEC SENSE INTERÈS:	0,00 €
ADQUISICIÓ D'ACTIUS:	102.850,00 €
PAGAMENT LEASING:	0,00 €
PAGAMENT DE FIANCES:	10.000,00 €
IMPOST SOBRE BENEFICIS:	
DIVIDENDS REPARTITS:	
<b>TOTAL PAGAMENTS:</b>	<b>3.213.230,00 €</b>
<b>SALDO TRESORERIA:</b>	<b>173.770,00 €</b>



<b>8. PÈRDUES I GUANYS</b>	
INGRESSOS VENDES:	2.970.000,00 €
DESPESES COMPRES:	1.035.900,00 €
VARIACIÓ ESTOCS:	0,00 €
DESPESES PERSONAL:	1.365.710,00 €
LLOGUERS:	240.000,00 €
SUBMINISTRAMENTS:	204.000,00 €
ALTRES DESPESES:	30.000,00 €
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOTACIÓ:</b>	<b>94.390,00 €</b>
AMORTITZACIONS:	85.000,00 €
<b>RESULTAT NET D'EXPLOTACIÓ:</b>	<b>9.390,00 €</b>
INGRESSOS FINANCERS:	0,00 €
DESPESES FINANCERES:	0,00 €
<b>RESULTAT ACTIVITATS ORDINÀRIES:</b>	<b>9.390,00 €</b>
INGRESSOS EXTRAORD.-SUBVENCIONS:	0,00 €
<b>RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS:</b>	<b>9.390,00 €</b>
IMPOST SOBRE BENEFICIS:	2.347,50 €
<b>RESULTAT DESPRÉS D'IMPOSTOS:</b>	<b>7.042,50 €</b>
Dret a compensar impostos:	
Impostos a pagar:	2.347,50 €

<b>9. BALANÇ</b>			
<b>ACTIU</b>		<b>PASSIU</b>	
IMMOBILITZAT		0,00 € FONS PROPIS	127.043,00 €
Desp. constitució	0,00 €	Capital social	120.000,00 €
Cànon i altres drets	0,00 €	Reserves	0,00 €
Drets de traspàs	0,00 €	Resultat negatiu exercicis anteriors	-
Drets Leasing	0,00 €	Resultat net de l'exercici	7.043,00 €
Despeses a distribuir	0,00 €		
Software	0,00 €	FONS ALIENS	56.728,00 €
Terrenys	0,00 €	Préstecs sense interès	0,00 €
Edificis	0,00 €	Préstecs ordinaris	0,00 €
Maquinària i Instal·lacions	40.000,00 €	Hisenda acreedora d'IVA	25.537,00 €
Equips informàtics	0,00 €	Hisenda acreedora imp. societats	2.347,50 €
Eines	0,00 €	Org. creditors Seguretat Social	28.843,00 €
Mobiliari	15.000,00 €	Proveïdors Immobilitzat	0,00 €
Elements de transport	0,00 €	Proveïdors Mercaderies	0,00 €
Altres actius	30.000,00 €	Proveïdors Leasing	0,00 €
(Amortització acumulada)	-85.000,00 €		
<b>CIRCULANT</b>	<b>183.770,00 €</b>		
Fiances i Dipòsits	10.000,00 €		
Mercaderies	0,00 €		
Clients	0,00 €		
Hisenda deutora d'IVA	0,00 €		
Hisenda deutora imp. societats	0,00 €		
Tresoreria	173.770,00 €		
<b>TOTAL:</b>	<b>183.770,00 €</b>	<b>TOTAL:</b>	<b>183.770,00 €</b>

A Reus, a la data de la signatura electrònica.

Salvador Guillén  
**Cap de gestió d'Infraestructures de REDESSA**