

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN BAR DE CENTRO DE DÍA MUNICIPAL

1. Objeto y justificación del estudio.

Como actuación previa a la contratación de una concesión del servicio de Bar-Cafetería, destinado a los mayores, así como al público en general en el Centro de día municipal situado en la avenida de la Diputación s/n de Algar, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la concesión del servicio, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta Entidad Local.

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), norma que exige que en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos vinculante si concluye en la inviabilidad de un proyecto.

Tal y como recoge el artículo 285 en su punto segundo, en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera. No se estipula, no obstante, en qué casos se podrá optar por una opción u otra.

El contenido de dicho Estudio, por analogía, será el establecido en el artículo 247.2 de la LCSP correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras.

Es por ello, que para determinar la idoneidad de una u otra figura de estudio atenderemos a lo establecido en el artículo 247.6 de la LCSP, que especifica que, siempre que sea de forma motivada «*por la naturaleza de la obra, por su finalidad o por la cuantía de la inversión requerida*», se podrá sustituir la elaboración de un estudio de viabilidad por uno de la viabilidad económico-financiera del proyecto en cuestión.

En consecuencia, la LCSP establece la posibilidad de acordar la sustitución del *estudio de viabilidad* por un *estudio de viabilidad económico-financiera* cuando se considere suficiente en atención a la naturaleza y finalidad de la obra o cuantía de la inversión requerida.

Teniendo en cuenta que en la concesión del servicio de bar no se prevé la

realización de obras o inversiones de cuantía significativa, -más allá de aquellas obras de reforma puntuales que el concesionario de forma voluntaria desee realizar- se estima suficiente la realización de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera.

2. Finalidad y justificación del servicio.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de un servicio de restauración de titularidad de esta Entidad, siendo este susceptible de explotación económica por particulares.

Con éste se pretende:

- ♦ Ofrecer alimentos y bebidas a los usuarios del Centro de Día municipal en particular y al público en general.
- ♦ Aportar mayor calidad al Centro de Día para una mayor satisfacción de los usuarios, lo que contribuirá a incrementar su número y la fidelización de los actuales.
- ♦ Desde un punto de vista social, constituir un espacio para el encuentro y el ocio de nuestros mayores complementario al uso del Centro de día municipal.
- ♦ Aumento de la rentabilidad del Centro de día en el caso en que compartan algunos gastos generales con el bar.
- ♦ Mayores ingresos para el Ayuntamiento a través del canon percibido del concesionario

La incidencia económica y social de su apertura, puede ser valorada como positivas, tanto para los beneficiarios directos de los servicios, como para el área de influencia, así como el sector turístico estacional y de fin de semana que demanda este servicio.

3. Justificación de las ventajas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.

Las distintas fórmulas organizativas para llevar a cabo las actividades y servicios públicos de las Administraciones Locales están reguladas en el art. 85 de la Ley 7/1985, desarrollado por el art. 33 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía. La elección de la fórmula organizativa idónea de entre las previstas en estos preceptos, ha de justificarse según la naturaleza de las actividades a desempeñar, la sostenibilidad económica y financiera, así como los intereses públicos locales implicados.

Las posibilidades se dividen en dos modos sustanciales: la gestión de forma directa o la gestión de forma indirecta, cuya diferenciación radica en el hecho de si la responsabilidad en la prestación de la actividad recae directamente en el propio Ayuntamiento o se traslada a un tercero que es designado por la entidad municipal. Considerando que se trata de un servicio susceptible de contraprestación económica, dado el fin marcadamente económico de la gestión y explotación del mismo y la necesidad de contar con una autonomía patrimonial y funcional para su gestión, se optaría por la gestión indirecta mediante alguna de

las fórmulas previstas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Conforme al artículo 15 de la LCSP, el contrato de concesión de servicios es aquel en virtud del cual uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

Este derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

La exposición del concesionario al riesgo de mercado constituye el factor clave para haber optado por el contrato de concesión de servicio frente al contrato de servicios, puesto que constituye un incentivo fundamental para que el contratista trate de poner todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor afluencia posible y rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad. La asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del establecimiento lo que incidirá en una mayor satisfacción de los usuarios del Centro de día y del resto de clientes en general.

Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicio el Ayuntamiento percibiría ingresos a través del canon que recibe del concesionario, sin que ello suponga en principio gasto alguno para la corporación, mientras que a través de un contrato de servicio el Ayuntamiento no percibiría canon y además tendría que abonar el precio de la administración del bar independientemente de la buena o mala gestión del mismo.

4. Inversiones a realizar

No se prevé que el concesionario realice inversión u obra en el bar-restaurante para la realización de la actividad, salvo aquellas obras de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora técnica que en cada momento vengan impuestas por normas de carácter técnico o general o aquellas de reforma o mejora que, sin que suponga la ampliación de la superficie ocupada originariamente, desee realizar el concesionario con carácter voluntario.

La última reforma practicada por el Ayuntamiento en el bar municipal se realizó en el año 2010.

5. Previsiones sobre la demanda de uso.

El principal cliente del bar se estima que sean personas de la tercera edad usuarias del Centro de día en el que físicamente está ubicado. No obstante el bar está abierto al público en general y el acceso al mismo da a la vía pública, por lo que se prevén otros clientes no necesariamente relacionados con las actividades del centro de día.



La demanda no vinculada al uso del centro de día, dependerá de factores tan heterogéneos como la población del municipio y su densidad de población, densidad de comercios, climatología, ofertas de servicios similares (competencia), accesibilidad, nivel de vida y poder adquisitivo, calidad/precio del servicio, calidad del trato suministrado, servicio ofrecido, publicidad, etc.



La demanda real así como el gasto medio por usuario es de difícil previsión. En todo caso cabe suponer que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar su explotación.

En relación con la población del municipio, la tendencia los últimos años ha sido una disminución de ésta en términos generales unido con un envejecimiento de la misma, de acuerdo con los datos del Instituto de Estadística de Andalucía:

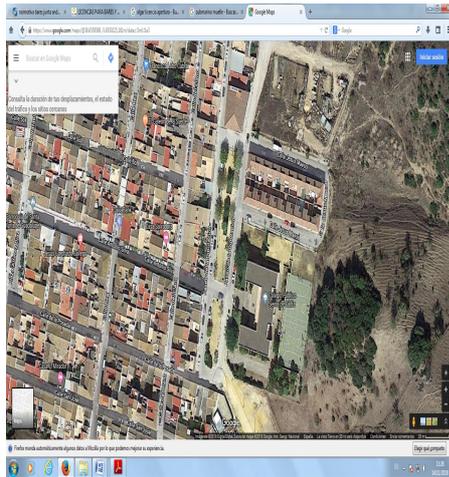
Anual	Edad			TOTAL
	De 0 a 14 años	De 15 a 49 años	De 50 y más años	
2008	188	827	549	1564
2009	194	806	544	1544
2010	196	793	549	1538
2011	177	770	558	1505
2012	179	735	553	1467
2013	181	730	567	1478
2014	190	721	571	1482
2015	186	687	575	1448
2016	188	670	571	1429
2017	201	645	587	1433

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía

En términos nacionales, las proyecciones de población a largo plazo ajustadas a la población del 1 de enero de 2014 según el INE, apuntan a que en las próximas décadas la población de 65 años y más seguirá aumentando hasta el 2050.

En España, los mayores de 80 años han pasado de representar el 0,6% sobre el total de población de 65 y más años a principios del siglo XX, al 1,2% en el año 1960 y al 5,7% en 2013. Las proyecciones de población apuntan a que en el año 2060 las personas de más de 80 años representarán un 20,8% sobre el total de población mayor.

En cuanto a la competencia y el factor proximidad, se estiman que en Algar existen en torno a unos 12 bares-restaurantes, lo que daría una proporción aproximada de 120 personas/establecimiento. El bar-restaurant del centro de día está afincado en el paseo de la diputación de Algar, un entorno amable con arboleda siendo el único establecimiento de este tipo en el paseo. Respecto a la demanda es de considerar la proximidad del Colegio Público Sierra de Cádiz ya que padres y madres de los alumnos suelen consumir frecuentemente durante lapsos de tiempo próximos a la entrada o salida de los escolares. Asimismo es destacable la realización de un mercadillo los jueves de cada semana en el paseo, lo que atrae afluencia de público.



El bar-restaurant viene siendo explotado mediante contrato de concesión de gestión de servicio público, a través de profesionales autónomos, con una demanda fija, aunque con aumento de la misma, en función de los mayores servicios ofrecidos por el concesionario (almuerzos, comidas, cenas, celebraciones, actos lúdicos etc).

Teniendo en cuenta las limitaciones expuestas, se plantea un escenario de demanda del servicio formada por una demanda fija constituida por:

- ◆ Usuarios del centro de día y familiares/amigos
- ◆ Padres/madres de alumnos del Colegio Público Sierra de Cádiz
- ◆ Usuarios del mercadillo del paseo de diputación (solo los jueves)

Y una demanda variable que dependerá en gran parte de la pericia en la gestión del concesionario y a otros factores ya apuntados.

En base a la experiencia del anterior concesionario, la demanda fija se podría estimar entorno a unas 35 personas diarias aproximadamente (cifra promedio teniendo en cuenta que el número de clientes es superior los fines de semana). Esto sería así salvo los meses de julio y agosto, en los que la demanda se reduciría considerablemente.

6. Estudio de impacto ambiental:

No se estima necesario la realización de Estudio de impacto ambiental, ya que no se prevé incidencia ambiental negativa sobre el entorno, el local dispone de las condiciones higiénico-sanitarias, y demás requisitos para el ejercicio de la actividad, sin perjuicio de que el adjudicatario haya de tramitar la oportuna licencia de apertura o declaración responsable según Ley.

7. Riesgos operativos y tecnológicos y duración de la concesión:

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 5 años como máximo, sin que quepa prórroga de la misma.

Durante los años que dura la concesión y según establece la ley, la empresa concesionaria asumirá el riesgo de acuerdo con los escenarios planteados en su oferta económica.

8. Coste y financiación de la inversión

De acuerdo con lo estipulado en el punto 4 del presente Estudio, no se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo inversiones u obras, salvo posibles mejoras que ofrezcan los licitadores en el procedimiento de adjudicación, que será a su cargo.

9. Costes del concesionario.

Para el cálculo de los gastos del bar, se ha realizado una previsión en base a la información suministrada por el antiguo concesionario según su experiencia, así como las tarifas, costes y consumos aproximados en un negocio similar:

	Gasto anual estimado (eur)
Compras y aprovisionamientos	15.400
Material limpieza	240
Canon	9.000
Servicios profesionales independientes (gestoría)	420
Suministros (electricidad, agua)	2.000
Seguros	300
Autónomo	1.608
	<hr/>
	28.968

Notas:

¹Estimación en base a la información suministrada por el antiguo concesionario, el gasto anual de aprovisionamiento dependerá del volumen de ventas del negocio (a mayor venta, mayores aprovisionamientos). Se ha estimado un volumen de aprovisionamiento de entorno a los 1.400 euros mensuales y un volumen de 700 eur los meses de julio y agosto por ser meses de menor demanda (1.400 eur x 10 meses +700 eur x 2 meses)

²Canon de la concesión anterior

³Primas de seguros engloba las diferentes primas contra incendio y de responsabilidad civil estimado para un negocio de estas características

⁴La estimación se ha realizado en base a la experiencia de la concesión anterior, en la cual el concesionario estaba autoempleado en el propio establecimiento sin otros trabajadores a su cargo.

10. Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad

En cuanto a la cuenta de resultados y su rentabilidad, se realiza una previsión en el primer año de la citada cuenta.

Hemos de tener en cuenta aquí la bonificación en los precios que se practica a los usuarios del centro de día. De acuerdo con el pliego de condiciones, "los precios máximos que el adjudicatario habrá de percibir de los pensionistas usuarios del Centro de Día para cada uno de los servicios a prestar, deberán ser un 20% más bajos que los que se cobran en el municipio por los bares y restaurantes de la localidad, y que para el resto de usuarios no pensionistas, estando sujetos en su regulación a la normativa general de aplicación". Los precios para los pensionistas en la anterior concesión se encontraban entre los 0,9 euros (vino, cerveza, zumo, etc) y los 3 euros (tostada+ café, cubata, etc)

Bajo la premisa de una demanda fija diaria de 35 personas en promedio reducida a la mitad los meses de julio y agosto, se estima que los costes se cubrirían a partir de un gasto de 2,6 euros por persona aproximadamente:

	Gasto promedio de 2,6 euros por persona	Gasto promedio de 3 euros por persona
Resto de meses	27.588,75	31.500,00
Meses de verano	1.379,44	1.575,00
Estimación ingresos anuales	28.968,19	33.075,00
Compras y aprovisionamientos	15.400,00	15.400,00
Material limpieza	240,00	240,00
Canon	9.000,00	9.000,00
Servicios profesionales independientes (gestoría)	420,00	420,00
Suministros (electricidad, agua)	2.000,00	2.000,00
Seguros	300,00	300,00
Autónomo	1.608,00	1.608,00
Estimación gastos anuales	28.968,00	28.968,00
Beneficio/pérdida	0 (costes cubiertos)	4.107,00

Con una promoción adecuada, una explotación diligente, una atención personalizada, tanto a los mayores como al público en general, una oferta de servicios, incluidas comidas y cenas, almuerzos populares, y servicios de alimentación saludable y asequible para los pensionistas, se prevé que la explotación cubra los costes (incluyendo la retribución del titular autónomo) e incluso deje un margen normal de beneficios.

11. Posibles ayudas.

No se prevén ayudas o subvenciones públicas.

Una vez redactado el estudio de viabilidad, se someterá a información pública, mediante anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento por el plazo de un mes, prorrogable por idéntico plazo

Éste es el parecer del informante, no obstante la Corporación con superior criterio fundado en derecho acordará lo procedente.

Cádiz, el Técnico de CAEL