

Información pública del Estudio de Viabilidad Económica Financiera para la concesión del servicio de explotación de Bar-Cafetería del Edificio de Usos Múltiples de Limpias.

Por acuerdo del Pleno adoptado en Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de Junio de 2022, se acordó someter a información pública el Estudio de Viabilidad Económico Financiera relativo a la concesión del servicio de explotación de Bar-Cafetería del Edificio de Usos Múltiples de Limpias.

La exposición al público será por el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 247.3 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes.

El presente anuncio servirá de notificación a los interesados, en caso de que no pueda efectuarse la notificación personal del otorgamiento del trámite de audiencia.

Limpias, 1 de Julio del 2022

La Alcaldesa, María del Mar Iglesias Arce



**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
PARA CONCESIÓN DE SERVICIO DEL BAR-CAFETERÍA “
LA GRAZOSA” EN EL EDIFICIO MULTIUSO DEL
AYUNTAMIENTO DE LIMPIAS**

OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es la concesión de servicio de bar-cafetería, ubicado en el Edificio Multiusos de nueva construcción, sito en el Paseo del Muelle, de titularidad municipal. Dicho edificio está dotado de un espacio plenamente habilitado y equipado para bar-cafetería, con una 100 m2 y espacios separados para bar y comedor interior, así como 1 espacio para terraza exterior con orientación hacia el paseo. Aparte, el edificio cuenta con otros espacios destinados a gimnasio de uso público, , la sede del club de piragüismo, o la impartición de actividades múltiples tales como clases de baile, gimnasia, cursos, jornadas culturales etc, lo que unido a la excelente ubicación del Edificio Multiusos, en el propio Paseo del Muelle, paraje natural de indiscutible belleza dentro del parque natural de las Marismas de Victoria Santaña y Joyel, muy frecuentado por vecinos y visitantes, más aún en época estival , hacen previsible una buena afluencia de clientes al bar-cafetería objeto de concesión.

JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERO.

El Estudio de viabilidad económico financiera se redacta conforme a la Ley 9/2017, de 8 de Noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español la Directivas del Parlamento Europeo y del (Consejo 201/23/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 viabilidad del proyecto.

El artículo 285.2 de la Ley 9/2017 dispone que “2. *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, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto.*”

El artículo 247.6 de la LCSP, dice “*La Administración concedente podrá acordar motivadamente la sustitución del estudio de viabilidad a que se refieren los apartados anteriores por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando por la naturaleza y finalidad de las obras o por la cuantía de la inversión requerida considerara que este es suficiente.*”. En consecuencia, en este caso concreto, podemos realizar un estudio de viabilidad económico-financiera, teniendo en cuenta que no es necesaria la realización de inversión, más que en la adquisición de materias primas.

Por ello, como actuación previa a la contratación de la concesión de servicios para la explotación del Bar-Cafetería sito en el Edificio Multiusos del Ayuntamiento de Limpias, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera, en el que se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la gestión y la explotación, exponiendo las características y realizando una valoración justificada de la viabilidad económica del servicio que se va a prestar, lo que, a su vez, permite poder determinar la cuantía del canon a abonar.

JUSTIFICACION QUE ACONSEJA EL CONTRATO DE CONCESION DE SERVICIOS

El artículo 10 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de Noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público dispone lo siguiente:

”Contrato de servicios.

Son contratos de servicios aquéllos cuyo objeto son prestaciones de hacer consistentes en el desarrollo de una actividad o dirigidas a la obtención de un resultado distinto de una obra o un suministro. A efectos de aplicación de esta Ley, los contratos de servicios se dividen en las categorías enumeradas en el Anexo II."

Anexo II Servicios de hostelería y restaurante.

Este derecho de explotación de los servicios implica transferencia al concesionario del riesgo operacional abarcando el riesgo de demanda, el de suministros, personal o todos. La utilización de este modelo de contratación está justificada ya que para la entidad supone trasladar el riesgo operacional al concesionario, quien podrá gestionar con su personal el servicio, sin que el Ayuntamiento disponga de personal o medios adecuados para dicha gestión. La exposición del concesionario al riesgo de mercado constituye el factor clave para haber decidido elegir el contrato de concesión de servicios frente al contrato de servicios, puesto que constituye un incentivo para que el contratista trate de conseguir la máxima afluencia de público al establecimiento y rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad, de forma que con una adecuada gestión y optimización de recursos puede ver aumentada la demanda de servicios y, por ende, sus ganancias. La asunción de riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del establecimiento y, por consiguiente, en una mayor satisfacción de los clientes.

Por otro lado, el Ayuntamiento, mediante este contrato de concesión, percibirá unos ingresos sin que se ocasionen gastos a las arcas municipales dado que, en el otro supuesto, además de no percibirse canon, el Ayuntamiento asumiría los gastos independientemente de la buena o mala gestión.

PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INGRESOS Y COSTES

Para realizar una previsión, tenemos que partir de los siguientes datos: la instalación está completamente habilitada, tanto la cocina, como la barra de bar y comedor, disponiendo incluso de vajilla,

crystalería, cubertería y todo tipo de menaje, por lo que para poder comenzar a prestar el servicio sólo es preciso la compra de materias primas. Es previsible que la afluencia sea diferente según la época del año en la que nos encontramos, por lo que se han distinguido tres temporadas:

-Temporada Alta: desde el 21 de Junio al 21 de Septiembre.

-Temporada Media: desde el 1 de Abril al 20 de Junio.

-Temporada baja: el resto del año.

Para la realización de los cálculos se ha partido de una previsión de apertura del establecimiento de 6 días a la semana y de disfrute de un mes de vacaciones en temporada baja, durante el cual el establecimiento estará cerrado.

Se estima que los fines de semana de todo el año serán los días de más afluencia de público, estimando una afluencia media de público siguiente:

	<u>Cafetería</u>	<u>Restaurante</u>
<u>Temporada alta</u>	8 clientes/h	20 clientes/turno
<u>Temporada media</u>	5 clientes/h	8 clientes/turno
<u>Temporada Baja</u>	4 clientes/h	6 clientes/turno

La previsión de gasto medio por cliente también varía según las temporadas, estimándose el siguiente gasto medio:

	<u>Cafetería</u>	<u>Restaurante</u>
<u>Temporada alta</u>	288 €/ día	600 €/día
<u>Temporada media</u>	120 € /día	192 €/día
<u>Temporada Baja</u>	76,80 € /día	90 €/día

Se prevé que, además del titular, será precisa, como mínimo, la contratación de dos trabajadores profesionales del sector de la hostelería, uno a jornada completa, durante todo el año, y otro a jornada completa durante 6 meses al año (coincidentes aproximadamente con las temporadas media y alta), por lo que el estudio se ha realizado en base a los costes salariales y de Seguridad Social que suponen la contratación de una persona con contrato fijo a jornada completa y otra con contrato fijo discontinuo a jornada completa 6 meses al año.

Respecto a las inversiones se considera que el concesionario no tenga que realizar inversión alguna, al estar el establecimiento completamente instalado, con todos sus elementos, mobiliario y maquinaria sin estrenar.

En función de ello se realiza el siguiente cálculo de beneficio estimado:

INGRESOS						
		CANTIDAD	GASTOS/ DÍA CLIENTE	INGRESO DIARIO	DIAS APERTURA	INGRESOS TOTALES
	TEMPORADA ALTA	120	7,40	888,00	80	71.040,00 €
	TEMPORADA MEDIA	56	5,57	312,00	69	21.528,00 €
	RESTO	41	4,07	166,80	132	22.017,60 €
				TOTAL INGRESOS		114.585,60 €
COSTES						
	COSTE PERSONAL	(Incluye autónomos, 1 p Fijo 100% y otro P Fijo 50%)				35.175,99 €
	Compras y otros aprovisionamientos					45.834,24 €
	Suministros (Agua, luz y gas)					10.100,00 €
	Gestoría					1.620,00 €
	Seguro					600,00 €
	Canon					4.800,00 €
				TOTAL COSTES		98.130,23 €
VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN						16.455,37 €

CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta los cálculos estimados, queda justificada la viabilidad económica de la concesión que se pretende contratar del Servicio de Bar-Cafetería ubicado en el Edificio Multiusos del Ayuntamiento de Limpias sito en el Paseo del Muelle.

Destacar que el estudio se ha realizado en base a una apertura del establecimiento de 8 horas/ día, durante 6 días a la semana, salvo en Temporada Alta que se ha realizado sobre una previsión de apertura de 10 horas/día, siendo previsible que, al menos durante la temporada alta y media, es posible abrir durante más tiempo, y que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance para obtener la mayor demanda posible y rentabilizar al alza la concesión

