

ASUNTO: PROPUESTA DE ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA - "CONTRATO DE SERVICIO PÚBLICO DE BAR Y MANTENIMIENTO DE APEADERO DE LA TERMINAL DE VIAJEROS.

Objeto y justificación del estudio.

Como actuación previa a la contratación de una concesión del servicio del contrato de concesión de servicio público de bar y mantenimiento de "Apeadero de la terminal de viajeros", 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.

1. 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:

Código Seguro De Verificación	jhQU/5gejH90dfN1QxeqhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	28/08/2024 12:32:50
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/jhQU/5gejH90dfN1QxeqhQ==		





- Ofrecer alimentos y bebidas a los usuarios del apeadero de la terminal de viajeros y al público en general.
- Aportar mayor calidad 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 complementario a la estación de autobuses.

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.

2. Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas 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 y del resto de clientes en general.

Código Seguro De Verificación	jhQU/5gejH90dfN1QxeqhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	28/08/2024 12:32:50
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/jhQU/5gejH90dfN1QxeqhQ==		





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.

3. Inversiones a realizar

Se ha presentado una memoria por parte del Ayuntamiento donde señalan las siguientes inversiones que serán necesarias acometer;

- Cocina totalmente equipada - Lavavajillas - Escarchavastos - Freidoras (2) - Horno - Microondas - Máquina de café - Máquina dispensadora de churros - Vitrinas expositoras - Congeladores - Útiles y accesorios profesionales de hostelería - Congeladores - Mesas y sillas - Televisión - Cámara frigorífica - Cristalería y vajilla profesional.

No se establece en dicha memoria una valoración de las mismas, se ha realizado un estudio de mercado para poder determinar el valor de dichas inversiones.

4. Previsiones sobre la demanda de uso.

La demanda de uso dependerá de la afluencia de los visitantes turísticos del municipio, de la capacidad de captación de clientes así como de la calidad del servicio que se preste.

5. Estudio de impacto ambiental

No se estima necesario la realización de estudio de impacto medioambiental, 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, en su caso, el adjudicatario haya de tramitar la oportuna licencia de apertura o declaración responsable según ley.

6. Coste y financiación de la inversión. Estimación de ingresos y gastos. Riesgos operativos y tecnológicos. Periodo de recuperación de la inversión.

De acuerdo con lo estipulado en el punto 5 del presente estudio, no se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo obras, salvo aquellas que voluntariamente que realice y que serán a cargo del concesionario.

No obstante si tendrá que llevar a cabo una serie de inversiones para la puesta en funcionamiento de la actividad. Estas inversiones serán financiadas por el concesionario que, en todo caso, asumirá el riesgo en función de la inversión realizada.

Estimación de ingresos y gastos. Riesgos operativos y tecnológicos.

A) Inversiones

Se ha previsto realizar las siguientes inversiones

Cocina totalmente equipada	1.343,45 €
Lavavajillas	237,99 €

Código Seguro De Verificación	jhQU/5gejH90dfN1QxeqhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	28/08/2024 12:32:50
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/jhQU/5gejH90dfN1QxeqhQ==		





Escarchavastos	507,09 €
Dos freidoras	410,19 €
Horno	325,00 €
Microondas	60,00 €
Maquinas de café	259,00 €
Maquina dispensadora de churros	1029,00 €
Vitrinas expositoras	482,79 €
Congeladores	251,56 €
Útiles y accesorios profesionales de hostelería	1063,59 €
Mesas y sillas	2.100,00 €
Televisión	600,00 €
Cámaras frigoríficas	3.260,00 €
Cristalería	250,00 €
Vajilla profesional	900,00 €
TOTAL INVERSION	12.979,66

B) Costes anuales de prestación del servicio

Para la correcta prestación del servicio se producen una serie de costes de personal, consumos, mantenimiento, amortizaciones, etc. Para el estudio englobaremos dichos costes en las siguientes seis partidas:

	COSTE TOTAL ANUAL
Costes de Personal (a tener en cuenta disminución personal fuera de temporada estival)	78.112,56 €
Suministros	5.080,00 €
Gastos generales	6.064,00 €
Amortizaciones (5 años/lineal)	1.900,00 €
Beneficio Industrial	5.582,40 (beneficio industrial)
CANON CONCESIONAL	250,00 €
TOTAL GASTOS	90.924,96

Para el cálculo de los costes se han tenido en cuenta estudios similares de bares situados en estaciones de autobuses y similares

C) Estimación de ingresos

Las tarifas a percibir derivan de la explotación del bar

Gasto medio por persona	Previsión de ingresos
Venta de productos	93.040,00 €
TOTAL INGRESOS	93.040,00 €

Se ha estimado una media anual de usuarios de 6.520, de los cuales 4.000,00 realizarían un gasto medio de 20 euros en venta de productos.

TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	93.040,00 €
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN	- 90.924,96 €

Código Seguro De Verificación	jhQU/5gejh90dfN1QxeqhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	28/08/2024 12:32:50
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/jhQU/5gejh90dfN1QxeqhQ==		





BENEFICIO (EBITDA)

2.115,04 €

Periodo de recuperación de la inversión.

Antecedentes:

- ✓ 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
El Artículo 29 señala: Plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación establece en su apartado 6º la duración del Contrato de concesión de Servicios, el cual se calculará en función de los servicios que constituyan su objeto y se hará constar en el Pliego de cláusulas administrativas particulares. "... si la concesión de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación del servicio, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos" 2...Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión"
- ✓ Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española

Artículo 10. Período de recuperación de la inversión de los contratos.

Se entiende por período de recuperación de la inversión del contrato aquél en el que previsiblemente puedan recuperarse las inversiones realizadas para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato, incluidas las exigencias de calidad y precio para los usuarios, en su caso, y se permita al contratista la obtención de un beneficio sobre el capital invertido en condiciones normales de explotación.

La determinación del período de recuperación de la inversión del contrato deberá basarse en parámetros objetivos, en función de la naturaleza concreta del objeto del contrato. Las estimaciones deberán realizarse sobre la base de predicciones razonables y, siempre que resulte posible, basadas en fuentes estadísticas oficiales.

Se define el período de recuperación de la inversión del contrato como el mínimo valor de n para el que se cumple la siguiente desigualdad, habiéndose realizado todas las inversiones para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato:

$$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t} \geq 0$$

Donde:

t son los años medidos en números enteros.

Código Seguro De Verificación	jhQU/5gejH90dfN1QxeqhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	28/08/2024 12:32:50
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/jhQU/5gejH90dfN1QxeqhQ==		





FCt es el flujo de caja esperado del año t, definido como la suma de lo siguiente:

- o El flujo de caja procedente de las actividades de explotación, que es la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones abonadas por los usuarios como por la Administración, así como por otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión y financiación.

El flujo de caja procedente de las actividades de explotación comprenderá, entre otros, cobros y pagos derivados de cánones y tributos, excluyendo aquellos que graven el beneficio del contratista.

- o El flujo de caja procedente de las actividades de inversión, que es la diferencia entre los cobros y los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos equivalentes, tales como inmovilizados intangibles (entre ellos, derechos de uso de propiedad industrial o intelectual, concesiones administrativas o aplicaciones informáticas), materiales o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación.

Aunque no se prevea su efectiva enajenación en el momento de realizar las proyecciones, se incluirá como cobro procedente de las actividades de inversión el valor residual de los activos, entendido como el importe que se podría recuperar al término del contrato o bien de la vida útil del elemento patrimonial, en caso de que ésta finalice con anterioridad, ya sea por su venta en el mercado o por otros medios.

Para la determinación del valor residual se analizarán las características de los elementos patrimoniales, tales como su vida útil, usos alternativos, movilidad y divisibilidad.

FCt no incluirá cobros y pagos derivados de actividades de financiación.

La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen FCt.

b es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.

- D) Tasa de descuento El precitado artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española establece: "...b es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública..."

Su valor entonces será:

Rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del estado a diez años (Boletín Estadístico Banco de España de fecha 5 de abril de 2022):

Enero 2024	0,25
------------	------

Código Seguro De Verificación	jhQU/5gejH90dfN1QxeqhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	28/08/2024 12:32:50
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/jhQU/5gejH90dfN1QxeqhQ==		





Febrero 2024	0,53
Marzo 2024	0,56
Abril 2024	0,44

Media: $3,73/6 = 0,6216$ + Incremento 200 puntos básicos = **TASA DE DESCUENTO: 2,6216 %**

E) Cálculo del Periodo de recuperación de la inversión

Inicio contrato estimado	01/07/2024
--------------------------	------------

Año	1	2	3	4	5
IPC anual estimado (términos constantes, para cálculo homogéneo)	0,00 %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IPC Acumulado	1	1	1	1	1

	AÑO	1	2	3	4	5	6
	1/09/2024	1/09/2025	1/09/2026	1/07/2027	1/09/2028	1/09/2029	1/09/2030
INGRESOS ESTIMADOS		93.040,00€	93.040,00€	93.040,00€	93.040,00€	93.040,00€	93.040,00 €
GASTOS EXPLOTACIÓN		90.924,96€	90.924,96€	90.924,96€	90.924,96€	90.924,96€	90.924,96 €
FLUJO CAJA	-12.979,66€	2.115,04€	2.115,04 €	2.115,04 €	2.115,04 €	2.115,04 €	2.115,04 €
APLICACIÓN T.D.	-12.979,66€	2.115,04€	4.230,08 €	6.345,12 €	8.460,16€	10.575,20€	12.690,24
ACUMULADO		-10.864,62 €	-8.749,58€	-6.634,54	-4.519,50€	-2.404,46€	-289,42€

El presente estudio constata, tras los cálculos anteriormente expuestos, varios aspectos a destacar:

- Teniendo en cuenta los datos de partida, se demuestra que, **en el periodo de siete años**, resulta posible que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la prestación del servicio.
- El margen de beneficio de la explotación está basado en estimaciones prudentes.
- Resulta necesario aclarar que el presente estudio de viabilidad del contrato y su proyecto de inversiones, está basado en datos teóricos correspondientes a una situación concreta de

Código Seguro De Verificación	jhQU/5gejh90dfN1QxeqhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	28/08/2024 12:32:50
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/jhQU/5gejh90dfN1QxeqhQ==		





inversiones que pueden corresponderse o no con las inversiones que finalmente se propongan por cada licitador, pudiendo aumentar o disminuir su importe en función de la adquisición de mayor o menor cantidad de material nuevo para el servicio. Asimismo, el cálculo de inversiones está hecho a precios de mercado, sin tener lógicamente en cuenta el mayor o menor margen de negociación comercial de cada licitador en concreto, dato a priori desconocido.

Por todo lo anterior, se puede concluir que, con una promoción adecuada, una explotación diligente, una atención personalizada, del público en general y una buena oferta de servicios, la explotación del negocio cubra los costes y resulte rentable, aunque, como se desprende del estudio de viabilidad, esta rentabilidad dependerá fundamentalmente de la capacidad de gestión y de atracción de clientela que genere el adjudicatario.

7. 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. Asimismo, el órgano que corresponda de la Administración concedente deberá aprobar el estudio de viabilidad o, en su caso, adoptar la decisión de sustitución mencionada en el apartado anterior (estudio de viabilidad económico financiera), y publicar estas decisiones en el correspondiente perfil del contratante.

Éste es el parecer del informante, no obstante la Corporación con superior criterio fundado en derecho acordará lo procedente. El presente informe no sule en ningún caso a otros que se hayan podido solicitar, ni sustituye a los que hayan de ser preceptivamente emitidos para la válida adaptación de los acuerdos que procedan, ni en particular, a los que deban ser emitidos en el ejercicio de las funciones públicas de asesoramiento legal preceptivo, y de fiscalización y control del gasto, cuyo ejercicio queda reservado en exclusiva a la Secretaría e Intervención Municipales, respectivamente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE.

Código Seguro De Verificación	jhQU/5gejH90dfN1QxeqhQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Rogelio Jesús Navarrete Manchado	Firmado	28/08/2024 12:32:50
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/jhQU/5gejH90dfN1QxeqhQ==		

