



ESTUDI DE VIABILITAT ECONOMIC- FINANCERA.

CONCESSIÓ DE SERVEIS DEL BAR “LA CLOSA” DE POBOLEDA



AJUNTAMENT DE
POBOLEDA

A. OBJECTE.

El Bar “La Closa” de Poboleda serà gestionat per l'empresa o persona física que resulti adjudicatària mitjançant la concessió administrativa de servei, per un període de 4 anys, podent prorrogar-se per un període d'1 any més, amb un màxim total de 5 anys.

Les instal·lacions del Bar “La Closa” de Poboleda es troben al C/ Sant Jaume 24, compta amb una superfície total de 714 m2 separada en tres espais. La zona de bar restaurant de 170 m2, la zona de l'escenari d'hivern de 168 m2, la terrassa d'estiu de 334 m2 i un escenari porxat de 40 m2 per realitzar activitats d'estiu. Les instal·lacions es troben dins del nucli urbà, per la qual cosa no és necessari el desplaçament amb vehicles, i en general, estan en bon estat, la qual cosa fa factible la seva explotació.

B. JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI.

Com a actuació prèvia a la contractació d'una concessió de serveis per a la gestió i explotació del Bar “La Closa”, es redacta el present estudi de viabilitat econòmic financer. En aquest document es desenvolupen els aspectes més importants que configuren la gestió i l'explotació exposant les característiques i realitzant una valoració i justificació de la viabilitat econòmica del servei que es prestarà en aquesta entitat local.

L'estudi de viabilitat econòmic financer 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 Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, (d'ara endavant LCSP), norma que exigeix que en els contractes de concessió de serveis, la tramitació de l'expedient vagi precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat d'aquests, vinculant si conclou en la inviabilitat d'un projecte. Tal com recull l'article 285 al punt segon, en els contractes de concessió de serveis la tramitació de l'expedient anirà precedit de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos o en el seu cas d'un estudi de viabilitat econòmic financer.

No s'estipula, no obstant això, en quins casos es podrà optar per una opció o una altra. El contingut d'aquest estudi, per analogia, serà l'establert en l'article 247.2 de la LCSP corresponent a les actuacions preparatòries del contracte de concessió d'obres. És per això que per a determinar la idoneïtat de l'una o l'altra figura d'estudi atendrem el que s'estableix en l'article 247.6 de la LCSP, que especifica que sempre que sigui de forma motivada “per la naturalesa de l'obra, per la seva finalitat o per la quantia de la inversió requerida”, es podrà substituir l'elaboració d'un estudi de viabilitat, per un estudi de viabilitat econòmic financer quan es consideri suficient en atenció a la naturalesa i finalitat de l'obra o quantia de la inversió requerida.

En aquest cas, la contractació de la concessió de serveis per a la gestió i l'explotació del Bar “La Closa” es considera objecte d'una anàlisi de viabilitat econòmic financer, per l'escassa quantia que comporta l'explotació i el cànon a abonar.



AJUNTAMENT DE
POBOLEDA

C. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL SERVEI.

La finalitat del contracte proposat és la gestió mitjançant la concessió de serveis del Bar “La Closa”, de titularitat de l'Ajuntament de Poboleda, sent aquesta susceptible d'explotació econòmica per particulars.

D. AVANTATGES QUE ACONSELLEN EL CONTRACTE DE CONCESSIÓ DE SERVEIS.

Conforme a l'article 15 de la LCSP, el contracte de concessió de serveis és aquell que 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 de la qual vingui constituïda bé 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 transferència al concessionari del risc operacional abastant el risc de demanda, el de subministrament o tots dos. S'entén per risc de demanda el que es deu a la demanda real dels serveis objecte del contracte i risc de subministrament relatiu al subministrament dels serveis objecte del contracte, en particular el risc que la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda. (La transferència al concessionari del risc operacional implicarà l'exposició del servei a les incerteses del mercat).

Per tot l'anterior, l'elecció d'aquest model de contractació es troba justificada ja que per a l'entitat suposa traslladar el risc operacional al concessionari, qui podrà gestionar amb el seu personal el servei, sense que l'Ajuntament disposi de personal ni mitjans adequats per a aquesta gestió.

D'altra banda, aquest risc comporta per al concessionari un estímul, qui amb una adequada gestió i una optimització de recursos pot veure augmentada la demanda del servei i per tant, els seus guanys. Al seu torn, aquest estímul servirà de revulsiu perquè la gestió de cara a l'usuari, sigui el més efectiva i adequada ja que un servei de qualitat comportarà un increment de la demanda i aquesta al seu torn, un augment dels guanys.

E. PREVISIONS SOBRE LA DEMANDA D'ÚS I INGRESSOS.

E1.- USUARIS.

La demanda d'ús del servei es fonamenta en la població amb què compta el municipi i la seva zona d'influència. Per a analitzar la demanda del servei ens basarem en l'afluència d'usuaris a aquest. L'afluència varia considerablement d'una localitat a una altra en funció de factors tan heterogenis com la densitat de població, densitat de comerços, topografia del terreny, climatologia, ofertes de serveis similars, accessibilitat, nivell de vida, qualitat de vida, etc.



AJUNTAMENT DE
POBOLEDA

Les dades de la població del municipi de Poboleda es reflecteixen en la següent taula:

Descripció	Municipi	Comarca
Padró - 2021 (persones)	328	9239
Variació Padró - 2021/2020 (%)	-1,20	0,98
Població respecte de la comarca - 2021 (%)	3,5	
Densitat de població - 2021 (Hab./Km2)	23,5	18,5
Espanyols Residents a l'Estranger - 2021 (persones)	21	428

Descripció	Municipi	Comarca
Menors de 14 anys	37	1059
De 15 a 64 anys	203	5788
De 65 a 84 anys	70	1894
Majors de 85 anys	18	498
Nascuts a la CV (persones)	290	8044
Estrangers (persones)	38	1.195

E2.- INGRESSOS BAR "LA CLOSA".

Ha de considerar-se que la despesa per cada usuari del bar és molt difícil de preveure, per la qual cosa es considera en principi, un únic escenari de despesa mitjana per persona amb previsions conservadores que comportin a una rendibilitat acceptable del servei en aquesta concessió, estimant una obertura anual mínima de 248 dies anuals, corresponents a 5 dies a la setmana i restant 13 dies festius:

Festius:

- 1 de gener (Cap d'any)
- 6 de gener (Reis)
- 15 d'abril (Divendres Sant)
- 24 de juny (Sant Joan)
- 4 d'agost (Festiu Local)
- 5 d'agost (Festiu Local)
- 15 d'agost (l'Assumpció)
- 12 d'octubre (Festa Nacional d'Espanya)
- 1 de novembre (Tots Sants)



AJUNTAMENT DE
POBOLEDA

- 6 de desembre (Dia de la Constitució)
- 8 de desembre (La Immaculada)
- 25 desembre (Nadal)
- 26 de desembre (Sant Esteve)

Cal afegir que la Closa compta amb escenari intern on es poden realitzar actuacions que puguin atraure comensals i augmentar el seu nivell de despesa.

També tenir en compte l'augment de clients a la temporada d'estiu degut a la terrassa de 338 m2 amb que compta i també escenari per fer-hi actuacions.

Les estimacions d'ingressos són de difícil previsió, però fent un estimació l'import dels ingressos totals diaris per al primer any d'explotació (sense considerar l'IVA), serien els següents:

CONCEPTE	Dies	DESPESA/dia Per client (€)	Clients/dia	Despesa/di a Per client total	Ingressos totals
Laborals	196	4	20	80	15.680
Caps de setmana (maig setembre)	42	10	35	350	14.700
Activitats hivern	6	10	60	600	3600
Activitats estiu	4	20	100	2.000	8.000
TOTAL	248	44	220	3.080	41.980

E3.- COSTOS DEL BAR DE LA PISCINA MUNICIPAL.

L'estimació de costos es refereix a despeses de personal de neteja i manteniment, assegurances, comunicacions i matèries primeres, així com de reparació i/o reposició de mobiliari.

COST	IMPORT
ELECTRICITAT	3.500
GAS	1.200
NETEJA I MANTENIMENT	6.000



AJUNTAMENT DE
POBOLEDA

MOBILIARI I EQUIPAMENT	3.000
SUBMINISTRAMENTS (BEGUDA, ALIMENTACIÓ...)	13.000
CÀNON	3.000
ASSEGURANCES	600
TOTAL	30.300€

F. VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ.

Prenent els resultats dels punts anteriors quant al càlcul d'ingressos i costos de l'explotació del Bar "La Closa", el compte de resultats presenta les següents xifres:

ANY DE CONCESSIÓ	1	2-4
INGRESSOS		LA RESTA D'ANYS S'AJUSTARÀ PROPORCIONALMENT
XIFRA NEGOCI	41.980,00	
COSTOS		
XIFRA NEGOCI	30.300,00	
RESULTAT	11.680,00€	

Amb el mostrat fins a aquest punt, es justifica la viabilitat econòmica de la concessió que es pretén contractar dels serveis del Bar "La Closa".

Només cal destacar que L'Ajuntament que l'espai dotat de dos escenaris, un d'estiu i un d'hivern li dona valor afegit i dependrà del concessionari el seu aprofitament que provocarà un augment de clients els dies de les activitats i alhora un augment dels ingressos.

Finalment reiterar que, la demanda real, així com la despesa mitjana per usuari, és de difícil previsió quan depèn de la qualitat/preu del servei o del tracte subministrat. Les dades que es recullen en aquest informe es corresponen amb un servei acurat i de qualitat que haurà d'oferir el concessionari perquè es compleixin les estimacions previstes. En tot cas cal suposar que el concessionari posarà tots els mitjans al seu abast a fi d'obtenir la major demanda possible i rendibilitzar l'explotació.