

MUNICIPIS

Ajuntament de Simat de la Valldigna

2023/16294 Anunci de l'Ajuntament de Simat de la Valldigna sobre l'exposició pública de l'estudi de viabilitat relatiu a la concessió del servei del bar-cafeteria situat en el poliesportiu municipal.

ANUNCI

Per Resolució d'Alcaldia de data 24/10/2023, es va acordar sotmetre a informació pública l'estudi de viabilitat relatiu a la concessió del servei del bar-cafeteria situat al Poliesportiu municipal de Simat de la Valldigna, redactat per els Serveis Tècnics Municipals.

L'exposició al públic serà pel termini d'un mes a comptar des de l'endemà a la publicació del present anunci, de conformitat amb l'article 285.2 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen 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.

Durant dit termini podrà ser examinat per qualsevol interessat en les dependències municipals perquè es formulen les al·legacions que s'estimen pertinents. Així mateix, estarà a la disposició dels interessats en la seu electrònica d'aquest Ajuntament: <http://simatdelavallidigna.sedelectronica.es>.

El present anunci servirà de notificació als interessats, en cas que no puga efectuar-se la notificació personal de l'atorgament del tràmit d'audiència.

VEURE ANNEX

Simat de la Valldigna, a 7 de desembre de 2023. —L'alcalde, Sebastián Mahiques Morant.





AJUNTAMENT DE SIMAT DE LA VALLDIGNA / PL. DE LA CONSTITUCIÓ, 1 - 46750,
SIMAT DE LA VALLDIGNA / CIF: P-4623300C / TELÈFON: 96 281 00 07 / FAX: 96 281 19 84

**INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN
DE CONCESIÓN DE SERVICIOS BAR-CAFETERÍA POLIDEPORTIVO SIMAT DE LA
VALLDIGNA**

Expediente nº: 1295/2023

NURIA PUCHADES CARRILERO (1 de 1)
TAG
Data Signatura: 07/12/2023
Data Validació: 07/12/2023
Plaça d'Administració, 1 - 46750 - SIMAT DE LA VALLDIGNA

ÍNDICE	
Objeto del estudio	2
Finalidad y justificación del servicio	2
Inversiones a realizar	3
Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas	3
Previsión sobre la demanda de uso	4
Estudio de impacto ambiental	4
Duración de la concesión y riesgos operativos y tecnológicos	7
Previsión de la rentabilidad	7
Viabilidad de la concesión	8

Codi Validació: 5KQ76FSEOKYTE6MAPDCJPXYX
Verificació: <https://simatdelavallidigna.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 8





AJUNTAMENT DE SIMAT DE LA VALLDIGNA / PL. DE LA CONSTITUCIÓ, 1 - 46750,
SIMAT DE LA VALLDIGNA / CIF: P-4623300C / TELÈFON: 96 281 00 07 / FAX: 96 281 19 84

Exp. n.º:	1295/2023
Asunto:	Estudio de Viabilidad Económico-Financiera para la contratación de concesión de servicios bar Polideportivo municipal de Simat de la Vallidigna

1. Objeto y justificación del estudio

Como actuación previa a la contratación de la concesión de servicios del bar del Polideportivo municipal de Simat de la Vallidigna, se redacta el presente estudio de viabilidad económico financiero, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar.

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiero 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 financiero. 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 y finalidad de las obras o por la cuantía de la inversión requerida», se podrá sustituir la elaboración de un estudio de viabilidad por uno de la viabilidad económico-financiero del proyecto en cuestión si se considera que es suficiente.

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

2. Finalidad y justificación del Servicio

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, del bar situado dentro del Polideportivo municipal de Simat de la Vallidigna, siendo este susceptible de explotación económica por particulares. Con ella se pretende cubrir la demanda del derecho a ocupar de manera privativa y explotar con carácter exclusivo el local de dominio público del Ayuntamiento de Simat de la Vallidigna, situado en la calle Murtella, en la planta primera del edificio, con el fin de proceder a su explotación económica como bar-cafetería.

La instalación hostelera en la que se prestará el servicio de bar tiene una superficie útil aproximada de 78 m2 (estando constituida por tres elementos: zona de cocina, zona de barra, zona de usuarios y aseos) y cuenta en el exterior con dos terrazas de 95 m2. También dispone de un almacén para poder guardar los utensilios necesarios. El aforo permitido es de 93 personas.

Codi Validació: 5K076FSE0KXTE6MAPDCJPXX
Verificació: <https://simatdelavallidigna.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 8





AJUNTAMENT DE SIMAT DE LA VALLDIGNA / PL. DE LA CONSTITUCIÓ, 1 - 46750,
SIMAT DE LA VALLDIGNA / CIF: P-4623300C / TELÈFON: 96 281 00 07 / FAX: 96 281 19 84

La referencia catastral es: 3350618YJ3235S0001TU.

Considerando que es necesario ofrecer el servicio de bar a los usuarios del polideportivo municipal, a las diferentes asociaciones o clubes y a todos los vecinos de la población. Además, al ser un servicio destinado a los ciudadanos que viene prestándose desde hace muchos años, dejar de prestarlo afectaría el interés general de los ciudadanos de este municipio.

Se pretende:

- Ofrecer bebidas y comidas a los usuarios, a las diferentes asociaciones o clubes y a todos los vecinos de la población.

- Desde un punto de vista deportivo y social, constituir un espacio para el encuentro, el ocio y fomentara la práctica Deportiva en nuestro municipio.

- Mayores ingresos para el Ayuntamiento a través del canon percibido del concesionario

El adjudicatario tendrá que participar en todas las actividades en las cuales la Concejalía de Deportes en relación a los usuarios, diferentes asociaciones o clubes requiera de su participación.

3. Inversiones a realizar

No se prevé que el concesionario realice inversión u obra significativa en el bar 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 desee realizar el concesionario con carácter voluntario.

Si se prevé que el adjudicatario deba aportar utensilios de cocina, vajillas, microondas, batidora, etc. propia y que posteriormente se llevará a la finalización del contrato.

4. Justificación de ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.

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 elección de este modelo de contratación se encuentra 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 ni medios adecuados para dicha gestión. Por otro lado, este riesgo conlleva para el concesionario un estímulo, quien con una adecuada gestión y una optimización de recursos puede ver aumentada la demanda del servicio y por tanto, sus ganancias. A su vez, este estímulo servirá de revulsivo para que la gestión de cara al usuario, sea lo más efectiva y adecuada ya que un servicio de calidad conllevará un incremento de la demanda

Codi Validació: 5KQ76F5EQKXTE6MAPDCJPHYX
Verificació: <https://simatdelavallidigna.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 8





AJUNTAMENT DE SIMAT DE LA VALLDIGNA / PL. DE LA CONSTITUCIÓ, 1 - 46750,
SIMAT DE LA VALLDIGNA / CIF: P-4623300C / TELÈFON: 96 281 00 07 / FAX: 96 281 19 84

y ésta a su vez, un aumento de las ganancias.

En cualquier caso, en lo que respecta a la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos establecidos en los pliegos y en la normativa en función de la finalidad de los servicios y los requisitos que la misma recoja de la CCAA.

5. Previsiones sobre la demanda de uso

Los principales clientes del bar se estima que sean personas de todas las edades, ya que la práctica deportiva para mejorar la salud física y la salud mental actualmente está muy presente en todos los ciudadanos.

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 deportivas que allí se realicen, ya que por ejemplo los niños que juegan partidos de fútbol van acompañados de familiares que mientras esperan el comienzo del partido pueden hacer consumición.

La demanda, por lo tanto, no está vinculada al uso del Polideportivo y dependerá de factores tan heterogéneos como la programación de torneos, partidos, entrenamientos, 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.

Durante la temporada estival la demanda también se verá incrementada ya que se abre al público la piscina municipal, donde además del público en general que quiera disfrutar de baño libre, también el Ayuntamiento realiza actividades deportivas acuáticas tanto para adultos como para infantil.

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, según datos cerrados en octubre de 2023 y facilitados por el padrón de Simat de la Vallidigna, la cifra de habitantes asciende a 3.735. El desglose de población por rango de edad durante los tres últimos años, es la siguiente según se recoge en la tabla:

Rango de edad	Año 2021		Año 2022		Año 2023	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
De 3 a 18 años	239	247	239	240	243	235
De 19 a 39 años	469	392	450	398	478	425
De 40 a 60 años	637	588	654	586	670	594
> 60 años	482	541	496	563	503	587
TOTAL	3.595 habitantes		3.626 habitantes		3.735 habitantes	

En la tabla anterior se ha desglosado la población de Simat de la Vallidigna en franjas de edad correspondiendo a la etapa infantil (edad comprendida desde los 3 hasta los 18 años) en la que el fútbol es un deporte mayoritario. Y entre los 19 y 60 años, que tanto fútbol como pádel se practica muy frecuentemente.

6. Estudio de impacto ambiental





AJUNTAMENT DE SIMAT DE LA VALLDIGNA / PL. DE LA CONSTITUCIÓ, 1 - 46750,
SIMAT DE LA VALLDIGNA / CIF: P-4623300C / TELÈFON: 96 281 00 07 / FAX: 96 281 19 84

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 higiénicosanitarias, 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. Duración de la concesión y riesgos operativos y tecnológicos

La duración de la concesión, dentro de los límites previstos en el artículo 29.4 LCSP, será de UN AÑO, a contar desde el día siguiente a su formalización en documento administrativo. Este plazo podrá ser objeto de prórroga expresa de UN AÑO de duración, bajo sus mismas cláusulas y hasta un máximo de TRES prórrogas. La prórroga se acordará por el órgano de contratación y será obligatoria para el empresario, siempre que su preaviso se produzca al menos con dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración del contrato. En todo caso, la duración total del contrato, incluidas sus prórrogas, no podrá ser superior en CUATRO AÑOS. 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. Previsión de rentabilidad

La demanda de uso del servicio se ha estimado en la tabla siguiente comprendiendo todas las franjas de edad de la población con que cuenta el municipio entre hombres y mujeres, pudiendo alcanzar a más poblaciones en función de la calidad y precio del servicio ofertado.

Debe considerarse que el gasto por cada usuario del bar es muy difícil de prever, por lo que se considera en principio, un gasto medio por persona con previsiones conservadoras que conlleven a una rentabilidad aceptable del servicio en esta concesión, estimando una apertura anual mínima de 330 días al año. Se ha de tener en cuenta los usuarios que realizan una consumición de café, refrescos o paquetes de aperitivos y por otro lado debe considerarse la asistencia de usuarios para almuerzos, comidas y otros eventos.

Se ha de tener en cuenta que durante la temporada estival el consumo se verá incrementado por la apertura de la piscina municipal, que hará que se incremente el número de usuarios y gasto.

Lo anterior, hace que las estimaciones de ingresos sean de difícil previsión, pero cuantificando el importe de los ingresos totales diarios para el primer año de explotación (sin considerar el IVA), serían los siguientes:





AJUNTAMENT DE SIMAT DE LA VALLDIGNA / PL. DE LA CONSTITUCIÓ, 1 - 46750,
SIMAT DE LA VALLDIGNA / CIF: P-4623300C / TELÈFON: 96 281 00 07 / FAX: 96 281 19 84

USUARIOS		Número	€/día refresco, café por cliente	Número	€/día almuerzos, comidas	Gasto día por cliente total	Gasto mes por cliente total (18 días)	Ingresos totales año (198 días)
DE MARTES A VIERNES	De 3 a 18 años	15	2,00 €			30,00 €	540,00 €	5.940,00 €
	De 19 a 39 años	10	2,50 €	5	7,50 €	62,50 €	1.125,00 €	12.375,00 €
	De 40 a 60 años	10	2,50 €	10	7,50 €	100,00 €	1.800,00 €	19.800,00 €
	> 60 años	5	2,50 €	10	7,50 €	87,50 €	1.575,00 €	17.325,00 €
TOTAL		40		25		280,00 €	5.040,00 €	55.440,00 €
USUARIOS		Número	€/fin de semana refresco,café cliente	Número	€/fin semana almuerzos, comidas	Gasto cliente fin de semana (2 días)	día Gasto mes cliente (4 fines semana)	Ingresos totales (44 fines semana)
FIN DE SEMANA (2 dies)	De 3 a 18 años	30	2,50 €			75,00 €	300,00 €	3.300,00 €
	De 19 a 39 años	15	2,50 €	15	12,00 €	217,50 €	870,00 €	9.570,00 €
	De 40 a 60 años	10	2,50 €	40	15,00 €	625,00 €	2.500,00 €	27.500,00 €
	> 60 años	15	2,50 €	40	10,00 €	437,50 €	1.750,00 €	19.250,00 €
TOTAL		90		95		1.355,00 €	5.420,00 €	59.620,00 €

TOTAL INGRESOS	10.460,00 € MENSUALES
	115.060,00 € ANUALES

Gastos de funcionamiento

Los gastos de funcionamiento en los que se prevé incurrir en la explotación del Servicio tendrán en cuenta las consideraciones de los párrafos siguientes [estimaciones de los importes sin IVA debido a su carácter deducible]:

a) Gastos por compras y aprovisionamientos

Engloba los siguientes gastos:

- Materias primas, las cuales representan un 30% sobre el valor total de la partida de ingresos. Es decir, $9.290,00 \times 30\% = 2.787$ euros mes.
- Gastos de productos de limpieza y otros el cual se estima en 180 euros anuales (15 euros/mes).

b) Gastos por servicios exteriores

Engloba los siguientes gastos:

- Arrendamientos y cánones, siendo este el gasto a satisfacer al Ayuntamiento en concepto de utilización de dominio público: 350 €/ mensuales, importe que puede verse incrementado en función de las proposiciones económicas por los licitadores interesados.
- Servicios profesionales, serían los servicios prestados por asesoría contable por importe de 30 euros al mes.
- Primas de seguros engloba las diferentes primas contra incendio y de responsabilidad civil estimado para un negocio de estas características en 50 euros mensuales.
- Suministro de gas, 70 euros mes.





AJUNTAMENT DE SIMAT DE LA VALLDIGNA / PL. DE LA CONSTITUCIÓ, 1 - 46750,
SIMAT DE LA VALLDIGNA / CIF: P-4623300C / TELÈFON: 96 281 00 07 / FAX: 96 281 19 84

- El suministro de luz se ha estimado siguiendo las cuotas actuales aproximadas y el consumo en un negocio similar.
Los gastos derivados del consumo de energía eléctrica que la prestación del servicio genere, a partir de los 2.000,00 € de consumo anual (IVA incluido), serán a cuenta del adjudicatario.
El gasto de agua y basura corre a cargo del Ayuntamiento.

c) Gasto por tributos.

Este gasto contemplará los distintos tributos municipales, si los hubiera.

d) Gastos de personal.

La transferencia del riesgo operacional implicará que por parte del concesionario la libre gestión del negocio, estableciéndose su criterio propio de cara a este aspecto, atendiendo a demanda real. Se considera necesaria la contratación de un cocinero/a jornada completa y un camarero/a jornada completa y otro a jornada parcial, por lo que el gasto para el empresario, de conformidad con la aplicación del VI Acuerdo laboral de ámbito estatal, ya que por Resolución de 20 de enero de 2023, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica dicho Acuerdo laboral de ámbito estatal para el sector de la hostelería.

Co	Cocinero/a	1.269,36 €
	Camarero/a	1.164,22 €
	Camarero/a tiempo parcial	582,11 €
	Costes directos (30%) Seguridad Social	905,00 €
	Uniforme	60,00 €
	Total	3.980,69 €

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	
Compras y aprovisionamientos	Coste (€/mes)
MATERIAS PRIMAS	2.787,00 €/mes
PRODUCTOS DE LIMPIEZA	15,00 €/mes
Gastos por servicios exteriores	Coste (€/mes))
ARRENDAMIENTOS Y CÁNONES	350,00 €
SERVICIOS PROFESIONALES DE ASESORÍA	30,00 €
PRIMAS DE SEGUROS	50,00 €
SUMINISTROS AGUA	Corre a cuenta del Ayuntamiento
SUMINISTRO GAS BUTANO/PROPANO	70,00 €

Codi Validació: 5K074F6SEOKTE6M4PCJPHYX
Verificació: https://simatdevalldigna.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 8





AJUNTAMENT DE SIMAT DE LA VALLDIGNA / PL. DE LA CONSTITUCIÓ, 1 - 46750, SIMAT DE LA VALLDIGNA / CIF: P-4623300C / TELÈFON: 96 281 00 07 / FAX: 96 281 19 84

SUMINISTROS ELECTRICIDAD	Los gastos derivados del consumo de energía eléctrica que la prestación del servicio genere, a partir de los 2.000,00 € de consumo anual (IVA incluido), serán de cuenta del Adjudicatario. 650,00 €/mes
Gastos de personal	
Salarios y coste de empleados/as	3.980,69 €

TOTAL GASTO	7.932, 69 €	MENSUALES me:
	95.192, 28 €	ANUALES me:

9. Viabilidad de la concesión.

Tomando los resultados de los puntos anteriores en cuanto al cálculo de ingresos y costes de la explotación del bar, la cuenta de resultados presenta las siguientes cifras:

INGRESOS	115.060,00 €
COSTES	95.192,28 €
RR RESULTADOS	19.867,72 €

La previsión de gastos e ingresos está calculada sin tener en cuenta el incremento de usuarios que soliciten el servicio durante los meses estivales. No obstante, con lo mostrado hasta este punto, se justifica la viabilidad económica de la concesión que se pretende contratar de los servicios del Bar del Polideportivo municipal.

Por último reiterar que, la demanda real, así como el gasto medio por usuario, es de difícil previsión en cuanto depende de la calidad/precio del servicio o del trato suministrado. Los datos que se recogen en este informe se corresponden con un servicio esmerado y de calidad que deberá ofrecer el concesionario para que se cumplan las estimaciones previstas. 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 la explotación.

En Simat de la Vallidigna, a la data de la signatura electrònica

La tècnica de contractació, Nuria Puchades Carrilero

Codi Validació: 5KQ76FSEQKXTE6MAPDCJPXX
Verificació: <https://simatdelavallidigna.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 8

