



# AYUNTAMIENTO DE VALDENUÑO FERNÁNDEZ (GUADALAJARA)

CALLE MAYOR, Nº 3  
CP 19185. TFNO. 949 854795  
CIF P-1936700-CIF P-1936700-

## **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN DE LOS LOCALES DESTINADOS A SERVICIOS DE RESTAURACION EN VALDENUÑO FERNANDEZ Y DE TITULARIDAD MUNICIPAL**

### **1. Objeto y justificación del estudio.**

Como actuación previa a la contratación de una concesión del servicio de restauración destinado al público en general en los dos locales municipales sitios en la Calle Mayor 3 bis bajo y Circular 101 de La Dehesa de Valdenuño Fernández, 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.





# AYUNTAMIENTO DE VALDENUÑO FERNÁNDEZ (GUADALAJARA)

CALLE MAYOR, Nº 3  
CP 19185. TFNO. 949 854795  
**CIF P-1936700-CIF P-1936700-**

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 de este servicio no se prevé la realización de obras o inversiones de cuantía significativa en ninguno de los locales -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 servicios de Bar y restauración a los vecinos de Valdenuño Fernández y al público en general.
- Dispensar el Pan a todos los vecinos y otros bienes de primera necesidad
- Desde un punto de vista social, constituir un espacio para el encuentro de vecinos y visitantes.
- Desde el punto de vista cultural, ofrecer nuevos espacios para la difusión de arte y cultura.
- Incremento del turismo.

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

## **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.

La elección de la fórmula organizativa idónea de entre las previstas en estos preceptos, ha de justificarse según la naturaleza de las actividades





# AYUNTAMIENTO DE VALDENUÑO FERNÁNDEZ (GUADALAJARA)

CALLE MAYOR, Nº 3  
CP 19185. TFNO. 949 854795  
CIF P-1936700-CIF P-1936700-

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.

Este Ayuntamiento NO cuenta con medios personales ni materiales suficientes para gestionar este servicio directamente.

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





# AYUNTAMIENTO DE VALDENUÑO FERNÁNDEZ (GUADALAJARA)

CALLE MAYOR, Nº 3  
CP 19185. TFNO. 949 854795  
**CIF P-1936700-CIF P-1936700-**

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 la realización de inversión nueva u obras en estos locales, 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.

## **5. Previsiones sobre la demanda de uso.**

Ambos locales municipales constituyen los únicos locales destinados a restauración en el municipio, constituyendo por ende los dos puntos de encuentro de vecinos y visitantes de Valdenuño Fernández. Ambos inmuebles son de titularidad pública, por su vinculación a uso y servicios públicos en el que se ubica.

La previsión es que diariamente acudan a estos locales una amplia mayoría de los vecinos adultos empadronados en Valdenuño Fernández, ya que constituye, además de lo arriba mencionado el lugar de despacho de pan del día (pudiéramos estimar entre 150 y 250 entre ambos locales).

Los fines de semana, en añadido, añadiríamos a familiares, amigos, y visitantes al municipio.

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 2 años ha sido de aumento considerable, por lo que la población del municipio alcanza ya los 360 habitantes.





# AYUNTAMIENTO DE VALDENUÑO FERNÁNDEZ (GUADALAJARA)

CALLE MAYOR, Nº 3  
CP 19185. TFNO. 949 854795  
CIF P-1936700-CIF P-1936700-

Ambos bares se explotarán 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 (dispensa de bienes de primera necesidad, celebraciones, actos lúdicos etc).

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se plantea un escenario de demanda del servicio formada por una demanda fija constituida por:

- Habitantes del barrio de La Dehesa: Aproximadamente 120.
- Naturales de Valdenuño Fernández que mantienen sus viviendas y que acuden los fines de semana, periodo estival y vacaciones: Aproximadamente 120.

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

## **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. Riegos operativos y tecnológicos y duración de la concesión:**

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 1 año prorrogables hasta los 5 años.

Durante los años que dura la concesión y según establece la ley los concesionarios asumirán el riesgo del servicio 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 los concesionarios tengan 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.**





# AYUNTAMIENTO DE VALDENUÑO FERNÁNDEZ (GUADALAJARA)

CALLE MAYOR, Nº 3  
CP 19185. TFNO. 949 854795  
CIF P-1936700-CIF P-1936700-

Para el estudio y valoración del precio del contrato se ha realizado una estimación de costes mínimos que se requiere para la ejecución del mismo en cada uno de los bares; tomándose en cuenta, entre ellos, los costes directos (compras de alimentos y bebidas) e indirectos (gastos en servicios, pago de impuestos...).

En la siguiente tabla se detalla el coste mínimo del contrato para los concesionarios al año y por cada uno de los locales:

Concepto	Cuantía anual
Costes laborales (salarios, cuotas autónomos o empresariales Seguridad Social, declaraciones trimestrales, etc)	30.000,00 euros
Costes derivados de la ejecución material de los servicios (adquisición productos, suministros etc.)	23.000,00 euros
Gastos generales de estructura	No se contemplan
Canon a abonar al Ayuntamiento	2400,00 anuales (200,00 mensuales)
Total previsión de costes	<b>55.400,00 €</b>

## 10. Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad

Basándonos en las experiencias previas con estos inmuebles, pudiéramos estimar un volumen de ingresos brutos aproximados de 84.000,00 €

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

Del análisis económico de la explotación del contrato se deduce un beneficio neto anual aproximado de 28.600,00 euros (evidentemente dependiendo de los mayores o menores servicios ofrecidos por el concesionario) , por lo que se considera viable la ejecución del contrato.

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.

