

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Hornachuelos

BOP-A-2024-3340

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA
CONTRATACIÓN DE UNA CONCESIÓN DE SERVICIOS DEL QUIOSCO EN LA
ZONA DEPORTIVA DE LAS ERILLAS****1. Objeto y justificación del estudio.**

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la Gestión del Quiosco-Bar de la Zona Deportiva las Erillas, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la Gestión del Quiosco-Bar de la Zona Deportiva las Erillas 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 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-financiera del proyecto en cuestión si se considera que es suficiente.

Código Seguro de Verificación (CSV): 3959 ED7F 03CA DD08 A903 **Fecha Firma:** 23-08-2024 07:54:50

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



3959ED7F03CADD08A903

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba

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. En este caso, el servicio.

La contratación de la concesión de servicios para Gestión del Quiosco-Bar de la Zona Deportiva las Erillas se considera objeto de un análisis de viabilidad económico-financiera porque no se prevé la realización de obras o inversiones, más allá de aquellas obras de reforma que voluntariamente el concesionario quiera llevar a cabo, por lo que 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 la gestión del quiosco-bar de la zona deportiva de las Erillas, cuya titularidad y competencia del Ayuntamiento de Hornachuelos, siendo éste susceptible de explotación económica por particulares.

Con ella se pretende cubrir la demanda de bebidas, comidas y otros, en la referida zona deportiva de las Erillas, de acuerdo con las siguientes necesidades:

- De los propios usuarios de las instalaciones deportivas.
- De los acompañantes de los citados usuarios.
- De los asistentes a competiciones deportivas.
- De los acompañantes de los participantes en competiciones.
- A transeúntes de la zona.
- Otros.

En la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos establecidos en la normativa vigente, de toda índole sectorial y administrativa, que afecte a la actividad a realizar en la infraestructura municipal que se pone a disposición del concesionario.

3. Justificación de las 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.

Código Seguro de Verificación (CSV): 3959 ED7F 03CA DD08 A903 **Fecha Firma:** 23-08-2024 07:54:50

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



3959ED7F03CADD08A903

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.

Así, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificada en las siguientes ventajas cuantitativas y cualitativas:

- La realización de un servicio demandado por parte de la ciudadanía, sin que el Ayuntamiento tenga personal ni medios adecuado para su gestión.
- El modo de gestión supone trasladar el riesgo operacional al concesionario, quien podrá gestionar con su personal especializado el servicio.
- Este riesgo operacional 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.
- El citado estímulo servirá de revulsivo para que la gestión de cara al usuario, sea lo más efectiva y adecuada.
- Etc...

4. Previsiones sobre la demanda de uso.

La demanda real así como el gasto medio por usuario es de difícil previsión en cuanto depende de la calidad/precio del servicio suministrado. 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.

La demanda de uso del servicio del quiosco-bar de la zona deportiva de las Erillas se fundamenta en la población con la que cuenta el municipio (4.415 habitantes en el año 2023), de los usuarios de las instalaciones deportivas ubicadas en esa zona, acompañantes de éstos y de los participantes de las competiciones deportivas que se celebren, como pueden ser: pruebas de atletismo (por ejemplo la ruta de la miel), campeonato de fútbol, padel, etc.....; así como, espectadores de las distintos eventos deportivos a celebrar de las citadas instalaciones.

De acuerdo con los datos proporcionados por el Área de Deportes del Ayuntamiento de Hornachuelos: En los meses de verano, las instalaciones deportivas reciben de media 100 personas diarias, mientras que en los meses de invierno, las instalaciones deportivas reciben de media 200 personas diarias, estimándose que los acompañante a los usuarios y/o vecinos que no acceden a las instalaciones pero transitan por la zona representa aproximadamente un 20 % de los usuarios en verano lo que supone una media de unas 20 personas diarias y 25% en invierno lo que supone 50 personas en invierno, lo que supone que el número de

Código Seguro de Verificación (CSV): 3959 ED7F 03CA DD08 A903 **Fecha Firma:** 23-08-2024 07:54:50

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



3959ED7F03CADD08A903

potenciales demandantes diaria de lo servicios que se concesionan, se estima que ascendería a:

Periodo de tiempo	Nº Clientes diarios potenciales estimados
Verano	120
Invierno	250

De los datos anteriores, se tienen que tener las siguientes consideraciones:

Periodo de tiempo	Mes	Días abierto al publico	Comentarios
Verano	Mayo	31	
Verano	Junio	30	
Verano	Julio	27	Inhábil domingos del mes
Verano	Agosto	27	Inhábil domingos del mes
Verano	Septiembre	30	
Invierno	Octubre	31	
Invierno	Noviembre	30	
Invierno	Diciembre	31	
Invierno	Enero	31	
Invierno	Febrero	28	
Invierno	Marzo	31	
Invierno	Abril	30	

De la información anterior, se puede estimar la potencial demanda del servicio a concesionar, según lo siguiente:

Periodo de Tiempo	Días efectivo del periodo	Clientes diarios estimados potenciales por periodo	Clientes potenciales estimados por periodo
Verano	145	120	17.400
Invierno	212	250	53.000
Total de clientes potenciales en el primer año de concesión			70.400

Conociendo estos datos, sacados de la estadística del área de deporte de Hornachuelos, se estiman que los posibles usuarios de las instalaciones que se quieren conceder, durante el periodo ordinario de funcionamiento de las instalaciones se estima un 15 % del total de la clientela estimada al año 10.560 personas.

Además de la demanda indicada anteriormente de la actividad ordinaria, también se puede considerar como clientela potencial, los participantes y acompañantes de las competiciones deportivas, que pudiera organizar anualmente el departamento de deportes del Ayuntamiento de Hornachuelos, incluyendo en estas la Ruta de la Miel, que está totalmente afianzada en el calendario deportivo municipal, pudiéndose estimar otros 3 eventos deportivos, que pueden ser de muy diverso tipo, como de atletismo, padel, baloncesto, futbol, etc..., de acuerdo con aquellos que se han celebrado en años anteriores.

Código Seguro de Verificación (CSV): 3959 ED7F 03CA DD08 A903 **Fecha Firma:** 23-08-2024 07:54:50

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



3959ED7F03CADD08A903

Evento deportivo	Nº eventos anuales	Participante y acompañantes por evento	Clientes potenciales por eventos
Ruta de la Miel	1	3.000	3.000
Competiciones deportivas diversas	3	100	300
Total de clientes potenciales por eventos en el primer año de concesión			3.300

Por lo datos anteriores, estimándose que al menos el 25 % de los clientes potenciales del servicio a concesionar por la celebración de eventos deportivos van a demandar dicho servicio, por lo que la clientela estimada por este concepto asciende a 825 personas.

En resumen, la demanda estimada para el primer año de concesión asciende a 11.385 personas, desglosada en:

Clientela potencial	Nº Clientes estimado
Por la actividad ordinaria	10.560
Por eventos deportivos	825

5. Estudio de impacto ambiental

No se prevé incidencia ambiental negativa sobre el entorno, la infraestructura a concesionar dispone de las condiciones higiénico-sanitarias, y demás requisitos para el ejercicio de la actividad, sin perjuicio de que el Ayuntamiento tramite la oportuna autodeclaración responsable y de apertura.

6. Duración de la concesión y riesgos operativos y tecnológicos

La duración inicial de la concesión se prevé que sea de 2 años, aunque pudiera ser prorrogables otros dos años más, de acuerdo con lo que se establezca en el correspondiente pliego a elaborar para la adjudicación de esta concesión.

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.

7. Coste y financiación de la inversión

Debido a las características del bien a explotar en la concesión, como son:

- Tamaño, aproximadamente 9 m2 de superficie del quiosco, que impide la instalación de grandes equipos de refrigeración o de cocina, que a su vez limita el tipo de servicio a ofrecer a su clientela.

Código Seguro de Verificación (CSV): 3959 ED7F 03CA DD08 A903 Fecha Firma: 23-08-2024 07:54:50

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



- Que la mayor parte de los bienes de equipo necesario pudiera ser suministrado durante el periodo de adjudicación por empresa distribuidora de productos y/o bebidas.
- Que el tiempo reducido de la concesión, 2 años o como máximo incluido prórrogas 4 años, hace más viable que el resto de bienes de inmovilizado que se necesite se adquiera mediante arrendamiento.

Por lo anterior, en este estudio se ha estimado que no es necesario hacer ningún tipo de inversión, por lo que tampoco se hace necesario el estudio de su financiación.

8. Costes e ingresos del concesionario. Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad.

8.1. Gastos de funcionamiento.

Los gastos de funcionamiento en los que se prevé incurrir en la explotación del servicio tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

8.1.1. Gastos por compras y aprovisionamientos.

Engloba los siguientes gastos:

- Materias primas, las cuales representan un 33 % sobre el valor total de la partida de ingresos.
- Gastos de productos auxiliares y otros, el cual se estima en 600 € anuales.

Gastos de Funcionamiento	Coste
Materias Primas	10.256,75 €
Material auxiliares y otros	600 €

8.1.2. Gastos por servicios exteriores.

Engloba los siguientes gastos:

- **Arrendamientos y cánones.**

En estos gastos hay que distinguir 2 partidas:

- Arrendamiento de bienes de inmovilizado, estimándose un importe de 1000 € anuales.
- Cánones, que se corresponde al gasto a satisfacer al Ayuntamiento, por la concesión del quiosco y la superficie ocupada por mesa y sillas alrededor de éste, estimándose un importe de 1.183,05 € al año, desglosado en:

Código Seguro de Verificación (CSV): 3959 ED7F 03CA DD08 A903 **Fecha Firma:** 23-08-2024 07:54:50

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



- Quiosco, cuyo valor de adquisición total asciende a 15.693,70 €, estimándose una vida útil de 25 años, se considera que el valor mínimo de canon para su recuperación asciende a 627,75 €.
- Ocupación de dominio público, de la superficie alrededor del quiosco con una superficie aproximada de 90 m2, por un importe de 6,17 €/m2 según las ordenanzas municipales asciende a 555,30 €.

- **Reparaciones y conservación**, estimándose el gasto por este concepto el 5% del valor total la infraestructura a adjudicar su concesión (15.693,70 €), ascendiendo a 784,69 €.

- **Servicios profesionales**, serían los servicios prestados por asesoría contable por importe de 150 € al mes, ya que, la estimación completa mensual asciende a 300 €, pero se considera que la actividad de explotación del quiosco supone un 50 % del total de la actividad del adjudicatario. Por tanto el coste total por este concepto ascendería a 1.800 €.

- **Primas de seguros** engloba las diferentes primas contra incendio y de responsabilidad civil estimado para un negocio de estas características en 500

€ anuales.

- **Publicidad propaganda y relaciones públicas** se estiman por un importe de 500 euros al año.

- Los diferentes **suministros** de agua, luz y gas se han estimado siguiendo las cuotas actuales aproximadas y el consumo en un negocio similar, estimándose una media de 120 € mensuales, lo que asciende anualmente a

1.440 €.

- **Otros servicios**, incluirá los gastos no contemplados en epígrafes anteriores, entre otros están incluidos comunicaciones estimándose un 3 % sobre ingresos totales.

Gastos de Funcionamiento	Coste
Arrendamientos y canones	2.183,05 €
Reparaciones y conservación	784,69 €
Servicios profesionales	1.800,00€
Primas de seguros	500 €
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	500 €
Suministros	1.440 €
Otros servicios	932,43 €

Código Seguro de Verificación (CSV): 3959 ED7F 03CA DD08 A903 **Fecha Firma:** 23-08-2024 07:54:50

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



8.1.3. Gastos por tributos.

Este gasto contempla los distintos tributos municipales, pero debido a la naturaleza de la concesión se estima que el concesionario no va a ser gravado por este concepto.

8.1.4. Gastos de personal.

Para el cálculo de este gasto, se ha realizado una previsión del personal necesario para cubrir dicho servicio, basándose en el horario de apertura de las instalaciones deportivas, concluyendo la necesidad que el servicio sea atendido por una sola persona, en los horarios de mayor afluencia de público, por lo que el coste se corresponde al del autónomo en un 50 %, ya que se he explicado anteriormente, se considera que la actividad de explotación del kiosco supone un 50 % del total de la actividad del adjudicatario, lo que supone un importe de **2.100 €** al año.

8.2. Ingresos.

De acuerdo con las estimaciones establecida en el apartado 4. Previsiones sobre la demanda de uso, de este estudio, en donde se estima que el número de clientes en el primer año asciende a 11.385 personas. Si consideramos la media de consumo asciende a 3 € por persona, con IVA incluido (se considera el tipo del 10 %, ya que, los productos a vender es comida y bebidas no alcohólicas), que una vez deducido éste, el ingreso neto por servicio sería 2,73 €, lo que supone un **ingreso total de 31.081,05 €**.

8.3. Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad.

En cuanto a la cuenta de resultados y su rentabilidad, se realiza una previsión en el primer año de la citada cuenta y una proyección para el plazo de 2 años de concesión y de 2 más de una posible prórroga, con base en las siguientes hipótesis:

Inflación anual media	2%
Aumento de ingresos anuales (inflación)	2%
Aumento de costes de personal (inflación)	2%
Aumento anual de cánones (inflación)	2%
Aumento resto de costes (inflación)	2%
Aumento de la actividad anualmente	3%
Tipo Impositivo sobre beneficios	23%

Se ha considerado como tipo de inflación medio en los años de concesión del proyecto del 2 %, ya que, la mayoría de expertos considera como el adecuado para un crecimiento de la economía sostenido, y que de acuerdo con los últimos datos sobre este indicador económico, parece que después de varios años con una fuerte inflación, indica que la tendencia para los años venideros sea la señalada.

Código Seguro de Verificación (CSV): 3959 ED7F 03CA DD08 A903 **Fecha Firma:** 23-08-2024 07:54:50

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



3959ED7F03CADD08A903

Para el cálculo del Impuesto sobre beneficio, se ha tenido en cuenta un tipo de gravamen del 23 %, que coincide con el tipo impositivo del Impuestos sobre Sociedades o tipo estimado medio, en el caso que sea de aplicación el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas.

Tomando estos resultados la previsión de la cuenta de resultados presenta las siguientes cifras:

	Años de Concesión		Años de prórroga	
	1er. Año	2º año	3er. Año	4º año
Ingresos				
Cifra de negocios	31.081,05 €	32.653,75 €	34.306,03 €	36.041,92 €
Total Ingresos	31.081,05 €	32.653,75 €	34.306,03 €	36.041,92 €
Gastos				
Compras y otros aprovisionamientos	10.856,75 €	11.406,10 €	11.983,25 €	12.589,60 €
Servicios exteriores	8.140,17 €	8.302,97 €	8.469,03 €	8.638,41 €
Gastos de personal	2.100,00 €	2.142,00 €	2.184,84 €	2.228,54 €
Tributos				
Amortizaciones				
Total Gastos	21.096,92 €	21.851,07 €	22.637,12 €	23.456,55 €
RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN	9.984,13 €	10.802,68 €	11.668,91 €	12.585,36 €
Ingresos Financieros				
Gastos Financieros				
RESULTADOS FINANCIEROS	0	0	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	9.984,13 €	10.802,68 €	11.668,91 €	12.585,36 €
IMPUESTO SOBRE RESULTADOS	2.296,35 €	2.484,62 €	2.683,85 €	2.894,63 €
RESULTADOS DESPUÉS DEL IMPUESTO	7.687,78 €	8.318,06 €	8.985,06 €	9.690,73 €

De acuerdo con las previsiones realizadas, se puede concluir que el proyecto es rentable económicamente desde el primer año, teniendo en cuenta lo indicado en apartados anteriores, de que se considera que la actividad de explotación del kiosco supone un 50 % del total de la actividad del adjudicatario.

Código Seguro de Verificación (CSV): 3959 ED7F 03CA DD08 A903 Fecha Firma: 23-08-2024 07:54:50

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



3959ED7F03CADD08A903

En este caso, no se hace necesario la realización de un estudio económico de recuperación de la inversión, ya que, como se ha explicado anteriormente en el apartado 7. Coste y financiación de la inversión de este estudio, no se ha considerado que se realice ningún tipo de inversión en la concesión, debido a las características de éste y del bien a adjudicar su explotación. Por ello, no se estudia ni el Pay Back o periodo de recuperación de la inversión, ni el Valor Actual Neto (VAN) de la inversión ni la Tasa Interna de Retorno (TIR).

9. Posibles ayudas de Estado.

No se prevén, habida cuenta de que la concesión es viable económicamente por sí misma, mediante la explotación diligente del servicio, siendo improcedente que se contemplen ayudas o subvenciones públicas.

Técnico de Hacienda y Recaudación
(Fecha y Firma Electrónicas)

Hornachuelos, 14 de agosto de 2024.- José Arévalo Hoyo.

Código Seguro de Verificación (CSV): 3959 ED7F 03CA DD08 A903 **Fecha Firma:** 23-08-2024 07:54:50

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Firma automática



3959ED7F03CADD08A903

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba