



ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONCECION DE LA EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERIA - RESTAURANTE DEL EDIFICIO DE LA ESTACION DE AUTOBUSES DE ALCALA LA REAL.



Introducción.

1.- Objeto y justificación del estudio.

El presente estudio de viabilidad económico-financiera se redacta como actuación previa para la tramitación del expediente de concesión administrativa de servicios para la gestión y explotación de la Cafetería Restaurante de la Estación de Autobuses de Alcalá la Real.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la gestión y explotación de la Cafetería Restaurante de la Estación de Autobuses de Alcalá la Real, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio de hostelería 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 en su artículo 285, que la tramitación del expediente de concesión de servicios vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de éstos o, en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto. No se estipula, no obstante, en qué casos se podrá optar por una opción y otra.

De conformidad con lo establecido en el artículo 297 de la LCSP, en lo no previsto en el capítulo relativo al contrato de concesión de servicios, será de aplicación la regulación establecida en la LCSP respecto al contrato de concesión de obras, siempre que resulte compatible con la naturaleza de aquél.

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 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.

La contratación de la concesión de servicios para la gestión y explotación de la cafetería - restaurante de la estación de autobuses de Alcalá la Real se considera objeto de un análisis de viabilidad económico-financiera por las siguientes razones:

1.- Se trata de un servicio que ha estado en funcionamiento por anteriores concesionarios. La concesión de servicios con la empresa adjudicataria se encuentra actualmente rescindida.

Así pues, se considera que el estudio de viabilidad deberá seguir la tramitación del artículo 247 de la LCSP:

A.El órgano que corresponda de la Administración concedente, encargará la realización de un estudio de viabilidad sobre la concesión de servicios que se pretende realizar.

B.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 en razón de la complejidad del mismo y dará traslado del mismo para informe a los órganos de la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales afectados cuando el uso de los bienes objeto de la





concesión no figure en el correspondiente planeamiento urbanístico, que deberán emitirlo en el plazo de un mes.

Simultáneamente, se publicará en la sede electrónica del Ayuntamiento con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

C. Por la Intervención se emitirá informe sobre el porcentaje que supone la contratación en relación con los recursos ordinarios del presupuesto vigente, a los efectos de determinar el órgano competente para contratar.

D. El órgano de contratación aprobará el estudio de viabilidad, con las modificaciones derivadas de los informes emitidos preceptivamente.

El estudio de viabilidad aprobado se publicará en el perfil del contratante de conformidad con lo establecido en el 247.7 de la LCSP.

Así pues, debido al interés de la Corporación Municipal en la licitación de la Concesión del Servicio de la explotación de esta cafetería-restaurante tras la obra de acondicionamiento y restauración de la parada municipal de autobuses de Alcalá la Real se procede a la redacción del presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiero.

El Inmueble se encuentran finalizado de obras de restauración.

Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios frente a otros tipos contractuales.

La concesión tendrá por objeto la gestión indirecta de la explotación de la cafetería restaurante de la estación de autobuses de Alcalá la Real durante un plazo de 10 años, prorrogables por cuatro más, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29.6 de la LCSP, la composición del menú y tarifas será comunicadas y aprobadas por el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad tarifaria. El plazo de duración se estima razonable para que el contratista recupere las inversiones necesarias que deberá realizar para la explotación del servicio y necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos.





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 este precepto ha de justificarse según la naturaleza de las actividades a desempeñar, la sostenibilidad económica y financiera, así como los intereses públicos locales implicados.

Las concesiones de servicios se definen en el artículo 15 de la LCSP, que establece lo siguiente:

“Artículo 15.

1. El contrato de concesión de servicios es aquel en cuya virtud 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.

2. El derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo anterior.”

“Artículo 14.4.

... deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de dichas obras abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

Se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.”

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

1.- El Ayuntamiento no dispone del personal ni los conocimientos necesarios para actuar en el ámbito de la hostelería. Sería compleja una contratación de personal específico que se amoldara a las características y circunstancias del servicio, dado que se trata de funciones específicas y concretas cuya óptima prestación se producirá mediante una empresa de servicios especializados, con la necesidad de conocer dicho negocio para





poder desempeñarlos con solvencia. Debido a todo lo anterior, sería mucho más ineficiente, y comprometería un mayor coste para las arcas municipales, prestar el servicio a través de medios propios.

2.- Se considera que puede ser más eficaz y eficiente la gestión de la instalación por parte de un tercero (por su mayor adaptación a las normas y procedimientos de este mercado) que, a su vez, pueda fomentar tanto el autoempleo como la posible creación de nuevos puestos de trabajo.

3.- La transferencia del riesgo operacional hacia una empresa especializada en la prestación de este tipo de servicios permite al Ayuntamiento que la actividad se siga realizando con las garantías necesarias, y minimiza el impacto que pudiera derivarse de la gestión propia por las variaciones de demanda o de suministro, ya que el concesionario gestiona el servicio a su riesgo y ventura.

4.- El hecho de que se le asigne el riesgo de explotación de manera íntegra al concesionario instituye la concesión de servicios en la fórmula que permite cumplir con mayor eficiencia los objetivos de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera y asignación eficiente del gasto público (art. 7.2 Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria).

4.- El concesionario es responsable de gestionar el mantenimiento de las instalaciones, así como la adquisición de equipos y materiales afectos al servicio.

Descripción del servicio.

El objeto de este estudio es realizar la viabilidad para licitar la explotación de la cafetería - restaurante del Edificio de la Estación de Autobuses propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá la Real, con los siguientes usos:

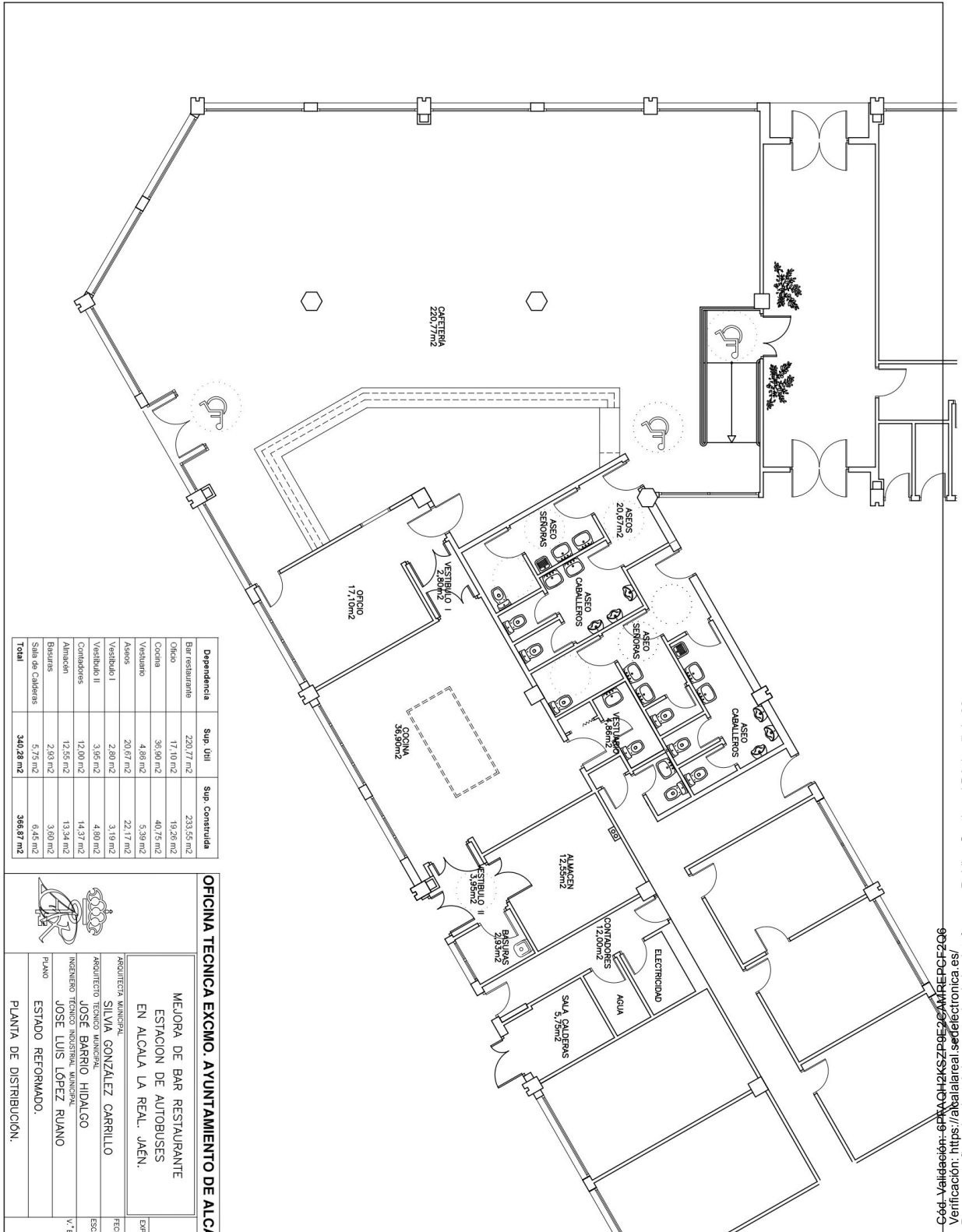
- Restauración
- Turístico. El edificio de la estación de autobuses es la primera imagen que tiene el visitante de Alcalá la Real ubicado en un cruce a tres de las principales avenidas de Alcalá la Real y por tanto muy importante para el Ayuntamiento de Alcalá la Real. Este edificio, además de la propia estación de autobuses lo forman una serie de locales comerciales en los bajos que rodean a la cafetería - restaurante.





Plano





OFICINA TECNICA EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

MELIORA DE BAR RESTAURANTE
ESTACION DE AUTOBUSES
EN ALCALÁ LA REAL. JAÉN.

ARQUITECTA MUNICIPAL
SILVIA GONZALEZ CARRILLO

ARQUITECTO TECNICO MUNICIPAL
JOSE BARRIO HIDALGO

INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL MUNICIPAL
JOSE LUIS LOPEZ RUANO

PLANO
ESTADO REFORMADO.
PLANTA DE DISTRIBUCION.





Descripción de la cafetería - restaurante:

Se encuentra en la Av. Andalucía, 44 con una superficie útil de 340,28 m² y 366,87 m² construidos.

Descripción de las diferentes dependencias de la cafetería - restaurante:

<u>Dependencia</u>	<u>Sup.Útil</u>	<u>Sup.Construida</u>
Bar restaurante	220,77 m ²	233,55 m ²
Oficio	17,10m ²	19,26 m ²
Cocina	36,90 m ²	40,75 m ²
Vestuario	4,86 m ²	5,39 m ²
Aseos	20,67 m ²	22,17 m ²
Vestíbulo I	2,80 m ²	3,19 m ²
Vestíbulo II	3,95 m ²	4,80 m ²
Contadores	12,00 m ²	14,37 m ²
Almacén	12,55 m ²	13,34 m ²
Basuras	2,93 m ²	3,60 m ²
<u>Sala de Calderas</u>	<u>5,75 m²</u>	<u>6,45 m²</u>
Total	340,28 m²	366,87 m²





Por tanto, es necesario realizar una inversión inicial de instalaciones, maquinaria, mobiliario y herramientas necesarios para llevar a cabo la actividad objeto del contrato de explotación.

Finalidad y justificación del servicio.

La prestación del Servicio de cafetería-restaurante “La estación de Autobuses”, comprenderá las funciones propias de hostelería en su vertiente de Restaurante/Cafetería/Bar mediante la expedición de bebidas y productos alimentarios expedidos en la barra, en los comedores del restaurante, en mesas ubicadas en su interior y en el exterior, dentro de un horario que será de al menos de 6 días y al menos de 10 horas de apertura. Cualquier otra propuesta de horarios será comunicada al ayuntamiento de Alcalá la Real que tendrá que autorizarlo previamente.

No obstante, el establecimiento concreto de las horas de apertura, cierre y descanso de personal serán los que se regulan en el Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre, y congruentes con el compromiso de la adscripción de personal realizada por el adjudicatario.

En el estudio la actividad se considera que el establecimiento estará abierto 313 días (6 días a la semana).

La lista de precios por consumiciones servidas será propuesta por el adjudicatario junto con su oferta económica. Una vez aceptadas dichas propuestas por el Ayuntamiento, las posibles variaciones de estos tendrán que ser previamente autorizados por este.

El adjudicatario será especialmente responsable de la guarda y utilización de todas las dependencias de éste, mientras se encuentre abierta la actividad.

La prestación del servicio de limpieza comprenderá:

- La limpieza diaria de todas las instalaciones, así como las dependencias asociadas a la misma (aseos, terraza, aparcamiento, etc.).





- Adoptar las posibles medidas específicas temporales y excepcionales que por razón de salud pública para la contención de la COVID-19 podrían ser impuestas a los establecimientos de hostelería y restauración mientras dure la concesión.

Los objetivos de gestión y actuación son los siguientes:

- -Generar actividad económica relacionada con la restauración entorno a la gastronomía de calidad y a la promoción turística del municipio y de los productos con tradición histórica de la ciudad y su territorio.

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 encomiendas 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.

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

- Es necesario realizar inversiones y además de las destinadas a la reposición de los elementos según su período normal de amortización, por lo que los costes iniciales incluyen la amortización de estos durante 10 años para procurar la rentabilidad del servicio.





- La transferencia del riesgo operacional hacia una empresa especializada en la prestación de este tipo de servicios permite al Ayuntamiento que la actividad se realice con las garantías necesarias y minimiza el impacto que pudiera derivarse de la gestión propia por las variaciones en la demanda.

El Ayuntamiento es propietario de las instalaciones donde presta el servicio, sin embargo, no dispone del personal en plantilla necesario para desempeñar la gestión de este.

Previsiones sobre la demanda de uso e ingresos anuales.

Previsiones sobre la demanda:

La demanda de uso de la cafetería-restaurante “La estación de Autobuses” se fundamenta en la población con la que cuenta el municipio y su zona de influencia. El municipio de Alcalá la Real cuenta con una población de 21.556 habitantes, según los datos del INE del año 2022.

La cafetería-restaurante “La estación de autobuses” se ubica en el cruce de las principales Vías de Alcalá la Real:

- Avenida de Andalucía.
- Avenida Iberoamérica
- Camino Magdalena

Hay que destacar su cercanía a colegios, zona donde se instala el mercadillo, al recinto donde se celebran ferias y eventos varios y a la futura construcción de un centro de salud y es por lo que hacen que la ubicación sea inmejorable.





Existen varios municipios de población importante, que están muy cercanos a Alcalá la Real, cuya población se desplacen aquí a realizar gestiones varias (Alcalá la Real cuenta con un hospital comarcal, y cuenta con servicios administrativos: Instituto de la Seguridad Social, Juzgados, Oficina Comarcal Agraria, etc....), Dispone de servicios financieros y además cuenta con instalaciones deportivas de calidad muy usadas y que en otras localidades vecinas no existen. Alcalá la Real tradicionalmente siempre ha sido cabecera de comarca a nivel comercial. Así pues, podemos contar con una población aproximada de 30.000 personas.

El restaurante se ubica en un edificio singular que lo hacen muy atractivo para comidas familiares, de empresa, eventos y pequeñas celebraciones.

En principio, la demanda real, así como el gasto medio por usuario es de difícil previsión en cuanto depende de la calidad/precio del servicio, del trato, etc. 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.

Estimación de ingresos:

Hechas las anteriores observaciones, se considera que la mejor manera de realizar las previsiones de ingresos es realizar un estudio del gasto medio por usuario tomando la experiencia de otros restaurantes, con unas previsiones conservadoras, lo que conlleven a una rentabilidad aceptable de la concesión de este servicio.

Se estima una apertura anual de 313 días, así como un número medio de usuarios al día de 45, con un gasto medio de 25 euros, sin IVA, para hacer la correcta comparación con los gastos.

Concepto	Cantidad	GASTO €/día	Gasto total	€/día	Ingresos totales
		por			313





		cliente		días
Usuarios	45	25	1.125	352.125
TOTAL				352.125€





Estimación de costes:

La estimación de costes anuales se refiere a la amortización de las inversiones, gastos de personal, suministros, materias primas, asesoría, seguros, prevención de riesgos laborales, material de limpieza, así como de reparación y/o reposición de mobiliario y otros.

- La cafetería-restaurante “La estación de Autobuses” dispondrá de una barra totalmente instalada, una cocina adaptada, almacén, dos salas para bar y restaurante, una terraza con vistas a las dos avenidas más importantes, Iberoamérica y Andalucía y al Camino de la Magdalena.

Gastos.

Los gastos se incluyen en anexo adjunto haciéndose constar lo siguiente:

En cuanto al capítulo de inversiones se han incluido unan previsión de las partidas necesarias para equipar todas las actividades para su explotación con una previsión de amortización a 10 años.

Se ha estimado un índice de precios al consumo (I.P.C) del 4% basado en las proyecciones del Banco de España siguientes en un escenario de recuperación gradual y en los siguientes años una media de un 2,5% en los 9 años restantes.

Previsión del IPC 2022, 2023 y 2024

Estimaciones IPC	2021	2022	2023
IPC España	6,5	7,1	4,0

Personal

Cód. Validación: 6PFACI-2KX5ZP9E-2023-AMREPCF206
Verificación: <https://alcala.la-real.es/portal/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 22





La prestación de un servicio de restauración adecuado, teniendo en cuenta el aforo, superficie, horario y jornadas de trabajo, exige el mantenimiento de una importante plantilla de trabajadores que a nuestro criterio debe comprender como mínimo las siguientes personas distribuidas en turnos:

- 1 encargado /a o gerente;
- 1 cocinero/a;
- 1 ayudante de Cocina;
- 2 camareros/as (1 camarero en barra y 1 camarero en mesa)





PERSONAL

Convenio Colectivo de Sector Hostelería para Jaén 2020-2022 (23000425011983)

- Se utiliza para el cálculo el grupo II

CONCEPTO	SALARIO	SEGURIDAD SOCIAL	TOTAL
5 empleados a jornada completa	1.310,10 €/mes	432,33 €/mes	1.733,43 €/Mes
	18.341,40 €/año (14 pagas)	5.187,96 €/Año	23.529,36 €/Año
TOTAL, COSTES PERSONAL PARA UN AÑO			117.646,80 €

Cód. Validación: 6PFACH2KSZP9E2CAMIREPCF206
Verificación: <https://alcalalareal.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 22





Para los consumos sobre la venta en relación con el producto (materia prima), según diversos estudios lo habitual es situarlo en un porcentaje que oscila sobre el 30% como media.

100% ingresos — el 30% del coste pertenece al producto.

Este 30% de coste en producto se calcula con los porcentajes que hemos marcado al principio que equivale a los costes en producto que tenemos en comida y bebida:

- Del 70% ingresos comida — hay un 28% de coste de producto
- Del 30% ingresos bebida — hay un 34,5% de coste de producto

Se suele establecer una regla de tres para marcar cuánto deberíamos gastar en producto o al revés, a partir del coste del producto poder estimar el precio de cada elaboración final

El canon se ha calculado en el 4% de la recaudación inicial, tras garantizar una rentabilidad suficiente de la explotación la cual se estima en torno al 8% de media, a lo largo de la concesión.

Viabilidad.

Tomando los resultados de los puntos anteriores en cuanto al cálculo de ingresos y costes de la explotación del cafetería-restaurant “Estación de Autobuses”, la cuenta de resultados presenta las cifras reflejadas en el anexo.

Riesgos operativos y tecnológicos y duración de la concesión.

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 10 años + 4 años posibles de prórroga.

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.





Valor estimado del contrato

Lo constituye el importe neto de la cifra de negocios por ser un contrato de concesión de servicios:

Valor estimado del contrato: 3.944.989 €

(Según estudio de viabilidad para 10 años de duración del contrato.).

Previsión de ingresos

En este estudio, el Ayuntamiento parte de la base de los datos facilitados por profesionales del sector. Pero a pesar de ello se considera necesario reflejar una serie de consideraciones que fundamentaran las previsiones de ingresos y gastos, para conocer la competencia y los clientes en potencia.

El perfil de los visitantes es de un nivel medio. El servicio de restauración a prestar debe alcanzar un nivel medio - alto de calidad para satisfacer a la clientela y conseguir los objetivos de potenciar el turismo con un referente hostelero y complementar la oferta patrimonial y cultural de la localidad.

Conceptos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Total, ventas	352.125	360.928	369.951	379.200	388.680





Conceptos	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Total, ventas	398.397	408.357	418.565	429.030	439.756

Previsión de gastos

Conceptos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Gastos					
Materias primas alimentación, bebidas	105.638	108.278	110.985	113.760	116.604
Gastos de personal y seguridad social	117.648	120.589	123.604	126.694	129.861
Canon 4%	1.315	1.315	1.315	1.315	1.315
Reparaciones y conservación	6.000	6.150	6.304	6.623	6.788
Servicios de profesionales (gestión, PRL)	12.000	12.300	12.608	12.923	13.246
Licencias software	4.500	4.613	4.728	4.846	4.967
Servicios bancarios y similares	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
Publicidad, redes sociales, web	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Suministros (agua, luz, internet, tfno.)	30.000	30.750	31.519	32.307	33.114
Primas de seguros, alarmas, cámaras.	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Amortizaciones	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Otros gastos	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Total, Gastos	316.101	322.995	330.063	337.468	344.895
Resultado antes Impuestos	36.024	37.933	39.888	41.732	43.785
Impuestos sobre beneficios 25%	9.006	9.483	9.972	10.433	10.940
Resultado del Ejercicio	27.018	28.450	29.916	31.299	32.839





Conceptos	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Gastos					
Materias primas alimentación, bebidas	119.519	122.507	125.570	128.709	131.927
Gastos de personal y seguridad social	133.108	136.436	139.846	143.343	146.926
Canon 4%	1.315	1.315	1.315	1.315	1.315
Reparaciones y conservación	6.958	7.132	7.310	7.493	7.681
Servicios de profesionales (gestión, PRL)	13.577	13.917	14.264	14.621	14.986
Licencia software	5.091	5.219	5.349	5.483	5.620
Servicios bancarios y similares	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500
Publicidad, redes sociales, web	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
Suministros (agua, luz, internet, tfno.)	33.942	34.791	35.661	36.552	37.466
Primas de seguros, alarmas, cámaras	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Amortizaciones	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Otros gastos: lavandería	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Total, Gastos	352.510	360.317	368.315	376.516	384.921
Resultado antes Impuestos	45.887	48.040	50.250	52.514	54.835
Impuestos sobre beneficios 25%	11.472	12.010	12.563	13.129	13.709
Resultado del Ejercicio	34.415	36.030	37.687	39.385	41.126

Inversión inicial.

Hipótesis de partida.

Para la elaboración del estudio de viabilidad partimos de las siguientes hipótesis:

1.-Inversión inicial en mobiliario, maquinaria y circulante. El restaurante dispone de las instalaciones correspondientes de agua, gas, electricidad, aire acondicionado y alarmas, sin perjuicio de la contratación de suministros que deba formalizar el concesionario. *Se adjunta inventario sin valorar de los equipamientos existentes en el establecimiento.*

Se considera que además de la inversión realizada por el ayuntamiento tanto en edificaciones como en otros activos y según el tipo de servicio de restauración que se quiera dar, el concesionario tendrá que realizar más inversión /reforma, mobiliario, equipamientos, circulante, etc.) **El estudio se realiza con una estimación de inversión necesaria de 100.000**





€.

La puesta en marcha de esta concesión exige que el concesionario realice una inversión en lo siguiente:

- Inmovilizado material y Circulante:

El concesionario tendrá que analizar si necesita algunos bienes más como:

- Utillaje y equipamiento: Vajilla, cubertería, mantelería y otros utensilios necesarios para la cocina, comedor, y la barra.
- Mobiliario: Mesas, sillas, taburetes, decoración, carros, estanterías...
- Equipo informático, TPV, caja registradora.
- Aplicaciones informáticas
- Depósitos y fianzas.
- Existencias y provisión de fondos (circulante).

Conclusión

De toda la proyección realizada se desprende un resultado económico positivo, manteniéndose en el umbral de rentabilidad la concesión del servicio durante el primer ejercicio y posteriores, lo que supone su viabilidad.

Para el cumplimiento de las previsiones indicadas en este informe y viabilidad de la concesión, consideramos necesario el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Exigencia previa a los licitadores de cumplir con los requisitos de solvencia financiera y profesional.
- Prestación de servicios que equilibre la calidad y el precio, para obtener un resultado satisfactorio en los usuarios.





- Exigencia máxima en cuanto a la imagen y a la calidad del servicio prestado del Restaurante que al encontrarse en una zona clave para el visitante va a transmitir la imagen del Consistorio y de la propia ciudad, con las consiguientes exigencias en calidad, limpieza, decoración, atención al cliente, imagen corporativa, etc.

