



Secció V. Anuncis Subsecció segona. Altres anuncis oficials AJUNTAMENT DE PALMA

4611

Àrea de Turisme, Cultura, Esports, Restauració i Coordinació Municipal. Informació pública de l'estudi de viabilitat econòmica de la concessió del Servei del Centre de recepció de visitants del Castell de Bellver

S'exposa a informació pública el present estudi de viabilitat econòmica d'acord amb el previst pels articles 24.3 i 297 de la Llei 9/2017 de contractes del sector públic, als efectes de que es puguin formular al·legacions en el termini d'un mes.

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA DE LA CONCESSÓ DEL SERVEI DEL BAR I TENDA DEL CENTRE DE RECEPCIÓ DE VISITANTS DEL CASTELL DE BELLVER

1. Objecte i justificació de l'estudi.
2. Finalitat i justificació del servei.
3. Justificació del contracte de concessió de serveis.
4. Visitants del castell de Bellver.
5. Durada de la concessió i riscos operatius i tecnològics.
6. Costos i ingressos del concessionari. Previsió de compte de resultats i rendibilitat.
 - 6.1 Local i inversió en equipament
 - 6.2 Horari d'obertura i prestació del servei
 - 6.3 Costos de la prestació del servei: estructura i estimació.
 - 6.4 Cost de personal.
 - 6.5 Estimació de la xifra de negoci.
 - 6.6 Altres costos d'explotació.
 - 6.8 Dotació d'immobilitat material.
7. Determinació del cànon de la concessió.
8. Resultat de la concessió.
9. Viabilitat econòmica financera de la concessió.

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA DE LA CONCESSIÓ DEL SERVEI DEL CENTRE DE RECEPCIÓ DE VISITANTS DEL CASTELL DE BELLVER AMB UN BAR I UNA TENDA

1. Objecte i justificació de l'estudi.

Com a actuació prèvia a la contractació d'una concessió de serveis per a CENTRE DE RECEPCIÓ DE VISITANTS DEL CASTELL DE BELLVER AMB UN BAR I UNA TENDA es redacta el present estudi econòmic.

En aquest document es desenvolupen els aspectes més importants que configuren la concessió del servei que inclou el bar i tenda pels visitants del Castell de Bellver i el seu entorn.

La durada de la concessió de servei de bar i la tenda en el Centre és de quatre anys, amb possibilitat de pròrroga d'un any, el que fa un total de cinc anys. L'horari mínim d'apertura és el mateix que el del Castell de Bellver, amb possibilitat d'apertura com a màxim segons l'horari d'apertura del Bosc. S'haurà de prestar el servei de bar durant els esdeveniments programats per part de l'Ajuntament que està previst un horari des de les 19 hores fins a les 23 hores en època d'estiu.



El present Estudi econòmic es redacta de conformitat amb el que disposa l'article 285.2 de 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 o viabilitat econòmica-financera, si és el cas.

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 financera quan es consideri suficient en atenció a la naturalesa i finalitat de l'obra o quantia de la inversió requerida.

En conseqüència, la LCSP estableix la possibilitat d'acordar la substitució de l'estudi de viabilitat per un estudi de viabilitat economicofinancera quan es consideri suficient en atenció a la naturalesa i finalitat de l'obra o quantia de la inversió requerida.

D'acord amb el que disposa l'article 247.6 de la LCSP, vistes la durada de la concessió, la escassa quantia i la naturalesa de la inversió prevista per dur a terme la prestació del servei de bar, es considera adient un estudi econòmic de viabilitat pot donar justificació a la determinació del cànon i de la rendibilitat de la explotació econòmica,

2. Finalitat i justificació del servei.

La finalitat del contracte proposat és la gestió mitjançant concessió de serveis, del servei de bar i tenda pels visitants del Museu i del Castell de Bellver que es finançarà amb els ingressos de les vendes a particulars.

Per tant, la finalitat de la concessió és fonamentalment donar el servei de bar a les persones que accedeixen al Castell de Bellver i el Museu, al mirador de Bellver, a les zones verdes i instal·lacions del bosc en general, a la vista de que no n'hi altre servei semblant a prop, al menys, en tres kilòmetres i la possibilitat d'adquisició d'articles relacionats amb el museu de Bellver com a promoció cultural.

Aquest indret cultural, turístic i natural no disposa en la actualitat de un servei de bar pels visitants i en general per a la ciutadania, per satisfer les possibles necessitats de persones que hi accedeixen, ja sigui a peu o en qualsevol tipus de vehicle.

La venda de productes relacionats amb el Museu promocionà la cultura i la història del Castell de Bellver i de la ciutat.

3. Justificació del contracte de concessió de serveis.

D'acord amb el que disposa l'article 15 de la LCSP, el contracte de concessió de serveis és aquell en virtut del qual el poder adjudicador encomana a títol onerós 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 la 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 el relatiu al subministrament dels serveis objecte del contracte, en particular el risc que la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda.

Així, l'elecció d'aquest model de contractació es troba justificada a la vista de que l'Ajuntament no disposa de mitjans humans i materials adients i aquest servei es pot finançar amb els ingressos provinents de les vendes la qual cosa implica que l'administració no ha de destinar recursos econòmics públics per a la prestació dels serveis.

Tingui's en compte en aquest sentit que la transferència al concessionari del risc operacional implicarà l'exposició del servei a les incerteses del mercat, però a la vista de les estadístiques del nombre de visitants al Castell, així com les persones que accedeixen a les zones naturals del bosc i la mancança d'un servei similar proper, s'estima que està garantida la rendibilitat pel concessionari amb una gestió prudent.

4. Visitants del castell de Bellver.

La demanda d'ús del servei de Centre de Recepció de Bellver es fonamenta en les dades reals de visites al Castell de Bellver i al seu Museu, i les persones que accedeixen a les zones verdes i al mirador.



Nombre de visitants al Castell de Bellver dels darrers quatre anys segons les estadístiques municipals són els següents:

	2023	2022	2021	2020
Gener	13.756	10.070	3.196	11.509
Febrer	21.109	14.628	4.197	21.861
Març	31.735	25.138	4.210	9.625
Abril	46.196	40.816	6.903	0
Maig	40.809	29.258	8.904	269
Juny	31.812	24.026	14.258	1.499
Juliol	32.177	30.554	23.435	9.421
Agost	36.281	32.577	33.688	14.880
Setembre	34.769	30.419	29.964	6.225
Octubre	39.975	31.927	26.102	3.769
Novembre	23.921	20.030	11.894	1.270
Desembre	19.221	13.981	10.634	1.172
Total	371.761	303.424	177.385	81.500

Quadre 1.

**Dades estadístiques del servei de Cultura*

L'efecte de la pandèmia durant els exercicis 2020 i 2021 distorsionaria la mitjana, per la qual cosa, en aplicació d'un criteri de prudència i de actualització de les dades, es tindrà en compte la informació dels anys 2022 i 2023.

En conseqüència, s'estima que el nombre de visitants del Castell de Bellver pels anys següents serà la mitjana d'aquest dos darrers anys, i s'estima en un entorn de 340.000 visitants, amb el detall de mesos, segons s'indica:

	Mitjana 2022/2023
Gener	11.913
Febrer	17.869
Març	28.437
Abril	43.506
Maig	35.034
Juny	27.919
Juliol	31.366
Agost	34.429
Setembre	32.594
Octubre	35.951
Novembre	21.976
Desembre	16.601
Total	337.593

Quadre 2.

Es pot establir la hipòtesi de que la clientela potencial màxima estimada del servei de bar i la tenda es correspondria amb el nombre de visitants del castell i museu a la vista de que no existeix una altra oferta a menys de tres kilòmetres.

Pel que fa als esdeveniments, d'acord amb la informació facilitada pels responsables del Castell, estan previstos uns 45 esdeveniments culturals a l'estiu. El nombre d'esdeveniments és d'aproximadament de 45, amb un horari de 19.00 h. fins les 23:00 h., dins el període de l'1 de juny i 15 de setembre. A cadascun dels esdeveniments es preveu un màxim de 400 assistents (màxim en total 18.000 assistents potencials). Durant l'esmentat període d'estiu l'adjudicatari ha de tenir obert el servei de bar que doni servei als assistents d'aquests esdeveniments. Vist que l'objecte de la visita i l'horari són diferents, es considera que no són el mateixos visitants del castell, ja computats en el quadre anterior.



5. Durada de la concessió i riscos operatius i tecnològics.

La durada de la concessió queda establerta en el termini de quatre anys, amb una possible pròrroga d'un any.

Durant els anys que dura la concessió i segons estableix la llei, l'empresa concessionària assumirà el risc operacional que implicarà l'exposició del servei a les circumstàncies del mercat. Però vist l'increment de les persones visitants tant al castell com al museu, i a les zones verdes així com la mancança d'un bar aprop d'aquest indret, s'estima que està garantida la rendibilitat pel concessionari amb una gestió empresarial prudent.

6. Costos i ingressos del concessionari. Previsió de compte de resultats i rendibilitat.

6.1 Local i inversió en equipament.

La prestació del servei es desenvoluparà en el Centre de recepció del castell, un local descrit en el plec tècnic que ha estat objecte de tasques de manteniment i adequació per part dels serveis de Infraestructures municipals i per tal es considera que s'ha actualitzat l'aspecte i la funcionalitat del mateix.

La posada en marxa del servei de bar fa necessària l'adquisició dels següents elements d'equipament:

a) Maquinària.

El local actualment disposa d'alguna maquinària però, a la vista de que no s'ha pogut comprovar el funcionament, es preveu que el concessionari adquireixi la totalitat del mateix i adequar els elements com són rentaplats, forn, planxes, fregidores, element de fred, expositors, i maquinària diversa com microones, espremedores, talladores i mandolines.

b) Mobiliari.

Es tracta de l'adquisició de taules i cadires, així com tamborets de bar i prestatgeries. Tot això en funció del projecte de decoració adaptat a les instal·lacions.

D'acord amb l'aforament i el mobiliari que consta als plecs, s'estima l'adquisició de 12 taules i 48 cadires, i 3 tamborets.

c) Parament, llenceria i utillatge

Vaixella de sala, coberteria i altres utensilis bàsics de cuina i bar per a realitzar l'activitat.

d) Instal·lacions.

S'inclou el apartat extractor i climatització.

Equipament	Import
Rentaplats	1.281,20
Forn, microones	1.347,34
Frigorífic	1.539,85
Congelador	1.535,09
Planxes-grill	824,84
Fregidores	260,15
Expositors (3uds)	1.049,55
Extractor	1.792,62
Maquinària diversa (espremedors, talladores, mandolines)	4.136,36
	13.767,00
Mobiliari	14.823,00
Utillatge	3.100,00
Instal·lacions	8.300,00
	26.223,00
TPV botiga	1.250,00
Aplicacions informàtiques	1.000,00
	2.250,00

Quadre 3.

En conseqüència, la inversió prevista per a la posada en marxa del servei arriba a un muntant de 42.240 euros.

Els costos dels equipaments s'han obtingut de catàlegs publicats a internet de proveïdors especialitzats en hoteleria d'elements a preus

mitjans.

S'estima una reposició parcial d'aquest material cada cinc anys, per la qual cosa, no procedeix incorporar aquest cost, vista la durada màxima de la concessió del servei de cinc anys en cas de que s'executi la pròrroga.

Respecte a les inversions de la tenda, consta als plecs tècnics que es disposa del mobiliari adient per a la prestació del servei, excepte el cas de l'adquisició d'un equip informàtic de gestió d'inventari i pagaments i impressora que, d'acord amb consultes de proveïdors especialitzats publicats en internet, el cost de la inversió de un pack estàndard per a pime és de 1.250 euros

6.2 Horari d'obertura i prestació del serveis.

D'acord amb el que disposen els plecs, es segmenta el període anual en dos trams:

- temporada alta (estiu) coincident amb el període comprès entre l'1 d'abril i el 30 de setembre.
- temporada baixa (hivern) des de l'1 d'octubre fins al 31 de març.

Pel que fa a l'horari de prestació del servei presenta variacions respecte de si es tracta de temporada d'estiu/hivern i si es presta en dia laboral o festiu.

A continuació s'indica el còmput anual d'hores de servei desglossat per temporada i dia laboral o festiu:

Període	Nombre dies			Hores diàries de servei		Total hores de servei
	Laborals Dimarts-Dissabte	Diumenges i Festius	Dies efectius	Laborals Dimarts-Dissabte	Diumenges i Festius	
Estiu	131	33	164	9	5	1.341
Hivern	130	33	163	8	5	1.202
	260	66	326			2.543

Quadre 4.

6.3 Costos de la prestació del servei: estructura i estimació.

La gestió d'activitats d'hostaleria i restauració, quant a la determinació dels costos per consums, cost de personal i resta de costos d'estructura i funcionament del servei, obeeixen per regla general a uns percentatges sectorials estàndard que operen en el mercat per a les activitats estàndard d'hostaleria i restauració.

D'un mode genèric, i sobre la base d'Informes sectorials i d'altres fonts com són professionals i altres empreses del sector de la hoteleria, l'explotació d'un negoci d'aquestes característiques porta implícits uns costos, en percentatge sobre la xifra de negoci, en els següents intervals:

Consums: Menjar i Beguda 20,00 - 25,00%

Cost de Personal 30,00 - 35,00%

Altres Costos d'Explotació 20,00 - 25,00%

Quadre 5.

Aquests ratios s'han obtingut de dades del sector de webs del sector d'horeca, d'anuaris de professionals publicats, associacions d'hoteleria, i altres com publicacions d'estudis universitaris, i diferents publicacions econòmiques, a la vista de que les dades oficials de l'INE i ministeris i Ibestat no estan actualitzades.

Vistes les característiques del servei a licitar, a més dels paràmetres indicats en el present informe (en quant a dies d'explotació, estimació del potencial d'usuaris, entre d'altres) per a estimació de la xifra negoci i de la resta de costos directes inherents a l'explotació del servei de bar a Bellver, s'han pres com a referència els següents coeficients, en el ben entès cas que aquests coeficients serien indicatius, podent fins i tot ser millorats en funció de l'eficiència en la gestió operada pels licitadors:





Consums: Menjar i beguda	22,50%
Cost de Personal	32,50 %
Altres costos d'exploració	20,00 %

Quadre 6.

A més de l'aplicació dels coeficients estàndards publicats per consultores i professionals del sector, s'ha estimat uns clients potencials amb un consum mitjà amb el que s'ha arribat un resultat amb una variació d'un 1%, tal com es detallarà.

6.4 Cost de personal.

El cost de personal és un cost pel concessionari, i la plantilla pot variar donada la estacionalitat de les visites al centre de recepció del castell, la qual cosa, pot implicar aquesta variabilitat de clients potencials i per tant de volum de negoci.

Així, com a conseqüència de la estacionalitat en el nombre de visitants segons les dades històriques del servei municipal de Cultura, fa que es requereix la contractació per al bar de:

- dues persones en temporada de tardor-hivern,
- tres persones en temporada primavera-estiu.
- un possible reforç per puntes de treball i/o absentisme.

A més, s'ha tingut en compte l'horari mínim de la prestació de serveis de bar exigint en els plecs d'acord amb els horaris de apertura del castell (veure quadre 4), les hores màximes de feina del personal d'acord amb la normativa laboral.

És d'aplicació al personal contractat el conveni col·lectiu laboral d'hostaleria de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears publicat en el BOIB número 51 de 22 d'abril de 2023.

En el cost de personal s'inclouen totes les condicions més favorables del conveni laboral, entre les quals el sou brut mensual, el temps màxim de la jornada laboral, les vacances, plus de desplaçament, vestuari, etc. i una estimació del cost de Seguretat Social d'un 30,48%.

D'acord amb la variació del nombre de visitants al castell i al museu, s'ha calculat la necessitat de dos treballadors en temporada de tardor-hivern i tres la resta de l'any.

D'acord amb el que disposen el plec tècnic, l'horari mínim d'apertura del bar és, com a mínim, el mateix que el del Castell de Bellver i com a màxim el mateix que el d'obertura del bosc.

Els horaris actuals del Castell de Bellver són els següents:

- Horari d'estiu (des del mes de d'abril al mes de setembre): de dimarts a dissabte de les 10 a les 19 h (9 h) i diumenges i festius de les 10 a les 15 h (5 h).
- Horari d'hivern (des del mes d'octubre al mes de març): de dimarts a dissabte de les 10 a les 18 h (8 h) i diumenges i festius de les 10 a les 15 h (5 h).

D'acord amb el plec tècnic, estan previstos uns 45 esdeveniments, amb un aforament màxim de 400 persones. L'horari és de 19:00h a 23:00h. Aquest servei suposa la prestació del servei de 180 hores per aquest concepte.

En atenció a l'esmentat horari, les hores d'obertura del servei de bar durant l'any, s'han estimat en un total de 2.543 hores, d'acord amb el que s'indica al quadre 4 anterior.

D'acord amb el que disposa el conveni col·lectiu aplicable, el nombre anual màxim d'hores per persona és de 1.776.

Per altra banda s'ha de prendre en consideració, als efectes de l'estimació del cost de personal, l'índex d'absentisme laboral del sector de hoteleria y restauració, estimat en el 6%.

A partir de tot el que s'ha indicat (hores anuals d'obertura, hores màximes segons el conveni laboral, índex d'absentisme i personal mínim requerit) la ràtio de cobertura del personal per a la prestació del servei s'estima en 1,5320 pax prestació/pax presencial. en conseqüència, la plantilla requerida per a la adequada prestació del servei en temprada hivern i estiu se estima en 3,2 y 4,8 empleats, respectivament, segon el següent detall:



	Plantilla			
	Hivern		Estiu	
	Presencial	Requerit	Presencial	Requerit
Cap de Bar	1	1,60	1	1,60
Cambrer	1	1,60	2	3,20
	2	3,20	3	4,80

Quadre 7.

Pel que fa als esdeveniments, l'Ajuntament estima la programació d'uns 45 en època d'estiu entre els dies 1 de juny al 15 de setembre, i el concessionari haurà de prestar el servei de bar, amb un preavis d'un mes. L'horari és de 19h a 23hs.

Pel càlcul dels clients potencials, l'aforament dels esdeveniments és de unes 400 persones. Segons les dades de Cultura, en 2023 la mitjana va ser de 317 espectadors per concert.

Esdeveniments

	Requerit
Cap de Bar	1,0
Cambrer	1,0
	2,0

Quadre 8

S'ha aplicat el conveni per un establiment de categoria A, s'ha estimat la contractació de les categories "jefe de bar" (grup II del conveni) i cambrer (grup IV del conveni), amb el salari base de cada grup, d'una antiguitat de 9 anys, amb el plus de vestuari i desplaçaments, i resulta un cost anual per a cadascuna de les categories indicades:

	Sou Base	Antiguitat	Desplaç.	Vestuari	Sou Anual Empleat	Seg. Social	Cost anual Empleat
II Cap de Bar	1.942,73	60,30	128,21	39,34	30.053	9.160	39.213
IV Cambrer	1.680,40	53,07	128,21	39,34	26.279	8.010	34.289
					56.332	17.170	73.502

Quadre 9.

Com a resultat anteriorment exposat, vegeu l'indicat en els quadres 4,7 i 8 anteriors, el cost de personal estimat per a la prestació del servei de bar ascendiria a un total de 145.035 euros, segons el següent detall:

	Cost Personal Bar			
	Cost anual			Cost anual
	Empleat	Hivern	Estiu	Bar
Cap de Bar	39.213	31.371	31.371	62.741
Cambrer	34.289	27.431	54.863	82.294
	73.502	58.802	86.233	145.034

Quadre 10

Cost del personal pels esdeveniments

	Cost anual	Cost Pers.
	Empleat	Events
Cap de Bar	39.213	4.968



Cambrer	34.289	4.344
	73.502	9.312

Quadre 11

D'altre part, el concessionari ha de prestar el servei de la tenda de productes associats a la promoció del Museu de Bellver, i al treballador assignat li és d'aplicació el Conveni col·lectiu del sector del comerç de les Illes Balears publicat en el BOIB número 168, de 14 de desembre de 2019.

Personal requerit per a la tenda.

Període	Plantilla TENDA	
	Presencial	Requerida per
	diària	cobertura del servei
Estiu	1,0	1,4
Hivern	1,0	1,4
	1,0	1,4

Quadre 12

S'aplica el conveni col·lectiu i el cost de la Seguretat Social.

Vendedor tienda	Cte s./C.	Cte hra	Hrs Año	Cte Anual
	Colectivo	empresa		
Cte €/hrs Ordinaria	10,78 €	14,49 €	2.211	32.025
Cte €/hrs Dom + Festivo	12,14 €	16,32 €	332	5.417
			2.543	37.442

Quadre 13

6.5 Estimació de la xifra de negoci.

D'acord amb l'exposat en aquest informe, -vegeu Quadre 4 anterior- s'ha estimat el percentatge del cost de personal en un 32,5% sobre la potencial xifra de ingressos.

Aquesta ratio s'ha obtingut de diferents publicacions i estudis publicats de professionals del sector horeca a la vista de que les dades oficials de l'INE i Ibestat no estan actualitzades o no contempnen aquests percentatges de càlculs estimats.

A partir de la previsió del cost de personal (145.034 euros), se estima una xifra potencial d'ingressos 446.261 euros.

Contrast del càlcul d'estimació dels ingressos del bar:

No es disposa d'informació real a la vista de que els antecedents de l'explotació prèvia no es corresponen amb la situació de mercat actual.

D'acord amb les estadístiques de visitants i la mitjana dels dos darrers anys post-pandèmia, es pot calcular que es poden esperar uns 337.593 visitants amb un criteri de prudència.

En base a aquestes estimacions, es podria considerar que un de cada tres visitants del centre de recepció del Castell de Bellver podria consumir al bar un consum mitjà de 4 euros per persona, tenint en compte que, haurà clients de baixa despesa i d'altres amb un consum superior a la vista de que, segons els plecs, els productes oferts van des de una botella d'aigua, snacks o plats elaborats.

D'altra banda, la gestió i els mitjans que el concessionari apliqui en la gestió del negoci seran claus per dinamitzar la demanda i garantir la rendibilitat. A més, s'ha de recordar que la zona d'influència de la concessió es amplia vist que el bar més proper està ubicat a mes de dos km de distància.

Aquesta estimació s'ha fet en un escenari de normalitat. El concessionari assumeix el risc de la concessió però amb una gestió prudent i adequada es podria ampliar la facturació del bar si es dona un servei amb una bona relació de qualitat-preu.





S'ha considerat que, a més del visitants del Castell de Bellver, n'hi ha persones que acudeixen al mirador o al bosc que també es podrien considerar clients potencials, però dels que no es disposen dades objectives per a computar.

En aquest entorn, en el supòsit d'un potencial de consumidors de 338 mil persones, amb una estimació de consums un de cada tres i una despesa mitjana per consumidor de 4€, resultaria una xifra de negoci estimada a l'entorn dels 451 mil euros, la qual cosa suposa una desviació d'aproximadament l'1% respecte de la xifra estimada en el present informe (446 milers d'euros), la qual cosa indueix a considerar la bondat de les estimacions realitzades.

Això suposa que l'aplicació de les ratios del sector i la estimació prudent dels clients potencials amb un consum mitjà donen el mateix resultat de facturació i d'estimació de la xifra anual de negoci.

Pel que fa a la previsió dels ingressos de la tenda, no es disposen de dades de serveis anteriors o de referència del sector, per la qual cosa, es parteix de la mateixa projecció que en el cas del servei del bar, amb l'estimació dels clients potencials i consum mitjà.

En conseqüència, s'estima que una de cada 4 persones (25%) visitants del Castell seran compradores de productes de la tenda, amb una compra mitjana de 2,5 euros.

S'han consultat la documentació d'expedients amb el mateix objecte del contracte, i en concret, els estudis de viabilitat de la licitació de la tenda del Museu Nacional Centre d'Art Reina Sofia de desembre de 2023 i de la tenda llibreria de Museu d'Història de Madrid i del Planetari, de 2020, per tal de conèixer la estructura de costos i estimat de facturació.

6.7 Altres costos d'explotació.

Partint de l'estructura de costos d'explotació indicada abans i de l'estimació dels ingressos per import de 446.261 euros, s'ha procedit a l'estimació dels costos de l'explotació del negoci, en concret; cost per consums (F&B) i resta de costos d'explotació, aquests darrers sense la inclusió del cànon de la concessió a favor de l'Ajuntament per un import total de 189.661 euros, segons el següent detall:

Bar

Cost per consums	22,50%	100.409
Altres costos d'explotació	20,00%	89.252
		189.661

Quadre 14

Esdeveniments

Cost per consums	22,50%	6.447
Altres costos d'explotació	20,00%	5.730
		12.177

Quadre 15

Tenda

Cost per consums	45,00%	78.564
Altres costos d'explotació	5,00%	8.729
		87.293

Quadre 16

6.8. Dotació d'immobilitzat material.

A partir de la inversió prevista per a la posada en funcionament del servei, per un import de 42.240 euros, s'ha procedit al càlcul de l'amortització mitjançant l'aplicació de les taules amb els coeficients de corresponents (arts. 12.1.a) de la Llei de l'Impost de Societats i art. 4 del Reglament del IS), resultant un cost anual en concepte d'amortització de l'immobilitzat material i immaterial per import de 6.310 euros segons el següent detall:



Equipament	Import	%	Dotac.
Rentaplats	1.281,20	15%	192,18
Forn, microones	1.347,34	15%	202,1
Frigorífic	1.539,85	15%	230,98
Congelador	1.535,09	15%	230,26
Planxes-grill	824,84	15%	123,73
Fregidores	260,15	15%	39,02
Expositors (3uds)	1.049,55	15%	157,43
Extractor	1.792,62	15%	268,89
Maquinària diversa (espmedors, talladores, mandolines)	4.136,36	15%	620,45
	13.767,00		2.065,05
Mobiliari	14.823,00	10%	1.482,30
Utiltatge	3.100,00	15%	775
Instal·lacions	8.300,00	25%	1.245,00
	26.223,00		3.502,30
TPV botiga	1.250,00	33%	412,5
Aplicacions informàtiques	1.000,00	33%	330
	2.250,00		6.309,85

Quadre 17

7. Estimació del cànon de la concessió.

Per a la determinació del cànon de la concessió s'ha previst una distribució del resultat d'explotació per import de 162.573 euros (ingrés previst – costos d'explotació), a raó d'un 70/30, estimant un cànon a favor de l'Ajuntament de palma per un import de 48.772 euros anual.

8. Resultat de la concessió.

Com a resultat de tot l'indicat en el present informe, el benefici estimat per a l'explotació del servei de bar de Bellver ascendeix a un import de 113.801 euros, equivalent a un marge del 17,52% sobre la xifra d'ingrés prevista.

	Bar	Esdevmts.	Tenda	TOTAL	%
Xifra de Negoci	446.261	28.652	174.587	649.500	
Costos					
Personal	-145.035	-9.312	-37.139	-191.486	29,48%
Aprovisionaments	-100.409	-6.447	-78.564	-185.420	28,55%
Altres costos	-89.252	-5.730	-8.729	-103.712	15,97%
Amortitzacions	-5.897		-413	-6.310	0,97%
	-340.593	-21.489	-124.845	-486.928	74,97%
Cànon Concessió	-31.577	-2.149	-15.046	-48.772	7,51%
Resultat Concessionari	74.091	5.014	34.695	113.801	17,57%

Quadre 18

9. Viabilitat econòmica financera de la concessió.

En el supòsit d'una vida de la concessió de 4 anys, una previsió d'un índex d'inflació del 2,5% a partir del segon any de vida de la concessió i de l'estimació d'un cost en concepte de descompte financer del 5% (wacc), resulta un valor present de la concessió per un import de 194.532 euros



		Valor Present	Valor Futur
Ingressos		2.273.631	2.697.059
Costos d'explotació:			
	Consums	681.531	769.958
	Personal	703.830	795.149
	Altres costos	381.205	430.666
	Dotació Amortiz.	22.374	25.239
		1.788.940	2.021.012
Cànon Concessió		179.266	202.525
Resultat Concessió		305.425	473.522

Quadre 19

Amb les condicions indicades pel que fa als fluxos d'ingressos i costos, volum d'inversió i tipus financer ($wacc = 5\%$), el projecte de concessió presenta un Valor Actual Net i una Taxa Interna de Retorn positius quedant, per tant, acreditada la viabilitat de la concessió segons el termes establerts en el present informe.

Palma, a data de la signatura electrònica (14 de maig de 2024)

El cap del Servei de Cultura

Rafael Calle Castañeda

