



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: /COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalenegoliza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS>
G0144708b0351d1806607ea2270912059



ESTUDIO DE VIABILIDAD

Expediente 2026-90

Concesión del servicio de explotación del bar municipal

1. Objeto y finalidad

El presente estudio tiene por objeto analizar la viabilidad de la concesión del servicio de explotación del bar municipal de Baños de Ebro-Mañueta y fundamentar su configuración económica, duración, distribución de riesgos y valor estimado.

La finalidad prioritaria de la contratación es garantizar la continuidad y estabilidad de un servicio hostelero abierto al público que funcione como punto de encuentro vecinal y familiar. La obtención de rendimiento patrimonial por la puesta a disposición del inmueble tiene carácter secundario frente a la continuidad y calidad del servicio.

2. Antecedentes

La explotación precedente finaliza de mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y la persona explotadora. La experiencia aconseja configurar la nueva contratación de forma que la continuidad efectiva del servicio y su sostenibilidad económica tengan un peso prevalente.

El contrato precedente contemplaba una renta reducida. Para la nueva concesión se mantiene como punto de partida un canon mínimo de 20 euros mensuales (240 euros anuales), susceptible de mejora en la licitación, sin convertir el canon en el elemento principal de adjudicación.

3. Medios municipales puestos a disposición

El Ayuntamiento pondrá a disposición de la persona concesionaria el bar municipal y los bienes adscritos a su explotación. La información disponible describe un establecimiento equipado con barra, cocina industrial, terraza, mobiliario y espacios interiores, incluido un espacio de uso infantil. La documentación obrante en el expediente sitúa aproximadamente el local en 240 m² y la terraza en 210 m², parcialmente cubierta.

Antes del inicio de la explotación se formalizará acta de entrega con inventario actualizado y constancia del estado de los bienes. La puesta a disposición de un establecimiento equipado reduce de forma significativa la inversión inicial exigible al operador.

4. Configuración de la explotación y riesgo operacional

La retribución de la persona concesionaria procederá esencialmente de los ingresos obtenidos de los usuarios del establecimiento. El Ayuntamiento no garantiza una cifra mínima de clientes o facturación, ni la recuperación de costes, inversiones o beneficio empresarial.

La persona concesionaria asumirá, entre otros, los costes de personal, aprovisionamientos, electricidad, agua, recogida de residuos, seguros, limpieza, mantenimiento ordinario y demás gastos propios de la explotación. En consecuencia,



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: /COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:
<https://udalenegoliza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS>
G0144708b0351d1806607ea2270912059



queda expuesta a las incertidumbres del mercado y asume riesgo operacional de demanda.

5. Régimen mínimo de prestación considerado.

Elemento	Condición mínima
Temporada de verano	1 de junio a 30 de septiembre.
Lunes a jueves	09:00-15:30 y 19:00-cierre. Cierre mínimo: 22:30 en invierno y 00:30 en verano.
Viernes, sábados, domingos y festivos	09:00-cierre, de forma continuada. Cierre mínimo: 22:30 en invierno y 00:30 en verano.
Descanso semanal	Un día entre lunes y jueves. No viernes, sábado, domingo, festivo ni fiestas patronales.
Cierre anual	Hasta 15 días naturales; no en Semana Santa, verano ni fiestas patronales.
Fiestas patronales	San Cristóbal y San Bartolomé, en los periodos que determine el Ayuntamiento.

Las prestaciones adicionales que puedan ser objeto de puntuación -comidas, cenas, reducción de cierres, apertura continuada o apertura siete días en verano- no se incorporan al escenario mínimo de viabilidad, al depender de la oferta voluntaria de cada licitador.

6. Hipótesis de ingresos

No se dispone de una serie histórica completa y acreditada de facturación del establecimiento. Por ello se emplean escenarios de sensibilidad, que no constituyen previsión garantizada ni compromiso de ingresos por parte del Ayuntamiento.

Escenario	Cifra neta anual estimada (IVA excluido)
Conservador	60.000 €
Central	80.000 €



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: /COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalenegotza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS>
G0144708b0351d1806607ea2270912059



Favorable	100.000 €
-----------	-----------

El escenario central se utiliza como referencia para el cálculo del valor estimado. La demanda efectiva dependerá, entre otros factores, de la población usuaria, la estacionalidad, el aprovechamiento de la terraza, la oferta comercial y la organización empresarial.

7. Estructura de costes y sensibilidad

La información histórica disponible no permite determinar con precisión una cuenta de explotación del anterior operador. La electricidad cuenta con antecedentes documentales, pero no se dispone de datos completos y homogéneos sobre personal, aprovisionamientos, agua, residuos, seguros, mantenimiento y restantes costes.

En consecuencia, la viabilidad debe valorarse mediante magnitudes prudenciales y sensibilidad, evitando presentar como datos acreditados importes que son meras hipótesis.

7.1. Dato histórico disponible: electricidad

Se dispone de doce facturas de suministro eléctrico correspondientes al periodo comprendido entre el 28 de julio de 2025 y el 26 de junio de 2026, con un importe agregado de 2.777,69 euros. La serie cubre aproximadamente 333 días y presenta una reducción muy acusada de la facturación entre finales de enero y finales de marzo de 2026, sin que la documentación disponible permita determinar su causa.

La mera anualización del importe agregado arrojaría una referencia aproximada de 3.045 euros/año, pero no se considera suficientemente representativa de una explotación continuada sometida a los horarios mínimos de la nueva concesión. Por ello, el dato histórico se utiliza como antecedente y contraste, no como coste futuro garantizado. La viabilidad deberá seguir valorándose mediante escenarios prudenciales de consumos y actividad.

Variable	Incidencia sobre la viabilidad
Demanda / cifra de negocios	Muy alta. Es el principal factor de incertidumbre.
Personal y modelo de autoempleo	Muy alta por la amplitud de horarios.
Margen sobre alimentos y bebidas	Alta; depende de la composición de ventas y aprovisionamientos.
Suministros y mantenimiento	Media; deben ser soportados por la persona concesionaria.



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: /COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalenegoliza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS>
G0144708b0351d1806607ea2270912059



Canon	Baja en su importe mínimo de 240 €/año.
-------	---

8. Canon

Se considera adecuado establecer un canon mínimo de 240 euros anuales, equivalente a 20 euros mensuales. Su reducida cuantía responde a que la finalidad municipal prioritaria es garantizar la continuidad del servicio, sin eliminar la posibilidad de que los licitadores oferten una mejora económica.

La mejora del canon se valorará con una ponderación limitada dentro de los criterios de adjudicación, de forma que no desplace a los criterios vinculados a la continuidad y calidad del servicio.

9. Duración

Se propone una duración inicial de dos años, susceptible de dos prórrogas anuales, con una duración máxima de cuatro años.

El periodo inicial ofrece un horizonte suficiente para organizar y consolidar la explotación, mientras que las prórrogas permiten valorar el funcionamiento del servicio antes de prolongar la relación contractual. La duración máxima mantiene, a su vez, una periodicidad razonable de concurrencia.

10. Valor estimado

A efectos del artículo 101 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, el valor estimado de una concesión de servicios se determina por el importe neto de la cifra de negocios que, según estimaciones, generará la concesionaria durante la ejecución.

Magnitud	Cálculo	Importe
Escenario central anual	Estimación de cifra neta anual	80.000 €
Duración máxima	2 años + 1 + 1	4 años
Valor estimado	80.000 € × 4	320.000 €

El canon no se confunde con el valor estimado. Los escenarios conservador y favorable equivaldrían, respectivamente, a 240.000 euros y 400.000 euros durante la duración máxima.

11. Viabilidad y distribución del riesgo

La puesta a disposición de un establecimiento equipado, el reducido canon mínimo, la posibilidad de un día de descanso semanal, el cierre anual permitido y el carácter voluntario de determinadas prestaciones adicionales reducen las barreras económicas de entrada.



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: /KOPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalenegoliza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS>
G0144708b0351d1806607ea2270912059



Subsiste, no obstante, un riesgo empresarial real derivado fundamentalmente de la demanda, los costes laborales, los aprovisionamientos y los suministros. La persona concesionaria deberá organizar la actividad conforme a su estructura empresarial y asumirá el resultado económico de la explotación.

12. Conveniencia y oportunidad de la iniciativa local. Análisis del artículo 86.1 LRBRL

De conformidad con la disposición adicional tercera.5 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, el expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad previsto en el artículo 86.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se integra y tramita conjuntamente con el presente estudio de viabilidad. El análisis se realiza de forma proporcionada a la dimensión económica y territorial de la actividad.

12.1. Oferta y demanda

No se dispone de un censo exhaustivo y actualizado de toda la oferta hostelera privada del municipio y su entorno incorporado al expediente. Sí consta como antecedente público municipal la explotación de un café-bar en el Hogar del Jubilado de Baños de Ebro-Mañueta, lo que confirma la existencia de actividad hostelera en régimen de concurrencia. La nueva concesión no atribuye exclusividad territorial ni reserva de mercado y no impide el establecimiento o funcionamiento de otros negocios privados de hostelería.

La demanda potencial se vincula a la población residente, a la utilización social y familiar del establecimiento, a los fines de semana y festivos, a la temporada estival, a las fiestas patronales y a visitantes del municipio y de Rioja Alavesa. La experiencia de explotación precedente y el interés municipal en asegurar la continuidad del servicio acreditan la existencia de una necesidad social y de una demanda potencial, sin que ello permita garantizar un determinado volumen de ventas.

12.2. Rentabilidad y sostenibilidad de la explotación

La rentabilidad se analiza en los apartados anteriores mediante escenarios de cifra de negocios y sensibilidad a los principales costes. El Ayuntamiento reduce las barreras de entrada poniendo a disposición un establecimiento equipado y fijando un canon mínimo reducido, mientras que la persona concesionaria asume los costes ordinarios y el riesgo de demanda. El escenario central utilizado para el valor estimado no constituye garantía de ingresos ni de beneficio.

La configuración propuesta busca un equilibrio entre la exigencia de continuidad del servicio y la sostenibilidad empresarial: se permiten descanso semanal y cierre anual limitado, mientras que las ampliaciones de apertura, comidas, cenas y demás prestaciones adicionales se articulan como compromisos voluntarios de adjudicación.

12.3. Efectos sobre la concurrencia empresarial

La actividad se desarrollará en régimen de libre concurrencia. La gestión indirecta mediante concesión se adjudicará por procedimiento abierto, permitiendo la participación de operadores económicos que reúnan los requisitos de capacidad y solvencia, con una configuración expresamente orientada a no excluir de forma desproporcionada a autónomos, pequeñas empresas o empresas de nueva creación.



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: /COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalenegoliza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS>
G0144708b0351d1806607ea2270912059



La puesta a disposición de un inmueble municipal no comporta una posición exclusiva frente al mercado hostelero ni una reserva de actividad. El Ayuntamiento no fija precios de venta al público ni garantiza demanda o ingresos. En consecuencia, no se aprecia, con la información disponible, un efecto restrictivo injustificado sobre la concurrencia empresarial; la intervención local se limita a asegurar mediante licitación competitiva la explotación de un establecimiento municipal y unos niveles mínimos de servicio.

12.4. Sostenibilidad financiera municipal

La concesión no prevé el pago de un precio ordinario por el Ayuntamiento ni una aportación municipal periódica a la explotación. Los costes ordinarios de personal, aprovisionamientos, suministros, seguros, limpieza y mantenimiento ordinario recaen sobre la persona concesionaria. El canon constituye, por el contrario, un ingreso municipal.

El presupuesto general del Ayuntamiento de Baños de Ebro-Mañueta para 2026 asciende a 554.436,11 euros. La configuración contractual no introduce un compromiso estructural de gasto vinculado a la cifra de negocios de la concesión ni garantiza la cobertura de pérdidas. Permanecen a cargo municipal únicamente las obligaciones propias de la titularidad del inmueble y las reparaciones extraordinarias que, conforme a los pliegos, no sean imputables a la concesionaria, sin que de los datos disponibles resulte un riesgo específico para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal.

Por todo ello, se considera acreditada la conveniencia y oportunidad de la iniciativa local y su compatibilidad con los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, sin perjuicio del control económico y presupuestario que corresponda a la Intervención municipal.

13. Conclusión

El análisis efectuado no evidencia la inviabilidad de la concesión en la configuración propuesta. La explotación es susceptible de alcanzar un equilibrio económico bajo escenarios razonables de demanda, sin que dicho equilibrio quede garantizado por el Ayuntamiento.

La existencia de escenarios de menor demanda y la sensibilidad a los costes de personal confirman que la recuperación de los costes y la obtención de beneficio no están aseguradas, existiendo una transferencia efectiva de riesgo operacional.

En consecuencia, se considera viable la licitación de la concesión del servicio de explotación del bar municipal de Baños de Ebro-Mañueta en los términos analizados, con duración inicial de dos años, dos eventuales prórrogas anuales, canon mínimo de 240 euros anuales y valor estimado de 320.000 euros, IVA excluido.

Las estimaciones económicas contenidas en este estudio tienen finalidad de planificación contractual y no constituyen garantía municipal de facturación, rentabilidad o beneficio. El análisis de conveniencia y oportunidad integrado en este estudio no aprecia riesgos específicos para la sostenibilidad financiera municipal ni efectos restrictivos injustificados sobre la concurrencia empresarial.

En Baños de Ebro-Mañueta, a la fecha de la firma electrónica.