

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA  
CONTRATACIÓN DE GESTION DE TANATORIO (VELATORIO) MUNICIPAL  
MEDIANTE CONCESIÓN DE SERVICIOS**

**Expediente n. ° 2024/408340/006-302/00006**

**ÍNDICE DE DOCUMENTOS**

**DOCUMENTO**

1. Objeto y justificación del estudio
2. Finalidad y justificación del servicio
3. Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.
4. Previsiones sobre la demanda de uso
5. Duración de la concesión y riesgos operativos y tecnológicos
6. Costes e ingresos del concesionario. Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad
7. Justificación para no realizar el cálculo del TIR, VAN y Cash flow

**Expediente n.º: 2024/408340/006-302/00006**

**Estudio de Viabilidad Económico-Financiera para la contratación de una concesión de servicios**

**Procedimiento:** Estudio de Viabilidad Económico-Financiera de una Concesión de Servicios

**Asunto:** Gestión del Tanatorio Municipal

**Naturaleza del estudio:**  Borrador  Provisional  Definitivo

## **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE GESTION DE TANATORIO (VELATORIO) MUNICIPAL MEDIANTE CONCESIÓN DE SERVICIOS**

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

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la gestión del tanatorio municipal, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la gestión del tanatorio municipal, 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.

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 la gestión del tanatorio municipal se considera objeto de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera por las siguientes razones:

Teniendo en cuenta que en la concesión del servicio la gestión del tanatorio municipal no se prevé la realización de obras o inversiones, más allá de aquellas obras de reforma que voluntariamente el concesionario quiera llevar a cabo, se estima suficiente la realización de un análisis de viabilidad económico financiera.

Actualmente, en el municipio de Serón existe un Tanatorio Municipal que lleva años prestando el servicio mediante gestión directa del Ayuntamiento. El Ayuntamiento ha considerado cambiar el modo de gestión, pasando a gestión indirecta, lo que ha motivado la iniciación del expediente correspondiente.

La Ley de Contratos del Sector Público modificó, entre otras normas, el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, estableciendo de manera concreta en su Disposición Final Duodécima lo siguiente:

*Se modifica el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, añadiéndose un nuevo apartado 6 al artículo 20, en los siguientes términos:*

*«6. Las contraprestaciones económicas establecidas coactivamente que se perciban por la prestación de los servicios públicos a que se refiere el apartado 4 de este artículo, realizada de forma directa mediante personificación privada o mediante gestión indirecta, tendrán la condición de prestaciones patrimoniales de carácter público no tributario conforme a lo previsto en el artículo 31.3 de la Constitución. En concreto, tendrán tal consideración aquellas exigidas por la explotación de obras o la prestación de servicios, en régimen de concesión, sociedades de economía mixta, entidades públicas empresariales, sociedades de capital íntegramente público y demás fórmulas de Derecho privado. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 103 de la Ley de Contratos del Sector Público, las contraprestaciones económicas a que se refiere este apartado se regularán mediante Ordenanza. Durante el procedimiento de aprobación de dicha Ordenanza, las entidades locales solicitarán informe preceptivo de aquellas Administraciones Públicas a las que el ordenamiento jurídico les atribuyera alguna facultad de intervención sobre las mismas».*

Así pues, como prestaciones patrimoniales de carácter público no tributario que son, es necesaria su regulación mediante una Ordenanza que no tenga la consideración de fiscal.

Por lo tanto, y a la vista de lo hasta aquí expuesto, cuando los municipios preparen la licitación de un contrato de concesión del servicios funerarios no solo deben preparar el expediente de contratación, sino que además deben cumplimentar el de la preceptiva Ordenanza que deberá contener las tarifas máximas que pueden cobrarse a los usuarios. Para la tramitación de ambos expedientes que, se tramitarán de manera simultánea, un elemento importante es el estudio de viabilidad económico-financiera de las tarifas que deban abonar los usuarios, así como el cálculo del canon (si lo hubiere) a pagar por las empresas al Ayuntamiento.

## **2. Finalidad y justificación del servicio.**

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de los siguientes servicios de titularidad o competencia de esta Entidad, siendo estos susceptibles de explotación económica por particulares:

- Gestión de tanatorio municipal

Los servicios de cementerio, así como los servicios funerarios, se encuentran entre las actividades, que por razones higiénicas y culturales, son consideradas como competencias propias de las Entidades Locales (artículo 25.2 y 26.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local).

Son considerados servicios públicos los que prestan los Entes Locales en el ámbito de sus competencias, y deberán gestionarse de la forma más sostenible y eficiente (artículo 85 LRBRL).

El sector funerario en España en las últimas décadas, ha evolucionado para dar respuesta a las nuevas necesidades de la sociedad; factores como el creciente número de fallecimientos en los hospitales, la disminución del tamaño de la vivienda y la disgregación geográfica de las familias, han determinado la necesidad de unos servicios que sustituyan el tradicional velatorio en el domicilio del fallecido.

### **3. Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.**

Las distintas fórmulas organizativas para llevar a cabo las actividades y servicios públicos de las Administraciones Locales están reguladas en el art. 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. La elección de la fórmula organizativa idónea de entre las previstas en estos preceptos, ha de justificarse según la naturaleza de las actividades a desempeñar, la sostenibilidad económica y financiera, así como los intereses públicos locales implicados.

Las posibilidades se dividen en dos modos sustanciales: la gestión de forma directa o la gestión de forma indirecta, cuya diferenciación radica en el hecho de si la responsabilidad en la prestación de la actividad recae directamente en el propio Ayuntamiento o se traslada a un tercero que es designado por la entidad municipal. Considerando que se trata de un servicio susceptible de contraprestación económica, dado el fin económico de la gestión y explotación del mismo y la necesidad de contar con una autonomía patrimonial y funcional para su gestión, se optaría por la gestión indirecta mediante alguna de las fórmulas previstas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Conforme al artículo 15 de la LCSP, el contrato de concesión de servicios es aquel en virtud del cual uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

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

La exposición del concesionario al riesgo de mercado constituye el factor para haber optado por el contrato de concesión de servicio frente al contrato de servicios, puesto que constituye un incentivo fundamental para que el contratista trate de prestar un servicio de calidad.

Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicio el Ayuntamiento percibiría ingresos a través del canon que recibe del concesionario, sin que ello suponga en principio gasto alguno para la corporación, mientras que a través de un contrato de servicio el Ayuntamiento no percibiría canon y además tendría que abonar el precio de la administración de las instalaciones independientemente de la buena o mala gestión del mismo.

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

La demanda de uso del servicio de gestión del tanatorio municipal se fundamenta en la población con la que cuenta el municipio y su zona de influencia.

La demanda del servicio se fundamenta en el número de fallecimientos proporcional a la población con la que cuenta el municipio.

El presente estudio de viabilidad se desarrolla a partir de los datos

estadísticos oficiales consignados por el SIMA (Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía) para el municipio de Serón.

AÑO	HABITANTES	DEFUNCIONES	TASA DE MORTALIDAD
2012	2328	41	17,61
2013	2290	46	20,09
2014	2218	35	15,78
2015	2167	37	17,07
2016	2135	37	17,33
2017	2080	39	18,75
2018	2035	24	11,79
2019	2041	32	15,68
2020	2033	37	18,2
2021	2039	27	13,24
2022	2062	35	16,97
<b>TASA DE MORTALIDAD MEDIA</b>			<b>16,59</b>

Contando con los datos demográficos de habitantes del municipio y el número de defunciones, se obtiene una tasa de mortalidad en la última década de 16,59 personas por cada mil habitantes. Es una tasa que se encuentra por encima de la media de mortalidad nacional, que se encuentra en 9,67 muertes por cada mil habitantes.

La población de Serón está aumentando ligeramente en los últimos años, teniendo en cuenta el último dato oficial, de 2023, es de 2.105 habitantes, por lo que se está frenando la tendencia decreciente de los últimos 10 años.

En cualquier caso, se estima, por los datos que se tienen en el ayuntamiento, que la media de servicios prestados en el tanatorio coincide con el número de defunciones, por lo que se puede considerar la cifra de 35 servicios al año y se entiende que a la vista de los datos demográficos anteriores, es una cifra válida para los cálculos con la duración del presente estudio.

## **5. Duración de la concesión y riesgos operativos y tecnológicos**

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 5 años como máximo.

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.

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

**Gastos de funcionamiento**

Los gastos de funcionamiento en los que se prevé incurrir en la explotación del servicio tendrán en cuenta las consideraciones de los párrafos siguientes [*estimaciones de los importes sin IVA debido a su carácter deducible*]:

**a) Gastos por personal**

Para el cálculo de este gasto, se ha realizado una previsión del personal necesario para cubrir dicho servicio, basándose en los meses de apertura y el coste medio mensual por empleado.

Los servicios que se demandan son los siguientes:

- Apertura del centro en cuanto se reciba el aviso de servicio, y permanencia en el mismo hasta la llegada del féretro.
- Atención a las familias y reparto de salas, en caso de que sea necesario.
- Despedida del féretro, cierre del centro y repaso general de las instalaciones.

Estas actuaciones pueden demorar unas 4 horas por servicio, lo que se calcula como una dedicación aproximada del 7,69% de la jornada laboral anual de un empleado con la categoría de recepcionista, que es la que más se asemeja a las actividades descritas.

Con estas condiciones se calcula un coste laboral de **1.606,44 €** para el año base de la concesión.

**b) Gastos por limpieza**

Se estima que por cada servicio es precisa una limpieza de 3 horas. Así mismo, periódicamente se realizan limpiezas en profundidad, consistentes en limpiezas de ventanas, paredes, mobiliario, tratamientos de desratización, etc.

Por tanto, se calculan los costes salariales y los productos de limpieza necesarios, realizando una estimación de **1.575 €** para el año base.

**c) Gastos de suministros**

Consultadas las facturas de los distintos suministros básicos correspondientes a ese inmueble en el último año, se estima un coste de:

<b>GASTOS DE FUNCIONAMIENTO</b>	<b>COSTE (€)</b>
SUMINISTROS AGUA	240,00 €
SUMINISTROS ELECTRICIDAD	1440,00 €
SUMINISTROS BASURA	267,28 €
<b>SUMINISTROS</b>	<b>1.947,28 €</b>

#### **d) Gastos de mantenimiento y conservación**

Se engloban en este apartado los gastos relativos a las reparaciones que se precisen por el inmueble y a las tareas de conservación del mismo. Se prevén gastos como repasos de pinturas anuales, reparación de averías de instalaciones, sustitución de mobiliario en mal estado, entre otros...Para esta partida se estima un gasto para el año base de **600,00 €**.

#### **e) Gastos de mantenimiento de extintores**

El mantenimiento, por una empresa homologada, de los extintores obligatorios que se encuentran instalados en el edificio se estima en **110,00 €** para el año base.

#### **f) Gasto en Seguro**

La prima del seguro que engloba daños a terceros, responsabilidad civil y patrimonial para este tipo de negocio se estima en **500,00 €** para el año base.

#### **g) Gasto en Canon**

El canon anual a satisfacer al Ayuntamiento en concepto de utilización de dominio público será como mínimo de **4.000,00 €** anuales, con un crecimiento anual igual al valor del IPC.

#### **h) Gastos en otros servicios**

Otros servicios incluirá los gastos no contemplados en epígrafes anteriores, que se ha estimado como un 5% de éstos, con una cifra para el año base de **316,94 €**.

#### **Previsión de ingresos**

Para la previsión de ingresos se tiene en cuenta las tasas que se establecerán en la Ordenanza Reguladora de la Tasa por la Prestación de Servicios de Tanatorio Municipal de Serón, que será de **371,90 €** por prestación de servicio (450 € IVA incluido).

Solo se estiman ingresos por servicio de tanatorio, no se contabilizan otros

posibles servicios que la empresa podrá prestar como floristería, preparación de féretro, coche fúnebre, sepultura etc.

En principio, durante la duración de la concesión no se prevé incremento de las tarifas, no obstante, el Ayuntamiento de Serón, a petición de concesionario y por causas objetivas (subida de los costes eléctricos y salarios superior al 20%) podrá revisar las tarifas mediante modificación de la Ordenanza Reugladora.

### **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 máximo de concesión, 5 años, con base en las siguientes hipótesis:

<i>Inflación anual media</i>	<b>3,0 %</b>
<i>Aumento de ingresos anuales</i>	<b>0,0 %</b>
<i>Aumento de costes de personal</i>	<b>3,5 %</b>
<i>Aumento anual de cánones</i>	<b>3,0%</b>
<i>Aumento de la energía eléctrica</i>	<b>4,9 %</b>
<i>Aumento del suministro de agua y la basura</i>	<b>3,3 %</b>

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

<b>Año de concesión</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>INGRESOS</b>					
<i>Cifra de negocio</i>	13.016,50 €	13.016,50 €	13.016,50 €	13.016,50 €	13.016,50 €
<b>GASTOS</b>					
<i>Personal</i>	1.606,44 €	1.662,67 €	1.720,86 €	1.781,09 €	1.843,43 €
<i>Limpieza</i>	1.575,00 €	1.626,19 €	1.679,04 €	1.733,61 €	1.789,95 €
<i>Energía eléctrica</i>	1.440,00 €	1.510,56 €	1.584,58 €	1.662,22 €	1.743,67 €
<i>Agua</i>	240,00 €	247,92 €	256,10 €	264,55 €	273,28 €
<i>Basura</i>	267,28 €	276,10 €	285,21 €	294,62 €	304,35 €
<i>Mantenimiento y conservación</i>	600,00 €	618,00 €	636,54 €	655,64 €	675,31 €
<i>Extintores</i>	110,00 €	113,30 €	116,70 €	120,20 €	123,81 €
<i>Seguro</i>	500,00 €	515,00 €	530,45 €	546,36 €	562,75 €
<i>Canon</i>	4.000,00 €	4.120,00 €	4.243,60 €	4.370,91 €	4.502,04 €
<i>Otros gastos</i>	316,94 €	647,79 €	647,79 €	647,79 €	647,79 €
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>10.655,66 €</b>	<b>11.337,53 €</b>	<b>11.700,87 €</b>	<b>12.077,00 €</b>	<b>12.466,37 €</b>
<b>RTDO ANTES DE</b>					
<b>IMPTOS</b>	<b>2.360,84 €</b>	<b>1.678,97 €</b>	<b>1.315,63 €</b>	<b>939,50 €</b>	<b>550,13 €</b>

<i>Impto de Sociedades</i> (25%)	590,21 €	419,74 €	328,91 €	234,88 €	137,53 €
<b>RESULTADO</b>	<b>1.770,63 €</b>	<b>1.259,23 €</b>	<b>986,72 €</b>	<b>704,63 €</b>	<b>412,59 €</b>

Por tanto, y dado que solo se han considerado como ingresos los propios de la apertura del tanatorio, sin contar con ingresos adicionales que el concesionario percibirá con precios de mercado fuera de la ordenanza, y dado que no requiere inversión inicial y que la mayor parte de los gastos son variables en función del servicio prestado, se considera que la concesión obtiene beneficios suficientes.

## **7. Justicia para no realizar el cálculo del TIR, VAN y Cash flow**

En el presente estudio de viabilidad no se han contemplado inversiones debido al buen estado del edificio, que está completamente amueblado y que la duración de la concesión es limitada. Debido a esta decisión, no se realizan los cálculos del Valor Actual Neto (VAN), la Tasa Interna de Retorno (TIR) ni el flujo de caja proyectado (cash flow) por las siguientes razones:

### 1. Relevancia de los indicadores financieros:

- Valor Actual Neto (VAN): El VAN se utiliza para evaluar si una inversión generará un valor superior al costo del capital, determinando así su rentabilidad. Dado que no se va a realizar inversión, este cálculo no es necesario ni relevante.
- Tasa Interna de Retorno (TIR): La TIR es una métrica que se emplea para medir la rentabilidad de una inversión, indicando la tasa de retorno que iguala el valor presente neto de los flujos de caja futuros a cero. Como no se va a realizar inversión, el cálculo de la TIR carece de sentido, ya que no hay proyecto alguno cuya rentabilidad deba ser evaluada.
- Flujo de caja proyectado (cash flow): El flujo de caja proyectado se analiza para prever la capacidad de un proyecto para generar efectivo en el futuro. En este caso, sin una inversión en curso, no hay flujos de caja futuros que proyectar por lo que este análisis no aporta información relevante al estudio actual.

**Fecha 16 de septiembre de 2024**

**Antonio Segura Asensio**

