



AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

# Estudio de viabilidad

**Concesión de servicio de Tanatorio Municipal**

**Ayuntamiento de la Puebla de los Infantes**





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

## 1. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

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) exige en su artículo 285 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 o, en su caso, de un estudio de viabilidad, que tendrá carácter vinculante si concluye en la inviabilidad del proyecto. Si bien esta Ley no precisa en qué casos habrá de optar por una u otra opción, podemos acudir a un precepto que, previsto en la LCSP, resulta asimilable a estos efectos. Así es, dentro de su artículo 285.2, como en las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras “(...) 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, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto”.

Siendo el objeto de este estudio, precisamente, determinar no sólo los principales ratios económicas que van a regir la explotación del servicio público municipal de Tanatorio de La Puebla de los Infantes, sino también su viabilidad técnica y adecuación a los objetivos perseguidos con el servicio, podemos considerar a priori, como esta concesión ha de ser materia de estudio de viabilidad.

El objeto de un estudio de viabilidad es analizar la viabilidad y rentabilidad futura de un proyecto, así como su viabilidad técnica, empero, al limitarse la participación del Ayuntamiento a facilitar las instalaciones al adjudicatario, sin establecer condiciones sobre la política comercial que este ha de desarrollar, hemos de ceñir este análisis a un modelo de negocio que recoja las características tipo o más comunes de este servicio, configurándose como un carácter de mínimos que permita al licitador desarrollar un plan de negocio propio que incida en aquellos aspectos del mercado que considere mejor se adecuen a sus parámetros de rentabilidad.

En el ámbito que nos ocupa, la Administración Local, las tasas vienen reguladas en el artículo 20.1.a del RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y determinadas en su cuantía conforme a las reglas recogidas en el artículo 24 de esta misma ley, que indica





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

en el párrafo a) de su apartado primero como, con carácter general, se ha de tomar como referencia el valor que tendrá en el mercado la utilidad derivada de la utilización o el aprovechamiento que se haga del bien, puntualizando su apartado b), para los supuestos donde se utilicen procedimientos de licitación pública, como el importe final vendrá determinado por el valor económico de la proposición sobre la que recaiga la concesión.

De este modo, podemos concluir que el presente estudio de viabilidad es el que debe determinar el valor que tiene en el mercado la utilidad derivada del aprovechamiento del servicio público de Tanatorio Municipal en La Puebla de los Infantes, estableciendo, a partir de su resultado, un porcentaje del mismo a modo de canon que permita mantener la viabilidad del proyecto, así como una tasa de rentabilidad razonable que prevea los riesgos concurrentes a este tipo de concesión; teniendo en cuenta que la cuantía final podrá ser objeto de mejora por parte de los licitadores en su propuesta económica.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO OBJETO DE LA CONCESIÓN

El objeto de la concesión se corresponde con la gestión indirecta del servicio público de Tanatorio Municipal de La Puebla de los Infantes cuya ubicación sita en C/ Colón S/N del mismo núcleo de población.

Los servicios objeto de concesión, conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de noviembre de 2007 que modifica el Reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV, se clasifica en el siguiente código:

Tanatorio: CPV 98371000-4 Servicios Funerarios

La regulación y ordenación de este servicio encuentra su normativa de referencia en el Decreto 2263/1974, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria que, conforme a su artículo I, abarca toda clase de prácticas sanitarias, en relación con los cadáveres y restos cadavéricos y a las condiciones técnico-sanitarias de los féretros, vehículos y empresas funerarios y de los cementerios y demás lugares de enterramiento.





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

Por su parte, al encontrarnos en la Comunidad Autónoma de Andalucía, es de aplicación lo dispuesto en el Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (Reglamento Policía Mortuoria, en adelante) en virtud de las competencias exclusivas en materia de sanidad e higiene que le atribuye su Estatuto de Autonomía, siendo el objeto de este reglamento la regulación de la policía sanitaria mortuoria en su ámbito territorial, lo que afecta, entre otras cuestiones relevantes a nuestro servicio, a la regulación de toda clase de prácticas sanitarias en relación con cadáveres, el tratamiento de los restos cadavéricos, los requisitos técnicos-sanitarios que deben cumplir las empresas, instalaciones y servicios funerarios, el control y vigilancia sobre las empresas funerarias, tanatorios, crematorios, cementerios y sus actividades, a efectos de comprobar el cumplimiento de las especificaciones establecidas por este Reglamento: donde las competencias administrativas en materia de policía sanitaria mortuoria corresponden a la Consejería de Salud y a los municipios de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía, la Ley 7/1985, de 2 de abril, regulador de las Bases de Régimen Local, y la Ley 5/2001, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía.

De este modo, mediante concesión administrativa se pretende dar satisfacción a la demanda del servicio descrito ut supra, observando en su ejecución lo dispuesto en la precitada normativa, sin perjuicio de toda aquella otra que, a este particular, pueda serle de aplicación.

### 3. ENTORNO

Configurado por todos aquellos factores que influyen directamente en la actividad, pero sobre los cuales no tiene el concesionario capacidad de influir, la identificación del entorno permite anticipar las principales variables que pueden afectar la viabilidad del servicio, sean estas de forma positiva o negativa.

#### Entorno Económico:

Una vez normalizada las excepciones producidas en los últimos años, provocadas por la crisis sanitaria como consecuencia del COVID-19, la cual tuvo especial incidencia en el sector funerario por el incremento de la demanda de servicios, junto con la invasión rusa de Ucrania, que introdujo notables efectos perturbadores sobre la inflación, motivada por la subida de las materias primas, la economía española





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

---

parece haber entrado en un periodo de relativa estabilidad, manteniendo una previsión de tasa de crecimiento del PIB del 1,9%, para suavizarla hasta el 1,7% en 2026. Debido a la nueva situación de incertidumbre por los recientes conflictos internacionales como la guerra de Gaza, o la más reciente guerra de Irán que está llevando a una escalada de los precios del petróleo, deben tomarse estos datos con cautela.

Respecto a la evolución del IPC, la subida para el 2025 ha sido un 2,7% y se prevé un incremento para el 2026 y 2027 en un 2,0% y un 2,3% respectivamente, lo que se concluye que estamos en un periodo de relativa estabilidad en cuanto a subida de precios.

No obstante, lo anterior, la regulación a la que está sujeto el sector, particularmente respecto a los precios que puede establecer el adjudicatario por estar asociados a la tasa por el uso del velatorio de óbitos, limita la posibilidad de trasladar eventuales incrementos de los costes por encima de los estimados inicialmente al precio final.

#### Entorno Demográfico:

Conforme a las cifras oficiales de población de los municipios españoles obrante en el INE, La Puebla de los Infantes cuenta en la actualidad con una población censada de 2.949 habitantes, según la última cifra oficial a 1 de enero de 2025, subiendo ligeramente respecto al 2024, aunque viene sufriendo un descenso muy pronunciado en la última década.

#### Mercado:

El mercado de la prestación de servicios funerarios en España, se encuentra caracterizado por la amplitud y diversidad de su oferta, resultado de décadas de la reserva de dicha actividad a los Ayuntamientos ya advertida, de consecuencia que, según los últimos datos publicados por la Asociación Nacional de Servicios Funerarios, existen actualmente en el mercado más de 1.000 empresas de servicios funerarios de diferente tipología (públicas, privadas o mixtas) que en 2022, últimos datos disponibles, generaron un volumen de negocio de aproximadamente 1.653 millones de euros, lo que supone un incremento del 1,44% con 23 millones de euros adicionales.

#### Electricidad:





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

Al no encontrarse en funcionamiento el centro de tanatorio, vamos a obtener los datos de un Tanatorio de similares características al de La Puebla de los Infantes, en este caso el de la población de Humilladero en la Provincia de Málaga, en el cual se contabilizó un consumo medio diaria en un periodo de 14 meses de 5,78 €, IVA excluido, que , dado que el servicio abarca potencialmente la totalidad de días que comprenden el año, sumaría aproximadamente 2.109,70 euros anuales y 2.552,74 euros IVA 21% incluido. En todo caso debe de ajustarse los precios a los indicadores reseñados sobre inflación.

Agua y saneamiento:

Conforme a la normativa de referencia, el tanatorio deberá disponer de agua y aseos tanto para los usuarios como para el personal al servicio, de lo que resulta la necesidad de garantizar un suministro estable de agua potable en las instalaciones, conforme a la Ordenanza Municipal Reguladora del suministro de Agua. La cual está publicada en el BOP 299 de 29 de diciembre de 2023. Estableciendo para un suministro estándar-bajo, una cuota trimestral de en torno a los 50,00 €.

Residuos Sólidos:

La Prestación del servicio de recepción obligatoria de recogida de basuras domiciliarias y residuos sólidos urbanos de viviendas, alojamientos y locales o establecimientos donde se ejercen actividades industriales, comerciales y profesional , viene regulada en la Ordenanza Fiscal al Efecto publicada en BOP 90 de 14 de mayo de 2025, aprobada por la Mancomunidad de de Municipios de la Sierra Morena Sevillana y aplicándose a nuestro concesionario el punto F.5 de la Tarifa (COMERCIOS Y OTROS LOCALES – Tanatorio), da un resultado de 267,20 euros al año.

Telefonía:

El actual tanatorio no dispone de línea telefónica, la cual deberá ser contratada por la empresa concesionaria. Estableciéndose en función de los costes de otros tanatorios similares y haciendo una media de diferentes compañías, en torno a los 35 euros mensuales, lo que hace un importe de 420,00 euros/año

Limpieza:





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

Las instalaciones del tanatorio cuentan con una superficie a limpiar de 270,36 m<sup>2</sup> que se presume solo requerirá esta labor con carácter previo al uso de las instalaciones, de forma que se asociará al número de servicios efectivamente realizados a lo largo del año.

El cálculo del tiempo estimado de limpieza puede resultar una tarea difícil debido a la cantidad de variables existentes a cada caso particular. Existe, no obstante, fuentes publicadas por asociaciones del sector -como, por ejemplo, la Guía oficial de tiempos y tareas de limpieza de la International Sanitary Supply Association<sup>1</sup> - que ofrecen pautas de referencia en su estimación. Según los estándares de productividad establecidos en la referida guía, el tiempo necesario para efectuar la limpieza puede desglosarse a nuestro caso como sigue:

- Barrido y fregado de pisos: Con una mopa de 14 pulgadas y un balde de doble cámara, se pueden limpiar aproximadamente 5,355 pies cuadrados por hora, lo que equivale a unos 497 m<sup>2</sup>/hora; de forma que dado que todas las Salas, suman 276 m<sup>2</sup>, de forma aproximada, se necesitarían 32 minutos.

- Limpieza de baños: El tiempo estimado es de 3 minutos por accesorio (inodoro, lavabo, etc.), de forma que si cada baño tiene 3 accesorios (por ejemplo, inodoro, lavabo y espejo), y 6 accesorios en total, se necesitarían 18 minutos.

Cuando se trata de una limpieza exhaustiva, es prudente añadir un 20 o 30 por ciento de tiempo adicional para tareas detalladas, limpieza de superficies verticales, desinfección profunda, etc., lo que, al añadir 10 minutos, sumaría un nuevo tiempo total de 60 minutos.

En este sentido, tomaremos como referencia el coste por hora de contratar una empresa de servicios para realizar la labor entendiendo que es la fórmula que ofrece mayores ventajas a la empresa concesionaria, de forma que de acuerdo con distintos presupuestos, arrojaría un coste medio de 18 euros que se incrementará hasta los 27 euros incluyendo el material necesario, totalizando 33 euros IVA incluido, por servicio.

#### Seguro de Responsabilidad Civil:

Si bien no es obligatorio según la actual normativa, conforme a datos recabados de tanatorios de similares características, nos da un importe de en torno a los 560,00 euros, teniendo en cuenta que los seguros están exentos de IVA.

#### Gastos Generales de Estructura:





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

Se entiende por este concepto, los gastos generales que la empresa soporta en su actividad, lo cual podemos establecer en un 13%.

Demanda Potencial Estimada:

La demanda potencial es el nivel máximo de demanda alcanzable por un determinado servicio dadas las condiciones en las que opera, pudiendo calcularse como:

$$Q = n \times p \times q$$

**n: El número de usuarios posibles para el mismo producto en un determinado mercado**

Dado que el servicio se presta en un espacio limitado, el máximo número de usuarios vendrá determinado por la capacidad máxima (CM) de las instalaciones, la cual mide el número de usuarios que, simultáneamente, pueden hacer uso de las mismas en las condiciones de seguridad previstas legalmente.

En el servicio de tanatorio, el número de usuarios vendrá determinados por el número de salas velatorio que simultáneamente puedan prestar servicio, lo que en nuestro caso es de dos

**p: precio promedio del servicio en el mercado.**

Como se ha referido con anterioridad, no existe ordenanza reguladora de la tasa por prestación del servicio de Tanatorio Municipal, por lo que le daremos un valor estimado teniendo en cuenta la media de las tarifas consultadas, estableciéndose en 650,00 euros por el uso de la sala de velatorio por un periodo de 24 horas continuadas.

**q: cantidad promedio de consumo per cápita en el mercado**

Dado que no puede producirse el consumo simultáneo de un servicio por parte de un mismo difunto, el promedio de consumo per cápita es igual a 1.

En base a los datos descritos, la demanda potencial estimada para cada uno de





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

los servicios sería:

Demanda potencial estimada:

	Número	Precio	Días	Importe Total
Salas Velatorio	2	650,00 €	365	474.500,00 €

El total de la demanda potencial ascendería a 474.500,00 euros IVA incluido, como cifra a la que, de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de Tributos (Consulta V0059-10 de 19 de enero de 2010), conforme a la cual el importe de las tasas satisfechas por un empresario o profesional cuyo importe se encuentre documentado en facturas expedidas a su nombre, formará parte de la base imponible de los servicios prestados por estos a sus clientes y, en consecuencia, debe repercutir el IVA sobre la suma total resultante, incluyendo en la factura de sus servicios el importe de la tarifa al que se le habrá que sumar el IVA, totalizando los referidos 474.500,00 €.

Constituye esta cifra, no obstante, un indicador sobre la capacidad operativa del negocio en circunstancias óptimas que, sin embargo, resultaría imposible de alcanzar de forma sostenida en el conjunto del periodo que comprende la concesión.

Demanda real estimada:

Calculada la demanda potencial o máxima del servicio, hemos de estimar cual será su demanda real, para lo cual nos vamos a servir de la media de defunciones en el municipio de La Puebla de los Infantes en los últimos 10 años.

Año	Nº defunciones (*)	Nº Defunciones (**)
2025	37	41
2024	26	29
2023	33	36
2022	41	45
2021	49	53
2020	40	44
2019	32	35





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

2018	49	53
2017	39	43
2016	32	35
Media	38	41

(\*) Datos extraídos de las defunciones inscritas en el Padrón Municipal de Habitantes de la Puebla de los Infantes.

(\*\*) Tomando los datos incrementados en 10%

Hay que advertir además, el gran número de personas que, siendo oriundas de la Puebla de los Infantes, y habiendo emigrado por diferentes motivos, ellas y sus descendientes aspiran que las mismas, sean enterradas en su municipio de nacimiento, por lo que las defunciones anteriormente descritas pueden verse incrementadas en torno al 10%.

Teniendo en cuenta estos datos, podemos tomar como referencia la media de los últimos 10 años, estimando una demanda real de servicios equivalente a 41 defunciones anuales

	Número	Precio	Importe sin IVA	Importe Total
Defunciones	41	650,00 €	22.024,79 €	26.650,00 €

#### 4. ANÁLISIS INTERNO

El análisis interno lo constituye una serie de técnicas que nos ayudarán a conocer el estado de los factores internos del proyecto, tales como las capacidades y los recursos necesarios para desarrollar o mantener el servicio objeto de concesión.

Equipamiento.





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

Las instalaciones del centro se encuentran provistas del equipamiento estructuralmente necesario para desarrollar los servicios que comprenden la concesión, siendo el adjudicatario quien, caso de que lo considere necesario, lo adecue a su política comercial y de gestión. La inversión a realizar será la incluida como mínimo en el anexo I. (precios orientativos según política de marca del adjudicatario)

8 Sofás de 2 metros de largo con tela de polipiel o sim.....	296,78 €/un.....	2.374,21 €
2 Sofá 3 metros largo con tela de polipiel o similar.....	371,16 €/un.....	742,31 €
6 mesas auxiliares 60 x 60 aproximadamente.....	103,3100 €/un.....	619,83 €
2 lámparas de mesa.....	69,95 €/un.....	139,90 €
4 lámparas de pie o mesa según distribución.....	159,72 €/un.....	638,88 €
2 perchero de pie o pared.....	101,45 €/un.....	202,89 €
1 mostrador de recepción.....	789,00 €/un.....	789,00 €
6 papeleras.....	24,56 €/un.....	147,36 €
2 Mesa centro baja.....	359,99 €/un.....	719,98 €
12 sillas tipo confidente o similar tapizadas polipiel o sim.....	84,90 €/un.....	1.018,80 €
Mesa despacho 1,60 x 80 cm.....	240,00 €/un.....	240,00 €
Sillón regulable en altura.....	116,99 €/un.....	116,99 €
2 sillas confidente.....	84,90 €/un.....	169,80 €
Equipo informático completo.....	800,00 €/un.....	800,00 €
<b>TOTAL.....</b>		<b>8.400,01 €</b>

Amortización según las tasas de amortización de la AEAT

Instalaciones, mobiliario, enseres y resto del inmovilizado material (10%).....792,00 €  
Equipos para tratamiento de la información y sistemas y programas informáticos(26%).....208,00 €

Total Amortización anual.....1.000,00 €

Personal.

Guiándonos por lo dispuesto en el artículo 8 del CONVENIO COLECTIVO DE POMPAS FÚNEBRES (Convenio Colectivo, en adelante), cuyo ámbito territorial se extiende a todos los centros de trabajo de empresas dedicadas a la actividad de pompas fúnebres de la provincia de Sevilla, publicado en el BOP N° 135 de 16 de julio de 2025, el cual tiene vigencia hasta el 31 de diciembre de 2026, se entiende necesario que la empresa ponga a disposición del servicio un funerario de 2ª mozo que desarrolle las





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

tareas relacionadas con la contratación y prestación de servicios funerarios, mantenimiento y conservación de los vehículos e instalaciones de la empresa bajo la supervisión del personal de nivel superior: funerario de 1ª, encargado, responsable de servicios funerarios y director, gerente o responsable del centro; correspondiendo estos últimos a la estructura propia a la empresa adjudicataria, entendiéndose con ello contemplados en el apartado de gastos generales de estructura.

El funerario de 2ª mozo que ha de desarrollar los trabajos descritos, cuenta con un sueldo base que, de acuerdo con el mecanismo previsto en el convenio para el periodo comprendido entre el 16 de julio y el 31 de diciembre de 2025, actualizado sus conceptos retributivos, reflejados en su anexo, hasta los 62,66 €/día.

De esta forma, el coste a imputar por cada servicio prestado, será de 83,33 € una vez incorporada la seguridad social a cargo de la empresa, lo que nos servirá como coste de referencia para cada servicio.

## 5. PROYECCIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA

El estudio de la proyección económico-financiera del servicio evalúa el potencial económico de la concesión, así como su viabilidad.

### Ingresos previstos por la prestación del servicio.

Los ingresos previstos se corresponden con el valor de la demanda real estimada en los apartados anteriores 26.650,00 euros IVA incluido, para el primer año.

Dado que, como se ha podido ver, los precios corresponde establecerlos a la empresa concesionaria, mantendremos este nivel de ingresos durante el período concesional.

### Costes asociados a la prestación del servicio.

Como resumen de los principales costes estimados, IVA incluido en sus apartados correspondientes, para el período que, como mínimo, el adjudicatario ha de mantener el servicio en funcionamiento, podemos destacar:

Costes		
--------	--	--





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

	Coste IVA incluido	Coste IVA excluido
Costes laborales	3.416,53 €	3.416,53 €
Electricidad	2.552,74 €	2.109,70 €
Agua y Saneamiento	200,00 €	165,29 €
Residuos sólidos	267,20 €	220,83 €
Telefonía	420,00 €	347,11 €
Limpieza	1.353,00 €	1.118,18 €
Seguro	560,00 €	560,00 €
Gastos generales de estructura	4.397,25 €	3.634,09 €
Amortización	1.000,00 €	1.000,00 €
Total	14.166,72 €	12.571,73 €

En el periodo considerado, puede estimarse que los costes variarán en igual cuantía a la prevista para la tasa de inflación proyectada en el apartado primero, incluyendo los costes de personal al garantizarse, en base al Convenio Colectivo, una revisión vinculada al IPC

	2025	2026	2027	2028	2029
Evolución IPC (según informe Bankinter*)	2,4	2,0	2,3	2,23	2,23
Costes de Personal	3.416,53 €	3.484,86 €	3.565,01 €	3.644,51 €	3.725,78 €
Resto de costes	9.155,20 €	9.338,20 €	9.553,08 €	9.766,12 €	9.983,90 €
Total	12.571,73 €	12.823,06 €	13.118,09 €	13.410,63 €	13.709,68 €

\* Informe Bankinter 2025-2027, (para año 2028 y 2029 se ha tomado la media de los años referenciados)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias.





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

En base a esta previsión de ingresos y costes asociados al servicio, elaboramos la cuenta de pérdidas y ganancias prevista para un periodo de 5 años.

Cuenta de pérdidas y Ganancias	2025	2026	2027	2028	2029
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	22.024,79 €	22.024,79 €	22.024,79 €	22.024,79 €	22.024,79 €
Ventas	22.024,79 €	22.024,79 €	22.024,79 €	22.024,79 €	22.024,79 €
Otros ingresos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	12.571,73 €	12.823,16 €	13.118,09 €	13.410,63 €	13.709,68 €
Gastos de personal	3.416,53 €	3.484,86 €	3.565,01 €	3.644,51 €	3.725,78 €
Suministros	2.495,82 €	2.545,74 €	2.604,29 €	2.662,36 €	2.721,73 €
Otros gastos de explotación	6.659,38 €	6.792,57 €	6.948,80 €	7.103,75 €	7.262,17 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	9.453,06 €	9.201,63 €	8.906,70 €	8.614,16 €	8.315,11 €
Gastos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
RESULTADO FINANCIERO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	9.453,06 €	9.201,63 €	8.906,70 €	8.614,16 €	8.315,11 €
Impuestos sobre beneficio (25%)	2.363,27 €	2.300,41 €	2.226,68 €	2.153,54 €	2.078,78 €
RESULTADO NETO EJERCICIO	7.089,80 €	6.901,23 €	6.680,03 €	6.460,62 €	6.236,34 €

Como se desprende de la información contenida en la cuenta de pérdidas y ganancias, el resultado neto del ejercicio es positivo en todos los periodos considerados

## 6. VIABILIDAD FINANCIERA

Para analizar la viabilidad económico-financiera de la concesión estableceremos un modelo clásico de aproximación a la rentabilidad del servicio a partir de las ratios que siguen:

### Ratios económicas.

Margen sobre ventas.

El margen bruto medio que se obtiene de las ventas, no incluyendo impuestos ni costes financieros, constituye un indicador del margen real de la actividad.

	2025	2026	2027	2028	2029
--	------	------	------	------	------





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

Margen sobre ventas	42,92%	41,78%	40,44%	39,11%	37,75%
---------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Pese al carácter conservador de las previsiones contenidas en este estudio, el margen sobre ventas es muy positivo, en un nivel considerado muy favorable a lo largo del periodo considerado.

### Ratios financieros

Uno de los análisis que se suelen practicar en los estudios de viabilidad, es el análisis financiero a partir del cual puede dictaminarse si un proyecto es viable teniendo en cuenta el flujo neto de caja anual en función de su valor actual neto, para lo cual actualiza los flujos de caja mediante el descuento de una tasa equivalente a la rentabilidad aproximada de invertir esta misma cantidad en renta fija.

Sin embargo, el nulo valor de la inversión que ha de acometer el concesionario impide obtener datos en estas ratios para el estudio de viabilidad.

## 7. DETERMINACIÓN DEL CANON

Una vez establecida la viabilidad del proyecto, estimaremos el canon aplicable por el Ayuntamiento a la concesión, teniendo en cuenta los riesgos concurrentes para el adjudicatario final de la concesión.

Dentro de los riesgos, podemos destacar:

Riesgos operacionales: Riesgos relacionados con el normal desarrollo de la actividad concesionada. Asociados a actividades que afecten al desempeño, a la disponibilidad de las infraestructuras en uso, al cumplimiento de los estándares fijados y de los derechos de propiedad intelectual y a las acciones industriales que puedan realizarse.

Riesgos tecnológicos: Debido a la esencia del servicio, no existen riesgos tecnológicos aplicables al mismo.

Riesgos asociados al mantenimiento: Riesgos asociados al mantenimiento de las instalaciones y de los estándares mínimos de calidad.





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

Riesgos de demanda: Riesgos asociados a que la demanda del servicio ofrecido por la concesión se desvíe de la estimación realizada.

Riesgos Legales: Riesgos asociados a cambios en el marco legal o a que se produzcan incumplimientos de la normativa vigente.

A partir de los cuales determinaremos el porcentaje del resultado de explotación que podemos capturar sin menoscabo de la tasa de rentabilidad razonable que ha de tener una concesión, para cuyo cálculo utilizaremos lo fundamentado en el artículo 10 del real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, es decir, incrementaremos en un diferencial de 200 puntos básicos el rendimiento medio de las obligaciones del estado a diez años, el cual se estableció en un promedio anual para 2024 de 3,27 %, arrojando un resultado final de 5,27%.

Nuevas ratios económicas

	2025	2026	2027	2028	2029
Margen sobre ventas	5,27%	5,27%	5,27%	5,27%	5,27%

El nuevo margen sobre ventas se situaría ahora en el 5,27% para el periodo analizado, lo que, excluyendo juicios de valor, constituye un valor aceptable si tenemos en cuenta el escaso valor de inversión que ha de acometer su adjudicatario

Por lo que el resultado previsto sería:

Canon	2025	2026	2027	2028	2029
Resultado Neto del Ejercicio antes de impuestos	9.453,06 €	9.201,63 €	8.906,70 €	8.614,16 €	8.315,11 €
Margen sobre ventas	42,92%	41,78%	40,44%	39,11%	37,75%
Nuevo margen sobre ventas	5,27%	5,27%	5,27%	5,27%	5,27%
Porcentaje propuesto del canon	37,65%	36,51%	35,17%	33,84%	32,48%
Valor total Canon	3.559,09 €	3.359,38 €	3.132,44 €	2.915,14 €	2.701,03 €

Como resultado de todo lo expuesto anteriormente, el canon mínimo propuesto es de 3.133,42 € anualizados, correspondientes al promedio de su valor durante el periodo de 5 años analizado.





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

Nueva cuenta de pérdidas y Ganancias

Nueva Cuenta de pérdidas y Ganancias	2025	2026	2027	2028	2029
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	22.024,79 €	22.024,79 €	22.024,79 €	22.024,79 €	22.024,79 €
Ventas	22.024,79 €	22.024,79 €	22.024,79 €	22.024,79 €	22.024,79 €
Otros ingresos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
GASTOS DE EXPLOTACIÓN	15.705,15 €	15.956,59 €	16.251,52 €	16.544,04 €	16.843,10 €
Gastos de personal	3.416,53 €	3.484,86 €	3.565,01 €	3.644,51 €	3.725,78 €
Suministros	2.495,82 €	2.545,74 €	2.604,29 €	2.662,36 €	2.721,73 €
Otros gastos de explotación	6.659,38 €	6.792,57 €	6.948,80 €	7.103,75 €	7.262,17 €
Canon Concesional	3.133,42 €	3.133,42 €	3.133,42 €	3.133,42 €	3.133,42 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	6.319,64 €	6.068,20 €	5.773,27 €	5.480,75 €	5.181,69 €
Gastos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
RESULTADO FINANCIERO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	6.319,64 €	6.068,20 €	5.773,27 €	5.480,75 €	5.181,69 €
Impuestos sobre beneficio	1.579,91 €	1.517,05 €	1.443,32 €	1.370,19 €	1.295,42 €
RESULTADO NETO EJERCICIO	4.739,73 €	4.551,15 €	4.329,96 €	4.110,57 €	3.886,27 €

Como se desprende de la información contenida en la cuenta de pérdidas y ganancias actualizada al canon, el resultado neto del ejercicio es positivo en todos los periodos considerados.

## 8. CONCLUSIONES

En base a los datos contenidos en el presente estudio de viabilidad, podemos concluir que el servicio público de Tanatorio en La Puebla de los Infantes es económica, financiera y técnicamente viable en todos los ejercicios analizados, con un margen sobre ventas positivo en la totalidad del periodo considerado.

El valor de la rentabilidad puede considerarse objetivamente de buen valor, hay que tener en cuenta además que el verdadero negocio que subyace de esta concesión es la posibilidad de ofertar servicios anejos a los propios al objeto de estudio, como son las flores, ataúdes, lápidas, difusión en prensa, catering, etc, en una mejor posición frente a otras posibles empresas funerarias, sumando unos ingresos aproximados en 3.500,00 euros por cada sepelio, 143.500,00 euros teniendo en cuenta las defunciones previstas (41), que no se han tenido en cuenta a efectos del presente estudio, por no ser propiamente objeto de la concesión.





AYUNTAMIENTO  
DE  
LA PUEBLA DE LOS INFANTES  
(SEVILLA)

---

En conclusión, es posible advertir por los licitadores como este estudio se basa en datos generales de actividad del servicio analizado bajo parámetros conservadores, correspondiendo a estos identificar, a través de su plan comercial, aquellos otros servicios, nichos y segmentos de mercado que consideren más adecuados a su perspectiva de rentabilidad, permitiéndoles incrementar el canon propuesto en la cantidad que considere más ajustada a esta perspectiva teniendo en cuenta el proceso de concurrencia competitiva al que se va a someter esta concesión.

En la Puebla de los Infantes a la fecha de la firma digital

Fdo.: Ildefonso Barrera Sánchez  
Agente de Desarrollo Local Excmo. Ayto. de La Puebla de los Infantes

