



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA DEL CENTRO MUNICIPAL DEL MAYOR VALDEAMOR

1.- Objeto y justificación del estudio

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la concesión del servicio de cafetería del Centro Municipal del Mayor del Ayuntamiento de Algete, se redacta el presente estudio de viabilidad económica-financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la concesión, 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 Económica-Financiera se redacta de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por lo que se trasponen al ordenamiento jurídico español las directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2017/23/02 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 la inviabilidad del un proyecto.

Tal como recoge el artículo 285 en su punto segundo, en los contratos de cesión 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 que 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 atenderemos a lo establecido en el art. 247.6 de la LCSP, que especifica que, siempre que sea de forma motivada "por la naturaleza de la obra, por su finalidad o por la cuantía requerida" se podrá sustituir la elaboración de un Estudio de viabilidad por uno de viabilidad económico-financiero del proyecto en cuestión.

En consecuencia, la LCSP establece la posibilidad de acordar la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económica financiera cuando se considere suficiente en atención a la naturaleza y finalidad de la obra o cuantía de la inversión requerida. La contratación de la concesión de servicios para **CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA DEL CENTRO Municipal del Mayor VALDEAMOR** del Ayuntamiento de Algete se considera objeto de un análisis de viabilidad Económico-financiera por las siguientes razones:

1. Se trata de un servicio que ha estado funcionando 18 años y actualmente se encuentra en proceso de licitación.

2. Hay que realizar inversión consignada en el punto 9 del estudio de viabilidad, y mobiliario en caso de deterioro siempre a juicio del adjudicatario.

2.-Finalidad y justificación del servicio

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de un servicio de restauración de titularidad de esta Entidad, siendo éste susceptible de explotación económica por particulares. Con éste se pretende:

- Ofrecer alimentos y bebidas a los usuarios del Centro Social.
- Aportar mayor dinamismo al Centro Social para una mayor satisfacción de los usuarios y usuarias, lo que contribuirá a incrementar su número y la fidelización de los actuales.
- Desde un punto de vista del bienestar social, constituir un espacio para el encuentro y el ocio de nuestros mayores.

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

Conforme al artículo 15 de la LCSP, el contrato de concesión de servicios es aquel en virtud del cual uno o varios poderes adjudicadores 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 la demanda, el de suministro o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real del servicio objeto del contrato y riesgo de suministro al 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 concesión tendrá por objeto la gestión indirecta de la explotación del servicio de cafetería, con destino preferente a los usuarios del Centro Municipal del Mayor Valdeamor. El concesionario se retribuirá con los ingresos que obtenga de la explotación de cafetería, el Ayuntamiento pondrá a disposición del concesionario, las instalaciones y mobiliario del anexo I de este estudio necesario para la explotación del servicio, no estando previsto la realización por el concesionario de inversiones que deben rentabilizar mediante la explotación, sin perjuicio de los gastos mantenimiento, conservación, tributos y consumos derivados de la explotación, así como el riesgo operacional en la explotación del servicio de forma diligente y profesional que permita un margen de beneficios superior a los costes de producción, gastos corrientes.

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

1. El Ayuntamiento es propietario de las instalaciones dónde se presta el servicio, sin embargo, no dispone del personal en plantilla necesario para desempeñar la gestión del mismo. Además, la diversidad de tareas vinculadas y el trabajo que este servicio requiere no se puede acometer por el personal del Ayuntamiento y no es posible su ampliación por

- motivos legales en materia de limitación de oferta pública de empleo.
2. La transferencia del riesgo operacional hacia una empresa especializada en la prestación de este tipo de servicio, permite al Ayuntamiento que el servicio se siga realizando con las garantías necesarias y minimiza el impacto que pudiera derivarse de la gestión propia por las variaciones en la demanda.
 3. No se hace necesaria ninguna otra inversión distinta de la meramente destinada a la reposición de los elementos según su período normal de amortización, por lo que los costes iniciales ya están descontados de la operatividad habitual del servicio.

4.- Previsiones sobre la demanda de uso y sobre la rentabilidad de la concesión

El principal cliente del bar se estima que sean personas de la tercera edad usuarias del Centro Social en el que físicamente está ubicado. No obstante, el bar/cafetería está abierto al público en general, el acceso al mismo da a la vía pública, por lo que se prevén otros clientes no necesariamente relacionados con las actividades del centro social. La demanda no vinculada al uso del centro social de día dependerá de factores tan heterogéneos como el trato, la relación calidad/precio, las actividades que se desarrollen etc. La demanda real, así como el gasto medio por usuario o usuaria es de difícil previsión

En todo caso cabe suponer que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar su explotación.

El bar cafetería del Centro Municipal de Mayores está ubicado en la calle Valdeamor donde se celebra el mercadillo ambulante del municipio y una zona con alta densidad de población del municipio.

Es por tanto previsible que exista demanda suficiente para el sostenimiento del servicio cuyo escenario se plantea de la siguiente forma.

- ✓ Usuarios y usuarias del Centro Social, familiares/amigos.
- ✓ Personal del Ayuntamiento.
- ✓ Participantes en las actividades o talleres que se programan en el centro.
- ✓ Y una demanda variable que dependerá en gran parte de la pericia en la gestión del concesionario.

En base a las personas que se mueven por la zona, la demanda fija se podría estimar en torno a unas 40 personas diarias aproximadamente (cifra promedio teniendo en cuenta también que la temporada de verano la demanda podría ser menor)

Descripción	Usuarios medios	Consumo Medio	€/dia	días anuales	Ingreso Anual IVA INCLUIDO
CENTRO DE DÍA					
Desayunos	30	1,90 €	57,00 €	240	13.680,00 €
Aperitivo	20	3,25 €	65,00 €	241	15.665,00 €
Comidas mayores	6	7,00 €	42,00 €	240	10.080,00 €
Comidas trabajadores	6	7,00 €	42,00 €	240	10.080,00 €
Usuario talleres	15	1,25 €	18,75 €	240	4.500,00 €
BINGO	20	4,00 €	80,00 €	48	3.840,00 €
Actos Mayores	200	3,00 €	600,00 €	4	2.400,00 €
INSTITUTO					
Comidas	6	7	42	190	7.980,00 €
				TOTAL	68.225,00 €

Las medias obtenidas para las consumiciones se han tenido en cuenta las más baratas y consumidas por los usuarios, además del cálculo de los días que permanece abierto el Centro Municipal para cada tipo de usuario.

El valor de negocio estimado de la cafetería del Centro Municipal del Mayor Valdeamor es de **225.537,19 €** para la contratación, teniendo en cuenta las características e importe calculado de los servicios que se prevén prestar.

La determinación del valor del contrato se ha estimado mediante la aplicación de la carta de precios y el consumo medio que se prevé.

USUARIOS DE LOS SERVICIOS

Podrán acceder al servicio todas las personas mayores del municipio, usuarios y usuarias del centro social y de Día, así como las personas que les acompañen (principalmente familiares) .

Lo participantes en las actividades o talleres que se programen en el centro.

Los escolares de secundaria de los institutos del Municipio

Así mismo se permitirá el acceso al local a todas aquellas personas que acudan por razones laborales y/o mantenimiento del edificio, así como al personal acreditado del Ayuntamiento de Algete y al público en general.

En caso de limitación por aforo tendrán acceso preferente los mayores inscritos en los mismos, por tanto, estén en posesión del carné municipal y los escolares del municipio

HORARIO DE LOS SERVICIOS

Temporada de invierno: del 15 de septiembre al 15 de julio:

- Lunes a viernes 09:00 a 16:00 y de 18:00 a 19:00 horas.
- Sábados: cerrado.

- Domingos y festivos de 16:00 a 21:00.

Temporada de verano: del 16 de julio al 14 septiembre.

- De lunes a viernes 09:00 a 16:00 horas
- Agosto cerrado
- Sábados, domingos y festivos, cerrado.

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

Este servicio no tiene gastos de suministros de agua o luz. Los únicos gastos serán de las materias primas usados y el personal. Los gastos de explotación del servicio son a cargo del concesionario.

5. Estudio de impacto ambiental:

No se estima necesario la realización de Estudio de impacto ambiental, ya que no se prevé incidencia ambiental negativa sobre el entorno, el local dispone de las condiciones higiénico-sanitarias, y demás requisitos para el ejercicio de la actividad, sin perjuicio de que el adjudicatario haya de tramitar la oportuna licencia de apertura o declaración responsable según Ley.

6.- Riesgos operativos y tecnológicos

No se prevén, salvo los derivados del suministro y venta de los productos y servicios derivados de la explotación y mantenimiento de las instalaciones.

7.- Duración de la concesión

La duración de la concesión queda establecida por un plazo de 2 años, prorrogables por otros 2 años.

8.- Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto

Se prevé la inversión en un armario frigorífico y un lavavajillas que se debe rentabilizar mediante la explotación, sin perjuicio de los gastos de mantenimiento, conservación, tributos y consumos derivados de la explotación. Si el concesionario estimase convenientes realizar reformas en las instalaciones o la construcción de otras nuevas, deberá solicitar al Ayuntamiento la correspondiente autorización y asumir los costes derivados de dichas intervenciones.

9.- Valor actual de todas las inversiones, gastos e ingresos del concesionario a efectos de la evaluación del riesgo operacional

Concepto	Coste/mes €	Coste/año €
INVERSIÓN MAQUINARIA		
Maquinaria (Armario Frigorífico y Lavajavillas)	292,67	3.500,00
Total Inversión	292,67	3.500,00
GASTOS DE PERSONAL		
Cocinero (x1)50%	1.058,63	12.703,57
Camarero (x1)100%	1.764,54	21.174,53
Total Gastos personal	2.823,17	33.878,10
SUMINISTROS		
Aprovisionamiento alimentos y bebidas	1.955,86	23.470,32
Otros suministros (agua, luz, gas)		a cargo del ayto
Total Suministros	1.955,86	23.470,32
OTROS GASTOS		
Seguros (Resp civil, accidentes)	33,33	400,00
Gastos generales (limpieza, cubertería, reparaciones, etc)	234,48	2.813,76
Total Otros Gastos	267,81	3.213,76
GASTOS TOTALES	5.338,52	64.062,18
INGRESOS TOTALES	4.553,21	68.225,00
BENEFICIO	346,90	4.162,82
	6,05%	6,05%

[El Ayuntamiento correrá con los gastos de suministro de luz, agua, gas.](#)

No se establece Cánón, el margen de beneficio de la explotación está muy ajustado

y el riesgo operacional sería se incrementaría, con la posibilidad de que quedara desierta la licitación.

10.- Existencia de una posible ayuda de Estado y compatibilidad de ésta con el Tratado de Funcionamiento de la Unión EUROPEA, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la explotación de ésta.

No se prevén, habida cuenta de que la concesión es viable económicamente por sí misma, mediante la explotación diligente del servicio, siendo improcedente que se contemplen ayudas o subvenciones públicas.

ANEXO I

EQUIPAMIENTO

Comedor

- 4 unidades, mesas de comedor, estructura metálica, pintada epoxi color negro, encimera en estratificado melamínico, dimensiones 140,*70*74

Cafetería/Bar

- 4 mesas para cafetería estructura metálico pintado epoxi negro, encimera laminada, de dimensiones ; 140*70*74 cms.
- 5 taburetes para barra cafetería, estructura metalizada pintado epoxi negro, asiento en contrachapado moldeado color haya barnizado.
- 1 mesa cafetera doble cuerpo, dimensiones 1500+630+1025, CON cajones, puertas y estantes, acero inoxidable Ref. MACFD-1500.
- 1 cafetera doble cuerpo, dimensiones 1500*630*1025, con cajones, puertas y estantes, acero inoxidable Ref.: MACFD-1500
- 1 mesa con fregadero y grifo, acero inoxidable, de 100*60*85*cms
- 1 estantería tras barra, de dimensiones : 1500*63*102.5 cm acero inoxidable.
- 1 cubo de desperdicios, con tapa y ruedas, dimensiones: 42 cms de diámetro 70* cm de altura, acero inoxidable
- 1 mueble bajo mostrador, acero inoxidable, dimensiones: 150*63*85 cm, 2 puertas, 2 parrillas, 284 litros Ref. BM-1500

Cocina

- 1 Lavamanos de pedal Ref. 202
- 1 mesa de preparación
- 1 estantería de pared de duraluminio con escalerillas para montar 4 niveles de estantería
- 1 mesa soporte Ref. SMS-12
- 1 Freidora eléctrica. Ref. 3905
- 1 parrilla-barbacoa. Ref. SBP
- 1 rytops a gas Ref. SP85
- 1 cocina a gas, construcción de acero inoxidable, viertegotas extraíble, grifos individuales con válvulas de seguridad, con piloto permanente máximo y mínimo, hornos gratinador, 4 fuegos, 1 horno Ref.. 3302
- 1 mesa de apoyo mural
- 1 campana extractora mural Ref. 3124
- 1 mesa central
- 1 mesa mural con fregadero y grifo de caño extra

En todo lo no inventariado es a cuenta el licitador.

ANEXO II**LISTADO DE PRECIO MÁXIMOS**

CONCEPTO	PRECIOS
CAFÉ CON LECHE, SOLO, CORTADO, DESCAFEINADO ETC.	1,00 €
INFUSIONES	0.70 €
CHOCOLATE	1,00 €
CHOCOLATE CON CHURROS	2,00 €
VASO DE LECHE	1,00€
AGUA MINERAL	0.75 €
REFRESCOS	
COLA	1,50 €
NARANJA-LIMON	1,50 €
NESTEA- AQUARIUS	1,50 €
TÓNICA	1,50 €
BITTER	1,50 €
HORCHATA	1,80 €
ZUMOS	
TOMATE	1,50 €
FRUTAS, ETC	1,50 €
CAÑA DE CERVEZA – BOTELLÍN 1/5	1,20 €
CERVEZA SIN ALCOHOL	1,20 €
BOTELLA DE CERVEZA 1/3	1,80 €
RIOJA	1,50 €
MOSCATEL	1,00 €
MOSTO	1,00 €
COPAS	
ANÍS	1.50 €
BRANDY	1.50 €
COÑAC	1.50 €
VERMOUTH	1.80 €
COPA NACIONAL	2,00 €
COPA IMPORTACIÓN	2,00 €
CUBA LIBRE (O SIMILAR)	3,50 €
LICORES (CON O SIN ALCOHOL)	
CHUPITOS MANZANA, MELOCOTÓN, ORUJO, HIERBAS, ETC.	1.50 €
DESAYUNOS Y MERIENDAS	
CAFÉ SOLO, CAFÉ CON LECHE, INFUSIÓN, DESCAFEINADO, ETC, CON BOLLERÍA DE LA	1.90€

TEMPORADA (ENSAIMADA, CROISSANT, NAPOLITANA, MAGDALENA, TOSTADA CON MANTEQUILLA Y/O MERMELADA, TOMATE, ETC.	
BOLLERÍA ESTUCHADA	0.90 €
GALLETAS	0.60 €
RACIONES Y BOCADILLOS	
RACIÓN DE QUESO	3,50 €
RACIÓN DE JAMÓN	4,00 €
RACIÓN DE ACEITUNAS	1,50 €
RACIÓN DE TORTILLA ESPAÑOLA	1.90 €
BOCADILLO DE TORTILLA ESPAÑOLA	2,00 €
BOCADILLO DE SALCHICHÓN	2,00 €
BOCADILLO DE CHORIZO	2,00 €
BOCADILLO DE QUESO	2,50 €
BOCADILLO DE JAMÓN	4,00 €
BOCADILLO DE CALAMARES	3,50 €
BOCADILLO DE ATUN	2,50 €
BOCADILLO DE LOMO	3,00 €
BOCADILLO DE BACON	2,50 €
BOCADILLO DE LOMO CON QUESO	3,50 €
BOCADILLO DE BACON CON QUESO	3,50 €
PATATAS BRAVAS	3,50 €
CROQUETAS	4,00 €
EMPANADILLAS	4,00 €
CALAMARES	5,00 €
MONTADITOS	
TORTILLA ESPAÑOLA	1,50 €
JAMON	2,50 €
SALCHICHON	1,50 €
CHORIZO	1,50 €
QUESO	1,50 €
CALAMARES	1,50 €
ATUN	1,50 €
LOMO	1,50 €
LOMO CON QUESO	1,50 €
BACON	1,50 €
BACON CON QUESO	1,50 €
SANDWICH	2,00 €
MENÚ DEL DIA	7,00 €

PLATOS COMBINADOS	
1-PATATAS FRITAS , LOMO Y ENSALADA Incluida bebida , pan y postre (a elegir entre fruta o yogurt)	8,00 €
2-PLATO DE LA CASA (filete de ternera1 huevo frito, patatas fritas, espárragos, tomate y pimientos asados) Incluida bebida , pan y postre (a elegir entre fruta o yogurt)	8,00 €
3-FILETE DE POLLO A LA PLANCHA ENSALADA Y ARROZ COCIDO Incluida bebida , pan y postre (a elegir entre fruta o yogurt)	8,00 €
4-PESCADO, PATATAS FRITAS Y TOMATE Incluida bebida , pan y postre (a elegir entre fruta o yogurt)	8,00 €
5-ENSALADA MIXTA CON ATUN, CROQUETAS, EMPANADILLAS Y CALAMARES Incluida bebida , pan y postre (a elegir entre fruta o yogurt)	8,00 €

En Algete a fecha de firma