

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría acceder al original.

## **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS DENOMINADO “GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE CAFETERÍA DEL CENTRO CULTURAL “PACO RABAL” DE MADRID.**

### **FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN**

El artículo 285.2 de 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, exige como requisito previo a la tramitación del expediente de contratación de concesión de servicios la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o, en su caso, de un estudio de viabilidad económico – financiera. En el caso del presente contrato, se realiza un estudio de viabilidad económico – financiera en virtud a lo establecido en el artículo 247.6 de la citada ley que permite, en el caso de los contratos de concesión de obras, acordar motivadamente la sustitución del estudio de viabilidad por uno de viabilidad económico – financiera cuando por la naturaleza y finalidad de las obras o por la cuantía de la inversión requerida se considerara que éste es suficiente.

Se utiliza lo dispuesto para los contratos de concesión de obras según el artículo 297 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, que dispone que, para lo no previsto respecto al contrato de concesión de servicios, *“le será de aplicación la regulación establecida en la presente Ley respecto al contrato de concesión de obras, siempre que resulte compatible con la naturaleza de aquel”*.

El Centro Cultural “Paco Rabal”, ubicado en el barrio de Palomeras Bajas, en Vallecas, cuenta con una superficie total de 5.500 metros, distribuidos en cuatro plantas. El bar/cafetería se encuentra situado en su planta baja.

En cuanto a sus instalaciones, cuenta entre otros con un Teatro, una Biblioteca y diversas Aulas para talleres, realizándose actividades culturales en sus dependencias durante todo el año. El centro cuenta con una media diaria de 457 asistentes a las diversas actividades programadas.

La concesión del servicio de cafetería del Centro Cultural “Paco Rabal” tiene como finalidad satisfacer las necesidades de los usuarios de las actividades y/o visitantes en general que decidan aprovechar los servicios de la cafetería. Asimismo, la explotación de este servicio mediante una concesión se justifica en razones de eficacia, eficiencia administrativa y de economía: con un menor coste para el personal, y mediante la obtención de mejores precios, se consigue un mayor grado de satisfacción que se traduce en términos de rendimiento.

La naturaleza del servicio requiere una explotación flexible y adaptada a la demanda, más propia de una dirección y administración privada. Al asumir el concesionario el riesgo operacional, no solo controla los costes y el retorno económico de la explotación, sino que puede aumentar el rendimiento de la concesión en función de sus capacidades y del incremento progresivo de una actividad de estas características, con una gestión del servicio de calidad. De este modo, resultará posible minimizar las incertidumbres del mercado (riesgo de la demanda/riesgo de la oferta).

El plazo de duración inicial del contrato es de 24 meses, pero se prevé su posible prórroga por otro periodo de igual duración, hasta un máximo total del contrato de 48 meses.

### **PREVISIÓN DE INGRESOS**

Los productos y servicios ofertados en esta concesión deberán ser abonados directamente por los usuarios sin que su consumo genere gasto alguno para Comunidad de Madrid.

Teniendo en cuenta la experiencia obtenida en años de explotación de la Cafetería del Centro Cultural “Paco Rabal”, se ha estimado que pueda recibir durante 11 meses al año, una media de 200 clientes al día a la cafetería durante 6 días a la semana y 12 clientes al día al comedor durante 5 días a la semana, de lo que resulta la siguiente estimación de usuarios según el servicio demandado:

	MEDIA DÍA	MEDIA MES	TOTAL ANUAL
CAFETERÍA	200	4.800	52.800
COMEDOR	12	240	2.640

Según estos datos, la previsión de ingresos anuales sería la siguiente, utilizando 3,00 € como consumo medio en cafetería y 12,00 € en el comedor:

	TOTAL USUARIOS AÑO	IMPORTE MEDIO	TOTAL ANUAL
CAFETERÍA	52.800	3,00 €	158.400,00 €
COMEDOR	2.640	12,00 €	31.680,00 €
TOTAL INGRESOS AÑO			190.080,00 €

Dada la situación creada por la pandemia del COVID19, se ha proyectado un escenario conservador para el cálculo del crecimiento anual, barajando la hipótesis de un crecimiento del 1%:

1er. AÑO CONTRATO	2do. AÑO CONTRATO	1er. año PRÓRROGA	2do. año PRÓRROGA
190.080,00 €	191.980,80 €	193.900,61 €	195.839,62 €

## PREVISIÓN DE GASTOS

La Comunidad de Madrid pondrá a disposición de la empresa adjudicataria el local destinado a la explotación del servicio de cafetería junto con los elementos y equipos instalados en el mismo. Asimismo, la Comunidad de Madrid facilitará gratuitamente al adjudicatario el servicio de climatización, así como los suministros de agua, energía eléctrica y gas necesarios para el funcionamiento de la cafetería.

Los gastos de funcionamiento en los que se prevé incurrir la explotación del servicio son los siguientes:

- Gastos por compras y aprovisionamiento que se han estimado en un 38 % del volumen total de ventas. Por lo tanto, el coste estimado de compras y aprovisionamiento anual es de **72.230,40 €**.
- Gastos de personal: se prevé que el servicio se preste al menos por tres trabajadores que combinen su jornada para atender a los clientes durante el horario exigido.

Según el *Convenio colectivo del sector de hostelería y actividades turísticas* vigente hasta el 31 de diciembre de 2020<sup>1</sup>, la explotación estaría encuadrada dentro de los establecimientos de la Clase C.

Los costes anuales de personal serían los siguientes:

### ■ ENCARGADO/A DE MOSTRADOR: Nivel retributivo II – B

Salario mensual para 2020: 1.027,73 € + 2,75% de subida para 2021 <sup>2</sup> : 1.055,99 €	
Salario anual según Convenio: 1.055,86 € x 14 pagas	14.783,86 €
Manutención (art. 28): 49,46 € + 2,75% para 2021= 50,82 € x 12	609,84 €
Plus convenio (art. 29): 163,56 € + 2,75% para 2021 = 168,06 € x 11	1.848,66 €
Total Salario:	17.242,36 €
35 % costes sociales s/ 17.242,36 € =	6.034,83 €
<b>Coste total anual: 17.242,36 € + 6.034,83 € =</b>	<b>23.277,19 €</b>

### ■ COCINERO y CAMARERO: Nivel retributivo III

Salario mensual para 2020: 992,53 € + 2,75% de subida para 2021: 1.019,82 €	
Salario anual según Convenio: 1.019,82 € x 14 pagas	14.277,48 €
Manutención (art. 28): 49,46 € + 2,75% para 2021= 50,82 € x 12	609,84 €
Plus convenio (art. 29): 163,56 € + 2,75% para 2021 = 168,06 € x 11	1.848,66 €
Total Salario:	16.735,98 €
35 % costes sociales s/ 16.735,98 € =	5.857,59 €
<b>Coste total anual: 16.735,98 € + 5.857,59 € =</b>	<b>22.593,57 €</b>

<sup>1</sup> Resolución de 10 de mayo de 2019, del Director General de Trabajo de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, sobre registro, depósito y publicación del convenio colectivo del sector de hostelería y actividades turísticas, suscrito por La Viña, Noche Madrid, AMER, UGT y CC.OO. (BOCM nº 141, de 15 de junio).

<sup>2</sup> El mismo porcentaje que el convenio dispone para 2020 (artículo 5).

CATEGORÍA Y Nº TRABAJADORES	COSTE ANUAL	VACACIONES	COSTE ANUAL+VACACIONES
1 ENCARGADO	23.277,19	1.939,77	25.216,96
1 COCINERO	22.593,57	1.882,80	24.476,37
1 CAMARERO	22.593,57	1.882,80	24.476,37
COSTE TOTAL	68.464,33	5.705,37	74.169,70

- c) Gastos generales: se incluyen los gastos administrativos y de gestión, la uniformidad de los trabajadores, las reparaciones del equipamiento que correspondan a la empresa adjudicataria, menaje, los tratamientos de desinfección, desratización y desinsectación, los controles microbiológicos y el seguro. Se han calculado en un 10% del total del resto de gastos (72.230,40 + 74.169,70 € = 146.400,10 €), es decir **14.640,01 €**.

Se ha proyectado un escenario de incremento anual del 2,75% para los costes de personal y de 1 % para las compras (Los gastos generales se siguen calculando en un 10% de la suma de los demás costes, es decir, de la suma de compras y personal):

TIPO COSTE	PREVISIÓN COSTES			
	1er. AÑO CONTRATO	2do. AÑO CONTRATO	1er. año PRÓRROGA	2do. año PRÓRROGA
COMPRAS	72.230,40 €	72.952,70 €	73.682,23 €	74.419,05 €
PERSONAL	74.169,70 €	76.209,37 €	78.305,13 €	80.458,52 €
GENERALES	14.640,01 €	14.916,21 €	15.198,74 €	15.487,76 €
TOTALES	161.040,11 €	164.078,28 €	167.186,10 €	170.365,33 €

## CUENTA DE RESULTADOS

De acuerdo con las hipótesis planteadas y las proyecciones realizadas, se obtiene la siguiente “Cuenta de resultados”:

	1er. AÑO CONTRATO	2do. AÑO CONTRATO	1er. año PRÓRROGA	2do. año PRÓRROGA	PERIODO GLOBAL
INGRESOS	190.080,00 €	191.980,80 €	193.900,61 €	195.839,62 €	771.801,03 €
GASTOS	161.040,11 €	164.078,28 €	167.186,10 €	170.365,33 €	662.669,82 €
MARGEN	29.039,89 €	27.902,52 €	26.714,51 €	25.474,29 €	109.131,21 €

## VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA

Resulta positiva la viabilidad económico – financiera de la actividad dentro de las hipótesis formuladas, bajos las premisas de una gestión adecuada y con unos valores normales de eficiencia en cuanto a aprovechamiento de recursos y gestión de costes.

En Madrid, a 24 de marzo de 2021  
EL DIRECTOR GENERAL DE  
PROMOCIÓN CULTURAL

Firmado digitalmente por: CABRERA MARTIN GONZALO

Fdo.: Gonzalo Cabrera Martín