



Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

Parques Regionales de la Comunidad de Madrid
Subdirección General de Espacios Protegidos
D.G. de Biodiversidad y Recursos Naturales
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS “EXPLOTACIÓN DE KIOSCO-BAR EN EL PARQUE DE POLVORANCA”. MEMORIA ECONÓMICA DEL CONTRATO.

De acuerdo con el art. 285.2 de la LCSP y como requisito previo a la tramitación del presente contrato de concesión de servicios, se efectúa un estudio de viabilidad económico-financiera.

Como ya se ha mencionado, el parque de Polvoranca se encuentra situado en el término municipal de Leganés y tiene una superficie de 150 hectáreas. En la parte que se dedica al uso público y colindado con la laguna artificial de Maripascuala, tiene un kiosco que hace las veces de bar y cafetería posibilitando que los visitantes del parque puedan tomarse alguna bebida y, en menor medida, comer algo.

El kiosco-bar está gestionado por una única camarera que asiste una barra. Tiene una terraza con mesas, pero no tiene servicio exterior y cada usuario recoge su consumición en la barra y se la lleva a las mesas si así lo desea.

Las estimaciones que realizó recientemente la unidad de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid para los parques forestales periurbanos de Bosquesur, Valdebernardo y Polvoranca dieron como resultado un flujo de visitas estimado para este último parque de 900.000 visitantes al año. De acuerdo con las estimaciones de la propia unidad, se determinó que, aproximadamente, el 3 % de esa cantidad hacían uso del servicio de kiosco-bar, por lo que esta cifra sería de 27.000 personas al año.

Para efectuar el estudio de viabilidad, se estudiarán los ingresos y los gastos de la instalación, para, así, poder juzgar su viabilidad:

1.- PREVISIÓN DE INGRESOS

Como podemos evaluar en 3 euros, IVA excluido, el gasto que cada uno de esos usuarios realiza en dicha instalación, nos encontramos con un importe total de 81.000 euros/año como importe neto de la cifra de negocio de la misma.

Como el plazo de duración inicial del contrato es de 30 meses y se prevé su posible prórroga por otros 30, se estimarán los ingresos para cinco años (60 meses) considerando un incremento anual del 2 %, es decir:

Año 1:	81.000	euros
Año 2:	82.620	euros
Año 3:	84.272,4	euros
Año 4:	85.957,85	euros
Año 5:	87.677	euros

SUMA: 421.527,25 euros

2.- PREVISIÓN DE GASTOS

La Comunidad de Madrid pondrá a disposición de la empresa adjudicataria el local destinado a la explotación del kiosco-bar y se hará cargo de los gastos de agua y luz del mismo.

2.a.- Gastos de agua y luz.

Aunque el kiosco-bar no tiene contador individualizado ni de agua ni de luz, la experiencia de la dirección del parque y según la variación de los recibos que mensualmente se abonan de ambos suministros, permiten estimar en 120 euros mensuales el gasto por el concepto de agua y en 160 euros el concepto de luz. Esto supone 280 euros mensuales, lo que equivale a 3.360 euros/año. Se considera fijo a lo largo del contrato.

2.b.- Gastos por compras y aprovisionamiento.

Estos gastos se han estimado en un 30 % del volumen total de ventas, lo que supone para cada uno de los cinco años:

Año 1:	24.300	euros
Año 2:	24.786	euros
Año 3:	25.281,72	euros
Año 4:	25.787,36	euros
Año 5:	26.303,1	euros
SUMA:	126.458,18	euros

2.c.- Gastos de personal.

El servicio se presta con un único camarero. Según el convenio colectivo del sector de hostelería y actividades turísticas (Resolución de 10 de mayo de 2019, de la Dirección 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-) extrapolado a 2022 (con un 2,75 % de subida en el año 2021 y un 2% de subida en el año 2022), el coste de este personal será: (nivel III, empresa clase C)

- Salario: 1.040,22 por 14 pagas.....	14.563,08	euros
- Manutención: 51,83 por 12 meses.....	621,96	euros
- Plus convenio: 171,42 por 11 meses...	1.885,63	euros
- SUMA.....	17.070,67	euros

A esa cifra habrá que añadirle el coste de la seguridad social, que es un 33,5 %, por lo que el coste de personal total es de 22.789,34 para el año 2022. Se considera que aumentará un 2 % anual.

2.d.- Gastos generales.

Estos gastos se refieren a los de tipo administrativo y de gestión, a los gastos de seguridad y salud, así como a los tratamientos de desinfección, desratización y desinsectación, los seguros necesarios, etc. Se han evaluado en un 10 % de la suma de todos los demás gastos.

PREVISIÓN DE COSTES (Euros)					
TIPO DE GASTO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
AGUA Y LUZ	3.360	3.360	3.360	3.360	3.360
COMPRAS	24.300	24.786	25.281,72	25.787,36	26.303,1
PERSONAL	22.789,34	23.245,13	23.710,03	24.184,23	24.667,92
GENERALES	5.044,93	5.139,11	5.235,18	5.333,16	5.433,1
TOTALES	55.494,27	56.530,24	57.586,93	58.664,75	59.764,12

Con estas cifras de ingresos y gastos podemos obtener las cuentas de resultados correspondientes a cada uno de los años y al período total de duración del contrato. A saber: (cifras en euros):

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INGRESOS	81.000	82.620	84.272,4	85.957,85	87.677,0	421.527,25
GASTOS	55.494,27	56.530,24	57.586,93	58.664,75	59.764,12	288.040,31
MARGEN	25.505,73	26.089,76	26.685,47	27.293,10	27.912,88	133.486,94

Y según dicha tabla, la viabilidad económico-financiera de la actividad resulta positiva dentro de las hipótesis formuladas. Dado que una de dichas hipótesis es que la gestión del kiosco-bar sea eficiente, podemos afirmar que la explotación de dicho kiosco-bar es viable.

La cantidad de 421.527,25 euros será el valor estimado del presente contrato ya que coincide con la estimación del importe neto de la cifra de negocios que generará el servicio durante el plazo de ejecución del contrato y sus posibles prórrogas.

Para la determinación del canon anual que la empresa adjudicataria deberá satisfacer a la Comunidad de Madrid en concepto de contraprestación por la explotación del kiosco-bar del parque, nos basaremos en los antecedentes de este contrato.

La anterior empresa adjudicataria estuvo abonando, durante los seis años de duración del contrato una cantidad de 16.580 euros anuales. La cantidad que, en su día, se determinó como punto de partida para la determinación de este precio fue de 16.000 euros.

De acuerdo con esto y, dadas las circunstancias actuales de limitaciones en todo el sector de hostelería y de la persistencia de algunas medidas de aforos se ha optado por establecer una cantidad de partida algo menor que en la anterior licitación, por lo que se establece un canon anual de 15.000 euros como punto de partida. Las empresas licitadoras partirán de esta cantidad pudiendo elevarla en la medida en que lo consideren conveniente.

Madrid a fecha de firma
El técnico de apoyo

Firmado digitalmente por: PALLARÉS ANTÓN ANTONIO
Fecha: 2021.08.30 08:58

Fdo: Antonio Pallarés Antón