



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.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS
“EXPLOTACIÓN DE QUIOSCOS EN EL PARQUE FORESTAL DE VALDEBERNARDO”.

MEMORIA ECONÓMICA DEL CONTRATO.

1. OBJETO DEL ESTUDIO

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.

El Parque Forestal de Valdebernardo es una gran zona verde, con una superficie en torno a las 103 ha. situada en el distrito de Vicálvaro, término municipal de Madrid.

En su diseño destaca la colina artificial, desde cuya cima se puede observar el *skyline* de Madrid y las cumbres de la Sierra de Guadarrama, la laguna, en la que se pueden observar multitud de aves acuáticas, y las grandes extensiones arbustivas, que proporcionan en primavera una gran variedad cromática y una zona de esparcimiento para los visitantes.

Como complemento a esta actividad recreativa, en su interior existen dos quioscos-bar que permiten a los visitantes del parque tener unas zonas de restauración y bebidas. Este informe hace referencia a la explotación de dichos quioscos.

Los dos quioscos están gestionados por personal dependiente de la empresa que actualmente tiene la concesión.

Las estimaciones que realizó recientemente la unidad de Parques Regionales de la Comunidad de Madrid para los parques forestales periurbanos de Bosquesur, Polvoranca y Valdebernardo dieron como resultado un flujo de visitas estimado para este último parque de 1.000.000 de visitantes al año.

De acuerdo con los datos aportados por la empresa saliente, entre enero y agosto (incluido) de 2022, el número de comensales fue en torno a los de 18.624, con unas proyecciones de 26.107 personas para todo el 2022.

Para efectuar el estudio de viabilidad, se estudiarán los ingresos y los gastos de la instalación, para, así, poder determinar si esta actividad es viable.

2. PREVISIÓN DE INGRESOS

De acuerdo con los datos aportados por la empresa saliente, los ingresos obtenidos entre los dos quioscos, entre los meses de enero y agosto (incluido) de 2022 fueron de 281.490 euros. Estableciendo una proyección hasta final de año, los ingresos totales serían de 380.103,53 € (art. 101.1B de la LCSP – importe neto de la cifra de negocios sin incluir el IVA).

Como el plazo de duración inicial del contrato es de **48 meses** y se prevé su posible prórroga por otros 48, se estimarán los ingresos para ocho años (96 meses) considerando un incremento anual del 2 %, es decir:

Tabla 1. Previsión de ingresos a 8 años:

Año 1:	380.103,53 €
Año 2:	387.705,60 €
Año 3:	395.459,71 €
Año 4:	403.368,91 €
Año 5:	411.436,29 €
Año 6:	419.665,01 €

Año 7:	428.058,31 €
Año 8:	436.619,48 €
TOTAL:	3.262.416,83 €

3. PREVISIÓN DE GASTOS

La Comunidad de Madrid pondrá a disposición de la empresa adjudicataria únicamente los locales destinados a la explotación de los quioscos.

Los gastos de conservación, mantenimiento, posibles mejoras, agua y luz del mismo serán por cuenta del adjudicatario.

a) Trabajos de condicionamiento previos a la apertura al público del servicio

Previamente a la apertura al público, el adjudicatario deberá asegurarse de que los quioscos se encuentran en un estado óptimo. Para ello, podrán llevarse a cabo trabajos que compensen el deterioro lógico causado por el paso de los años. En particular estos trabajos, y sin ánimo de entrar en detalle, son los relativos a:

- Los trabajos de pintura, tanto exterior como interior
- Mejora de la estanqueidad del establecimiento, tanto de las infiltraciones que pueda haber a través del suelo como a través del techo.
- Mejora del estado de los baños (funcionamiento de inodoros y lavabos, albañilería, estética...)
- Refuerzo de la seguridad del local frente a la entrada del personal ajeno a la empresa una vez están cerrados.
- Mejora del estado general de la cocina.
- Otros que considere el adjudicatario.

Sin entrar en una valoración detallada, se estima una inversión de 10.000 euros por quiosco (20.000€ en total), realizada de forma íntegra en el primer año.

b) Gastos por mantenimiento del servicio.

Son los relativos a los elementos que el adjudicatario debe asumir para dotar al servicio de los elementos necesarios. Entre otros:

- Cristalería, vajilla, cubiertos y mantelería
- Material de cocina
- Acondicionamiento de las áreas de terraza
- Pintura interior y exterior
- Ropa de trabajo

Sin entrar en una valoración detallada, se estima una inversión de 2.000 euros por quiosco para el primer año, y en 500 (por quiosco) para el resto de años, en concepto de reposición y mantenimiento. Es decir, 4.000 euros el primer año y 1.000 euros cada año de actividad.

c) Gastos de agua y luz

Los locales de los dos quioscos-bar tienen líneas específicas de agua y de luz, correspondiendo al adjudicatario la titularidad de las mismas y los gastos de suministro, así como su mantenimiento y conservación en buen uso. Estos gastos pueden suponer de media **400 euros mensuales**, lo que equivale a **4.800 euros/año**. Se considera un aumento anual de 2%.

d) Gastos por compras y aprovisionamiento

Estos gastos se han calculado a partir de los gastos aportados por la empresa saliente para los meses de enero a agosto de 2022, estimando los últimos 4 meses a partir de estas cifras.

Se considera un incremento anual del 2%:

Tabla 2. Previsión gastos de compras y aprovisionamientos a 8 años:

Año 1:	133.036,24 €
Año 2:	135.696,96 €
Año 3:	138.410,90 €
Año 4:	141.179,12 €
Año 5:	144.002,70 €
Año 6:	146.882,75 €
Año 7:	149.820,41 €
Año 8:	152.816,82 €
TOTAL:	1.141.845,89 €

e) Gastos de personal

En estos quioscos existe una fuerte oscilación del consumo, siendo la consumición entre los meses mayo y septiembre (5 meses) el 75% del consumo de todo el año. Esto se traduce en una necesidad de personal muy variable, con 2 personas dando servicio en los meses de invierno, y 7 en los meses de más afluencia de público.

Existen tres opciones a partir de las cuales se podrían calcular los costes del personal:

1. El convenio colectivo estatal de restauración colectiva, en el cual se indican los salarios base para el personal que da este tipo de servicios, recogidos en la siguiente tabla. Los salarios base presentados por la empresa saliente son superiores, por lo que el convenio sería insuficiente para valorar los gastos de personal.

Tabla 3. Convenio colectivo estatal de restauración colectiva, firmado el 29 de julio de 2022, para Madrid:

	2022 3% Euros	2023 2.5% Euros	2024 2.5% Euros
Dietista, Encargado de establecimiento, Jefe de cocina, Cocinero / Encargado.	1094,77	1122,14	1150,19
Responsable de auxiliares de servicio y limpieza, Cocinero.	1062,24	1088,79	1116,01
Ayudante de cocina, Camarero/a, Chofer, Mozo, Auxiliar administrativo de explotación.	1029,86	1055,60	1081,99
Auxiliar de servicio de limpieza, dependiente de barra, pinche, marmítón, vigilante de comedor y patio (monitor/a).	997,06	1021,99	1047,54

2. El salario anual para cada trabajador presentado por la empresa saliente de acuerdo al art 130 de la LCSP que hace referencia a la información obligada a aportar por dicha empresa saliente. En primer lugar, se comprueba que estos salarios son efectivamente mayores que lo obligado por el convenio colectivo estatal, siendo por lo tanto conformes al mismo.
Sin embargo, este salario anual no representa el coste total, ya que no incluye el coste empresarial ni otros aspectos que pueden generar gastos como horas extraordinarias o nocturnidad. Pero además, al tratarse de personal discontinuo que trabaja sólo unos meses al año, tomar el año completo sería incorrecto.

A continuación, se incluye la información aportada por la empresa saliente de acuerdo al art 130 de la LCSP, entre la que se encuentran los costes empresariales por trabajador y mes:

Tabla 4. Información presentada por la empresa saliente de acuerdo al art 130 de la LCSP:

TRABAJADORES HANDICAP	CATEGORIA	CONTRATO	ANTIGÜEDAD	FECHA DE VTO	SALARIO ANUAL	CONVENIO
	AYTE CAMARERO	389	11/02/2022		16.052,64 €	HOSTELERÍA MADRID
	AYTE CAMARERO	389	12/02/2022		16.052,64 €	HOSTELERÍA MADRID
	CAMARERO	300	01/08/2022		16.431,04 €	HOSTELERÍA MADRID
	AYTE CAMARERO	300	12/10/2022	27/11/2022	16.052,64 €	HOSTELERÍA MADRID
	COCINERO	389	22/01/2022	18/09/2022	16.431,04 €	HOSTELERÍA MADRID
	DIRECTOR	100	01/12/2022		42.922,80 €	HOSTELERÍA MADRID
	MAITRE	300	01/12/2022		29.002,92 €	HOSTELERÍA MADRID

3. Los gastos soportados por la empresa entre los meses de enero y agosto, que indica que los gastos en personal entre los meses de enero y agosto del 2022 (ambos incluidos) ascienden a **84.356 €**. Estos gastos sí son reales, y se puede estimar, a partir de los mismos, y proyectando los gastos entre los meses de septiembre y diciembre, un coste anual total en personal de **114.830'86 €**. Y se considerará un crecimiento de estos costes del 2% interanual.

Por último, y de acuerdo según el artículo 44 del Estatuto de los trabajadores, indicar que el personal debe ser subrogado por la empresa a la que se le otorga la concesión.

f) 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.

Años	Gastos Generales
Año 1:	27.666,71 €
Año 2:	25.872,04 €
Año 3:	26.387,48 €
Año 4:	26.913,23 €
Año 5:	27.449,50 €
Año 6:	27.996,49 €
Año 7:	28.554,42 €
Año 8:	29.123,51 €

g) Cálculo de los gastos y del margen de la actividad a ocho años

Si sumamos los gastos indicados más arriba, aplicando el 2% de crecimiento interanual, obtendremos los siguientes gastos totales:

PREVISIÓN GASTOS A 8 AÑOS PARA AMBOS QUIOSCOS							
Años	Trabajos de acondicionamiento previos	Por mantenimiento de la actividad	Luz y agua	Compras y aprovisionamiento	Gastos de personal	Gastos Generales	TOTALES por año
Año 1:	20.000,00 €	4.000,00 €	4.800,00 €	133.036,24 €	114.830,86 €	27.666,71 €	304.333,80 €
Año 2:	- €	1.000,00 €	4.896,00 €	135.696,96 €	117.127,47 €	25.872,04 €	284.592,48 €
Año 3:	- €	1.000,00 €	4.993,92 €	138.410,90 €	119.470,02 €	26.387,48 €	290.262,33 €
Año 4:	- €	1.000,00 €	5.093,80 €	141.179,12 €	121.859,42 €	26.913,23 €	296.045,57 €
Año 5:	- €	1.000,00 €	5.195,67 €	144.002,70 €	124.296,61 €	27.449,50 €	301.944,48 €
Año 6:	- €	1.000,00 €	5.299,59 €	146.882,75 €	126.782,54 €	27.996,49 €	307.961,37 €
Año 7:	- €	1.000,00 €	5.405,58 €	149.820,41 €	129.318,19 €	28.554,42 €	314.098,60 €
Año 8:	- €	1.000,00 €	5.513,69 €	152.816,82 €	131.904,56 €	29.123,51 €	320.358,57 €
TOTALES por concepto		11.000,00 €	41.198,25 €	1.141.845,89 €	985.589,68 €	219.963,38 €	2.419.597,21 €

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

Años	INGRESOS	GASTOS	MARGEN
Año 1:	380.103,53 €	304.333,80 €	75.769,73 €
Año 2:	387.705,60 €	284.592,48 €	103.113,12 €
Año 3:	395.459,71 €	290.262,33 €	105.197,39 €
Año 4:	403.368,91 €	296.045,57 €	107.323,33 €
Año 5:	411.436,29 €	301.944,48 €	109.491,80 €
Año 6:	419.665,01 €	307.961,37 €	111.703,64 €
Año 7:	428.058,31 €	314.098,60 €	113.959,71 €
Año 8:	436.619,48 €	320.358,57 €	116.260,90 €
TOTAL:	3.262.416,83 €	2.419.597,21 €	842.819,62 €

Según esta tabla, **la viabilidad económico-financiera de la actividad resulta positiva** dentro de la hipótesis formulada, por lo que podemos afirmar que la explotación de estos dos quioscos-bar es viable.

De acuerdo con el art. 101.1. b de la LCSP, "En el caso de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios, el órgano de contratación tomará el importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que según sus estimaciones, generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo como contraprestación por las obras y los servicios objeto del contrato, así como de los suministros relacionados con estas obras y servicios". Por ello, **el valor estimado del contrato será 3.262.416,83 €.**

Para la determinación del canon anual que la empresa adjudicataria deberá satisfacer a la Comunidad de Madrid en concepto de contraprestación por la explotación de los dos quioscos-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 17.000 euros, IVA excluido, por cada anualidad del contrato (el cual dio comienzo el 16 de junio de 2017).

Actualmente nos encontramos inmersos en lo que puede ser una nueva crisis, con un alto coste de la energía que ha generado un máximo en la inflación. Esto supone una pérdida de la capacidad de consumo en los hogares, y puede generar un escenario incierto a la hora de invertir.

Esta situación, en los ocho años que puede durar la explotación, se considera transitoria y coyuntural, entendiendo que el consumo está muy consolidado tanto en la Comunidad de Madrid como a nivel nacional, y que la actividad y la viabilidad de los quioscos quedan aseguradas. Por ello, y ante un contrato

a tan largo plazo, se ha considerado establecer un **canon mínimo anual de 20.000 euros** (IVA excluido) como punto de partida para la explotación de los dos quioscos. Este canon de partida supone un coste de 10.000 € por quiosco al año, es decir, 833'3 € al mes, un monto muy asequible para instalaciones o locales comerciales.

Y dado que el margen bruto medio es de 105.352,45 € por año, un canon de 20.000 euros es asumible, dejando el margen bruto medio de 85.352,45 € euros anuales.

Las empresas licitadoras partirán de este canon anual, pudiendo elevarlo en la medida en que lo consideren conveniente.

Madrid a fecha de firma

**El Técnico de la Unidad de Parques Regionales
de la Comunidad de Madrid**

Firmado digitalmente por: CALERO RAMÍREZ JORGE
Fecha: 2023.02.21 14:16

Fdo.: Jorge Calero Ramírez