

**INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICO-  
FINANCIERO**

**SUBDIRECCIÓN GENERAL DE  
INSTALACIONES  
DEPORTIVAS**

**CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPEDICIÓN Y VENTA AUTOMÁTICA DE PRODUCTOS DE ALIMENTACIÓN Y BEBIDAS MEDIANTE MÁQUINAS EXPENDEDORAS EN LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS DE SAN VICENTE DE PAUL Y CANAL DE ISABEL II.**

**I. OBJETIVO, FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO.**

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la expedición y venta automática de productos de alimentación y bebidas mediante máquinas expendedoras en las instalaciones deportivas de San Vicente de Paul y Canal de Isabel II, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con 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), 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 en la inviabilidad de un proyecto.

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. No obstante, no especifica en qué casos se realiza uno u otro. En el presente caso se opta por un estudio de viabilidad:

*“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 económico-financiera, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto.*

*En los casos en que los contratos de concesión de servicios comprendan la ejecución de obras, la tramitación de aquel irá precedida, además, cuando proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 248.1, de la elaboración y aprobación administrativa del Anteproyecto de construcción y explotación de las obras que resulten precisas, con especificación de las prescripciones técnicas relativas a su realización; y, además, de la redacción, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto de las obras.*

*En los supuestos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma, el estudio de viabilidad se pronunciará sobre la existencia de una posible ayuda de Estado y la compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea”.*

Se descarta, para el presente expediente contractual, la procedencia de la elaboración y aprobación del anteproyecto de construcción y explotación de las obras, pues para el presente contrato de concesión de servicios no procede la realización de obras. Tampoco procede la concesión de ayudas de construcción o explotación de las actividades.

La concesión se justifica en razones de eficacia, eficiencia administrativa y de economía pues si bien las instalaciones deportivas de San Vicente de Paul y de Canal de Isabel II son instalaciones destinadas a la práctica del deporte, su servicio prioritario no es la venta de comida y bebida a los usuarios. No obstante, la posibilidad de adquirir dentro de las propias instalaciones deportivas productos de alimentación envasados y bebidas posibilita no tener que salir de la instalación, y en muchos casos alejarse una considerable distancia para satisfacer la necesidad (alimento o bebida) que eventualmente pudiera tener la persona que adquiere esos artículos, mejorando la calidad de los servicios que se prestan en las instalaciones así como su propia imagen.

El plazo de duración inicial del contrato es de 1 año. El contrato comenzará el día siguiente a la formalización del mismo.

Por lo tanto, el objetivo del presente estudio es el de determinar el precio de licitación del procedimiento, es decir, la contraprestación a abonar en su caso por la Consejería de Deportes de la Comunidad de Madrid.

## II. DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS.

Las instalaciones deportivas de titularidad de la Comunidad de Madrid afectas a la presente licitación son las siguientes:

- **Instalaciones Deportivas de Canal Isabel II.** Avenida de Filipinas, número 54, 28003, Madrid.
- **Instalaciones Deportivas de San Vicente de Paúl.** Calle del Pelicano, número 4, 28025, Madrid.

Ambos son bienes inmuebles de dominio público sobre los que la Comunidad de Madrid ostenta el derecho de propiedad, encontrándose inscritos en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad de Madrid.

## III. PRESTACIONES DE REALIZAR POR EL ADJUDICATARIO.

El objeto contractual consiste en la dotación y reposición de las máquinas, así como la expedición automática al público, con contraprestación monetaria, a través de éstas, los siguientes productos de alimentación y bebidas no alcohólicas:

BEBIDAS CALIENTES	BEBIDAS FRIAS	ALIMENTOS SOLIDOS REFRIGERADOS
Café con o sin cafeína solo, con leche, o cappuccino	Bebida isotónica	Frutos secos superior (almendras, nueces, avellanas, pistachos, anacardos)
Chocolate	Bebida carbonatada (refresco con gas)	Frutos secos estándar (maíz, pipas de girasol, cacahuetes, habas, garbanzos)
Leche	Refresco sin gas	Barrita de cereales o muesli
Infusión	Bebida energética	Barrita de proteínas
	Zumo o néctar	Patatas fritas y similares con base de maíz o trigo.
	Bebida mixta (leche + zumo)	Aperitivos extrusionados horneados y salados
	Batido o lácteo líquido	Pastas y galletas
	Café frío y similar	Chocolatinas, barritas de chocolate, bombones y análogos
	Agua mineral	Bollos, cruasanes y pastelitos
	Yogur o Kéfir natural líquido	Sándwiches y empanadas
		Ensaladas
		Fruta fresca
		Yogur o Kéfir natural
		Caramelos y golosinas
		Chicles

El negocio del vending cuenta con algunas características importantes que traemos a colación:

- Requiere poco tiempo.
- Posibilidad de ventas durante las 24 horas del día.
- Los precios ajustados hacen que sean negocios a prueba de crisis, ya que el desembolso del consumidor es mucho menor que en otros negocios.
- Son compatibles con otros negocios o trabajos, ya que requiere una dedicación parcial.
- Si los productos ofertados son altamente demandados, el negocio ofrece una rentabilidad muy buena.



- Es un mercado en crecimiento ya que los consumidores están familiarizados con este tipo de servicios desde hace ya muchos años y la demanda siempre está presente.

Dadas las características del sector que nos ocupa y tomando en consideración las condiciones en las cuales la concesión de servicios se ejecutará, se estima la procedencia de que el servicio sea ejecutado por una mercantil o persona física especializada en la ejecución de este tipo de contratos.

#### IV. RECURSOS TÉCNICOS.

Para la ejecución del servicio de máquinas expendedoras en las instalaciones deportivas objeto de este contrato no está prevista la entrega de material, ya que las propias máquinas expendedoras son capaces de realizar el servicio por sí mismas.

#### V. RECURSOS HUMANOS.

La adjudicataria dispondrá del personal que considere necesario para desarrollar adecuadamente el servicio concesionado en los términos exigidos en los pliegos de esta contratación. Asimismo, abonará todos sus conceptos retributivos y seguros sociales, y será responsable de ajustar las condiciones de trabajo del personal a lo dispuesto en la legislación y convenios laborales vigentes.

#### VI. PREVISIÓN DE INGRESOS

Las instalaciones deportivas de San Vicente de Paul y de Canal de Isabel II, son unas instalaciones destinadas a la práctica del deporte, que permanecen abiertas al público todos los días del año, con unos la siguiente afluencia aproximada de usuarios anuales (según datos del ejercicio 2022):

Nº DE USUARIOS	
<b>SAN VICENTE DE PAUL</b>	107.520
<b>CANAL DE ISABEL II</b>	325.000
<b>TOTAL</b>	<b>432.520</b>

Desde la Dirección General, se ha estimado que aproximadamente un 15% de esos usuarios harían uso del servicio, teniendo en cuenta que la mayoría de ellos son deportistas y van a practicar el deporte sin pararse en el ocio de tomar alguna bebida o comida, y, además, existen muchos usuarios que son niños, dándose mayor uso a este servicio en los meses de verano, en los que la piscina exterior se encuentra abierta, dando lugar a un mayor recreo.

No obstante, las instalaciones deportivas no han contado en los últimos años con máquinas expendedoras de alimentos y bebidas que nos permitan conocer de primera mano la relación entre los ingresos y la tipología de la máquina o su ubicación, por lo que no se cuenta con esta información para conocer la cifra de negocios.

Por ello, teniendo en cuenta el promedio de usuarios y los gastos que éstos realizarían en las máquinas vending, se estima que los usuarios gastarían una media de 1,75 € en comida y bebida, por lo que los ingresos por la explotación de la venta de alimentos y bebidas a través de máquinas expendedoras en estas instalaciones se han estimado en 113.536,50 €.

La previsión de ingresos, estimando que el inicio del contrato se realizará en junio de 2024, es la siguiente:

INSTALACIÓN CANAL ISABEL II	
ANUALIDAD	PREVISIÓN DE INGRESOS
2024 (6 meses)	42.656,25 €
2025 (6 meses)	42.656,25 €

INSTALACIÓN SAN VICENTE DE PAÚL	
ANUALIDAD	PREVISIÓN DE INGRESOS
2024 (6 meses)	14.112,00 €
2025 (6 meses)	14.112,00 €

ANUALIDAD	PREVISIÓN DE INGRESOS TOTALES
2024 (6 meses)	56.768,25 €
2025 (6 meses)	56.768,25 €
TOTAL INGRESOS 113.536,50 EUROS	

## VII. PREVISIÓN DE GASTOS

Como se ha señalado anteriormente, las instalaciones deportivas de la Comunidad de Madrid no han contado recientemente con máquinas expendedoras de alimentos y bebidas por lo que no se puede conocer de esta manera los gastos que ocasiona la ejecución del contrato. Por ello, para su cálculo, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

### ❖ **COSTES DIRECTOS:**

#### • **COSTES POR COMPRAS Y APROVISIONAMIENTO:**

Se ha estimado que el coste por compras y aprovisionamiento corresponde al 35 % del volumen total de ventas.

ANUALIDAD	PREVISIÓN GASTOS (Compras y aprovisionamiento)
2024 (6 meses)	19.868,89 €
2026 (6 meses)	19.868,89 €
TOTAL GASTOS COMPRAS	39.737,78 €

Por lo tanto, el coste estimado de compras y aprovisionamiento total anual es de **39.737,78 €**. Esta cifra se va a considerar igual para el año 2024 y el año 2025, siendo inapreciable la variación que podría sufrir.

- **COSTES POR GASTOS CORRIENTES:**

Gastos corrientes, en donde quedarían englobados el resto de costes como limpieza, desplazamiento, amortización de las máquinas y otros gastos, suponiendo el 1,64% de los ingresos.

ANUALIDAD	PREVISIÓN GASTOS CORRIENTES
2024 (6 meses)	931,00 €
2026 (6 meses)	931,00 €
<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>1.862,00€</b>

Por tanto, el coste estimado de gastos corrientes anual total es de **1.862,00 €**. Esta cifra se va a considerar igual para el año 2024 y el año 2025, siendo inapreciable la variación que podría sufrir.

- **COSTES DE LUZ:**

El gasto del consumo eléctrico de las máquinas les corresponde a las instalaciones deportivas pero forma parte del valor del contrato y repercutirán al concesionario contra factura.

En un sondeo llevado a cabo por esta Subdirección, se revela que en lo relativo al consumo de energía eléctrica hay dos grandes grupos de máquinas expendedoras:

- Bebidas calientes: Este tipo de máquinas tienen un consumo distinto en función de si están en reposo o en funcionamiento, teniendo un consumo medio diario (en función de su potencia) de entre 1,277 y 1,450 Kwh, determinándose a efectos de este estudio un valor promedio diario de 1,364 Kwh
- Bebidas frías y alimentos: Estas máquinas mantienen un consumo diario constante que se sitúa (en función de su potencia) entre 6,24 y 7,50 Kwh, determinándose a efectos de este estudio un valor promedio diario de 6,87 Kwh.

Este consumo eléctrico estimado generará un coste, calculado a partir de la tarifa media del suministro eléctrico de estas instalaciones deportivas con la entidad Iberdrola S.A., según las últimas facturas consultadas correspondientes al mes de diciembre de 2023, tal como se muestra en la tabla siguiente:

TIPO DE MAQUINA	CONSUMO PROMEDIO DE MAQUINA	TARIFA MEDIA	CONSUMO ANUAL DE LA MAQUINA	Nº DE MÁQUINAS (MÁXIMO)	CONSUMO TOTAL ANUAL
BEBIDAS CALIENTES	1,364	0,127	63,22	2	126,44 €
BEBIDAS FRIAS Y ALIMENTOS	6,87	0,127	318,45	4	1.273,83 €
<b>TOTAL</b>					<b>1.400,24 €</b>

ANUALIDAD	PREVISIÓN GASTOS LUZ
2024 (6 meses)	700,12 €
2025 (6 meses)	700,12 €
<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>1.400,24 €</b>

• **BENEFICIO NETO:**

Para hallar el beneficio neto se han considerado las mismas cifras en lo que a gastos e ingresos se refiere.

- **BENEFICIO NETO 2024:** 56.768,25 € - (19.868,89 € + 931,00 € + 700,12 €) = 35.268,24 €
- **BENEFICIO NETO 2025:** 56.768,25 € - (19.868,89 € + 931,00 € + 700,12 €) = 35.268,24 €

El criterio elegido para determinar el importe del canon concesional es a través de la información publicada por la Central de Balances del Banco de España referente a los ratios sectoriales de las sociedades no financieras, en concreto del sector de actividad (CNAE): G479 Comercio al por menor no realizado ni en establecimientos, ni en puestos de venta ni en mercadillos, en el que se incluyen las empresas de vending.

RATIOS SECTORIALES DE LAS SOCIEDADES NO FINANCIERAS	
AÑO	2022
<b>SECTOR (CNAE)</b>	G479 Comercio al por menor no realizado ni en establecimientos, ni en puestos de venta ni en mercadillos

RATIOS EMPLEADOS	Q2
R01: Valor añadido / Cifra neta de negocios	18,52
R02: Gastos de personal / Cifra neta de negocios	11,73
R07: Gastos financieros y asimilados / Cifra neta de negocios	0,04
R03: Resultado económico bruto / Cifra de negocios	3,38
R05: Resultado económico neto / Cifra de negocios	1,63

A partir de estos ratios se puede realizar un desglose de los costes para determinar por diferencia entre los ingresos y los costes totales, amortizaciones y margen de beneficio, el porcentaje correspondiente al canon, tal como se muestra a continuación:



DESGLOSE DE COSTES	%
(a) Ingresos de explotación	100,00
(b) Total gastos de explotación = (b1) + (b2)	81,48
(b1) Gastos de personal = R02	11,73
(b2) Resto costes de explotación = (a) - R01 - (b1)	69,75
(c) Coste financiero = R07	0,04
(d) Amortizaciones y provisiones = R03 - R05	1,75
(e) Resultado explotación = R05	1,63
(f) Canon = (a) - (b) - (c) - (d) - (e)	15,10

Conforme al criterio anterior el canon concesional se estima en el 15,10% del beneficio neto anual correspondiendo lo siguiente:

- **CANON 2024:** 5.325,51 €
- **CANON 2025:** 5.325,51 €

Al canon hay que añadirle el IVA, quedando las cantidades como siguen:

- **CANON 2024:** 6.443,87 €
- **CANON 2025:** 6.443,87 €

Una vez aplicado el gasto empresarial en el canon establecido por la Comunidad de Madrid, el beneficio obtenido a partir del resultado de explotación del negocio sería:

- **BENEFICIO 2024:** 28.824,38 €
- **BENEFICIO 2025:** 28.824,38 €

Las cifras de beneficio se consideran adecuado y conforme a mercado para garantizar la rentabilidad del negocio. Los licitadores presentarán una proposición en concepto de canon, igualando o mejorando al alza la base imponible del precio de licitación, que es de 5.325,51 euros para el 2024, y de 5.325,51 euros para 2025 IVA Excluido.

A fin de evitar el esfuerzo financiero que ha de realizar el adjudicatario para el pago de la contraprestación económica, se establecen los siguientes pagos:

- "Se realizarán dos pagos, por el 50 % del importe total del canon definitivo cada uno de ellos. El primero de ellos, se ingresará en el plazo de los quince (15) días siguientes a la entrada en vigor del contrato. El segundo pago se ingresará en la primera quincena del segundo semestre de ejecución del contrato."

## DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS

Según el capítulo III del Título II de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), 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, el riesgo operacional del contrato de concesión corresponde, en todo caso, al contratista.



Respecto a la distribución de eventuales riesgos particulares del servicio, se considera que no son previsibles en la presente concesión, habida cuenta de que el plazo de ejecución previsto para este contrato no se puede considerar largo plazo, que es cuando pueden preverse riesgos derivados de las variaciones en el mercado.

Es por ello que se considera que no existen riesgos particulares en el sentido previsto en el artículo 285.1.c), que precisen de una distribución a priori de los mismos entre las partes.

### **VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

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

El ingreso que supone la contraprestación económica se consignará en la partida de ingresos 59101 del programa I/336A de los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid durante la vigencia del contrato en los términos que establezca el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

En Madrid, a día de la fecha

**EL SUBDIRECTOR GENERAL  
DE INSTALACIONES DEPORTIVAS**

Firmado digitalmente por: ALONSO JAIME AITOR  
Fecha: 2024.03.12 13:08