

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS DENOMINADO “GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE CAFETERÍA DEL CENTRO COMARCAL DE HUMANIDADES “CARDENAL GONZAGA” SIERRA NORTE DE LA CABRERA, 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 Comarcal de Humanidades “Cardenal Gonzaga” Sierra Norte está ubicado en Avenida La Cabrera, 96, 28751, La Cabrera, Madrid. El bar/cafetería se encuentra situado en su planta baja y cuenta con un total de 23,18 metros cuadrados.

En cuanto a sus instalaciones, cuenta con una sala de exposiciones y el Gabinete Artístico de La Cabrera. Asimismo, cuenta con una biblioteca de adultos e infantil con más de 40 puestos de estudio que está abierta durante los 12 meses del año. El centro cuenta con una media diaria de 457 asistentes a las diversas actividades programadas.

La concesión del servicio de cafetería del Centro Comarcal de Humanidades “Cardenal Gonzaga” de La Cabrera 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 la Comunidad de Madrid.

Teniendo en cuenta la experiencia obtenida en años de explotación de la Cafetería del Centro Comarcal de Humanidades “Cardenal Gonzaga”, se ha estimado que pueda recibir durante 12 meses al año, una media de 140 clientes al día a la cafetería y 15 clientes al día al comedor durante 7 días a la semana, de lo que resulta la siguiente estimación de usuarios según el servicio demandado:

	MEDIA DÍA	MEDIA MES	TOTAL ANUAL
CAFETERÍA	140	4.200	50.400
COMEDOR	15	450	5.400

Según estos datos, la previsión de ingresos anuales sería la siguiente, utilizando 3,00 € como consumo medio en cafetería y 10,00 € en el comedor:

	TOTAL USUARIOS AÑO	IMPORTE MEDIO	TOTAL ANUAL
CAFETERÍA	50.400	3,00 €	151.200,00 €
COMEDOR	5.400	10,00 €	54.000,00 €
TOTAL INGRESOS AÑO			205.200,00 €

Dada la situación actual de crecimiento económico se ha proyectado un escenario conservador para el cálculo del crecimiento anual de ingresos del 1%.

1er. AÑO CONTRATO	2do. AÑO CONTRATO	1er. año PRÓRROGA	2do. año PRÓRROGA
205.200,00 €	207.252,00 €	209.324,52 €	211.417,77 €

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.

Se ha proyectado un escenario de incremento anual de gastos basado en el IPC interanual del mes de julio de 2024, que resulta el 2,8% para los costes de personal y 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). Los **gastos de funcionamiento** en los que se prevé incurrir la explotación del servicio son los siguientes:

- a) **Gastos de personal:** se prevé que el servicio se preste 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 2025, 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 anual 2025 según Convenio: 1.201,51 € x 14 pagas	16.821,14 €
Manutención : 57,82 € x 12 =	693,84 €
Plus convenio: 191,22 € x 11=	2.103,42 €
Total Salario:	19.618,40 €
34 % costes sociales s/ 19.618,40 € =	6.670,26 €
Coste total anual 2025: 19.618,40 € + 6.670,26 € =	26.288,66 €

■ COCINERO y CAMARERO: Nivel retributivo III

Salario anual 2025 según Convenio: 1.160,37 € x 14 pagas	16.245,18 €
Manutención : 57,82 € x 12 =	693,84 €
Plus convenio: 191,22 € x 11=	2.103,42 €
Total Salario:	19.042,44 €
34 % costes sociales s/ 19.042,44 € =	6.474,43 €
Coste total anual 2025: 19.042,44 € + 6.474,43 € =	25.516,87 €

CATEGORÍA Y Nº TRABAJADORES	COSTE ANUAL	SUPL. VACAC/ABS	COSTE ANUAL+ SUPL VACAC/ABS
1 ENCARGADO	26.288,66	3.284,46	29.573,11
1 COCINERO	25.516,87	3.189,97	28.706,84
1 CAMARERO	25.516,87	3.189,97	28.706,84
COSTE TOTAL	77.322,40	9.664,40	86.986,79

- b) Gastos por compras y aprovisionamiento que se han estimado en un 38 % del volumen total de ventas en 2025. Para el resto de los ejercicios se ha estimado un aumento de costes igual al IPC interanual de julio 2024 ya indicado y utilizado para los gastos de personal. Por lo tanto, el coste estimado de compras y aprovisionamiento durante el ejercicio 2025 es de **77.976,00 €**.
- 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 (86.986,79+ 77.976,00 € = 164.962,79€), es decir **16.496,28€**.

La evolución de gastos durante todo el posible periodo del contrato en base al crecimiento mencionado del 2,8 % sería la siguiente:

TIPO COSTE	PREVISIÓN COSTES			
	1er. AÑO CONTRATO	2do. AÑO CONTRATO	1er. año PRÓRROGA	2do. año PRÓRROGA
COMPRAS	77.976,00	80.159,33	82.403,79	84.711,10
PERSONAL	86.986,79	89.422,42	91.926,25	94.500,19
GENERALES	16.496,28	16.958,18	17.433,00	17.921,13
TOTALES	181.459,07	186.539,93	191.763,04	197.132,41

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	205.200,00	207.252,00	209.324,52	211.417,77	833.194,29
GASTOS	181.459,07	186.539,93	191.763,04	197.132,41	756.894,45
MARGEN	23.740,93	20.712,07	17.561,48	14.285,36	76.299,84

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 costes.

En Madrid, a fecha de firma,
EL DIRECTOR GENERAL DE
CULTURA E INDUSTRIAS CREATIVAS

Firmado digitalmente por: GONZALO CABRERA MARTIN - ***1352**
Fecha: 2024.09.12 10:50

Fdo.: Gonzalo Cabrera Martín