



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 comprobar el original

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS DENOMINADO “GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA DE LOS TEATROS DEL CANAL”.

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.

A tenor de lo dispuesto para los contratos de concesión de obras y, 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”*.

Los Teatros del Canal están ubicados en un edificio moderno de 35.000 m², cuya propiedad la ostenta el Canal de Isabel II. En virtud de un convenio formalizado con esta entidad, se cede el uso de este espacio a la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte. En la actualidad, el INMUEBLE está adscrito a la Dirección General de Cultura e Industrias Creativas de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

Es objeto de concesión administrativa de la cafetería de los Teatros del Canal está situado en la planta baja del INMUEBLE y consta de una superficie útil total de 805,67 m² con una capacidad para 162 personas. A la cafetería se accede desde la vía pública y desde las zonas exteriores propias del edificio y desde las zonas interiores del módulo del Centro Coreográfico Canal. Esta dispone de una zona de acceso público en el interior con mesas y sillas, una barra, unos aseos y una zona de patio interior con pérgola. Su distribución se corresponde al siguiente cuadro de superficies:

Sala Bar Restaurante	192,00 m ²
Pasillo	9,82 m ²
Cocina	55,13 m ²
Aseos mujeres	18,97 m ²
Aseos hombres	21,28 m ²
Patio interior	495,73 m ²
Terraza exterior	125,93 m ²

La concesión del servicio de cafetería de los Teatros del Canal 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 48 meses, pero se prevé su posible prórroga por otros 12 meses adicionales, hasta un máximo total del contrato de 60 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.

A partir de los datos obtenidos para el año 2023 sobre asistencia y ocupación en el Teatro del Canal, se pretende proyectar el comportamiento futuro de asistencia y consumo en el espacio de cafetería. Este análisis incluye estimaciones de consumo en días con y sin función y, en consecuencia, permite proyectar el comportamiento para el año 2025. A falta de información específica sobre el comportamiento del consumo en las cafeterías de los teatros, se han aplicado unas hipótesis y estimaciones conservadoras.

Para crear una base sólida, se ha considerado la afluencia y ocupación del teatro durante el año 2023. Los teatros reportan un total de 165.455 visitantes a lo largo de 243 espectáculos, con una ocupación promedio por espectáculo del 79%. El horario de apertura de los teatros es de 10:00 a 01:00 horas, todos los días. Los meses de julio y agosto y los días 24 y 25 de diciembre y 1 y 2 de enero, los teatros permanecieron cerrados al público. Obteniéndose un total de 299 días de apertura total al año.

La cafetería cuenta con una superficie total de 311,52 m², distribuida en 292,53 m² destinados al área pública y 18,99 m² para la zona de servicios, con un aforo máximo de 162 personas. Estos parámetros iniciales permiten establecer patrones de consumo y evaluar el uso de este espacio de servicio dentro del teatro. La ocupación máxima y el volumen proyectado de consumiciones se han

calculado adoptando un enfoque conservador.

Para comprender el flujo de visitantes a la cafetería, hay que establecer una distinción entre días con y sin espectáculos, ya que el comportamiento de los consumidores puede variar según haya o no eventos en los teatros. De los 299 días de apertura anual, 243 corresponden a días con espectáculos, bajo el supuesto de que cada espectáculo se presenta en un día distinto. Esto deja un total de 112 días sin espectáculos, que representan una cantidad menor de uso/consumiciones.

Esta distinción radica en que los días de espectáculo son aquellos en los que el teatro concentra la mayor afluencia de público. Este tipo de patrones se observa en numerosos espacios de entretenimiento, como cines, salas de conciertos o museos, donde los servicios complementarios (como cafeterías) experimentan picos de uso en función de la programación principal del espacio. En este caso, se proyecta que la afluencia en días con espectáculo será significativamente mayor y, en consecuencia, la cafetería tendrá mayores niveles más altos de ocupación. La hipótesis ha sido elaborada con base en estudios de comportamiento del consumidor en entornos culturales similares y se ha optado por aplicar unas hipótesis conservadoras.

El análisis de los días con espectáculos, representa el mayor nivel de ocupación de consumiciones en la cafetería. Se ha asumido un patrón de consumo dividido entre horas pico y horas valle. Esta segmentación ayuda a estimar la distribución del consumo de forma más precisa.

1. Horario y rotaciones: la cafetería operará 15 horas diarias de media. Se considera que una hora y media previa y posterior a la función, en conjunto, son las horas punta. Esta estimación se basa en que, dado que la cafetería funcionará más como un restaurante que como una cafetería convencional, se prevé una rotación de clientes menor durante estos periodos debido a la duración promedio de las consumiciones. Durante estas horas punta, se proyectan 2 rotaciones por hora, lo que permite una capacidad máxima de 486 consumiciones (3 rotaciones diarias \times 162 aforo). En las horas valle, donde la afluencia es menor, la capacidad máxima asciende a 2.187 consumiciones (13,5 rotaciones diarias \times 162 aforo).
2. Capacidad y ocupación en horas punta y valle: durante las horas punta, se estima que un 34,98% de los asistentes al espectáculo usen la cafetería, lo cual se traduce en 170 consumiciones. En las horas valle, se estima que un 4,98% de los asistentes al espectáculo harán uso de la cafetería, lo que se corresponde con 109 consumiciones. Por lo que, el uso promedio estimado, asciende a 279 consumiciones diarias en días con espectáculo (ajustada a número enteros).

3. Uso anual en días con espectáculos: al multiplicar las 279 consumiciones diarias proyectadas por los días de espectáculo, se obtiene un uso anual estimado de 67.906 consumiciones en días con eventos.

El análisis de los días sin espectáculo refleja un patrón de uso diferente, pues, en estos días, la cafetería depende exclusivamente de visitantes que no asisten a los teatros o del personal y usuarios recurrentes.

1. Capacidad diaria y rotaciones: En días sin espectáculos, la cafetería mantiene la misma capacidad de realizar 15 horas de operación con 1 rotaciones por hora, lo que resulta en un total de 15 rotaciones diarias. Esto permite alcanzar una capacidad teórica de 2.430 consumiciones diarias (15 rotaciones \times 162 aforo). Sin embargo, se estima que solo el 4,47% de esta capacidad se utilizará en días sin eventos, resultando en 108,49 consumiciones diarias. Esta proyección se ha calculado de manera conservadora, considerando que en estos días el teatro recibe una afluencia limitada.
2. Uso anual en días sin espectáculos: Al multiplicar las 122 consumiciones diarias por los días sin espectáculos, se obtiene un total anual de 12.150 consumiciones en días sin espectáculos (ajustada a números enteros).

Para calcular el nivel de ocupación de la cafetería, es necesario calcular la capacidad máxima de la cafetería en términos teóricos:

1. Capacidad en días con espectáculos: Sumando la capacidad máxima durante las horas punta y las horas valle, se obtiene un total de 649.539 consumiciones anuales en días de evento. Este valor representa el uso teórico máximo de la cafetería en días con espectáculo.
2. Capacidad en días sin espectáculos: En los días sin eventos, la capacidad anual máxima de consumiciones se estima en 272.160 consumiciones anuales en días sin espectáculos.
3. Capacidad máxima anual total: La capacidad máxima anual teórica de la cafetería es de 921.669 consumiciones. Este valor sirve como referencia para evaluar el rendimiento de la cafetería y la efectividad de las estrategias de promoción implementadas.

Al comparar el uso estimado anual de 80.056 consumiciones (consumiciones anuales en días con espectáculos más consumiciones de la cafetería en días sin espectáculo) con la capacidad máxima teórica de 921.669 consumiciones, se observa que la cafetería tiene un nivel de ocupación del 8,68% de su capacidad total.

El análisis tiene como objetivo calcular el valor de mercado del arrendamiento de la cafetería, basado en la proyección de una Cuenta de Pérdidas y Ganancias,

utilizando las ratios sectoriales más actualizados del sector de hostelería, específicamente los códigos CNAE 561 (Restaurantes y puestos de comidas) y CNAE 563 (Establecimientos de bebidas).

- **Previsión de facturación anual**

1. **Ticket medio por consumidor:** refleja una oferta gastronómica de nivel medio-alto, basada en productos de calidad cuidadosamente seleccionados y presentados. Este cálculo se determina considerando la ocupación y el precio por categoría. A continuación, se detalla el desglose:

Categorías de consumo y ponderación

- Cafetería: representa un 25% de la ocupación con un precio de 3,5 €. Su contribución al gasto promedio es de 0,88 € ($25\% \times 3,5$ €).
 - Bebidas y aperitivos: representan un 35% de la ocupación con un precio de 18 €. Su contribución es de 6,30 € ($35\% \times 18$ €).
 - Menús: constituyen el 30% de la ocupación con un precio de 16 €. Su aporte al promedio es de 4,80 € ($30\% \times 16$ €).
 - Otras bebidas alcohólicas: ocupan un 10% con un precio de 10 €. Contribuyen con 1,00 € ($10\% \times 10$ €).
 - Ticket medio total: Sumando todas las contribuciones: $0,88 \text{ €} + 6,30 \text{ €} + 4,80 \text{ €} + 1,00 \text{ €} = 12,98 \text{ €}$.
2. **Proyección total de facturación:** una vez definido el gasto promedio, este se ha multiplicado por el total de consumiciones anuales proyectadas, que asciende a 80.056 consumiciones. Esto da como resultado una proyección de facturación anual de 1.039.126,88 € para la cafetería.

Esto supone unos ingresos estimados totales de 4.156.507,52€.

Toda vez que la ejecución del presente contrato abarca las anualidades de 2025, 2026, 2027, 2028 y 2029 se han previsto una variación del ticket medio por consumidor vinculado al aumento de los precios de mercado, teniendo en cuenta las “Proyecciones macroeconómicas e informe trimestral de la economía española”, elaboradas por el Banco de España con fecha de diciembre de 2024, que prevén un incremento de la inflación de 1,7 % para el año 2026, del 2,4% para el año de 2027 y, al no establecerse ningún dato para el año 2028 y 2029 se ha tenido en cuenta la misma previsión que para el año 2027 del 2,4%.

	INGRESOS/AÑO				
	1/10/2025 a 31/12/2025	2026+Δ anual	2027+Δ anual	2028+Δ anual	1/01/2029 a 30/09/2029+Δ anual
Total consumiciones	20.014	80.056	80.056	80.056	60.042
Ticket medio por consumidor	12,98€	13,02€	13,33 €	13,65€	13,98€
TOTAL	259.781,72€	1.042.329,12€	1.067.146,48€	1.092.764,40€	839.387,16€

Esto supone unos ingresos estimados totales de 4.301.408,88 €.

PREVISIÓN DE GASTOS

La Dirección de Cultura e Industrias Creativas pondrá a disposición de la empresa adjudicataria las instalaciones destinadas a la explotación del servicio de cafetería junto con los elementos y equipos instaladas en la misma.

Para establecer los gastos operativos del servicio se han aplicado las ratios sectoriales utilizando los datos de CNAE 561 (Restaurantes y puestos de comidas) y CNAE 563 (Establecimientos de bebidas), obtenidos para pequeñas empresas del sector en 2022. Estas ratios nos permiten estimar los principales costes asociados al funcionamiento de la cafetería del Teatro del Canal. A continuación, se detallan los principales gastos:

- Aprovisionamientos: este concepto, que incluye los costes de compra de materias primas (alimentos y bebidas), representa un promedio del 38,36% de los ingresos anuales estimados totales (1.039.126,88€), con variaciones del 36,81% en el CNAE 561 y del 39,91% en el CNAE 563. Este importe asciende a 398.609,07€.
- Gasto personal: para determinar el coste de este concepto se parte del personal mínimo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares: 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, suscrito por las organizaciones empresariales Hostelería Madrid, Noche Madrid y AMER y por la representación sindical de UGT y CC OO, vigente hasta el 31 de diciembre de 2025, la explotación estaría encuadrada dentro de los establecimientos de la Clase C.

El porcentaje de absentismo y suplencias se ha fijado en 2,55%, que representa el 50% del coste del absentismo laboral por incapacidad temporal y bajas por enfermedad de los trabajadores (el cual se estima en un 5,1 %, según el informe sobre absentismo laboral en España, correspondiente al cuarto trimestre de 2024, elaborado por Randstad Research) y su sustitución temporal aplicable al coste salarial (pagas

incluidas) más complementos (consultados los datos estadísticos de accidentes de trabajo (Ministerio de Trabajo y Economía Social), datos de afiliación de trabajadores a la Seguridad Social (Ministerio de Trabajo y Economía Social) y encuestas trimestrales del coste laboral publicadas en el INE.

Los costes totales anuales de personal por estos conceptos serían los siguientes:

ENCARGADO/A 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€x11	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€x11	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./absentismo	Coste anual + supl. Vacac./absentismo
1 encargado	26.288,66€	2.614,10€	28.902,76€
1 cocinero	25.516,87€	2.539,29€	28.056,16€
1 camarero	25.516,87€	2.539,29€	28.056,16€
COSTE TOTAL	77.322,40€	7.692,68€	85.015,08€

No obstante, se prevé la necesidad de contratar personal adicional al señalado en los Pliegos de Prescripciones Técnicas para realizar labores de limpieza, servicios de catering, servicio de barra para eventos y gastroneta en terraza exterior, etc.

No existe la obligación de subrogar a personal alguno, toda vez que la cafetería no ha estado en funcionamiento desde el año 2020.

El coste total anual asociado a los salarios y otros gastos relacionados con el personal es del 31,38% de los ingresos anuales estimados totales (1.039.126,88€). Este porcentaje es el promedio entre el 30,39% del CNAE 561 y el 32,37% del CNAE 563. Este importe asciende a 326.078,01 €

- Otros gastos operativos: El coste asociado a los gastos operativos incluye todos los costes relacionados con la operación general del establecimiento,

como arrendamiento del local (canon), suministros (agua y energía eléctrica necesarios para el funcionamiento de la cafetería), 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, y promedia el 19,81% de los ingresos de los ingresos anuales estimados totales (1.039.126,88€), con diferencias significativas entre el 22,00% en el CNAE 561 y el 17,61% en el CNAE 563. Este importe asciende a 205.851,03€.

- Para determinar el importe del canon se ha tenido en cuenta lo siguiente:

En actividades similares a la del Café Teatro, identificadas mediante códigos CNAE específicos, el alquiler representa entre el 40% y el 60% de los gastos operativos totales en esta categoría. Por ello, se ha proyectado un rango de arrendamiento que varía entre el 40%-60% del total de Otros Gastos de Explotación en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares elaborado por Madrid Destino Cultura Turismo para la Cafetería-Restaurante del Fernán Gómez. Centro Cultural de la Villa.

A continuación, se presentan los cálculos de arrendamiento en función de los dos escenarios proyectados (40% y 60% del gasto operativo), decidiéndose utilizar el valor intermedio, del 50%.

	50% del Gasto Operativo Total
Superficie (m ²)	311,52
Otros Gastos Operativos	€ 205.851,03
Importe Anual del Arrendamiento	102.925,52 €
Valor de Renta por m ² Anual	330,40 €
Precio de la Renta por m ² Mensual	27,53 €
Renta Mensual Total	8.577,13 €

Los resultados del cálculo de arrendamiento se encuentran en 330,40€ por m² al año, 27,53€ por m² al mes y una renta mensual total de 8.577,13€.

Método complementario de cálculo: Tasa de Esfuerzo.

Como método alternativo, se ha estimado el coste de arrendamiento de la cafetería en el Teatro del Canal aplicando una tasa de esfuerzo. Este porcentaje es comúnmente utilizado en la gestión de establecimientos similares, y un estudio de la Asociación de Hostelería de Madrid lo respalda, recomendando situarse incluso por debajo del 10% de los ingresos anuales estimados totales (1.039.126,88€), para garantizar la viabilidad financiera del negocio. En este caso, se ha decidido utilizar una

tasa del 8% sobre los ingresos anuales estimados totales (1.039.126,88€), ya que se considera que refleja mejor las características específicas de la cafetería y su estructura de costes.

	Tasa de esfuerzo 8%
Superficie (m²)	311,52
Facturación total	1.039.126,88 €
Importe Anual del Arrendamiento	83.130,15 €
Valor de Renta por m² Anual	266,85 €
Precio de la Renta por m² Mensual	22,24 €
Renta Mensual Total	6.927,51 €

En base al análisis detallado realizado, consideramos que el valor actual de mercado del canon para la concesión de la cafetería del Teatro del Canal, determinado a partir del método de valoración utilizado y ajustado a las características específicas de este espacio, se encontraría en el siguiente rango:

- Precio de la renta del €/m²/mes: entre 22,24€ y 27,79€
- Equivalente a un valor de renta mensual: entre 6.927,51€ y 8.659,39€
- Equivalente a un valor de renta anual: entre 83.130,15€ y 103.912,68€

Por ende, y teniendo en cuenta que el canon forma parte de los criterios de valoración de la oferta técnico – económica y, por tanto, puede ser mejorado por los licitadores, se ha considerado procedente establecer un valor de renta anual de 83.130,15€, que se corresponde con el valor más bajo de la horquilla señalada.

Toda vez que la ejecución del presente contrato abarca las anualidades de 2025, 2026, 2027, 2028 y 2029 se ha previsto una variación del canon vinculado al aumento de los precios de mercado, teniendo en cuenta las “Proyecciones macroeconómicas e informe trimestral de la economía española”, elaboradas por el Banco de España con fecha de diciembre de 2024, que prevén un incremento de la inflación de 1,7 % para el año 2026, del 2,4% para el año de 2027 y, al no establecerse ningún dato para el año 2028 y 2029 se ha tenido en cuenta la misma previsión que para el año 2027 del 2,4%.

Teniendo en cuenta lo anterior, el canon anual a percibir por la Administración alcanzaría el importe de:

	CANON / AÑO				
	1/10/2025 a 31/12/2025	2026+Δ anual	2027+Δ anual	2028+Δ anual	1/01/2029 a 30/09/2029+Δ anual
Canon	20.782,53€	84.543,36€	86.572,40€	88.650,14€	68.082,85€
IVA (21%)	4.364,33€	17.754,11€	18.180,22€	18.616,52€	14.297,39€
TOTAL	25.146,86€	102.297,47€	104.752,62€	107.266,66€	82.380,24€

Por tanto, **el canon total del contrato asciende a: 348.631,28 € (IVA no incluido). Es decir, 348.631,28 € + 73.212,57 € IVA= 421.843,85 € (IVA incluido).**

- **Amortización:** La depreciación de los activos del negocio (equipos, mobiliario, etc.) se estima en un 2,52% de los ingresos de los ingresos anuales estimados totales (1.039.126,88€). Este valor es un promedio entre el 2,80% en el CNAE 561 y el 2,23% en el CNAE 563, lo que indica un coste pequeño pero necesario para mantener la sostenibilidad a largo plazo del negocio. Este importe asciende a 26.185,99 €.

	CNAE 561	CNAE 563	Promedio
Aprovisionamientos	36,81%	39,91%	38,36%
Gasto personal	30,39%	32,37%	31,38%
Otros gastos operativos	22,00%	17,61%	19,81%
Amortización	2,80%	2,23%	2,52%

Toda vez que la ejecución del presente contrato abarca las anualidades de 2025, 2026, 2027, 2028 y 2029 se ha previsto una variación de todos los costes operativos vinculado al aumento de los precios de mercado, teniendo en cuenta las “Proyecciones macroeconómicas e informe trimestral de la economía española”, elaboradas por el Banco de España con fecha de diciembre de 2024, que prevén un incremento de la inflación de 1,7 % para el año 2026, del 2,4% para el año de 2027 y, al no establecerse ningún dato para el año 2028 y 2029 se ha tenido en cuenta la misma previsión que para el año 2027 del 2,4%.

	COSTES/ AÑO				
	1/10/2025 a 31/12/2025	2026+Δ anual	2027+Δ anual	2028+Δ anual	1/01/2029 a 30/09/2029+Δ anual
Aprovisionamientos	99.652,27€	399.286,71€	400.244,99€	401.205,58€	301.626,36€
Gasto personal	81.519,50€	326.632,34€	327.416,26€	328.202,06€	246.742,31€
Otros gastos operativos	51.462,76€	206.200,98€	206.695,86€	207.191,93€	155.766,89€
Amortización	6.546,50€	26.230,51€	26.293,46€	26.356,56€	19.814,86€
TOTAL	239.181,03€	958.350,54€	960.650,57€	962.956,13€	723.950,42€

PREVISIÓN DE BENEFICIOS

La Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la cafetería del Teatro del Canal se ha calculado en función de la facturación estimada y de los costes operacionales, atendiendo a las ratios sectoriales correspondientes. Los cálculos reflejan de manera precisa los ingresos esperados y los principales costes de operación del negocio de forma agregada para todas las anualidades, por lo que se obtienen los siguientes resultados:

Ingresos de explotación	4.301.408,88 €
Aprovisionamientos	1.602.015,91 €
Margen	2.699.392,97 €
Gasto personal	1.310.512,47 €
Otros gastos operativos	827.318,42 €
Ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización	561.562,08 €
Amortización	105.241,89 €
Ganancias antes de intereses e impuestos	456.320,19 €

Por lo que, si al importe total de los ingresos correspondientes a las 4 anualidades de duración del contrato (4.301.408,88 €) le restamos el importe total de los costes operaciones (aprovisionamientos, gasto de personal, otros gastos operativos y amortización) correspondientes a las 4 anualidades de duración del contrato (3.845.088,69 €), arroja un resultado total de ganancias empresariales antes de intereses e impuestos que asciende a 456.320,19 €, lo que se considera adecuado y conforme a precios de mercado para garantizar la rentabilidad del negocio.

Los licitadores presentarán una proposición en concepto de canon, igualando o mejorando al alza este importe, que resulta fijado en 421.843,85 € (IVA incluido).

A fin de evitar el esfuerzo financiero que ha de realizar el contratista para el abono de la contraprestación económica, se establecen 12 abonos mensuales del canon anual del contrato o la parte proporcional en caso de que el periodo de devengo no abarque la mensualidad completa, por importe, cada uno de ellos, de una doceava parte del canon anual correspondiente a cada anualidad, que deberá abonar en los 15 primeros días de cada mes.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

Método de cálculo del valor estimado: se ha calculado en función de lo dispuesto en el artículo 101 de la LCSP. A todos los efectos previstos en la ley:

- Artículo 101.1.b, el valor estimado de los contratos de concesión de servicios será determinado como sigue: *“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 contrato”*, más las eventuales prórrogas del contrato.

De acuerdo con las hipótesis planteadas y las proyecciones realizadas, se obtiene lo siguiente:

INGRESOS SIN IVA/AÑO + PRÓRROGA					
1/10/2025 a 31/12/2025	2026+Δ anual	2027+Δ anual	2028+Δ anual	2029+Δ anual	PRÓRROGA: 1/01/2030 a 30/09/2030+Δ anual
259.781,72 €	1.042.329,12 €	1.067.146,48 €	1.092.764,40 €	1.118.990,75 €	839.387,16 €

Por lo que resulta un **valor estimado del contrato de 5.420.399,63€.**

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 costes.

En Madrid, a fecha de firma.

EL DIRECTOR GENERAL DE
CULTURA E INDUSTRIAS
CREATIVAS

Firmado digitalmente por: GONZALO CABRERA MARTIN - ***
Fecha: 2025.05.29 18:56

Fdo.: Gonzalo Cabrera Martín