

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS DENOMINADO “EXPLOTACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y COMEDOR EN 4 CENTROS DE MAYORES ADSCRITOS A LA AGENCIA MADRILEÑA DE ATENCIÓN SOCIAL (4 LOTES)”. Número de Exp: A/CSP-048129/2025

1.- OBJETO

El objeto de este contrato consistirá en la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de la explotación económica por particulares de los servicios de cafetería y comedor que se encuentran ubicados en los Centros de Mayores Móstoles, Sagasta, Getafe I y Puente Vallecas, dependientes de la Agencia Madrileña de Atención Social.

La redacción de este estudio de viabilidad deriva de la exigencia que viene impuesta para las concesiones de servicios cuya tramitación del expediente debe ir precedida 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 que concluyan en la inviabilidad del proyecto.

Dicha obligación está incluida entre las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de servicios. Concretamente, en el artículo 285, apartado 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 (en adelante LCSP). Sin embargo, en dicho precepto no se establece cuando se debe acudir a un estudio de viabilidad y cuando a un estudio de viabilidad económico-financiera. Ahora bien, debido a que a la concesión de servicios le aplica supletoriamente la regulación de la concesión de obras (artículo 297 LCSP), para determinar cuál es la figura idónea se estará a lo dispuesto en el artículo 247, apartado 6 de la LCSP, que dispone que *“la Administración concedente podrá acordar motivadamente la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando por la naturaleza o finalidad de las obras o por la cuantía de la inversión requerida considerara que este es suficiente”*. En consecuencia, dada la naturaleza y finalidad de la presente concesión de servicios, en la que no se precisa inversión, se considera apropiado sustituir el estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera.

2.- PREVISIÓN INGRESOS-GASTOS

La administración pone a disposición del concesionario, sin coste: los locales, el equipamiento básico y asume los costes de los suministros de luz, gas y agua.

No se han tenido en cuenta estos costes por los siguientes motivos:

- Locales: Todos los locales son propiedad de la Agencia y ocupan un espacio mínimo en los centros de mayores de Centros de Mayores Móstoles, Sagasta, Getafe I y Puente Vallecas.

- Suministros de luz, gas y agua: Los centros no disponen de sistemas de medición independientes para el servicio de cafetería ya que el gasto asociado al funcionamiento de la misma, es relativamente insignificante respecto al consumo total, tanto por el horario de apertura como por el espacio que ocupan, ha de tenerse en cuenta que la actividad principal en estos centros es la de prevenir la dependencia de las personas mayores y fomentar la integración y la participación social de las mismas, promoviendo un envejecimiento activo. Actividad que se realiza todos los días del año, excepto los días 24, 25 y 31 de diciembre y 1 de enero, en el horario que se establece en el Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas, siendo el servicio de cafetería un lugar de encuentro para los socios del centro y sus acompañantes, así como para el descanso de la jornada laboral de los trabajadores del mismo.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0982668611911973816356**

- **Equipamiento:** el servicio de cafetería está dotado de un equipamiento básico, que la administración ha ido renovando y según el contrato seguirá renovando cuando finalice su vida útil o sea necesario para garantizar la seguridad y salud de los socios, sus acompañantes y los empleados del centro.

Respecto al equipamiento, se estima que el licitador debe proceder a visitar las instalaciones a fin de valorar adecuadamente su oferta.

A) ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS:

Para el cálculo de los GASTOS, se han tomado como base los siguientes factores:

Las cafeterías de los Centros de Mayores Centros de Mayores Móstoles, Sagasta, Getafe I y Puente Vallecas, se encuentran abiertas actualmente.

El cálculo de los gastos se ha realizado, en primer lugar atendiendo a los gastos de personal que certifican los adjudicatarios actuales, que se consideran suficientes para la cobertura de los horarios establecidos en el PPT. En segundo lugar, con relación a los gastos de las materias primas de los servicios de barra y materias primas de las comidas, se han tenido en cuenta los ingresos que se han recogido en el periodo de julio de 2024 a junio de 2025, a los que se ha aumentado un 10% y, por último, un 10% de Gastos Generales.

•PERSONAL:

El personal necesario estimado:

LOTES	CENTRO DE MAYORES	ESTIMACION TRABAJADORES
1	CM MÓSTOLES	2,5 Camareros/as (2*100% y 1*50%) y 1 cocineros/as (1*100%)
2	CM SAGASTA	1,9 Camareros/as (1*100% y 1*90%) y 1 cocineros/as (100%)
3	CM GETAFE I	2 Camareros/as (2*100%) y 3 cocineros/as (2*50% y 1*75%)
4	CM PUENTE VALLECAS	3 Camareros/as (2*100% y 1*87.5%) y 1,50 cocineros/as (1*100% y 1*50%)

Para el cálculo del coste salarial se ha aplicado las tablas salariales correspondientes al año 2025 (las tablas del Nivel retributivo III, Clase de establecimiento C) del Convenio Colectivo de Hostelería para la Comunidad de Madrid con vigencia 2023-2025 para el Lote 1: 1.160,37€/mes X 14 pagas, a lo que hay que añadir el Plus Convenio de 191,22€/mes X 11 pagas, que hace un total de retribución anual de 18.348,6 €/año; en este caso dado que en el Certificado de Personal de la Empresa actual solo cuenta con dos trabajadores, puesto que es atendido también por trabajadores autónomos, se ha valorado la plantilla necesaria para prestar adecuadamente el servicio atendiendo al volumen de negocio estimado. Para el personal de los lotes 2, 3 y 4, cuyo personal tiene como referencia el Convenio Colectivo Estatal del Sector Laboral Restauración Colectiva, se ha aplicado el salario Mínimo Interprofesional del año 2025 (16.576 €/año), ya que el mencionado Convenio se encuentra por debajo de dicha retribución.

Por otra parte, se han mantenido las mejoras que marcan los adjudicatarios en sus certificados, siempre que las hubiera.

Una vez obtenido el importe relativo a los costes salariales, se ha calculado unos costes de absentismo del 5% (índice de absentismo para el sector servicios) y seguridad social, un 34,5%.

•MATERIAS PRIMAS:

En este apartado se han considerado tanto las materias primas para la elaboración de menús y la materia prima para el servicio de barra.

Materia prima para la elaboración de menús.

1.- En el caso de menús elaborados en el propio centro el coste de la materia prima se ha establecido en 3,5 euros/menú (sin IVA) en base a dos aspectos:

a) La determinación del coste se ha fijado tomando como base los costes en materia prima para la elaboración de los menús de los centros residenciales adscritos a la Agencia (aproximadamente 3,10 € para la comida). Asimismo, se ha estimado un coste superior en torno al 13%, al considerar que el volumen de compra de los licitadores para las cafeterías de los centros de mayores es bastante inferior a las empresas que licitan a los contratos centralizados de suministros de productos alimenticios para los centros de la AMAS o a las empresas que gestionan el servicio de restauración en los centros que éste se hace con empresas externas.

b) El número de servicios de comida, para el cálculo de los ingresos por este concepto se ha tomado como base el número de menús servidos en el ejercicio julio 2024- junio 2025.

2.- En el caso de menús elaborados fuera del propio centro el coste se ha establecido en 3,5 euros/menú (sin IVA) en base a dos aspectos:

La determinación del coste se ha fijado tomando como base la media de los presupuestos ofertados por varias empresas de catering a varias Residencias de Mayores con ocasión de la realización de obras en las cocinas de las mismas (aproximadamente 3,15 € por comida). Se ha estimado igualar el coste al de los menús elaborados en los centros, al considerar que se cumplen las mismas condiciones y la diferencia del coste del menú no es significativa.

Materia prima para el servicio de barra:

Los artículos que componen básicamente el servicio de barra tienen un margen comercial muy alto. Esta información se ha obtenido de los datos facilitados por algunos licitadores en otros expedientes tramitados por la Agencia. Es una información que nos trasladan los licitadores actuales de centros residenciales que prestan servicio, y que dado la variedad de productos es muy difícil de establecer,

De la citada información se ha estimado que el coste de materia prima es aproximadamente el 30% de los ingresos obtenidos por el servicio de barra, a lo que se le ha descontado su IVA correspondiente del 10%.

•GASTOS GENERALES: material de limpieza, mantenimiento de equipamiento y vajilla, seguros, administración, etc.



En este apartado se ha tenido en cuenta, en un primer lugar, los costes de material de limpieza, ya que la “mano de obra” la realizan los propios trabajadores considerado su gasto en el apartado de personal.

Por otra parte, también se ha considerado los gastos de mantenimiento de dotación, tanto de equipos como de vajilla.

Por último, en este apartado se ha tenido en cuenta los gastos generales, tales como el establecimiento de un sistema de Seguridad Alimentaria y de APPCC, uniformidad, gastos financieros, seguros, licencias, gastos de gestión, otros tributos, etc.

Se considera que los gastos descritos supondrán un **10%** del resto de los gastos (personal y materia prima) que se establecen en la actividad.

B) ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS:

Para el cálculo de los **INGRESOS** se han tomado en consideración los siguientes factores, a los que se les ha descontado el IVA correspondiente del **10 %**:

•MENÚS:

Para el cálculo de los ingresos por este concepto se ha tomado como base el número de menús servidos en el **periodo julio 2024- junio 2025**, aumentándolo un 10% dado el aumento de servicios que se vienen produciendo desde su apertura después de la pandemia, en cada uno de los Centros multiplicado por el precio del menú del día para socios, **8,5 euros (IVA incluido)**, marcado en la lista de precios en anexo II del PPT de la licitación actual.

LOTE	CENTRO DE MAYORES	Nº COMIDAS JULIO 2024-JUNIO 2025	ESTIMACIÓN Nº COMIDAS Δ 10%
1	CM MÓSTOLES	20.461	22.507
2	CM SAGASTA	12.601	13.861
3	CM GETAFE	16.885	18.574
4	CM PUENTE VALLECAS	19.453	21.398

•SERVICIO DE BARRA:

A la información facilitada al respecto por los actuales adjudicatarios, para el **periodo julio 2024- junio 2025**, se ha aumentado un 10%, dada la tendencia alcista del servicio de cafetería desde su cierre en pandemia a su apertura después de la misma, así como un ligero aumento en los precios de los productos respecto a la licitación actual. Este número de servicio, al igual que la lista de precios establecida, se dividen en 4 grupos y a cada grupo se ha ponderado por un lado un porcentaje de servicios y por otro un precio medio de cada uno de ellos:

Desayunos: café, leche, tostadas, churros: 67% de los servicios a 1,10 €/servicio

Cervezas, vinos, refrescos: 29% a 1,50 €

Raciones: 3% a 3 €

Licores: 1% a 5 €.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0982668611911973816356**

Con estos criterios los ingresos en servicios de barra por centro serían los siguientes:

CENTRO	Nº SERVICIOS JULIO 2024- JUNIO 2025	ESTIMACIÓN Nº SERVICIOS +10%	DESAYUNO: CAFÉ, LECHE, BOLLERÍA	CERVEZA, VINO, REFRESCO	RACIONES Y PINCHOS	LICORES	INGRESOS BARRA
MOSTOLES	48.218	53.040	39.090,00	23.072,00	4.774,00	2.652,00	69.588,00
SAGASTA	34.012	37.413	27.574,00	16.275,00	3.367,00	1.871,00	49.087,00
GETAFE	58.963	64.859	47.801,00	28.214,00	5.837,00	3.243,00	85.095,00
PUENTE DE VALLECAS	47.059	51.765	38.151,00	22.518,00	4.659,00	2.588,00	67.916,00

3. Impuesto valor añadido. La suma del importe estimado de ingresos por menús y por servicio de barra se ha minorado en el importe del IVA, 10%.

3.- ESTIMACIÓN DE VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN

A continuación, se detallan los gastos e ingresos estimados y por tanto el importe estimado del contrato.

LOTE 1			CENTRO DE MAYORES MÓSTOLES	
GASTOS	Camarero/a (2 al 100% y 1 al 50%)		45.871,50 €	
	Cocinero/a (1 al 100%)		18.348,60 €	
	TOTAL SALARIOS		64.220,10 €	
	Absentismo 5%		3.211,01 €	
	Seguridad Social 34,5%		23.263,73 €	
	TOTAL GASTO DE PERSONAL		90.694,84 €	
	Gastos materia prima comidas sin IVA		78.774,50 €	
	Gastos materia prima barra 30% INGRESOS		20.876,40 €	
	Gastos materia prima barra 30% INGRESOS sin IVA (10%)		18.978,55 €	
	TOTAL GASTOS MATERIA PRIMA sin IVA (10%)		97.753,05 €	
	Gastos de limpieza, mantenimiento y generales		18.844,48 €	
TOTAL GASTOS			207.292,67 €	
INGRESOS	Ingresos por comida año (nº comidas x 8,5)	22.507	191.309,50 €	
	Ingresos por consumiciones en barra		69.588,00 €	
TOTAL INGRESOS			260.897,50 €	
TOTAL INGRESOS sin IVA (10%)			237.179,55 €	
BENEFICIO ESTIMADO*			29.886,87 €	



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0982668611911973816356**

LOTE 2		CENTRO DE MAYORES SAGASTA	
GASTOS	SALARIOS		
	Camarero/a (1 al 100%, 1 al 90%)		31.494,40 €
	Cocinero/a (1 al 100%)		16.576,00 €
	TOTAL SALARIOS		48.070,40 €
	Absentismo 5%		2.403,52 €
	Seguridad Social 34,5%		17.413,50 €
	TOTAL GASTO DE PERSONAL		67.887,42 €
	Gastos materia prima comidas sin IVA		48.513,50 €
	Gastos materia prima barra 30% INGRESOS		14.726,10 €
	Gastos materia prima barra 30% INGRESOS sin IVA (10%)		13.387,36 €
	TOTAL GASTOS MATERIA PRIMA sin IVA (10%)		61.900,86 €
	Gastos de limpieza, mantenimiento y generales		12.978,83 €
TOTAL GASTOS			142.767,11 €
INGRESOS	Ingresos por comida año (nº comidas x 8,5)	13.861	117.818,50 €
	Ingresos por consumiciones en barra		49.087,00 €
TOTAL INGRESOS			166.905,50 €
TOTAL INGRESOS sin IVA (10%)			151.732,27 €
BENEFICIO ESTIMADO*			8.965,16 €

LOTE 3			CENTRO DE MAYORES GETAFE I
GASTOS			
	Camarero/a (2al 100%)		33.152,00 €
	Cocinero (2 al 50% y 1 al 75%)		29.008,00 €
	TOTAL SALARIOS		62.160,00 €
	Absentismo 5%		3.108,00 €
	Seguridad Social 34,5%		22.517,46 €
	TOTAL GASTO DE PERSONAL		87.785,46 €
	Gastos materia prima comidas sin IVA		65.009,00 €
	Gastos materia prima barra 30% INGRESOS		25.528,50 €
	Gastos materia prima barra 30% INGRESOS sin IVA (10%)		23.207,73 €
	TOTAL GASTOS MATERIA PRIMA sin IVA (10%)		88.216,73 €
	Gastos de limpieza, mantenimiento y generales		17.600,22 €
TOTAL GASTOS			193.602,41 €
INGRESOS	Ingresos por comida año (nº comidas x 8,5)	18.574	157.879,00 €
	Ingresos por consumiciones en barra		85.095,00 €
TOTAL INGRESOS			242.974,00 €
TOTAL INGRESOS sin IVA (10%)			220.885,45 €
BENEFICIO ESTIMADO*			27.283,05 €



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0982668611911973816356**

LOTE 4		CENTRO DE MAYORES PUENTE DE VALLECAS	
GASTOS	SALARIOS		
	Camarero/a (2 al 100% y 1 al 87,5%)		47.656,00 €
	Cocinero/a (100%)		16.576,00 €
	Cocinero/a (50%)		8.288,00 €
	TOTAL SALARIOS		72.520,00 €
	Absentismo 5%		3.626,00 €
	Seguridad Social 34,5%		26.270,37 €
	TOTAL GASTO DE PERSONAL		102.416,37 €
	Gastos materia prima comidas sin IVA		74.893,00 €
	Gastos materia prima barra 30% INGRESOS		20.374,80 €
	Gastos materia prima barra 30% INGRESOS sin IVA (10%)		18.522,55 €
	TOTAL GASTOS MATERIA PRIMA sin IVA (10%)		93.415,55 €
	Gastos de limpieza, mantenimiento y generales		19.583,19 €
TOTAL GASTOS			215.415,11 €
INGRESOS	Ingresos por comida año (nº comidas x 8,5)	21.398	181.883,00 €
	Ingresos por consumiciones en barra		67.916,00 €
TOTAL INGRESOS			249.799,00 €
TOTAL INGRESOS sin IVA (10%)			227.090,00 €
BENEFICIO ESTIMADO*			11.674,89 €

Resumen y valor estimado del contrato.

De conformidad con los datos anteriormente expuestos, se concluye que la ejecución del servicio resulta viable para los Centros objeto de la presente licitación.

Por último, para la determinación del valor estimado del contrato, que asciende **2.510.661,82 €** se ha tomado el **importe neto de la cifra de negocios**, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que se estima generarán las empresas concesionarias durante el periodo de explotación previsto de 12 meses.

Para la estimación de la cifra anual se han considerado la estimación del número de los diferentes servicios que se prestan (comidas y consumiciones en barra), y se ha atendiendo al volumen de negocio de dichos servicios entre los meses de julio de 2024 y junio de 2025.

Asimismo, se han añadido las eventuales prórrogas del contrato por un periodo máximo de otros 24 meses.

LOTE	CENTROS DE MAYORES	CONTRATO 12 meses	PRÓRROGAS Hasta 24 meses	TOTAL CONTRATO + PRÓRROGAS
1	CM MÓSTOLES	237.179,55 €	474.359,09 €	711.538,64 €
2	CM SAGASTA	151.732,27 €	303.464,55 €	455.196,82 €
3	CM GETAFE I	220.885,45 €	441.770,91 €	662.656,36 €
4	CM PUENTE VALLECAS	227.090,00 €	454.180,00 €	681.270,00 €
TOTAL CONTRATO		836.887,27 €	1.673.774,55 €	2.510.661,82 €



SIGLAS UTILIZADAS	SIGNIFICADO
CM	Centros de Mayores

En Madrid, a la fecha de la firma.

EL COORDINADOR DE CENTROS DE ATENCIÓN A MAYORES

Fdo.: Diego Trinidad Trinidad



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0982668611911973816356**