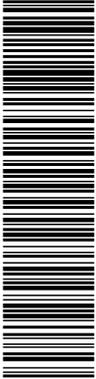


DOCUMENTO .Informe: INFORME VIABILIDAD	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ZBR50-EL3LL-Q4KCR Página 1 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- LUIS MIGUEL DIAZ MECO ORIZO, CULTURA TÉCNICO - 2, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 15/10/2024 08:43	ESTADO FIRMADO 15/10/2024 08:45



Ayuntamiento de Valdemoro
Concejalía de Mayores

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL CONTRATO DE CONCESION DE SERVICIO DE LA EXPLOTACION DEL SERVICIO DE CAFETERÍA-RESTAURANTE DEL CENTRO MUNICIPAL DE MAYORES DE VALDEMORO.

1. OBJETO DEL INFORME. FINALIDAD. JUSTIFICACIÓN.

1.1 *Tipología de Contrato.* La Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (LCSP) enumera el contrato de concesión de servicios dentro de los contratos administrativos típicos en su artículo 12 y lo define en el Artículo 15.1 que señala que “El contrato de concesión de servicios es aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.”

Es importante destacar que el derecho de explotación de los servicios implicará, como elemento fundamental diferenciador de este tipo contractual frente al contrato de servicios, la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo 14 de la LCSP.

Se incluye además aspectos en base a la Orden PCI/86/2019, de 31 de enero, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 7 de diciembre de 2018, por el que se aprueba el Plan de Contratación Pública Ecológica de la Administración General del Estado, sus organismos autónomos y las entidades gestoras de la Seguridad Social (2018-2025)

1.2 El artículo 285.2 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (LCSP) establece que "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".

Por tanto, el objetivo del presente informe es la determinación de la viabilidad económica del Contrato de Concesión de servicio correspondiente a la puesta en valor del servicio de cafetería-restaurante del Centro Municipal de Mayores del Ayuntamiento de Valdemoro, como trámite preceptivo (actuación preparatoria) para la iniciación del expediente de contratación correspondiente.

1.3 Este contrato tiene por objeto la contratación de una empresa que gestione la explotación del servicio de cafetería-restaurante del Centro Municipal de Mayores del Ayuntamiento de Valdemoro, cuyas características se especifican en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP) y en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP)

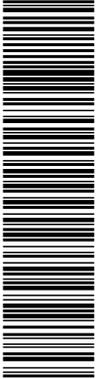
La concesión inicialmente tendrá previstos en el objeto del contrato, lo siguiente:

- Gestión y explotación de la cafetería-restaurante del Centro Municipal de Mayores
- Conservación y mantenimiento de las instalaciones
- Recaudación de ingresos por los servicios ofrecidos

1.4 A efectos de los cálculos establecidos en el presente Informe, se consideran los siguientes tipos de menús:

- Menús diarios
- Menús sábado, domingo y festivo
- Fiestas especiales
- Cafetería

DOCUMENTO .Informe: INFORME VIABILIDAD	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ZBR50-EL3LL-Q4KCR Página 2 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- LUIS MIGUEL DIAZ MECO ORIZO, CULTURA TÉCNICO - 2, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 15/10/2024 08:43	ESTADO FIRMADO 15/10/2024 08:45



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1317762 ZBR50-EL3LL-Q4KCR E0979756368810AC6E5E1D7D9B51B470B42D798C9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Ayuntamiento de Valdemoro
Concejalía de Mayores

1.5 La no división en lotes del contrato, se justifica en tanto que el contrato de concesión integra un único servicio público en instalación única, cuya gestión será realizada de forma conjunta para lograr una mejor gestión y optimización de ofertas y por tanto no es conveniente su división.

La propia naturaleza del contrato de explotación justifica que no procede una división de lotes, al ser solo uno el servicio de cafetería — restaurante de este procedimiento, compartiendo espacios para la elaboración de los alimentos para ambos servicios, en consecuencia, el objeto del contrato carece esencialmente de fracciones que gocen desustantividad propia o sean susceptibles de utilización separada, por lo que resulta inviable proceder a su ejecución independiente.

Se informa de la inviabilidad de realizar lotes en este contrato por su especificidad

Se considera concluyente, que en el presente contrato no procede la división en lotes en base a lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 99.3 LCSP, “ *El hecho de que, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división enlotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. Ambos extremos deberán ser, en su caso, justificados debidamente en el expediente*”

Por lo anterior, se expone lo siguiente:

Debido a que el objeto de la prestación tiene una naturaleza única, su origen y finalidad es unitaria y la realización desagregada de las prestaciones resultaría absolutamente artificiosa.

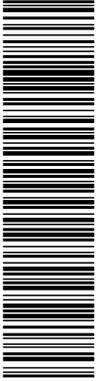
El objeto principal del concurso es la explotación del servicio de Cafetería- Restaurante, que requiere que todas las partes actuantes estén en plena sintonía parasu ejecución. Cada parte del contrato está supeditada a la siguiente y el incumplimiento o falta de una de ellas podría repercutir en el resto y, a la postre, en el servicio final pudiendo, incluso, llegar a impedir su ejecución.

Igualmente se entiende que dicho contrato debe ser adjudicado a un empresario del sector que, como conocedor de las casuísticas específicas del servicio, será el que aunando los requerimientos de todos los agentes que interactúan en el servicio puedaproceder al desarrollo del servicio contrato de forma viable. Los contratos de los profesionales, las características específicas de los mismos, los permisos específicos necesarios emitidos por la propia Administración, así como por otras Administraciones Públicas... convierten en necesaria la existencia de una figura principal que conozca, controle, supervise y coordine todos los agentes para la consecución del fin último quees el servicio de Cafetería-Restaurante propiamente dicho.

1.6 El contenido del presente Estudio, por analogía, y remisión del art. 297 de la LCSP, será el establecido en el artículo 247 de la LCSP correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras, en todo lo que resultede aplicación. De este modo, atendiendo a que no se contempla inversión en Obras por parte del concesionario, únicamente (aunque importante) inversión en equipamiento (amortizable), y conforme a lo establecido en el citado artículo, resulta motivada y congruente la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera.

1.7 Con la concesión se pretende que el servicio de Cafetería- Restaurante, destinado a personas mayores, usuarios y acompañantes del Centro Municipal de Mayores, así como al público en general, se preste con una óptima relación calidad-precio, mediante la explotación de las instalaciones municipales habilitadas a tal efecto en el propio Centro Municipal de Mayores del Ayuntamiento de Valdemoro situado en la Calle Martitegui, 4 de Valdemoro.

DOCUMENTO .Informe: INFORME VIABILIDAD	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ZBR50-EL3LL-Q4KCR Página 3 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- LUIS MIGUEL DIAZ MECO ORIZO, CULTURA TÉCNICO - 2, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 15/10/2024 08:43	ESTADO FIRMADO 15/10/2024 08:45



Ayuntamiento de Valdemoro
Concejalía de Mayores

Con esta prestación se pretende:

- Aportar a las personas más calidad de vida, evitar el aislamiento de las personas mayores a través de la convivencia en el Centro Municipal de Mayores.
- Propiciar la satisfacción de los usuarios, lo que contribuirá a incrementar su número y la fidelización de los actuales
- Constituir un espacio para el encuentro y el ocio de nuestros mayores, complementario al uso de otros recursos del municipio
- Proporcionar una dieta compensada con los nutrientes necesarios, para prevenir situaciones de riesgo de malnutrición y sus consecuencias sobre la salud y la independencia.
- Mantener unos hábitos alimenticios adecuados a las necesidades del usuario
- Prevenir situaciones para evitar riesgos de accidentes domésticos en personas vulnerables derivados de la preparación de comidas.
- Aumento de la rentabilidad social del Centro Municipal de Mayores, como potenciador económico generador de puestos de trabajos

Se ha realizado una estimación del Servicio de Cafetería - Restaurante teniendo en cuenta los conceptos de ingresos y gastos posibles.

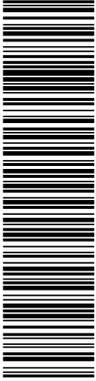
1.8 De acuerdo con lo anterior, el presente estudio carece de valor contractual respecto a los licitadores, resultando que la información contenida en el mismo se realiza conforme a las prescripciones legales y al objeto de poder determinar la viabilidad del contrato, siendo responsabilidad única y exclusiva de los licitadores el realizar, en relación con la preparación de su oferta, el estudio, cálculo y diseño de la explotación. De igual modo, cualquier error, imprecisión u omisión de cualquier dato, será asumido por el licitante, sin que pueda reclamar nada a la Administración, puesto que se transfiere íntegramente el riesgo operacional de la explotación.

1.9 La elección de este modelo de contratación se encuentra justificada en las ventajas cuantitativas y cualitativas que resultan evidentemente de los siguientes parámetros:

- Imposibilidad real y económica por parte del Ayuntamiento de afrontar el coste de la implantación del Servicio, no pudiendo, asumir el riesgo que supone la gestión, sujeto en todo caso a las incertidumbres del mercado (utilización por los usuarios, mayores costes, etc.).
- Imposibilidad real y legal de dotar los recursos humanos, económicos y materiales necesarios para la prestación del Servicio propuesto en condiciones óptimas y eficientes, el cual evidentemente no podría prestarse sin que el resto de los Servicios de competencia Municipal se vieran menoscabados, no siendo legalmente posible la ampliación / aumento del personal Municipal.

De este modo, es evidente, dada la imposibilidad del Ayuntamiento de asumir los costes y riesgos descritos, es claro el beneficio que para éste supone la transferencia del riesgo operacional en la gestión del Servicio, debiendo determinarse la viabilidad de la concesión, lo que se verifica en el presente Estudio.

DOCUMENTO .Informe: INFORME VIABILIDAD	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ZBR50-EL3LL-Q4KCR Página 4 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- LUIS MIGUEL DIAZ MECO ORIZO, CULTURA TÉCNICO - 2, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 15/10/2024 08:43	ESTADO FIRMADO 15/10/2024 08:45



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1317762 ZBR50-EL3LL-Q4KCR F0979756368810AC65E1D7D9B51B470B42D798C9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Ayuntamiento de Valdemoro
Concejalía de Mayores

2. ANÁLISIS DEL SERVICIO.

2.1 Riesgo operacional. Considerando los parámetros anteriormente expuestos, es evidente el riesgo operacional que se traslada al adjudicatario del Servicio, si bien, de acuerdo con el estudio de viabilidad realizado, y en las condiciones estudiadas, se darían los beneficios razonables exigibles para explotar el servicio, ya que en otro caso no sería viable.

Los riesgos inherentes a la gestión y explotación de las instalaciones son los siguientes:

Carácter social

- Movilidad y crecimiento de la población en el Municipio, tanto personas mayores permanentes como sus acompañantes y visitantes.

Económicos

- Tarifas económicas y adaptadas a las posibilidades actuales de sus pensiones.

Otros

- Competencia privada similar.
- Descenso del interés de la población por las instalaciones.

2.2 Demanda.

El servicio de cafetería-restaurante viene siendo explotado mediante contrato de servicio de explotación de la cafetería del Centro Municipal de Mayores del Ayuntamiento expte 121/2015, a través de profesionales autónomos, con una demanda fija, aunque con aumento de la misma, en función de los mayores servicios ofrecidos por el concesionario (desayunos, comidas, meriendas, celebraciones, actos lúdicos etc), situada en un entorno amable con arboleda y fuente de agua, está abierta al público en general y el acceso a la misma da al Parque Duquede Ahumada, con importante afluencia de ciudadanos por ser un espacio muy transitado por padres acompañados de niños, de jóvenes estudiantes de centros educativos próximos y transeúntes que diariamente lo atraviesan para acceder a otros servicios o direcciones, por lo que se prevén otros clientes no necesariamente relacionados con las actividades del Centro Municipal de Mayores.

2.3 Previsión sobre la demanda de uso e incidencia económica y social en su área de influencia.

A fecha 19 de septiembre de 2024, el número de usuarios registrados en el Centro ascienden a 7.159 personas, de los cuales acuden a las actividades semanales alrededor de 2.300 personas, en base a esta gran afluencia y por la experiencia comprobada a lo largo de estos años de servicio, somos conocedores de la existencia e importancia del escenario de una demanda real fija atendida, al alza en los meses de septiembre a junio y algo inferior en los meses de julio-agosto, compuesta por:

- El principal cliente, personas mayores usuarias del Centro de Municipal de Mayores en el que físicamente está ubicado, además de sus acompañantes.
- Acompañantes de los usuarios
- Otros clientes (estudiantes o habituales del Parque)

En cuanto a la competencia y el factor proximidad, la demanda no vinculada a las actividades del propio Centro dependerá de factores muy heterogéneos que rodean su entorno, tales como la densidad de comercios (actualmente muy variada y completa), la climatología, accesibilidad, nivel de vida y poder adquisitivo, relación calidad/precio del servicio (muy competitivo con las ofertas de servicios similares del entorno), calidad del trato suministrado, servicio ofrecido, publicidad, etc.



Ayuntamiento de Valdemoro
Concejalía de Mayores

En base a la experiencia del anterior concesionario, la demanda fija se podría estimar entorno a unas 45 personas diarias aproximadamente. Esto sería así salvo los meses de julio y agosto, en los que la demanda se reduce.

Por otra parte, en base al censo municipal de fecha 18 de Septiembre de 2024, en Valdemoro la población mayor de 55 a 100 o mas años, asciende a 21.048 personas:

PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES	
Organismo emisor	VALDEMORO
Título del listado	
Clasificación	Edad
Nombre del listado	Estadística completa por edades y sexo.rtm
Fecha de emisión	18 DE SEPTIEMBRE DE 2024
Emitido por	

PADRON MUNICIPAL DE HABITANTES VALDEMORO
COMUNIDAD DE MADRID Página 1

EDAD	Nº VARONES	%	Nº MUJERES	%	TOTAL	%
55 años	774	3,677 %	723	3,435 %	1.497	7,112 %
56 años	735	3,402 %	695	3,302 %	1.430	6,794 %
57 años	656	3,117 %	669	3,178 %	1.325	6,295 %
58 años	618	2,936 %	605	2,874 %	1.223	5,811 %
59 años	583	2,770 %	595	2,827 %	1.178	5,597 %
Grupo de: 55 a 59 años	3.366	15,992 %	3.287	15,617 %	6.653	31,609 %
60 años	541	2,570 %	488	2,319 %	1.029	4,889 %
61 años	429	2,038 %	451	2,143 %	880	4,181 %
62 años	414	1,967 %	421	2,000 %	835	3,967 %
63 años	394	1,872 %	426	2,024 %	820	3,896 %
64 años	376	1,786 %	411	1,953 %	787	3,739 %
Grupo de: 60 a 64 años	2.154	10,234 %	2.197	10,438 %	4.351	20,672 %
65 años	327	1,554 %	381	1,810 %	708	3,364 %
66 años	295	1,402 %	330	1,568 %	625	2,969 %
67 años	319	1,518 %	362	1,720 %	681	3,235 %
68 años	271	1,288 %	327	1,554 %	598	2,841 %
69 años	261	1,240 %	288	1,368 %	549	2,608 %
Grupo de: 65 a 69 años	1.473	6,998 %	1.688	8,020 %	3.161	15,018 %
70 años	216	1,026 %	242	1,150 %	458	2,176 %
71 años	205	0,974 %	290	1,378 %	495	2,352 %
72 años	214	1,017 %	247	1,174 %	461	2,190 %
73 años	198	0,941 %	256	1,216 %	454	2,157 %
74 años	184	0,874 %	232	1,102 %	416	1,976 %
Grupo de: 70 a 74 años	1.017	4,832 %	1.267	6,020 %	2.284	10,851 %
75 años	175	0,831 %	241	1,145 %	416	1,976 %
76 años	183	0,869 %	263	1,250 %	446	2,119 %
77 años	178	0,846 %	223	1,059 %	401	1,905 %
78 años	162	0,770 %	199	0,945 %	361	1,715 %
79 años	143	0,679 %	195	0,926 %	338	1,606 %
Grupo de: 75 a 79 años	841	3,998 %	1.121	5,326 %	1.962	9,322 %
80 años	130	0,618 %	185	0,879 %	315	1,487 %
81 años	129	0,613 %	153	0,727 %	282	1,340 %
82 años	99	0,428 %	127	0,603 %	217	1,031 %
83 años	88	0,418 %	121	0,575 %	209	0,993 %
84 años	77	0,366 %	152	0,722 %	229	1,088 %
Grupo de: 80 a 84 años	514	2,442 %	738	3,506 %	1.252	5,948 %
85 años	65	0,309 %	100	0,475 %	165	0,784 %
86 años	64	0,304 %	125	0,594 %	189	0,898 %
87 años	68	0,323 %	121	0,575 %	189	0,898 %
88 años	49	0,233 %	82	0,390 %	131	0,622 %
89 años	47	0,223 %	90	0,428 %	137	0,651 %
Grupo de: 85 a 89 años	293	1,392 %	518	2,461 %	811	3,853 %



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1317762 ZBR50-EL3LL-Q4KCR E0797756368810AC65E1D7D9B51B470B42D798C9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Ayuntamiento de Valdemoro
Concejalía de Mayores

PADRON MUNICIPAL DE HABITANTES
COMUNIDAD DE MADRID

VALDEMORO
Página 2

EDAD	Nº VARONES	%	Nº MUJERES	%	TOTAL	%
90 años	38	0,181 %	78	0,371 %	116	0,551 %
91 años	30	0,143 %	76	0,361 %	106	0,504 %
92 años	26	0,124 %	63	0,299 %	89	0,423 %
93 años	16	0,076 %	52	0,247 %	68	0,323 %
94 años	15	0,071 %	52	0,247 %	67	0,318 %
Grupo de 90 a 94 años:	125	0,594 %	321	1,525 %	446	2,119 %
95 años	4	0,019 %	41	0,195 %	45	0,214 %
96 años	7	0,033 %	14	0,067 %	21	0,100 %
97 años	3	0,014 %	15	0,071 %	18	0,086 %
98 años	2	0,010 %	12	0,057 %	14	0,067 %
99 años	2	0,010 %	10	0,048 %	12	0,057 %
Grupo de 95 a 99 años:	18	0,086 %	92	0,437 %	110	0,523 %
100 o más años	3	0,014 %	15	0,071 %	18	0,086 %
Grupo de 100 o más años:	3	0,014 %	15	0,071 %	18	0,086 %
TOTAL	9.804	46,579 %	11.244	53,421 %	21.048	100,000 %

NOTA: La suma de los porcentajes parciales, puede que no sea exacta por los redondeos.

VALDEMORO, A 18 DE SEPTIEMBRE DE 2024



2.4 Análisis económico.

El presente apartado tiene el objetivo de estudiar la viabilidad económico-financiera de la gestión y explotación del Bar Cafetería del Centro Municipal de Mayores. La gestión objeto de análisis comprende el servicio de bar cafetería, entendiéndose por éste a la gestión y administración que comprende la prestación del servicio, el mantenimiento del local, instalaciones y equipamiento, los suministros y la contratación personal necesario para el desarrollo de la actividad.

Como todo estudio basado en estimaciones futuras debe hacerse constar que está sujeto a la realización de sucesos futuros e inciertos. En este sentido, se advierte, que debido a su carácter incierto pueden darse diferencias entre los resultados de las proyecciones plasmadas en el presente estudio y los reales. En consecuencia, se rechaza cualquier responsabilidad por el no cumplimiento de las proyecciones realizadas.

El contrato tendrá una duración de dos años, con la posibilidad de prórroga de otros dos. Por ello el análisis se realiza bajo la proyección temporal de un total de 4 años, como posibilidad de duración máxima de este contrato.

-Ingresos: Ingresos procedentes de la prestación de los servicios objeto de contrato.

-Gastos: Inversión inicial + Costes de operación (Costes variables + Costes fijos) + Canon que debe ser abonado al Ayuntamiento.

Para realizar las proyecciones del estudio económico se han utilizado las siguientes variables:

Datos porcentuales	
Tasa de incremento anual de ingresos	3,00%
Incremento salarial anual	2,00%
Tasa de incremento gastos de explotación	2,00%

DOCUMENTO .Informe: INFORME VIABILIDAD	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ZBR50-EL3LL-Q4KCR Página 7 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- LUIS MIGUEL DIAZ MECO ORIZO, CULTURA TÉCNICO - 2, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 15/10/2024 08:43	ESTADO FIRMADO 15/10/2024 08:45



Ayuntamiento de Valdemoro
Concejalía de Mayores

Las previsiones futuras de ingresos y gastos, utilizadas en el estudio han sido estimadas a partir de la información de la Concejalía de Mayor, la consulta de informes sectoriales y las opiniones obtenidas de profesionales del sector de la hostelería y la restauración.

Todos los importes que a continuación se detallan en el presente estudio están exentos de I.V.A

2.4.1. INGRESOS.

Atendiendo a la experiencia de más de 10 años en el desarrollo de esta actividad por anteriores gestores en el Centro Municipal de Mayores, fijamos 2 criterios para establecer los cálculos aproximados de la explotación.

Criterio 1: Días en los que puede ofrecer el servicio de restauración en 1 año (363 días), dado que el Centro cerrará como mínimo el día 1 de enero y 25 de diciembre.

Criterio 2: Precios competitivos en su entorno más próximo, buena relación calidad precio.

MENUS	PRECIO	ESTIMACION USUARIOS	DIAS CONSUMO	TOTAL
DIARIO	USUARIO 7€	40	249	69.720€
	ACOMPAÑANTE 8,50€	5	249	10.582,50€
SABADOS	USUARIO 9€	15	50	6.750€
	ACOMPAÑANTE 10,50€	5	50	2.625€
DOMINGOS Y FESTIVOS	USUARIO 9€	30	64	17.280€
	ACOMPAÑANTE 10,50€	10	64	6.720€
FIESTAS ESPECIALES	FIESTAS Y CENAS 15€	40	2	1.200€
	MERIENDAS TEMATICAS 5€	60	4	1.200€
CAFETERÍA	CAFETERÍA 280€/DÍA		363	101.640€
TOTAL INGRESOS ANUALES				217.717,50€

Días de consumo: Previsión año 2025

Los datos reflejados han sido concebidos a partir de la consulta con profesionales del sector donde indican que los comienzos de todo negocio siempre son a la baja y que puede avanzar al alza si los gestores realizan una explotación adecuada y efectiva a la capacidad y horarios, dándose la publicidad necesaria para conocimiento del público objetivo.

Se podrá prever la realización de otras actividades complementarias por el adjudicatario, cuyos ingresos no se han contemplado dado que cada licitador propondrá aquello que considere conveniente en su plan de gestión y explotación como mejoras del servicio y así sea aceptado por el Ayuntamiento.

2.4.2. GASTOS

A) INVERSION INICIAL

Para la puesta en funcionamiento del negocio, es necesaria la adquisición de los siguientes elementos de equipamiento:

DOCUMENTO .Informe: INFORME VIABILIDAD	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ZBR50-EL3LL-Q4KCR Página 8 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- LUIS MIGUEL DIAZ MECO ORIZO, CULTURA TÉCNICO - 2, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 15/10/2024 08:43	ESTADO FIRMADO 15/10/2024 08:45



Ayuntamiento de Valdemoro
Concejalía de Mayores

Esta cláusula otorga libertad al concesionario para ofertar la financiación que más se ajuste a sus necesidades, y a tal fin, se propone:

- Menaje y enseres: Vajilla de sala, cubertería y otros utensilios básicos de cocina y de bar para realizar la actividad.
- Maquinaria: Máquina lavavajillas y maquina cubitos de hielo

Por otra parte, no se prevé que el concesionario realice obra como inversión en la cafetería-restaurant para poder realizar la actividad, salvo aquellas obras de mantenimiento, revisión, adaptación, mejora técnica que en cada momento vengan impuestas por normas de carácter técnico general, o bien reforma de mejora, que desee realizar el concesionario con carácter voluntario, sin la ampliación de la superficie ocupada originariamente, previa autorización de los servicios técnicos municipales, levantándose el acta correspondiente que se adjuntará al contrato e inventario.

Las últimas mejoras de mantenimiento y reforma en la zona de cafetería y cocina, practicada por el Ayuntamiento, se realiza en los años 2021 y 2022.

El importe inicial estimado para estar en disposición de comenzar la actividad es el siguiente:

Equipamiento	Importe
Menaje y enseres	1.000 €
Máquina cubitos de hielo	1.200 €
Máquina lavavajillas	1.000 €
TOTAL	3.200€

Los precios se corresponden con los medios de mercado para la adquisición de bienes análogos según las consultas realizadas a empresas del sector a través de los cauces habituales (internet, solicitud de presupuestos...)

B) COSTES DE OPERACIÓN

B1) COSTES VARIABLES

Se refiere fundamentalmente al consumo de materias primas empleadas en el servicio. Se trata de costes que evolucionan de forma similar al nivel de actividad de la empresa.

Aunque no contamos con una fuente estadística oficial, los propios empresarios del sector de Hostelería de Madrid (La Viña Asociación Empresarial de Hostelería de la Comunidad de Madrid) estiman que los gastos medios de los diferentes negocios se pueden mover en los siguientes márgenes en cuanto a las materias primas: Restaurantes 35%, bares 25% y cafeterías 30%. Por otro lado el estudio Caixabank Lab en su artículo publicado sobre "Consumos y beneficios de un restaurante" establece un coste del 30% así como el portal Inforestauracion en el artículo "La cuenta de resultados de un restaurante" considera que el gasto de en materias primas supone un 30% sobre las ventas.

Teniendo en cuenta estos márgenes vamos a aplicar un porcentaje del 30% sobre las ventas como coste variable de la actividad. **Total 65.315,25€. (30% de 217.717,50€ ingresos).**

B2) COSTES FIJOS

COSTES DE PERSONAL: Consideramos que para la correcta prestación del servicio de restauración en el Centro Municipal de Mayores y poder cubrir todo el horario de atención, es necesario disponer de la plantilla mínima que se detalla a continuación, susceptible de mejora en los proyectos de gestión a presentar por los distintos licitadores.



Ayuntamiento de Valdemoro
Concejalía de Mayores

Servicio de cafetería: será prestado de lunes a domingo en horario de 9:00 a 21:00 horas.
Servicio de restaurante: el servicio de comidas será entre las 13:00 y las 15:30 horas.

Para calcular el salario estimado de los trabajadores lo hemos calculado en base a lo estipulado en la RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2024, de la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, sobre registro, depósito y publicación del 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 CCOO. (Código número 28002085011981).

Tablas salariales 1 enero al 31 diciembre de 2025.

DENOMINACION	SALARIO MENSUAL	SALARIO ANUAL	2 PAGAS EXTRA	COSTE SS 20%	INDEMNIZACION PRESTACION SOCIAL O FORMACION 10%	TOTAL COSTE
COCINERO	1.160,36€	13.924,32€	2.320,72€	3.249,00€	1.624,50€	21.118,54€
AYTE. COCINA Media jornada	563,71€	6.764,52€	1.127,42€	1.578,39€	789,19€	10.259,52€
CAMARERO 1	1.160,37€	13.924,44€	2.320,74€	3.249,04€	1.624,52€	21.118,74€
CAMARERO 2	1.160,37€	13.924,44€	2.320,74€	3.249,04€	1.624,52€	21.118,74€
CAMARERO 3 Media jornada	580,18€	6.962,16€	1.160,36€	1.624,50€	812,25€	10.559,27€
LIMPIADORA Media Jornada	543,15€	6.517,80€	1.086,30€	1.520,82€	760,41€	9.885,33€
TOTALES		62.017,68€	10.336,28€	14.470,79€	7.235,39€	94.060,14€
Absentismo (6,8%)	La tasa de absentismo en España es del 6,8% según datos oficiales del primer trimestre 2024					6.396,09€
COSTE TOTAL DE TRABAJADORES				100.456,23€		

COSTES FIJOS GENERALES: Incluyen las partidas que son necesarias para garantizar el funcionamiento de las instalaciones, así como para garantizar su buen estado de conservación. Los datos aproximados resultan de la consulta con profesionales del sector.

Suministros: Son los consumos energéticos de las instalaciones, suministro eléctrico, de agua y gas.

Suministros	Importe
Luz	13.891,23€
Gas	4.720,81€
Agua	3.407,41€
TOTAL	22.019,45€

Datos facilitados por el Departamento de Urbanismo en fecha 17 de septiembre de 2024, mediante comparativa en 2019 (Cafetería a pleno rendimiento) y 2023 (sin Cafetería).

Se deberán instalar contadores individualizados para control de consumo real.

DOCUMENTO .Informe: INFORME VIABILIDAD	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: ZBR50-EL3LL-Q4KCR Página 10 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- LUIS MIGUEL DIAZ MECO ORIZO, CULTURA TÉCNICO - 2, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 15/10/2024 08:43
	ESTADO FIRMADO 15/10/2024 08:45



Ayuntamiento de Valdemoro

Concejalía de Mayores

Mantenimiento: Se incluyen la adquisición de productos de limpieza, servicio de mantenimiento de las instalaciones, como climatización, servicio de extintores y gastos por reparaciones y conservación.

Mantenimiento	Importe
Productos de limpieza	5.000€
Reparaciones y conservación	2.000€
TOTAL	7.000€

Servicios profesionales: Son los gastos por servicios externos como los de asesoría fiscal, laboral, contable, prevención de riesgos laborales, seguros, etc.

Servicios profesionales	Importe
Seguros	1.200€
Gestoría	3.600€
Prevención de riesgos	700€
TOTAL	5.500€

El importe de los gastos generales asciende a 34.519,45€ (suministros, mantenimiento y servicios profesionales). Este importe supone un 15,85% de la actividad (217.717,50€). Las fuentes consultadas, estiman unos gastos generales entre un 15-20% sobre la cifra de ventas.

C) CANON CONCESIONAL: Estableceremos un canon equivalente al 2% del total de ventas (217.717,50€), ascendiendo la cantidad anual a **4.354,35€**, importe anual que se mantendrá durante el total de la concesión.

JUSTIFICACION DEL CANON

La LCSP, reconoce el canon en su artículo 289.3 con una naturaleza potestativa de la entidad licitante, vinculado a su formalización en el pliego de cláusulas administrativas particulares; especificando como este se determinará en la forma prevista en el citado pliego. Como vemos, no especifica esta ley como ha de determinarse su cuantía, lo que nos dirigimos a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; que en su artículo 93.4 especifica como las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público estatal regulada en el capítulo VIII del título I de la Ley 25/1998, de 13 de julio, de Modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, o a las tasas previstas en sus normas especiales

Según la Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público. Capítulo VIII. "Tasa por utilización privada o aprovechamiento especial de bienes de dominio público estatal". Artículo 64.2 "Cuando en los pliegos de condiciones o clausulado de la concesión, autorización o adjudicación se impusieren determinadas obligaciones o contraprestaciones al beneficiario que minoraran la utilidad económica para el mismo, la base de la tasa habrá de ser reducida en la misma proporción, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 3 del precepto regulador del hecho imponible de la tasa"

Por ello, la tasa quedaría reducida al 2%, al tener en cuenta una serie de criterios **que minorarían la utilidad económica** del adjudicatario:

1. Limitación de precios
2. Limitación de horario libre de apertura y cierre
3. Criterios sociales limitados en los menús.



Ayuntamiento de Valdemoro
Concejalía de Mayores

3. VIABILIDAD ECONÓMICA.

Con la finalidad de verificar la sostenibilidad económica del proyecto y generar previsiones, se analiza la viabilidad económica del mismo partiendo de todos los parámetros anteriores y llevando a cabo los siguientes análisis:

En el desarrollo del análisis descrito en el presente estudio, se analizan todos los ingresos y gastos del proyecto para determinar los recursos económicos necesarios para llevar a cabo la actividad planteada. Al mismo tiempo se determina la dotación de amortización de la inversión (se hará íntegramente en el año 1).

El Resultado Explotación para el año 1, es el siguiente:

CONCEPTOS	AÑO 1
Ingresos de explotación	217.717,50€
Subvenciones a la explotación	0,00 €
Total ingresos	217.717,50€
Amortización	3.200,00 €
Costes variables	65.315,25€
Costes fijos	134.975,68€
Canon 2% sobre ingresos	4.354,35€
Imputación de subvenciones	0,00€
Total gastos	207.845,28€
Resultado antes impuestos (BAI)	9.872,22€
Margen % BAI (217.717,50€)	4,53%
Impuestos 25% sobre el BAI	2.468,05€
Resultado del ejercicio (BDI)	7.404,17€
Rentabilidad sobre ingresos	3,40%

Con todos los datos anteriores y conforme al detalle expresado en el cuadro anterior, vamos a detallar la tabla general de gastos e ingresos, correspondiente a los 4 años de duración máxima del contrato y el resultado de la explotación:

CONCEPTOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
Ingresos de explotación	217.717,50€	224.249,02€	230.976,49€	237.905,78€
Subvenciones a la explotación	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total ingresos	217.717,50€	224.249,02€	230.976,49€	237.905,78€
Amortización	3.200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Costes variables	65.315,25€	66.621,55€	67.953,98€	69.313,06€
Costes fijos	134.975,68€	137.675,19€	140.428,69€	143.237,27€
Canon	4.354,35€	4.354,35€	4.354,35€	4.354,35€
Imputación de subvenciones	0,00€	0,00€	0,00€	0,00€
Total gastos	207.845,28€	208.651,09€	212.737,02€	216.904,68€
Resultados antes impuestos (BAI)	9.872,22€	15.597,93€	18.239,47€	21.001,10€
Margen % BAI	4,53%	6,95%	7,89%	8,82%
Impuestos 25% sobre el BAI	2.468,05€	3.899,48€	4.559,87€	5.250,27€
Resultado del ejercicio (BDI)	7.404,17€	11.698,45€	13.679,60€	15.750,83€
Rentabilidad sobre ingresos	3,40%	5,22%	5,92%	6,62%

Datos porcentuales	
Tasa de incremento anual de ingresos	3,00%
Incremento salarial anual	2,00%
Tasa de incremento gastos de explotación	2,00%

DOCUMENTO .Informe: INFORME VIABILIDAD	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: ZBR50-EL3LL-Q4KCR Página 12 de 12	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- LUIS MIGUEL DIAZ MECO ORIZO, CULTURA TÉCNICO - 2, de AYUNTAMIENTO DE VALDEMORO. Firmado 15/10/2024 08:43	ESTADO FIRMADO 15/10/2024 08:45



Ayuntamiento de Valdemoro
Concejalía de Mayores

Razonabilidad de la relación entre la rentabilidad y riesgo del proyecto

La rentabilidad del proyecto viene en parte condicionada por la escasa necesidad de inversiones por parte del contratista, siendo únicamente durante el primer año. Por ello, se ha evaluado en términos de resultado económico frente a los ingresos máximos previstos, alcanzando dicha ratio el valor de 5,29% de media.

La información de los ratios sectoriales de las sociedades no financieras, facilitada por la Central de Balances del Banco de España de los últimos años para el sector de actividad "I56 Servicio de comidas y bebidas" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), es la siguiente:

AÑO	NOMBRE DE RATIO	Q1	Q2	Q3
2022	Resultado económico bruto / Cifra neta de negocios	-1,05	3,65	9,59
2021	Resultado económico bruto / Cifra neta de negocios	0,00	5,75	14,14
2020	Resultado económico bruto / Cifra neta de negocios	-18,76	-3,3	4,39

El dato registrado en 2020, se podría descartar por el efecto producido por la Covid-19.

Esta tabla establece -para cada año- los cuartiles estadísticos de la distribución de empresas respecto a la variable establecida por la relación del resultado económico bruto con la cifra neta de negocios, es decir los tres valores de rentabilidad que delimitan cada uno de los intervalos del 25% de las empresas de este sector, ordenadas de menor a mayor rentabilidad. Así, por ejemplo, en el año 2022 el 25% de las empresas de menor rendimiento, obtuvo una rentabilidad del -1,05%; el 50% tuvo un resultado máximo del 3,65% y el 75% alcanzó del 9,59% de margen bruto máximo. Por tanto, el segundo cuartil se corresponde con el valor mediana de la distribución.

A la vista de los datos consignados en el presente estudio de viabilidad económico-financiero, la concesión de servicio de la EXPLOTACION DEL SERVICIO DE CAFETERÍA-RESTAURANTE DEL CENTRO MUNICIPAL DE MAYORES DE VALDEMORO, **es VIABLE (s.e.u.o. no intencionados)**".

Referencias

Empresarios de Hostelería de Madrid/Redacción: @MargaMCasal
<https://www.hosteleriamadrid.com/blog/fiscal/gastos-hosteleria/>

Caixabank I Lab
<https://www.caixabanklab.com/elbullifoundation/es/consumos-beneficios-restaurante>

Banco de España
https://www.bde.es/bde/es/areas/cenbal/Bases_de_datos_p/Ratios_sectoria_70456df33de7551.html

InfoRestauracion.com
<https://www.inforestauracion.com/gestion-en-hosteleria/cuenta-de-resultados-de-un-negocio-de-hosteleria.aspx>