

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DE LOS SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN DE CAFETERÍA Y DE INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE MÁQUINAS EXPENDEDORAS DE BEBIDAS Y PRODUCTOS ALIMENTICIOS EN LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE SEVILLA, CAMPUS PALMAS ALTAS (N.º DE EXPEDIENTE CONTR 2023/466021)**

**1. Objeto y justificación del estudio.**

Como actuación previa a la contratación de la concesión de los servicios de cafetería y de instalación y explotación de máquinas expendedoras de alimentos y bebidas en la Ciudad de la Justicia de Sevilla, Campus Palmas Altas, se desarrollan en este documento los aspectos más importantes que configuran la concesión de los servicios, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta entidad.

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).

Tal y como recoge el artículo 285.2 de la LCSP, 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.

La LCSP establece la posibilidad de acordar la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando se considere suficiente en atención a la naturaleza y finalidad de la obra o cuantía de la inversión requerida.

Por tanto, y teniendo en cuenta que la concesión de los servicios objeto de este contrato no prevé la realización de obras o inversiones de cuantía significativa, se estima suficiente la realización de un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

**2. Previsiones sobre la demanda de uso.**

La demanda de los servicios de cafetería y de máquinas vending está determinada por distintos factores como el número de personal funcionario y de servicios, los profesionales de la justicia y usuarios del Complejo, la calidad del servicio, el grado de satisfacción de los usuarios y las dimensiones del propio recinto donde se prestan los servicios.

Así, la demanda real es de difícil previsión, al ser complicado recabar la gran mayoría de los datos necesarios para estimar, al menos estadísticamente, la posible influencia de los diferentes factores que podrían incidir en la demanda.

Con el traslado de los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo y de lo Mercantil en el próximo mes de septiembre al edificio A del Campus Palmas Altas, se estima que se incorporen unos 200 funcionarios públi-



RAFAEL CANO MONTES		12/07/2023 15:26:13	PÁGINA: 1 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3yNdxcn21dA0w8pDICYIi730I	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



cos, incluyendo magistrados y LAJs. A ello, habría que añadir el personal de la empresa Abengoa, que permanece en alquiler en los edificios C y D, y que sumarían unas 700 personas como potenciales clientes.

Además, debemos contar con los profesionales de la justicia (letrados, procuradores, etc) y los ciudadanos usuarios que deban acudir a las sedes judiciales. Dentro de los trabajos ejecutados para analizar la viabilidad de la compra del Campus Palmas Altas con destino a Ciudad de la Justicia de Sevilla, se llevó a cabo un aforo de los usuarios de todas las sedes judiciales, incluyendo el edificio Viapol, que es el que alberga actualmente los juzgados de lo Contencioso-Administrativo y de lo Mercantil, junto con los Primera Instancia.

De dicho aforo, se concluía que el edificio Viapol tiene una afluencia diario promedio de 592 personas. Hemos de tener en cuenta que, al momento de la medición, los Juzgados de Primera Instancia eran 23, por 16 Juzgados de lo Contencioso y Mercantil, y que los primeros soportan mayor número de afluencia de profesionales y ciudadanos. Por ello, el reparto de los 592 asistentes bien podría ser del 75% para los Juzgados de Primera Instancia y 25% para los Juzgados de lo Contencioso y Mercantil, lo cual implica un total de 148 visitantes diarios de promedio.

### **3. Riesgos operativos y tecnológicos en la explotación de los servicios e incidencia económica y social.**

Entre los riesgos operativos de los servicios se pueden señalar:

- a) Los derivados de la posible disminución de la demanda, por el factor que fuere.
- b) Los derivados del uso de maquinaria o su deterioro precipitado.
- c) Los derivados del incumplimiento de la normativa de seguridad alimentaria y de sus efectos sobre usuarios del servicio.
- d) Los derivados de la salud del personal que efectivamente preste el servicio.

Encomendada la gestión del servicio al adjudicatario que correspondan, dado el tipo contractual impuesto por la normativa, es a éstos a quienes se transferirá el riesgo operacional de su explotación, sin estar garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, vaya a cubrir los costes que haya contraído para explotar los servicios objeto de la concesión, estando el concesionario expuesto a las incertidumbres del mercado.

### **4. Datos económicos.**

#### **4.1. Servicio de cafetería.**

##### **4.1.1. Previsión de ingresos anuales y valor estimado.**

Conforme a lo establecido en el artículo 101 de la LCSP, como valor estimado del contrato se tomará el importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el IVA, que según sus estimaciones generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo, y se incluirá también las posibles prórrogas.

El método de cálculo será el siguiente:

RAFAEL CANO MONTES		12/07/2023 15:26:13	PÁGINA: 2 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3yNdxcn21dA0w8pDICYli730l	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- El número estimado de posibles usuarios de la cafetería se obtiene aplicando un porcentaje sobre el número de empleados públicos, personal de la empresa inquilina en los edificios C y D, y profesionales de la justicia y usuarios que acudirán a la Ciudad de la Justicia (unas 1.048 aproximadamente). A ese número, se le aplica un factor corrector por bajas, vacaciones, absentismo, teletrabajo, del 15%, con lo cual nos da un número de usuarios diario del Campus de 890.
- A la vista de los productos ofertados por el servicio de cafetería, se estima un gasto medio diario por usuario de 3 € (IVA no incluido).
- Estos datos son estimativos y en todo caso cabe suponer que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar su explotación. por ejemplo aumentando la oferta de productos.
- Se estima para el cálculo que la cafetería estará abierta una media de 240 días al año (48 semanas, excluyendo agosto x 5 días).
- El plazo de ejecución del contrato es de 12 meses, con posibilidad de prórroga de hasta 12 meses más (2 años).

Teniendo en cuenta estos valores, el Valor estimado se calcula a través de la fórmula siguiente:

$$\text{V.E. (€)} = \text{A usuarios/día} \times 3 \text{ €/persona} \times 240 \text{ días/año} \times 2 \text{ años}$$

En base a lo anterior, se muestra en la siguiente tabla los resultados obtenidos:

Nº Usuarios	(A) Media diaria usuarios (30%)	Gasto medio diario (€)	Ventas (media diaria)	Ventas (media anual)	Valor estimado (12 meses + 12 meses prorrogables)
890	267	3 €	801,00 €	192.240,00 €	384.480,00 €

Los **ingresos anuales** por ventas serían de **192.240,00 €** (IVA excluido).

#### 4.1.2. Estimación de gastos.

##### • Inversiones a realizar.

No se prevé que el concesionario realice inversión u obra en la cafetería para la realización de la actividad, salvo aquellas obras de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora técnica que en cada momento vengán impuestas por normas de carácter técnico o general o aquellas de reforma o mejora que desee realizar el concesionario con carácter voluntario, y previa autorización de la Administración, en las condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT).

##### • Mobiliario, enseres y electrodomésticos.

En cuanto al mobiliario, se ha valorado la adquisición de los siguientes muebles:

RAFAEL CANO MONTES		12/07/2023 15:26:13	PÁGINA: 3 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3yNdxcn21dA0w8pDICYli730l	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



MOBILIARIO			
	UD	PRECIO UNITARIO	TOTAL
MUEBLE CAFETERO ACERO INOXIDABLE	1	450,00 €	450,00 €
FREGADERO, SENO, ESCURRIDOR	1	300,00 €	300,00 €
MESAS	20	50,00 €	1.000,00 €
SILLAS	80	40,00 €	3.200,00 €
TABURETES ALTOS	10	75,00 €	750,00 €
MESA DE TRABAJO COCINA	1	400,00 €	400,00 €
ESTANTERIA ALMACENAJE COCINA	1	200,00 €	200,00 €
		TOTAL	6.300,00 €

Respecto a los electrodomésticos:

ELECTRODOMESTICOS			
	UD	PRECIO APROX	TOTAL
TOSTADOR	1	100,00 €	100,00 €
PLANCHA GRIL DOBLE ALTURA MONTADITOS	1	70,00 €	70,00 €
LAVAVASOS	1	300,00 €	300,00 €
LAVAVAJILLAS	1	400,00 €	400,00 €
FRENTE MOSTRADOR FRIGORIFICO	1	800,00 €	800,00 €
ARMARIO REFRIGERACION	1	350,00 €	350,00 €
CONGELADOR	1	450,00 €	450,00 €
PLANCHA ACERO	1	200,00 €	200,00 €
CAFETERA	1	1.800,00 €	1.800,00 €
FABRICADORA DE HIELO	1	450,00 €	450,00 €
MATERIAL AUXILIAR DE COCINA			1.000,00 €
		TOTAL	5.920,00 €

Los gastos totales por Mobiliario, enseres y electrodomésticos serían de 12.220,00€.

• Cuota Seguridad Social Autónomo.

Se toma como valor, la cuota mínima de 230 €/mes para el año 2023. (Si bien es una base mínima, según el caso podría el concesionario beneficiarse de alguna reducción).

• Materia prima.

Se suponen unas compras de mercadería del 15% de los ingresos estimados, es decir 12.954,60 € anuales.

• Gestoría.

Se estima en unos 50 €/mes.

• Canon de concesión.

No se exige.

• Salario del autónomo.

RAFAEL CANO MONTES		12/07/2023 15:26:13	PÁGINA: 4 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3yNdxcn21dA0w8pDICYIi730I	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Se estima en 1.050 € netos/mes

• Costes salariales personal:

Se ha hecho una estimación del coste salarial de los centros para aquel personal contratado por el adjudicatario (Ayudante de cocina/ayudante de camarero) para desarrollar conjuntamente el servicio, teniendo en cuenta el volumen de usuarios. Como se estima una asistencia media cercana a 100 usuarios, se considera necesaria la contratación de 1 persona a jornada completa o 2 personas al 50% de la jornada, aparte de la persona adjudicataria.

Para el cálculo del personal, se han tomado las tablas salariales para 2022 del Convenio Colectivo para el Sector de Hostelería de la Provincia de Sevilla para el período 2022-2024 para las categorías de ayudante de cocinero y ayudante de camarero (ambas categorías tienen el mismo salario por lo que el cálculo es el mismo para ambas categorías), resultando lo siguiente:

	Salario mes	Salario año (14 meses)	Seguridad Social	Coste salarial anual	Coste salarial mensual a 12 meses
Ayudante de cocina/ Ayudante de camarero Jornada completa	1.102,38 €	15.433,32 €	5.005,03 €	20.438,35 €	1.703,20 €
Ayudante de cocina/ Ayudante de camarero Jornada parcial 50%	551,19 €	7.716,66 €	2.502,51 €	10.219,17 €	851,60 €

• Gastos de mantenimiento, limpieza, desinfección y reparación de las instalaciones:

Se estima en unos 1.000 €/año.

• Seguro responsabilidad civil:

Se estima en unos 240 €/año.

• Gastos de suministros de agua y electricidad:

Se realiza una estimación de 2.400€/año.

RESUMEN DE GASTOS:

Teniendo en cuenta lo anterior, los gastos anuales estimados para este servicio, incluyendo la contratación a jornada completa de un ayudante de cocina o camarero, serían de **65.212,95 €**.

**4.1.3. Resultado de la diferencia entre ingresos y gastos.**

RAFAEL CANO MONTES		12/07/2023 15:26:13	PÁGINA: 5 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3yNdxcn21dA0w8pDICYli730l	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Con las previsiones de ingresos y las estimaciones de gastos del servicio de cafetería, obtenemos los siguientes resultados:

INGRESOS ANUALES	GASTOS ANUALES	BENEFICIO ANUAL
192.240,00 €	65.212,95 €	127.027,05 €

Tal y como se puede ver en la tabla, para los ingresos esperados y con los gastos arriba especificados, la actividad es rentable para el citado servicio.

#### 4.2. Servicio de máquinas expendedoras.

##### 4.2.1. Previsión de ingresos anuales y valor estimado.

Se toma como valor estimado del contrato el importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el IVA, que según las estimaciones generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo, y se incluirá también las posibles prórrogas, conforme a lo establecido en el artículo 101 de la LCSP.

En el caso de las máquinas expendedoras, que se ubicarán en el vestíbulo del edificio A, contamos como usuarios con los 200 funcionarios públicos, incluyendo magistrados y LAJs y los 148 visitantes diarios por promedio. No se computan al personal de la empresa que permanece en alquiler en los edificios C y D.

El Valor estimado se calcula a través de la fórmula siguiente:

$$\text{V.E. (€)} = \text{A usuarios/día} \times \text{1,00 €/persona} \times \text{240 días/año} \times \text{2 años}$$

En base a lo anterior, se muestra en la siguiente tabla los resultados obtenidos:

Nº Usuarios	(A) Media diaria usuarios (15%)	Gasto medio diario (€)	Ventas (media diaria)	Ventas (media anual)	Valor estimado (12 meses + 12 meses prorrogables)
348	52,2	1,00 €	52,20 €	12.528,00 €	25.056,00 €

Los **ingresos anuales** por ventas serían de **12.528,00 €**.

##### 4.2.2. Estimación de gastos.

Para el cálculo de los gastos, se ha realizado una previsión incluyendo los costes salariales y otros costes asociados a la prestación del servicio:

- Inversiones a realizar.

No se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo inversiones u obras.

- Mercaderías.

Se suponen unas compras de productos de 80 € al mes (960 €/año).

RAFAEL CANO MONTES		12/07/2023 15:26:13	PÁGINA: 6 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3yNdxcn21dA0w8pDICYIi730I	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



• Coste operativo.

Se estima en unos 75 € al mes (900 €/año).

• Coste técnico.

Se estima en unos 30 € al mes (360 €/año).

• Amortización de máquinas e inversión.

Se estima en unos 45 € al mes (540 €/año).

• Canon.

No se considera procedente establecer canon por la instalación y explotación de las máquinas, atendiendo a la entidad del servicio y al volumen anual del negocio.

• Suministros.

Los gastos relativos a los suministros de agua y electricidad serán por cuenta de la Administración, no suponiendo ningún gasto para el concesionario.

Teniendo en cuenta lo anterior, los gastos anuales estimados para este servicio, serían de **2.760 €**.

**4.2.3. Resultado de la diferencia entre ingresos y gastos.**

Con las previsiones de ingresos y las estimaciones de gastos del servicio de explotación de máquinas expendedoras, obtenemos los siguientes resultados:

<b>INGRESOS ANUALES</b>	<b>GASTOS ANUALES</b>	<b>BENEFICIO ANUAL</b>
<b>12.528,00 €</b>	<b>2.760,00 €</b>	<b>9.768,00 €</b>

Tal y como se puede ver en la tabla, para los ingresos esperados y con los gastos arriba especificados, la actividad es rentable para el citado servicio.

**4.3. Resultado global del contrato y valor estimado**

Con las previsiones de ingresos y las estimaciones de gastos de ambos servicios, obtenemos los siguientes resultados:

<b>INGRESOS ANUALES</b>	<b>GASTOS ANUALES</b>	<b>BENEFICIO ANUAL</b>	<b>VALOR ESTIMADO (12 MESES + 12 PRORROGABLES )</b>
<b>204.768,00 €</b>	<b>67.972,95 €</b>	<b>136.795,05 €</b>	<b>273.590,11 €</b>



El **valor estimado** del contrato de concesión de los servicios de cafetería y de explotación de máquinas vending sería de **273.590,11 €** (IVA excluido).

#### **5. Viabilidad de la Concesión de Servicios.**

Vista las cuentas de resultados que se muestran en las tablas anteriores, la actividad es rentable, ofreciendo unos beneficios estimados en 136.795,05 € para la duración inicial del contrato de 12 meses.

El valor estimado del contrato asciende a 273.590,11 € (IVA excluido), no encontrándose sujeto a regulación armonizada, conforme al artículo 20.1 de la LCSP.

Con los datos expuestos, se justifica la viabilidad económica de la concesión de servicios que se pretende licitar en base a las estimaciones realizadas.

En Sevilla, a fecha de la firma electrónica.  
EL COORDINADOR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN,  
MODERNIZACIÓN Y GESTIÓN DE FONDOS

Fdo. Rafael Cano Montes

RAFAEL CANO MONTES		12/07/2023 15:26:13	PÁGINA: 8 / 8
VERIFICACIÓN	NJyGw3yNdxcn21dA0w8pDICYli730l	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	