

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO SITO EN PASEO DE LA CARIDAD, 125 DE ALMERÍA.

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

Este estudio se realiza como actuación previa a la contratación de la concesión del servicio de cafetería del edificio administrativo situado en Paseo de la Caridad, 125 de Almería, prevista en el art. 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 (LCSP, en adelante).

Dicho apartado exige que en el contrato de concesión de servicios la tramitación del expediente vaya 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, sin concretarse en qué casos se podrá optar por una opción u otra.

El contenido de dicho Estudio, por analogía a lo establecido para el contrato de concesión de obras, será el establecido en el apartado 2 del art. 247 LCSP.

Para la elección entre la figura del estudio de viabilidad y la del estudio de viabilidad económico-financiera, también se tendría que tener en cuenta por analogía lo dispuesto en la LCSP para el contrato de concesión de obras en su art. 247. Su apartado 6 prescribe: “La Administración concedente podrá acordar motivadamente la sustitución del estudio de viabilidad a que se refieren los apartados anteriores por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando por la naturaleza y finalidad de las obras o por la cuantía de la inversión requerida considerara que este es suficiente. En estos supuestos, la Administración elaborará además, antes de licitar la concesión, el correspondiente anteproyecto o proyecto para asegurar los trámites establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo siguiente.

En consecuencia, para el contrato de concesión de servicios que nos ocupa se puede concluir que la Administración concedente podrá acordar dicha sustitución cuando el estudio de viabilidad económico-financiera se considere suficiente por la naturaleza y finalidad de los servicios o por la cuantía de la inversión requerida.

Esta Delegación Territorial propone, como actuación preparatoria previa a la decisión de explotar en régimen de concesión de servicios la prestación del servicio de cafetería en la sede administrativa de esta Delegación Territorial, la realización de un estudio de viabilidad económico-financiera.

2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS, ASÍ COMO DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES

La finalidad del contrato propuesto es, mediante concesión de servicios, la explotación del Servicio de cafetería del Edificio Administrativo sito en Paseo de la Caridad, núm. 125, Almería.

Los fines que persigue esta Administración se enmarcan en la prestación del servicio público al ciudadano en materia de competencia de los Organismos con sede en este Edificio.

Paseo de la Caridad, 125. Finca Santa Isabel
04008 Almería
T: 950 004 500 Fax: 950 004 575
informacion.dpal.ced@juntadeandalucia.es



FRANCISCO JAVIER MARTINEZ LOPEZ		20/12/2024 11:53:33	PÁGINA: 1 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwGqQsgmP1aNp8J6FNP2u5A80GJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

En este edificio administrativo trabajan personal de administración y servicios de la Delegación Territorial de Desarrollo Educativo y Formación Profesional y de Universidad, Investigación e Innovación en Almería y de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Almería. Así mismo se atiende al público que se persona en las dependencias para diversos trámites y consultas y dada la ubicación del edificio, alejado del centro urbano, no se dispone de ninguna cafetería cercana para desayunar, lo que conllevaría una pérdida de tiempo considerable en el trayecto de ida y vuelta, que repercutiría en la eficiencia del servicio que se presta al ciudadano.

De ahí la necesidad de poner en funcionamiento las instalaciones de cafetería, que ofrezca un servicio de restauración tanto en el desayuno como para el almuerzo.

No disponiendo estos Organismos de personal cualificado en su plantilla, así como por carecer de los medios propios que le permita desarrollar las tareas y actividades necesarias para gestionar y prestar este servicio, se debe acudir a la contratación externa del servicio referido, mediante un contrato de concesión de servicios de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), por tener por objeto la gestión de un servicio de titularidad pública cuya contrapartida viene constituida por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato acompañado por el de percibir un precio.

Las necesidades administrativas a satisfacer mediante el presente contrato son las de promover la prestación de los servicios de cafetería para el personal de administración y servicios dependientes de estos Organismos, así como los usuarios que acuden a realizar trámites.

La adjudicación del presente contrato lleva implícita el otorgamiento de autorización para el aprovechamiento de dominio público de las instalaciones de cocina, almacén y zona de atención de la cafetería.

El adjudicatario utilizará y explotará las instalaciones a su riesgo y ventura, percibiendo de los usuarios de las instalaciones la remuneración en función de la oferta realizada en concepto de precio y asumiendo los beneficios o pérdidas que pueda experimentar por la prestación de sus servicios.

La prestación del servicio no podrá ser motivo de situaciones que sean molestas, insalubres o peligrosas.

No se podrán realizar cambios en el local o en las instalaciones de la cafetería salvo casos de necesidad técnica, debidamente justificados y aprobados por la Dirección del Contrato.

El centro administrativo pondrá a disposición del servicio el posible material inventariable que se contemplará en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

El resto del material técnico y auxiliar necesario para la prestación del servicio deberá ser aportado por el adjudicatario, cumpliendo todos los requisitos exigidos en la legislación para el servicio a prestar.

Los elementos patrimoniales propios aportados por el contratista al comienzo de la adjudicación o en caso de reposición deberán reunir las condiciones de calidad, prestancia y pulcritud necesarias para el ejercicio de la explotación del servicio de cafetería en óptimas condiciones de funcionamiento.

Paseo de la Caridad, 125. Finca Santa Isabel
04008 Almería
T: 950 004 500 Fax: 950 004 575
informacion.dp.al.ced@juntadeandalucia.es



FRANCISCO JAVIER MARTINEZ LOPEZ		20/12/2024 11:53:33	PÁGINA: 2 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwQqsgmP1aNp8J6FNP2u5A80GJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Los artículos de consumo del servicio serán adquiridos por el adjudicatario, siendo responsable de la correcta calidad y conservación de los artículos de consumo expendidos, y de cumplir la normativa legal en materia de alimentación y sanidad.

La empresa contratista adjudicataria se encargará de la limpieza del espacio destinado al servicio, los materiales y productos destinados a tal fin corren a su cargo.

Serán por cuenta del adjudicatario los gastos de suministro de agua y energía eléctrica, y gas en su caso, y el pago del canon de explotación.

Se considera razonable que el contrato tenga una duración de cinco años, lo que permitiría a los adjudicatarios un horizonte adecuado para las inversiones necesarias para la puesta en funcionamiento de la cafetería.

3. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS FRENTE A OTROS TIPOS CONTRACTUALES, CON INDICACIÓN DE LOS NIVELES DE CALIDAD QUE RESULTA NECESARIO CUMPLIR, LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA VERIFICAR LA PRESTACIÓN, ASÍ COMO LAS VARIABLES EN RELACIÓN CON EL IMPACTO DE LA CONCESIÓN EN LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA

Conforme al artículo 15 de la Ley de Contratos del Sector Público, el contrato de concesión de servicios es aquel en virtud del cual 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.

Este derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

Así, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificada en las siguientes ventajas cuantitativas y cualitativas:

1.º Teniendo la Delegación Territorial de Desarrollo Educativo y Formación Profesional de Almería la titularidad de las instalaciones donde se prestará el servicio, ésta no dispone del personal en plantilla necesario para desempeñar la gestión del mismo.

2.º La transferencia del riesgo operacional hacia una empresa especializada o hacia un trabajador autónomo con conocimientos también especializados permite que se sigan prestando los servicios competencia de los Organismos citados, con las garantías necesarias, minimizando el impacto que pudiera derivarse de la gestión propia por las variaciones en la demanda.

Paseo de la Caridad, 125. Finca Santa Isabel
04008 Almería
T: 950 004 500 Fax: 950 004 575
informacion.dp.al.ced@juntadeandalucia.es



FRANCISCO JAVIER MARTINEZ LOPEZ		20/12/2024 11:53:33	PÁGINA: 3 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwQqQsgmP1aNp8J6FNP2u5A80GJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

3.º Este edificio administrativo cuentan con las inversiones necesarias para la prestación del servicio, sin que sea necesario efectuar inversiones iniciales en elementos del inmovilizado material para la prestación del servicio, pero, al mismo tiempo, sin que ello impida la aportación de mobiliario y enseres necesarios y/o que mejoren la calidad del servicio.

4. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO

La demanda de los servicios de cafetería está determinada por distintos factores: el número de personal administrativo y de servicios y usuarios del edificio administrativo, 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, más aún cuando esta Delegación no podría 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.

De facto, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- Número de usuarios de personal de administración y servicios de la cafetería.
- Número de usuarios de personal y servicios de restaurante.
- Número de usuarios externos de la cafetería (acompañantes).
- Estimación de gastos de personal que haya de sufragar el adjudicatario.
- Estimación de gastos para la adquisición de productos de alimentación a cuenta del mismo.

5. 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:

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

Encomendada la gestión del servicio al adjudicatario o adjudicatarios 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 recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes que haya contraído para explotar el servicio objeto de la concesión, estando el concesionario expuesto a las incertidumbres del mercado.

La incidencia económica de los servicios de cafetería se prevé de poca importancia, dada la escasa variabilidad de los aspectos tenidos en cuenta para determinar la demanda de uso.



FRANCISCO JAVIER MARTINEZ LOPEZ		20/12/2024 11:53:33	PÁGINA: 4 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwGqQsgmP1aNp8J6FNP2u5A80GJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El impacto social podría considerarse en el centro, al menos cualitativamente, menos importante que el económico.

El plazo máximo de duración de la concesión queda establecido en 5 años.

A partir del mes número 37 se establece la siguiente revisión de precios: incremento de 0,15 euros (IVA incluido) en cada producto sobre el precio de adjudicación para los dos últimos años restantes.

6. VALOR ACTUAL NETO DE LOS INGRESOS Y GASTOS DEL CONCESIONARIO

Teniendo presente que la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional asume el gasto propio del mantenimiento del edificio, la estimación de los ingresos, los gastos y la rentabilidad del concesionario se resumen en la tablas siguientes:

VOLUMEN DE NEGOCIO

CONTRATO (3 PRIMEROS AÑOS)

Calculado en función del gasto estimado de 8,03 euro al día, IVA excluido, por 40% usuarios para el comedor (19 usuarios) y de 1,85 euros al día, IVA excluido, por 40% usuarios para cafetería (120 usuarios) multiplicado por 260 días al año (52 semanas X 5 días) resultando:

1 AÑO	3 PRIMEROS AÑOS
97.388,20 €	292.164,60 €

GASTOS CONTRATO TRES PRIMEROS AÑOS

Para el cálculo de los costes se aplicarán los porcentajes normalmente utilizados en el sector de la hostelería donde se considera que 1/3 aproximadamente del valor de los ingresos corresponde al coste de los productos y consumibles y otro 1/3 aproximadamente corresponde al coste del personal)

1 AÑO	3 AÑOS
64.925,47 €	194.776,40 €

CONTRATO (2 ÚLTIMOS AÑOS)

(Revisión de precios en los dos últimos años: incremento de 0,15 euros (IVA incluido) en cada producto sobre el precio de adjudicación para los dos años correspondientes).

Calculado en función del gasto estimado de 8,16 euro al día, IVA excluido, por 40% usuarios para el comedor 19 usuarios) y de 1,99 euros al día, IVA excluido, por 40% usuarios para cafetería (120 usuarios) multiplicado por 260 días al año (52 semanas X 5 días) resultando:

Paseo de la Caridad, 125. Finca Santa Isabel
04008 Almería
T: 950 004 500 Fax: 950 004 575
informacion.dp.al.ced@juntadeandalucia.es



FRANCISCO JAVIER MARTINEZ LOPEZ		20/12/2024 11:53:33	PÁGINA: 5 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwGqQsgmP1aNp8J6FNP2u5A80GJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2 AÑOS
204.796,80 €

GASTOS CONTRATO 2 ÚLTIMOS AÑOS

Para el cálculo de los costes se aplicarán los porcentajes normalmente utilizados en el sector de la hostelería donde se considera que $\frac{1}{3}$ aproximadamente del valor de los ingresos corresponde al coste de los productos y consumibles y otro $\frac{1}{3}$ aproximadamente corresponde al coste del personal)

2 AÑOS
136.531,20 €

VALOR ESTIMADO TOTAL

5 AÑOS
496.961,40 EUROS

BENEFICIO BRUTO ESTIMADO

El tercio restante, restados los dos tercios de gastos, corresponde al margen bruto de explotación del negocio al que habrá que deducir gastos financieros, amortizaciones, impuestos y el propio canon

5 AÑOS
165.653,80 €

7. VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN

Con los datos expuestos, se justifica la viabilidad económica de las concesiones que se pretenden licitar en base a las estimaciones realizadas de ingresos y gastos.

EL SECRETARIO GENERAL PROVINCIAL

Fdo.: Francisco Javier Martínez López

Paseo de la Caridad, 125. Finca Santa Isabel
04008 Almería
T: 950 004 500 Fax: 950 004 575
informacion.dp.al.ced@juntadeandalucia.es



FRANCISCO JAVIER MARTINEZ LOPEZ		20/12/2024 11:53:33	PÁGINA: 6 / 6
VERIFICACIÓN	NJyGwGqQsgmP1aNP8J6FNP2u5A80GJ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	