

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRATACIÓN DE CONCESIÓN DE SERVICIO DE EXPLOTACIÓN DE CAFETERÍA Y RESTAURANTE DEL MUSEO DE MÁLAGA EN EL PALACIO DE LA ADUANA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA EXPLOTACIÓN DE DICHO SERVICIO

1.- OBJETO DEL CONTRATO, JUSTIFICACIÓN E INSUFICIENCIA DE MEDIOS POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN.

1.1 Objeto

El Museo de Málaga es un museo de titularidad estatal cuya gestión fue transferida a la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud del Real Decreto 864/1984, de 29 de febrero, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de cultura, haciéndose efectivo dicho traspaso a través del Convenio entre el Ministerio de Cultura y la Comunidad Autónoma de Andalucía sobre gestión de los Archivos y Museos de titularidad estatal, firmado en Cádiz el 18 de octubre de 1984 y revisado en Granada el 23 de mayo de 1994.

Con fecha 2 de diciembre de 2015 se rubricó un Protocolo entre el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte y la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía relativo a la nueva sede del Museo de Málaga en el Palacio de la Aduana, acordándose realizar el día 1 de marzo de 2016 la formalización del acto de entrega de llaves del referido inmueble. A partir de esa fecha, la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía asume la gestión del mismo.

Con el Decreto 178/2016, de 22 de noviembre, se crea el Museo de Málaga como servicio administrativo con gestión diferenciada. El objeto de este contrato es la prestación de los servicios de restaurante y cafetería del Museo de Málaga. Comprende la prestación del servicio de restaurante en la planta cuarta del Palacio de la Aduana, así como de la cafetería situada en la planta baja.

1.2. Justificación

En cuanto a la justificación de dicha contratación, es completar la oferta que ofrece la institución.

Plaza de la Aduana, s/n. 29015 Málaga
Teléfono: 951031438
E.mail: museomalaga.ccul@juntadeandalucia.es



MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 1 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El edificio del Museo de Málaga (ubicado en el Palacio de la Aduana, Plaza de la Aduana s/n) presenta una superficie total de 14.089,52 m² útiles y alberga una importante colección de bienes declarados de interés cultural además de recibir una alta afluencia de público. Dispone de tres salas de arte, tres de arqueología, una sala de exposiciones temporales y un almacén visitable.

Además, a lo largo de todo el año se realizan numerosas actividades dirigidas a todos los públicos: visitas guiadas, talleres, conferencias, conciertos, etc.

Toda esta oferta cultural que implica pasar tiempo en nuestras instalaciones requiere de la prestación de un servicio de restauración para los visitantes ya que no está permitido que los mismos consuman comida o bebidas en las salas, patio y demás zonas visitables.

Asimismo, en la Relación de Puestos de Trabajo, figura un total de 68 plazas entre funcionarios y personal laboral de la Administración de la Junta de Andalucía, personal que cuenta con el correspondiente descanso para desayuno/merienda dependiendo de los turnos y para el que también es de gran utilidad el servicio para evitar la pérdida de tiempo en las entradas y salidas del Museo.

1.3. Insuficiencia de medios

No disponiendo el Museo de Málaga, 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 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), por tener por objeto la gestión de un servicio de titularidad pública cuya contrapartida viene constituida por el derecho a explotar el servicio objeto del contrato.

2.- ELECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Por las características descritas, y a fin de respetar al máximo los principios de transparencia y concurrencia, se plantea la adjudicación del citado contrato, a través de la sustanciación de un procedimiento abierto con tramitación ordinaria.

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 2 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

3.- CLASIFICACIÓN Y CRITERIOS DE SOLVENCIA

Respecto a los criterios de solvencia económica se establecen en el PCAP dos criterios a elegir: Volumen anual de negocios de la persona licitadora o candidata y patrimonio neto, pues lo que pretende este órgano de contratación es que la exigencia de solvencia económica al adjudicatario de esta concesión de servicio sea proporcional a la satisfactoria ejecución de la prestación.

Igualmente, para que la entidad o persona adjudicataria pueda acometer con suficientes garantías la prestación del servicio que se licita se eligen como criterios de solvencia técnica, de modo acumulativo, la realización de los principales servicios de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, declaración responsable del personal que tiene previsto adscribir al servicio de cafetería-restaurante, debiendo acreditar que están en posesión de determinados títulos académicos o profesionales y exigencia de una plantilla mínima indefinida.

4.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Respecto a los criterios de adjudicación elegidos, y fijados en el Anexo X del PCAP que rige dicha contratación, los valorados mediante un juicio de valor, con hasta 50 puntos serán:

- la calidad de los productos (20 puntos)
- el plan de control de calidad del servicio (20 puntos)
- el plan de limpieza, desratización y desinsectación de las instalaciones (10 puntos)

Por su parte, los criterios de adjudicación valorados mediante la aplicación de fórmulas con hasta 50 puntos serán los siguientes:

- el incremento del canon anual establecido (20 puntos)
- premios, reconocimientos o menciones otorgados por organismos públicos o privados del ámbito gastronómico (20 puntos)
- mejoras: propuesta de acondicionamiento y mejora de las instalaciones (10 puntos)

5.- CONDICIONES ESENCIALES DE EJECUCIÓN

Como condición esencial de ejecución, de conformidad con lo previsto en el artículo 202 LCSP, este órgano de contratación se inclina por una condición de tipo ambiental, ligada con la ejecución de dicho

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 3 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

servicio, que se concreta en una actividad de reciclaje y recogida selectiva de los residuos generados durante la ejecución del contrato, en aras a contribuir con el sostenimiento medioambiental.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO DIVISIÓN DE LOTES

El objeto del contrato está referido a un edificio singular, con una función especial como es la de Museo, considerándose muy conveniente que todos los trabajos incluidos en el servicio se presten por la misma empresa, lo que supone una optimización de recursos, dado que se comparten tanto el personal de gestión como el personal operativo de la empresa, con la consiguiente reducción de costes y mejora de la eficiencia. Por ello el contrato no es susceptible de división en lotes.

7.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL CANON PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURANTE Y CAFETERÍA EN EL MUSEO DE MÁLAGA.

Tras cuatro licitaciones que han quedado desiertas, con los expedientes de contratación CONTR 2022/901968, CONTR 2023 206984, CONTR 2023 902650 y CONTR 2024 316693 mediante Resolución de 7 de febrero de 2023, Resolución de 26 de abril de 2023, Resolución de 1 de diciembre de 2023 y Resolución de 4 de julio de 2024 respectivamente, se ha llevado a cabo un nuevo estudio de viabilidad económica y financiera. La limitación de precios y reservas a las que sujetaban los anteriores Pliegos de Prescripciones Técnicas que regían el contrato ha demostrado no suponer una oferta viable ni atractiva para los licitadores.

Se ha decidido por tanto enfocar la licitación en un nuevo modelo de restauración que supone fundamentalmente permitir un salto de calidad.

En el caso del restaurante, se eliminan las limitaciones en cuánto a las reservas de mesa y precios en los productos ofertados y se limita el número de plazas existentes a cuarenta comensales por servicio, con el fin de ofrecer en este espacio una oferta gastronómica de alta calidad, que complemente la oferta cultural del museo para quién desee disfrutar de esta opción.

Por otra parte, en la cafetería, se mantienen los aforos existentes (cuarenta y dos asientos) pero se exige la oferta de un menú de almuerzo asequible a todo el público visitante del museo que a su vez mantenga una calidad acorde tanto con la oferta del restaurante como con la oferta de la institución cultural. Se eliminan igualmente las limitaciones de precio y se permite la reserva de hasta el 30% del aforo.

No obstante, se mantiene la imposibilidad de celebrar eventos que supongan la utilización exclusiva de los espacios, ni en cafetería ni restaurante. Por esta razón y por el gasto que debe asumir la empresa con

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 4 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

el abono de la vigilancia extra en aquellos momentos en que el Museo se encuentre cerrado al público, así como la inversión inicial que debe realizar para la adecuación de la cocina del restaurante, se sigue manteniendo la rebaja del alquiler de los espacios en el cálculo del precio del canon. Esto es así porque estos gastos que se analizarán a continuación hacen difícilmente rentable para cualquier empresa la explotación de la cafetería y el restaurante del Museo de Málaga si además se debe pagar un canon anual elevado y si la duración del contrato no permite recuperar la inversión.

Con respecto al capítulo de obra de la inversión inicial que debe realizar el adjudicatario, le corresponde tanto en cafetería como en restaurante en materia de electricidad y fontanería realizar la instalación necesaria que crea oportuna para dar servicio a la distinta maquinaria. Asimismo, y con respecto a la instalación de gas, le corresponde realizar las instalaciones necesarias para poder contratar el suministro, dado que los contadores son independientes y facturarán el consumo durante el tiempo de la concesión.

La estimación de los gastos de inversión necesarios en obra y en maquinaria sería la siguiente:

	PRECIO
OBRA	
Albañilería	2.984,00 €
Revestimientos	9.269,00 €
Fontanería	1.326,00 €
Electricidad C	2.744,00 €
Electricidad R	12.476,00 €
Seguridad y salud	805,00 €
TOTAL	29.604,00 €
MAQUINARIA	
Campana pared	574,00 €
Horno mixto	4.065,00 €
Cocina a gas	2.071,00 €
Freidora a gas	1.188,00 €
Mesa de trabajo	1.437,00 €
Estanterías	1.398,00 €
Armario de servicio	1.977,00 €
Bajo mostrador refrigerado	2.214,00 €
Cámara frigorífica	3.749,00 €
Armario congelación	1.356,00 €
Mesa prelavado con agujero basura	937,00 €

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 5 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Lavavajillas	1.312,00 €
Lavavajillas	791,00 €
Enfriador de botellas	1.178,00 €
Cafetera (2)	6.162,00 €
Tostador de pan (2)	1.600,00 €
Armario expositor refrigerado	2.347,00 €
Vitrina expositora	1.522,00 €
Exprimidor cítricos	634,00 €
TOTAL	36.512,00 €
TOTAL SIN IVA	66.116,00 €
IVA 21%	13.884,36 €
TOTAL IVA INCLUIDO	80.000,36 €

Se debe señalar que la distribución del gasto en esta memoria se hace a efectos meramente justificativos de la inversión que debe realizar el concesionario sin que la cuantía de esa inversión mínima que exige el Pliego de Prescripciones Técnicas deba emplearse en los mismos conceptos ni por las mismas cantidades que figuran en el desglose.

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en su regulación en los artículos 284 y ss. del contrato de concesión de servicios regula como potestativa la inclusión en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares de un canon o participación.

Por su parte, el art 89 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que puede considerarse como derecho supletorio en este ámbito, tampoco impone el canon (de la misma manera que el artículo 40 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía):

“Artículo 89. Ocupación de espacios en edificios administrativos

La ocupación por terceros de espacios en los edificios administrativos del patrimonio del Estado podrá admitirse, con carácter excepcional, cuando se efectúe para dar soporte a servicios dirigidos al personal destinado en ellos o al público visitante, como cafeterías, oficinas bancarias, cajeros automáticos, oficinas postales u otros análogos, o para la explotación marginal de espacios no necesarios para los servicios administrativos.

Esta ocupación no podrá entorpecer o menoscabar la utilización del inmueble por los órganos o unidades alojados en él, y habrá de estar amparada por la correspondiente autorización, si se efectúa con bienes muebles o instalaciones desmontables, o concesión, si se produce por medio de instalaciones fijas, o por un contrato

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 6 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvlI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

que permita la ocupación formalizado de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 2 / 2000 , de 16 de junio (RCL 2000 , 1380 , 2126) , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Pública”).

Así las cosas, se ha aplicado una bonificación en la valoración de los precios de alquiler del restaurante y cafetería porque si bien es cierto que la imposición del canon en la concesión de servicios es potestativa, también lo es que las arcas públicas no deben soportar los gastos de los suministros a consumir por el futuro establecimiento (electricidad, energía térmica y agua).

A continuación, se enumera una relación de los servicios y superficie que el Museo pone a disposición de la empresa adjudicataria para la prestación del servicio objeto del Contrato:

7.1 Alquiler Cafetería.

El espacio destinado al servicio de cafetería se encuentra ubicado en la planta baja del museo, junto a la entrada principal y vestíbulo denominado Palmeras, así como junto a la tienda del museo. Dicha ubicación está así pensada para que constituya zona de tránsito tanto al comienzo como al final de la visita.

La cafetería, cuenta con unos espacios que suman un total aproximado de 163 m², con la siguiente distribución:

- Cocina: 18 m².
- Barra: 15 m².
- Salón, zona dedicada a las mesas: 130 m².

El precio medio del alquiler mensual en la zona para uso de cafetería es de 16,63 €/m² que supone una valoración de **32.528,28 €/año.**

7.2 Alquiler Restaurante.

El espacio destinado al servicio de restaurante cuenta con una superficie aproximada de 271 m² y se encuentra ubicado en la planta cuarta del museo, con acceso doble mediante ascensores o núcleos de escaleras desde la planta baja del edificio. Este espacio cuenta además con una terraza de 36 m², con privilegiadas vistas a la ciudad. Las dimensiones son:

- Cocina: 20 m².
- Dos espacios anexos de 5 m² y 8,5 m².
- Barra: 8,5 m².
- Salón: 181 m².

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 7 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Terraza: 36 m².
- Aseo con ducha: 8 m².
- Cuarto de limpieza: 3 m².
- Aseos públicos: dos de 4 m².
- Distribuidor aseos y servicios: 6 m².
- Pasillo acceso cocina: 7 m².
- Rellano ascensores: 16 m²

El precio medio del alquiler mensual en la zona es de 16,63 €/m² que supone una valoración de **61.264,92 €/año**.

7.3 Coste de los consumos de agua, electricidad y climatización soportados por los contadores generales del edificio.

El gasto energético y de suministro de agua correrá a cargo del museo, dada la imposibilidad de segregar dicho consumo de las acometidas generales de suministros. La estimación de gastos anuales de estos suministros se ha calculado de la siguiente forma:

7.3.1.- Gasto energético.

A - Energía eléctrica: La potencia instalada en cafetería y restaurante tiene dos componentes, a saber: Alumbrado. La potencia en alumbrado es de una media de 30w/m². Haciendo un total de 9,36 kw en restaurante y 4,89 kw en cafetería. Teniendo en cuenta el horario de ambos servicios según el apartado 1.7, tenemos un consumo para restaurante de 46.324 kwh y para cafetería de 13.692 kwh por año, que en valor monetario teniendo en cuenta el precio medio de la energía que está pagando actualmente en museo de 0,08 €/kwh es de 4.801,28 € al año.

Fuerza. Dado que la mayoría de los equipos que consumen energía para la preparación de los alimentos se alimentarán con Gas Natural, contratado directamente por el adjudicatario, se considera que los únicos equipos que consumirán energía eléctrica serán los de conservación y mantenimiento. Por el tipo de instalación se identifica una potencia instalada de 16 kw en restaurante y 8 kw en cafetería. Teniendo en cuenta el horario de ambos servicios, tenemos un consumo para un régimen de funcionamiento medio del 60% tratándose de equipos de máxima eficiencia energética tipo A++ de de 40.560 kwh en restaurante y de 13.440 kwh para cafetería al año, que en valor monetario teniendo en cuenta el precio medio de la energía que está pagando actualmente en museo de 0,08 €/kwh es de 4.320,00 € al año.

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 8 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El total de energía eléctrica consumida sería de **9.121,28 € al año**.

B - Energía térmica: La potencia térmica instalada en proyecto para ambos espacios es de 300w/m2 haciendo un total de 93,6 kw para el restaurante y de 48,9 kw para la cafetería. El régimen de funcionamiento, sobre la potencia instalada, en la actividad de restaurante suele dimensionarse para funcionamiento entre 40%-50% y entre 50%-60% para la actividad de cafetería. Teniendo en cuenta el horario de ambos servicios, el consumo anual sería de 177.900 kwh y 85.930 kwh. Respectivamente. El valor económico, tratándose de unos equipos de producción de energía calorífica/frigorífica del tipo bomba de calor con recuperación con eficiencia energética tipo A++ con COP de 3 (0,03 €/kwh) sería de 5.337 € al año para el restaurante y 2.578 € al año para la cafetería.

El total de energía térmica consumida sería de **7.915 € al año**.

Y el total de gasto energético (Electricidad y Climatización) será en torno a **17.036,28 € al año**.

7.3.2.- Suministro de agua:

El consumo de agua en este tipo de instalaciones es reducido ya que se instalarán electrodomésticos lavaplatos. Se ha estimado, por la experiencia de otras instalaciones en funcionamiento, en un consumo anual de 3575 m3 cuyo valor es de unos **2.627 € al año**.

7.4 Horario de prestación del servicio.

7.4.1 Horario de Cafetería.

El horario de cafetería será de martes a sábado de 09:00 a 19:00 horas y domingos y festivos de apertura de 9:00 horas a 15:00 horas. Cierre todos los lunes, con la excepción de los lunes vísperas de festivo, en que el horario será de 09:00 horas a 15:00 horas.

7.4.2 Horario de Restaurante.

El horario de restaurante será de martes a sábado de 13:00 a 16:00 horas y de 19:00 a 00:30 horas y festivos de apertura de 13:00 horas a 16:00 horas y de 19:00 a 00:30 horas. Cierre todos los lunes y domingos.

7.5 Valoración del Canon.

Haciendo recopilación de todo lo anterior podemos componer el canon mínimo por el que saldrá la licitación. Después de una revisión exhaustiva se ha valorado que la repercusión de alquileres requiere de un coeficiente corrector de un 74%, teniendo en cuenta la limitación de horarios y la limitación de eventos impuesta en el Pliego de Prescripciones Técnicas que rige el contrato.

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 9 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

7.5.1.- Repercusión del valor alquileres.

Al resultar el horario de funcionamiento real de la cafetería muy limitativo en el número de servicios prestados, y con objeto de no penalizar los precios de los servicios, la valoración de los precios de alquiler se ponderará con una bonificación del 74%, resultando 8.457,35 € al año.

En cuanto al número de servicios prestados en el restaurante, se ha tenido en cuenta la limitación de horario de apertura y de realización de eventos. En este caso, la valoración de los precios de alquiler se ponderará también con una bonificación del 74%, resultando 15.928,88 € al año.

Con lo que la parte del canon correspondiente a los alquileres será de **24.386,23 € al año.**

7.5.2.- Repercusión de los costes energéticos y de suministro de agua.

Como ya se ha indicado los costes soportados por el Museo son de **19.663,28 € al año.**

7.5.3.- Prestación de canon en especies.

Como quiera que los licitadores tienen que poner a disposición, de forma totalmente gratuita e incluida en sus ofertas los siguientes servicios:

v servicio de catering para eventos culturales vinculados a actividades del museo, que no necesariamente deberán servirse en el espacio del restaurante, con un coste de 3.000 €/año

v Reducción de al menos 10% en los precios ofertados a los trabajadores del museo en la cafetería, con un coste de 819 €/año

v Inversión en cocina, 8.000 €/año

Resulta un total de **11.819 € al año.**

7.5.4.- Sobrecoste incurrido por el explotador en seguridad.

Durante los periodos de apertura del restaurante en los que el Museo se encuentra cerrado, el explotador se hará cargo del coste de la seguridad del Museo de la zona de acceso al restaurante.

Esto es: De martes a sábado, 2,5 horas/día (entre las 22:00 y las 00:30 horas)

Festivos de apertura: 6 horas/día (entre las 15:30 horas y las 16:00 horas y entre las 19:00 y las 00:30 horas).

El servicio de seguridad se realizará con al menos, un guardia de seguridad acreditado con servicio sin armas.

El coste estimado para este servicio es de **17.826 € anuales.**

Finalmente, con todos estos datos, se estima un **canon inicial de licitación de 14.404,51 € al año.**

El devengo del canon se producirá en los primeros DIEZ días, a contar desde la fecha de la firma del contrato, y así sucesivamente durante la vigencia del Contrato.

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 10 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

El canon al que finalmente se comprometa el licitador en su oferta será objeto de actualización anual (siempre que sea al alza), sirviendo como módulo la variación anual del índice de precios de electricidad, gas y otros combustibles, a nivel nacional, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión.

El canon sólo podrá ser actualizado en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato.

8.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA.

Este estudio de viabilidad se realiza como actuación previa a la contratación de la concesión de servicios para la explotación de los servicios de cafetería y restaurante en el Museo de Málaga, 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 contrato de concesión de servicios la tramitación del expediente vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de estos 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 debería 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-

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 11 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

financiera se considere suficiente por la naturaleza y finalidad de los servicios o por la cuantía de la inversión requerida.

Así lo considera el Museo de Málaga, por las razones siguientes:

1. La cuantía de la inversión que hay que realizar para la explotación de los servicios de cafetería y restaurante está minorada por el hecho de que los locales ya disponen de los medios materiales para la prestación del servicio (salvo la cocina del restaurante). El adjudicatario sólo tendría que responder de la reposición de dichos medios en caso de deterioro y aportar los enseres necesarios para la prestación del servicio.
2. Los gastos de luz y agua son a cuenta de la administración.
3. Se trata de un servicio que funciona muy bien en otros museos.

Por lo tanto, el Museo de Málaga propone, como actuación preparatoria previa a la decisión de explotar en régimen de concesión de servicios la prestación del servicio de Cafetería y Restaurante en el Museo de Málaga, la realización de un estudio de viabilidad económico-financiera.

8.1.-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 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:

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 12 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

1. Teniendo el Museo de Málaga la titularidad de las instalaciones donde se prestará el servicio, éste no dispone del personal en plantilla necesario para desempeñar la gestión de este.
2. La transferencia del riesgo operacional hacia una empresa especializada permite que se sigan prestando los servicios con las garantías necesarias, minimizando el impacto que pudiera derivarse de la gestión propia por las variaciones en la demanda.

8.2.- Previsiones sobre la demanda de uso.

La demanda de los servicios de Cafetería y Restaurante está determinada por distintos factores: el número de visitantes, 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 este Museo 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:

1. Media de visitantes/usuarios del Museo durante el año 2024, 19.775 visitantes al mes.
2. Estimación de gastos de personal y de vigilancia que haya de sufragar el adjudicatario.
3. Estimación de gastos para la adquisición de productos de alimentación a cuenta del mismo.

8.3.- 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:

- 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

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 13 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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.

8.4.- Valor actual neto de los ingresos y gastos del concesionario.

Teniendo presente que la Administración asume el pago de los suministros de agua y electricidad, así como los propios del mantenimiento de los edificios, la estimación de los ingresos, los gastos y la rentabilidad del concesionario se resumen en la tabla siguiente

VOLUMEN DE NEGOCIO:

Para calcular el volumen de negocio se ha elaborado un estudio detallado de los precios de la competencia y los precios asumibles por el consumidor. Sobre las conclusiones de dicho estudio, hemos estimado las ratios medias de venta de la forma siguiente:

Cafetería 3,50 € por venta, IVA excluido, por el 10% de los visitantes y el 5% del personal del museo -en este último caso, teniendo en cuenta solo gasto en cafetería con el 10% de descuento-, multiplicado por el número de días de apertura del Museo al año, teniendo en cuenta 260 días de apertura, 60 trabajadores del museo y una media de 237.300 visitantes al año.

Restaurante 40 € por venta, IVA excluido, teniendo en cuenta el número de plazas existentes y los servicios a ofrecer durante los días de apertura del Museo teniendo en cuenta turno de almuerzo más cena. Estas ratios reflejan el objetivo de venta media por tique emitido.

Todo ello aplicando una subida de un 1,5% anual.

	PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	QUINTO AÑO	SEXTO AÑO	SÉPTIMO AÑO	OCTAVO AÑO	NOVENO AÑO	DÉCIMO AÑO
GASTO PERSONAL CAFETERÍA	2.457 €	2.493 €	2.531 €	2.569 €	2.607 €	2.646 €	2.686 €	2.726 €	2.767 €	2.809 €
GASTO VISITANTES CAFETERÍA	83.055 €	84.300 €	85.565 €	86.848 €	88.151 €	89.473 €	90.815 €	92.178 €	93.560 €	94.964 €
GASTO RESTAURANTE	864.000 €	876.960 €	890.114 €	903.466 €	917.018 €	930.773 €	944.734 €	958.906 €	973.289 €	987.888 €
TOTAL	949.512 €	963.754 €	978.211 €	992.884 €	1.007.777 €	1.022.894 €	1.038.237 €	1.053.811 €	1.069.618 €	1.085.662 €

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 14 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

GASTOS TOTALES:

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, todo ello incrementado en 1,5% anual.

COSTE

PRODUCTOS 316.504 € 321.251 € 326.070 € 330.961 € 335.925 € 340.964 € 346.079 € 351.270 € 356.539 € 361.887 €

COSTE

PERSONAL 316.504 € 321.251 € 326.070 € 330.961 € 335.925 € 340.964 € 346.079 € 351.270 € 356.539 € 361.887 €

TOTAL

633.008 € 642.503 € 652.140 € 661.922 € 671.851 € 681.929 € 692.158 € 702.540 € 713.078 € 723.775 €

BENEFICIO BRUTO ESTIMADO:

El tercio restante corresponde al margen bruto de explotación del negocio al que habrá que deducir gastos financieros y amortizaciones.

Para poner en marcha el servicio el contratista deberá ejecutar una serie de mejoras tanto en el local, como en equipamientos o instalaciones y que son necesarias para la correcta ejecución del contrato. La inversión mínima exigida en el pliego es de 80.000 euros y la amortización de este equipamiento se hará por periodos de no más de 10 años. Como la duración máxima del contrato es de 10 años no habría parte de la inversión pendiente de amortizar a la finalización del contrato.

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 15 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

GASTOS										
FINANCIEROS	3.200 €	3.200 €	3.200 €	3.200 €	3.200 €	3.200 €	3.200 €	3.200 €	3.200 €	3.200 €
CANON										
	14.404 €	14.404 €	14.404 €	14.404 €	14.404 €	14.404 €	14.404 €	14.404 €	14.404 €	14.404 €
BENEFICIO										
INDUSTRIAL	298.899 €	303.647 €	308.465 €	313.356 €	318.321 €	323.360 €	328.474 €	333.665 €	338.934 €	344.282 €

Así pues y, en conclusión, con los datos expuestos, se justifica la viabilidad económica de la concesión que se pretende licitar en base a las estimaciones realizadas de ingresos y gastos.

9.- PERSONAL SUBROGABLE.

Con respecto al personal necesario para la concesión de servicio no existe en este caso personal subrogable porque aunque el artículo 63 del Convenio Colectivo del Sector de la Hostelería para la provincia de Málaga se remite, en cuanto a la subrogación por cambio en la autorización administrativa, a lo dispuesto en los artículos 57 a 65 del capítulo décimo segundo del V Acuerdo Laboral de ámbito Estatal para el sector de la Hostelería, preceptos que incluyen entre los supuestos de subrogación la “*Sucesión de contratas, Concesión de la explotación de servicios y Concesiones Administrativas*”, el anterior contrato de concesión de servicio de explotación de la cafetería y el restaurante del Museo de Málaga, se extinguió en febrero de 2020.

10.- PLAZO DE EJECUCIÓN.

Atendiendo a lo establecido en el apartado 6 del artículo 29 de la LCSP y teniendo en cuenta las inversiones necesarias para la explotación del servicio, se establece un plazo de vigencia de 5 años, susceptible de prórrogas anuales por 5 años más, dado que diez años se calcula un periodo de tiempo razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, conforme se desprende del estudio de viabilidad económica y financiera.

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 16 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

11.- RESPONSABLE DEL CONTRATO.

La persona responsable del contrato será la directora del Museo de Málaga, Dña. María Morente del Monte.

En Málaga a la fecha de la firma electrónica

LA DIRECTORA DEL MUSEO

Fdo.: María Morente del Monte

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/03/2025 13:08:50	PÁGINA: 17 / 17
VERIFICACIÓN	NJyGw2LA54jWYF53F6uk9Uw3v6tvLI	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	