



Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD
Delegación Territorial en Jaén

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA CONTRATACIÓN DE LA CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DEL SERVICIO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL BAR-CAFETERÍA Y COMEDOR DE VARIOS CENTROS DEPENDIENTES DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD EN JAÉN ADSCRITOS A LA CONSEJERÍA DE INCLUSIÓN SOCIAL, JUVENTUD, FAMILIAS E IGUALDAD.

EXPEDIENTE: 18CISJUF/2025 - CONTR 2025 682116

1. Finalidad y justificación del servicio.

El objetivo de los Centros de Participación Activa de Personas Mayores es realizar una serie de actividades que promuevan el envejecimiento activo, con el fin de mejorar la calidad de vida a medida que las personas envejecen. Por ello, entendemos que sean Centros de promoción del bienestar de las personas mayores, tendiendo al fomento de la convivencia, la integración, la participación, la solidaridad y la relación con el medio social, realizando, por tanto, numerosas actividades (talleres, charlas, conferencias, viajes, visitas culturales, encuentros, jornadas,...), así como información, asesoramiento, gestión y tramitación de recursos e intervención social. En el caso de los Centros Residenciales para Personas Mayores, se presta un servicio residencial para personas mayores en situación de dependencia, en sustitución del hogar familiar, ofreciendo alojamiento, convivencia y atención integral

En ambos tipos de centros, además de actividades sociales, de auto ayuda, culturales, recreativas, deportivas, musicales, artesanales, turísticas, y de alojamiento, manutención, atención integral, etc., se ofrecen también servicios tales como:

- Servicio de Orientación Jurídica.
- Servicio de Bar-Cafetería y comedor.
- Servicio de Peluquería.

Estos centros tienen diversos bienes e instalaciones que se destinan a la explotación de los servicios de Cafetería-Comedor, para cubrir las necesidades demandadas por los usuarios de dichos Centros.

Debido a que estos servicios favorecen la integración y relación social y son ampliamente demandados por el colectivo de personas mayores, es procedente tener contratado este servicio en cada uno de los Centros de Participación Activa.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la concesión del servicio, 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), norma que exige que en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos vinculante si concluye en la inviabilidad de un proyecto.

Tal y como recoge el artículo 285 en su punto segundo, 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. Teniendo en cuenta que en la concesión del servicio de bar-cafetería no se prevé la realización de obras o inversiones de cuantía significativa, se estima suficiente la realización de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera.

MERCEDÉS CANO HIDALGO		17/11/2025 16:34:31	PÁGINA: 1 / 4
VERIFICACIÓN	NjyGw60uV9FErpuvxL4D03rx8bdwPC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Así mismo según el artículo 297, en lo no previsto respecto al contrato de concesión de servicios, le será de aplicación la regulación establecida en la presente Ley respecto al contrato de concesión de obras, siempre que resulte compatible con la naturaleza de aquel, como en este caso el artículo 247 que regula el estudio de viabilidad del contrato de concesión de obras.

2. Justificación de las ventajas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.

Las distintas fórmulas organizativas para llevar a cabo las actividades y servicios públicos de las Administraciones se dividen en dos modos sustanciales: la gestión de forma directa o la gestión de forma indirecta, cuya diferenciación radica en el hecho de si la responsabilidad en la prestación de la actividad recae directamente en la propia entidad o se traslada a un tercero que es designado por la entidad.

Al carecer de medios propios para realizar las distintas actividades que componen el objeto del contrato, es necesario acudir a la contratación externa del servicio con empresas especializadas en el sector, siendo esta fórmula de realización de la prestación objeto del contrato la más adecuada, al proporcionar una solución integral a las necesidades expuestas.


Considerando que se trata de un servicio susceptible de contraprestación económica, dado el fin marcadamente económico de la gestión y explotación del mismo y la necesidad de contar con una autonomía patrimonial y funcional para su gestión, se optaría por la gestión indirecta mediante alguna de las fórmulas previstas en la LCSP.

Conforme al artículo 15 de la LCSP, 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.

La exposición del concesionario al riesgo de mercado constituye el factor clave para haber optado por el contrato de concesión de servicio frente al contrato de servicios, puesto que constituye un incentivo fundamental para que el contratista trate de poner todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor afluencia posible y rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad. La asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del establecimiento lo que incidirá en una mayor satisfacción de los usuarios de los Centros objeto del presente contrato.

Por todo ello, se realiza este estudio de viabilidad económica y calcular el valor estimado del contrato, previo al inicio del expediente, para la contratación de la concesión del servicio de Bar-Cafetería y Comedor o de Bar-Cafetería en las dependencias de los siguientes Centros de Participación activa para personas mayores de la provincia de Jaén y Residencia de Personas Mayores, dividido en los siguientes lotes:



N.º DE LOTE	CENTRO	DIRECCIÓN
1	CPA de Alcaudete	Ctra. De Alcalá La Real, s/n
2	CPA de Bailén	C/ Hijas de la Caridad, 1
3	CPA de Jaén I (Catedral)	C/ Francisco Coello, 30

MERCEDES CANO HIDALGO		17/11/2025 16:34:31	PÁGINA: 2 / 4
VERIFICACIÓN	NjyGw60uV9FErpuvxL4D03rx8bdwPC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4	CPA de Jódar	C/ Sanabria s/n
5	RPM de Linares	Avd. Torrito s/n

3. Previsiones sobre los ingresos anuales y Valor estimado.

Conforme a lo establecido en el artículo 101 de la LCSP, el 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 prorrogas.

El cálculo se ha realizado partiendo de la información primaria aportada por el personal adscrito a los propios centros, en virtud de las consultas realizadas a la dirección de los correspondientes centros.

Método de cálculo:

- El método de cálculo que se aplicará será en función del número socios y usuarios de los Centros de Participación Activa y RPM de Linares y el número aproximado de socios/usuarios que asisten diariamente como posibles usuarios del bar cafetería.
- Se distinguen por un lado la media diaria de personas que hacen uso de la cafetería (A) y que consumen normalmente refrescos, cafés, infusiones, etc., y a las que se estima un gasto medio diario de 1,2 Euros (IVA no incluido), y por otro lado la media diaria de personas que hacen uso del comedor o retiran comidas para llevar (B), estimando un gasto medio de 5,46€ por menú.
- 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, menús, raciones, etc.
- Se estima para el cálculo que el centro está abierto una media 260 días al año (de lunes a viernes, aunque excepcionalmente y con autorización del centro se podrá abrir en sábados, domingos y festivos).
- El plazo de ejecución del contrato es de 36 meses, con posibilidad de prórroga de hasta 24 meses más. (5 años) Teniendo en cuenta estos valores, el Valor estimado se calcula a través de la fórmula siguiente:

$$\mathbf{V.E. (\text{€})} = ((\mathbf{A} \text{ personas/día} * \mathbf{1,2 \text{ €/persona}}) + \mathbf{B} \text{ comidas/día} * \mathbf{5,16 \text{ €/comidas}}) * \mathbf{260 \text{ días/año}} * \mathbf{5 \text{ años}}.$$

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

LOTE	CENTROS	(A) Media diaria de personas que hacen uso de la cafetería	Gasto medio diario en cafetería (€)	(B) n.º medio diario de comidas servidas	Precio medio menú (€)	Ventas (media diaria)	Ventas (media anual)	Valor Estimado (36 meses + 24 meses prorrogables)
1	CPA Alcaudete	20	1,20 €	10	5,46 €	78,60 €	20.436,00 €	102.180,00 €
2	CPA Bailén	50	1,20 €	110	5,46 €	660,60 €	171.756,00 €	858.780,00 €
3	CPA Jaén I (Catedral)	25	1,20 €	10	5,46 €	84,60 €	21.996,00 €	109.980,00 €
4	CPA Jódar	40	1,20 €	30	5,46 €	211,80 €	55.068,00 €	275.340,00 €
5	RPM Linares	55	1,20 €	0	5,46 €	72,00 €	18.720,00 €	93.600,00 €
							VALOR TOTAL ESTIMADO	1.439.880,00 €

MERCEDÉS CANO HIDALGO		17/11/2025 16:34:31	PÁGINA: 3 / 4
VERIFICACIÓN	NjyGw60uV9FErpvxL4D03rx8bdwPC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

4. Conclusión

El valor estimado del contrato asciende a 1.439.880,00€ (IVA excluido). No se encuentra sujeto a Regulación Armonizada, tal y como resulta del artículo 20.1 de la LCSP.

La contratación que se justifica con este estudio de viabilidad, se hará a través de la figura contractual del contrato de concesión de servicios, regulado en los artículos 15 y en el Capítulo III del Título II del Libro Segundo de la LCSP, comprensivo de los artículos 284 a 294, tramitando el correspondiente expediente administrativo, según se dispone en el artículo 116 de la norma legal citada. Se hará mediante procedimiento restringido, según se señala en artículo 131.2 de la LCSP. Corren por cuenta del adjudicatario los costes asociados a la prestación del servicio, no suponiendo compromiso económico para la Administración, entre los que se encontrará la obligación por parte del adjudicatario de cada lote de abonar la Delegación Territorial de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad en Jaén un CANON ANUAL de TRESCIENTOS EUROS (300,00 euros) a razón de VEINTICINCO EUROS MENSUALES (25,00 euros), pagaderos trimestralmente, dentro de los primeros 15 días naturales del trimestre respectivo (enero, abril, julio y octubre), en el modelo legalmente establecido para ello (Modelo 046) debiéndose presentar el resguardo de dicho ingreso a la Dirección del respectivo Centro.

Realizados dichos cálculos, se concluye en sentido favorable respecto a la viabilidad de la concesión de servicios, consistentes en la explotación de los servicios de bar-cafetería y comedor en centros dependientes de la Delegación Territorial adscrita a la Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad en Jaén.

En Jaén, a fecha de la firma electrónica.

LA JEFA DE SERVICIO DE
GESTIÓN DE SERVICIOS SOCIALES



MERCEDES CANO HIDALGO		17/11/2025 16:34:31	PÁGINA: 4 / 4
VERIFICACIÓN	NJyGw60uV9FErpuvxL4D03rx8bdwPC	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	