

## VALOR ESTIMADO Y ESTUDIO DE VIABILIDAD

**Expediente: OC-COM-2026-01**

**Título: CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y RESTAURACIÓN DEL EDIFICIO SEDE SOCIAL DE PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA S.A.**

De conformidad con el art. 101.b de la LCSP establece que, en concesiones de servicios el valor estimado será el importe neto de la cifra de negocios, sin IVA, que se estima generará la empresa concesionaria durante toda la duración del contrato, como contraprestación por los servicios objeto de la concesión.

Los datos para la realización de los cálculos son los siguientes:

<b>Variable</b>	<b>Dato</b>
Superficie	264 m <sup>2</sup>
Aforo	115 personas
Horario mínimo	L-V, 8:00-16:30
Duración concesión	10 años
Actividad	Cafetería + menús + catering
Eventos	Catering, eventos autorizados
Canon mínimo	12.000 €/año

### **Cálculo del Valor Estimado:**

#### **A) Ingresos por cafetería diaria**

- Usuarios diarios medios (desayuno + comidas): **120 personas**
- Ticket medio cafetería/comida / desayuno: **7,50 €**
- Días de actividad: **215 días/año**

#### **Cálculo:**

$$120 \times 7,50 \text{ €} \times 215 \text{ días} = \mathbf{193.500 \text{ € / año}}$$

## **B) Ingresos por catering y eventos**

- 5 eventos al mes de media
- Ticket medio evento: 1.200 €
- 12 meses /año

### **Cálculo:**

$$5 \times 1.200 \text{ €} \times 12 = 72.000 \text{ € / año}$$

## **C) Cifra de negocios anual estimada:**

<b>Concepto</b>	<b>€/año</b>
Cafetería diaria	193.500 €
Catering y eventos	72.000 €

**TOTAL ESTIMADO ANUAL 265.500 €**

### **Valor estimado total de la concesión (10 años):**

$$265.500 \text{ €} \times 10 \text{ años} = 2.655.000 \text{ € (IVA excluido)}$$

## **ANÁLISIS DE VIABILIDAD (CÁLCULOS ESTIMADOS)**

### **Concesión del servicio de cafetería**

#### **1. Objeto**

La concesión tiene por objeto la explotación del servicio de cafetería, restauración y catering en un espacio de 264 m<sup>2</sup> con aforo de 115 personas, en horario mínimo de lunes a viernes de 8:00 a 16:30 horas, incluyendo la posibilidad de realización de eventos autorizados.

La duración prevista de la concesión es de **10 años**.

#### **2. Régimen económico y riesgo operacional**

La retribución del concesionario procederá exclusivamente de los ingresos derivados de la explotación del servicio (usuarios y eventos), asumiendo íntegramente el riesgo operacional..

Se establece un **canon mínimo anual de 12.000 €**.

### **3. Estimación de ingresos**

Sobre la base de los datos de utilización previstos en el cálculo del valor estimado:

- **Ingresos anuales por cafetería diaria:** 193.500 €
- **Ingresos anuales por catering y eventos:** 72.000 €

**Cifra de negocios anual estimada:** 265.500 €

### **4. Valor estimado de la concesión**

De conformidad con el artículo 101.b LCSP, el valor estimado se corresponde con el importe neto de la cifra de negocios prevista durante toda la duración del contrato:

**265.500 € × 10 años = 2.655.000 € (IVA excluido)**

### **5. Análisis de viabilidad:**

La estimación de ingresos permite:

- Asumir los costes ordinarios de explotación (personal, suministros, materias primas, mantenimiento).
- Abonar el canon mínimo anual previsto.
- Obtener un margen empresarial razonable condicionado al nivel real de demanda.

### **6.- Inversión inicial y amortización**

La concesión no impone inversiones obligatorias iniciales. No obstante, el pliego contempla como criterio de adjudicación la posibilidad de ofertar mejoras en el local, valorables únicamente cuando la inversión global supere los 60.000 € (IVA excluido).

A efectos de análisis de viabilidad, se considera un escenario estimativo en el que el adjudicatario realice una inversión inicial de 60.000 €, destinada a actuaciones de rediseño, redecoración y renovación de mobiliario.

Amortización estimada:

Duración concesión: 10 años

Inversión estimada: 60.000 €

Amortización lineal estimada:

60.000 € / 10 años = 6.000 € / año

Impacto sobre cifra anual estimada (265.500 €): reducido y asumible dentro del margen ordinario de explotación.

**7.-Conclusión:**

De acuerdo con la estimación de ingresos realizada y considerando la duración contractual, el volumen de actividad previsto permite concluir que la explotación resulta **económicamente viable**, quedando sujeta la rentabilidad efectiva a la demanda real del servicio, que será asumida como riesgo propio del concesionario.