



## ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

### CONTRATO DE CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CANTINA EN LA SEDE DEL IMIDA EN LA ALBERCA

#### Contenido

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO .....	1
2. FINALIDAD DEL CONTRATO .....	2
3. VARIABLES A TENER EN CUENTA .....	2
3.1. Ubicación.....	2
3.2. Descripción del equipamiento .....	2
3.3. Usuarios .....	2
4. ANÁLISIS ECONÓMICO .....	3
5. CONCLUSIONES .....	5

#### 1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

Conforme al artículo 15 de la LCSP, “1. El contrato de concesión de servicios es aquel en cuya virtud 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. 2. El derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo anterior.”

La contratación que se pretende del “Servicio de Cantina en la sede del IMIDA en La Alberca” no debe confundirse con un contrato de servicios, en que el riesgo operacional permanece en la Administración Pública contratante, de acuerdo con la regulación de la Directiva 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión. Para esta Directiva el criterio delimitador del contrato de concesión de servicios respecto del contrato de servicios es quién asume el riesgo operacional.

En este caso se traslada al concesionario la exposición al riesgo de mercado, lo que lleva implícito 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.

El presente Estudio de Viabilidad para la tramitación del CONTRATO DE CONCESIÓN DEL SERVICIO DEL DE CANTINA EN LA SEDE DEL IMIDA EN LA ALBERCA, tiene por objeto dar respuesta al art. 285. 2. de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, según el cual:





*“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, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto”.*

Teniendo en cuenta que en la concesión del servicio no se prevé la realización de obras o inversiones, se estima suficiente la realización de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera.

## 2. FINALIDAD DEL CONTRATO

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de un servicio de restauración de titularidad de esta Entidad, siendo este susceptible de explotación económica por particulares.

Con la puesta en marcha de este servicio se pretende:

- Atender las necesidades del personal que presta servicio en dicho centro
- La atención puntual cuando se requiera de reuniones oficiales, conferencias, jornadas, talleres o cursos, en la misma sede

## 3. VARIABLES A TENER EN CUENTA

### 3.1. Ubicación

La Cantina del IMIDA se encuentra localizada en la Sede Principal del Instituto, en Calle Mayor s/n de La Alberca, Murcia. Se trata de una edificación aislada, formando parte del conjunto de edificios que conforman la sede.

### 3.2. Descripción del equipamiento

El edificio de la Cantina cuenta con varias dependencias. Junto a éstas se cuenta con una zona exterior acondicionada para el aparcamiento de vehículos.

Las superficies útiles de las estancias son las siguientes:

HABITÁCULO	M2
ALMACEN I	3,62
ASEOS I	11,23
COMEDOR	124
COCINA	34,15
ALMACEN II	6,5
COMEDOR AUXILIAR	49,2
ASEO II	2,8
TOTAL	231,5

### 3.3. Usuarios

Teniendo en cuenta que la Cantina se encuentra localizada en las instalaciones del Instituto, en un recinto cerrado con barrera y control de accesos, los principales usuarios serán el propio personal destinado en esta





finca del IMIDA, y puntualmente personas distintas del centro que acuden para la celebración de reuniones oficiales, jornadas, cursos, talleres y otros eventos.

#### 4. ANÁLISIS ECONÓMICO

Para desarrollar el análisis económico del servicio se han tenido en cuenta las siguientes hipótesis, para los 2 años de funcionamiento del servicio:

##### -GASTOS

a) Inversiones necesarias para el inicio de la actividad:

No se prevé necesario que el concesionario realice inversión u obra en la Cantina para la realización de la actividad, salvo aquellas obras de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora técnica que en cada momento vengan impuestas por normas de carácter técnico o general o aquellas de reforma o mejora que, sin que suponga la ampliación de la superficie ocupada originariamente, desee realizar el concesionario con carácter voluntario, y previa autorización del Instituto.

b) El aprovisionamiento de materias primas se estima en un 27% sobre ventas.

c) En cuanto al canon a satisfacer por el adjudicatario a la Administración, se ha contado con 180 euros/anual, que permanecen invariables a lo largo del periodo de concesión.

d) Para gastos generales se ha considerado un 15% que incluyen gastos asesorías (fiscal y laboral), seguros, gastos bancarios, etc. No se incluyen los gastos de luz, agua y gas que corren por cuenta del IMIDA.

e) Los gastos en recursos humanos para un adecuado funcionamiento del restaurante, se han estimado según lo establecido en la siguiente tabla, para un mínimo de dos empleados, un cocinero o cocinera y un camarero o camarera a jornada completa, bajo la dirección del empresario. Calculado conforme al Convenio Colectivo de Hostelería de la Región de Murcia, vigente en 2023, y estimando una subida salarial de un 1% para cada una de las anualidades siguientes a la de la concesión.

SALARIO BRUTO ANUAL	15.648
MENSUAL CON PRORRATEO EXTRA	1.304

PERSONAL	DATOS
Salario medio mensual	1.304
Incremento salarial anual	0,01
Nº empleados	2
% coste Seguridad Social	0,37





AÑO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	TOTAL CONCESIÓN
Salario (€)	31.296	31.609	31.925	32.244	127.074
Seguridad Social (€)	11.580	11.695	11.812	11.930	47.017
<b>TOTAL (€)</b>	<b>42.876</b>	<b>43.304</b>	<b>43.737</b>	<b>44.174</b>	<b>174.091</b>

**-INGRESOS**

Para el cálculo de los ingresos se ha estimado lo siguiente:

-El volumen potencial de usuarios que harán uso de la Cantina en turno de desayuno y comida. Este volumen está calculado con respecto a la plantilla destinada en las instalaciones (179 personas) aplicando un porcentaje reductor equivalente a las personas que realizan salidas diarias a las Fincas Experimentales y no utilizarán la cantina.

-Se ha considerado el promedio del importe de consumición en desayunos y comidas con las tarifas de precios máximos previstos para la concesión.

-Se ha considerado el promedio de reuniones y otros eventos celebrados anualmente hasta la fecha, así como la media de los consumos por estos conceptos.

-Se han considerado 244 días laborables por cada anualidad del contrato.

Así:

		POTENCIALES DESAYUNO	POTENCI. COMIDAS
USUARIOS DESTINADOS	179	71,6	26,85
DÍAS LABORABLES	244		

INGRESOS/VENTAS				
	Precio sin IVA	% Usuarios potenciales	Volumen de negocio anual	Volumen de negocio del contrato
Desayunos	2,25	40	39.308	157.234
Comidas	8,00	15	52.411	209.645
Reuniones	168	10	1.680	6.720
<b>TOTALES</b>			<b>93.399</b>	<b>373.599</b>

A los efectos del cálculo del valor estimado del contrato, se ha seguido el artículo 101.1. b), de la Ley de Contratos del Sector Público, donde se establece como el importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que según las estimaciones, generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo como contraprestación por los servicios objeto del contrato (ventas/ingresos), incluyendo las prórrogas previstas del contrato (2 años). Por tanto, se ha estimado para una duración de 4 años. Para su





cálculo, se han mantenido las mismas hipótesis de ventas que para todos los años de la concesión, siendo el **valor estimado del contrato de 373.599,00 €.**

Según todas las hipótesis anteriores, la actividad económica a realizar presentaría la siguiente cuenta de resultados:

GASTOS	PERSONAL	174.091
	MATERIAS PRIMAS (30%)	112.079
	CANON	720,00
	GASTOS GENERALES (15%)	56.040
	TOTAL GASTOS	342.930

BENEFICIO PERIODO TOTAL CONCESIÓN	
BENEFICIO € (INGRESOS-GASTOS)	30.667
BENEFICIO %	8,21 %

## 5. CONCLUSIONES

Del análisis económico de la actividad, según las hipótesis establecidas, la rentabilidad para la duración total de la concesión, incluidas las prórrogas, asciende a un 8,21 % lo que ofrecería una rentabilidad positiva desde el primer año de contrato.

Estos datos avalan la sostenibilidad y viabilidad del servicio, que manteniendo 2 puestos de trabajo estables al año, se convierte en un servicio fundamental para la plantilla del IMIDA, así como para los eventuales asistentes a reuniones, conferencias, jornadas, cursos y talleres.

Con una promoción adecuada, una explotación diligente, una atención personalizada, tanto a los funcionarios como al personal externo, y una buena oferta de servicios, se prevé que la explotación cubra los costes y resulte rentable. 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.

No se prevén ayudas o subvenciones públicas.

A la fecha de este informe esta concesión de servicios es viable económicamente.

EL JEFE DE SECCIÓN DE PERSONAL

FÉLIX LÓPEZ TÓRTOLA

