



INSTITUTO DE ASTROFÍSICA DE CANARIAS

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA EN EL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERÍA-COMEDOR DE LA SEDE CENTRAL DEL INSTITUTO DE ASTROFÍSICA DE CANARIAS

ÍNDICE:

- 1. Introducción.**
- 2. Finalidad y justificación del contrato.**
- 3. Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión para la explotación de la cafetería-comedor de la Sede Central del IAC.**
- 4. Justificación de la elaboración de estudio de viabilidad económico-financiera.**
- 5. Datos básicos del servicio para la elaboración del estudio de viabilidad económico-financiero.**
 - a. Duración de la concesión.**
 - b. Horario de prestación del servicio.**
 - c. Instalaciones y recursos técnicos.**
 - d. Inversiones a realizar.**
 - e. Recursos humanos.**
 - f. Previsiones sobre la demanda de uso.**
- 6. Previsión de ingresos.**
- 7. Previsión de gastos.**
- 8. Estimación anual de beneficios.**
- 9. Estudio de impacto ambiental.**
- 10. Ayudas de Estado.**
- 11. Conclusiones.**

ANEXOS



1. Introducción:

El Instituto de Astrofísica de Canarias (en adelante, IAC) es un centro de investigación español internacionalizado y seleccionado por el Gobierno español como "Centro de Excelencia Severo Ochoa". Está integrado por:

- Su Sede Central en La Laguna (Tenerife).
- El Centro de Astrofísica de La Palma (CALP) en Breña Baja (La Palma).
- El Observatorio del Teide (OT) en Izaña (Tenerife).
- El Observatorio del Roque de los Muchachos (ORM) en Garafía (La Palma).
- Sede IACTEC, en el Parque Científico y Tecnológico de Tenerife (La Laguna, Tenerife).

Administrativamente, el IAC es un Consorcio Público del que forman parte la Administración General del Estado, la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, la Universidad de La Laguna y el Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC).

Los fines del IAC son la investigación astrofísica, el desarrollo de instrumentación científica ligada a la astronomía, la formación de personal investigador, la administración del Observatorio del Teide y del Observatorio del Roque de los Muchachos y la divulgación de la ciencia.

La Sede Central, sita en la C/ Vía Láctea s/n en La Laguna (Tenerife) es el lugar de trabajo habitual de la mayor parte del personal del IAC y la base administrativa de los Observatorios de Canarias. Un centro de investigación astrofísica, de desarrollo tecnológico y de formación superior, tanto científica como técnica, que además sirve de punto de encuentro de la comunidad astronómica internacional y desde el que se coordinan las actividades de divulgación científica.

Dentro de las instalaciones de la Sede Central se encuentra la cafetería-comedor. La concesión del servicio de explotación de esta cafetería-comedor tiene por finalidad responder a las necesidades del personal que presta servicio en la sede central y de sus visitantes, así como la atención puntual en reuniones y eventos que se realicen en el recinto, y se justifica en razones de eficacia y eficiencia administrativa y de economía para todos ellos.

Estos trabajos se ejecutarán de conformidad con lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

2. Finalidad y justificación del contrato:

Respecto a la naturaleza del contrato, nos encontramos ante un contrato de concesión de servicios, de los regulados en el artículo 15 de la LCSP, por cuanto:



- El poder adjudicador encomienda a título oneroso la gestión de un servicio cuya prestación es de su titularidad o competencia.
- La contrapartida viene constituida por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato.
- El derecho de explotación implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional.

3. Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios para la explotación de la cafetería-comedor de la Sede Central del IAC:

La elección de este modelo de contratación se encuentra justificada por los siguientes motivos:

- El Instituto de Astrofísica de Canarias es propietario de las instalaciones en las que se prestará el servicio, sin embargo, no dispone del personal en plantilla necesario para llevar a cabo la explotación del servicio de cafetería-comedor.
- La transferencia del riesgo operacional hacia una empresa especializada permite que el servicio se siga prestando con las garantías necesarias, asegurando el bienestar de los usuarios de las instalaciones.
- No se prevé realizar ningún tipo de inversión en instalaciones o infraestructuras, por lo que los costes de establecimiento ya están descontados de la operativa habitual del servicio.
- El Instituto de Astrofísica de Canarias pone a disposición del concesionario las instalaciones, materiales y enseres desglosadas en el **Anexo I del Pliego de prescripciones técnicas**.

Atendiendo a la propia naturaleza del servicio de explotación de la cafetería-comedor, el derecho de explotación de este servicio implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, elemento definidor del contrato de concesión de servicios.

4. Justificación de la elaboración de estudio de viabilidad económico-financiera:

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.



El artículo 285.2 de la LCSP, en relación con las actuaciones preparatorias en el contrato de concesión de servicios, establece la necesidad de aprobación por parte del órgano de contratación de un estudio de viabilidad o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera.

A la hora de optar por una u otra figura se aplica por analogía el contenido del artículo 247 de la LCSP, relativo al estudio de viabilidad en los contratos de concesión de obras y, más en concreto, el apartado 6 de dicho artículo:

“6. 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.”

Como ha quedado expuesto, la LCSP permite la posibilidad de acordar la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera, en aquellos supuestos en los que se considere suficiente en atención a la naturaleza y finalidad de la obra o cuantía de la inversión requerida.

En este supuesto, procede la elaboración de un estudio de viabilidad económico-financiera, por las siguientes razones:

- El adjudicatario del contrato no tendrá que realizar ninguna inversión específica para la ejecución del contrato.
- El Instituto de Astrofísica de Canarias pondrá a disposición del concesionario las instalaciones, el menaje y el mobiliario necesario para la explotación del servicio, no estando prevista la realización de inversiones adicionales a cargo del concesionario, más allá de los gastos de mantenimiento, conservación, tributos y otros consumos derivados de la explotación.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran el objeto del contrato, exponiendo las características de la explotación, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar al Instituto de Astrofísica de Canarias.

Con el objetivo de definir las condiciones y características de la contratación, se ha realizado la proyección de los estados financieros, conforme a los datos básicos del servicio objeto del contrato y de acuerdo con determinadas hipótesis de proyección que se detallarán en los siguientes apartados de este informe.

Se ha realizado el análisis de escenarios alternativos con el fin de someter la proyección económico-financiera desarrollada en el modelo a un análisis de sensibilidad, que permita identificar soluciones distintas para satisfacer las necesidades del Instituto de Astrofísica de Canarias en atención a las circunstancias actuales y las previsiones futuras del servicio. La aplicación de técnicas de valoración de negocios, en distintos escenarios, ha permitido evaluar la sensibilidad del proyecto y valorar su viabilidad y rentabilidad.



El presente estudio de viabilidad económico-financiera contiene datos económicos, tales como gastos, ingresos y otras cuantías, estando todos ellos caracterizados por ser aproximaciones estimadas para ponderar la viabilidad del servicio de cafetería-comedor. El presente documento tiene exclusivos efectos informativos y sus cuantías no serán vinculantes, en ningún caso, para el Instituto de Astrofísica de Canarias.

5. Datos básicos del servicio para la elaboración del estudio de viabilidad económico-financiero:

- **Duración de la concesión:**

La duración inicial de la concesión queda establecida en un plazo de DOS (2) AÑOS, a contar desde la formalización del contrato. A la finalización de este plazo, el contrato podrá ser prorrogado en un plazo adicional de DOS (2) AÑOS más.

- **Horario de prestación del servicio:**

Las condiciones mínimas exigibles en la prestación del servicio se fijan en el PPT que regula el expediente. Dicho lo cual, el presente documento deberá tener en cuenta el horario en el cual el servicio deberá estar disponible:

- Servicio diario de cafetería:

Horario desde las 7:45 hasta las 16:00 horas, todos los días hábiles del año, de lunes a viernes, conforme al calendario laboral del IAC.

- Servicio de desayuno:

Horario desde las 9:00 hasta las 12:00 horas, todos los días hábiles del año, de lunes a viernes, conforme al calendario laboral del IAC.

- Servicio diario de comedor (almuerzo):

Horario desde las 13:00 hasta las 15:30 horas, todos los días hábiles del año, de lunes a viernes, conforme al calendario laboral del IAC.

- Servicio de comida para llevar "Take away":

Horario desde las 14:00 a las 16:00 horas, todos los días hábiles del año, de lunes a viernes, conforme al calendario laboral del IAC.

- Servicio de máquinas de vending:

Las máquinas expendedoras funcionarán las 24 horas, todos los días del año.

Junto con los servicios descritos, el concesionario prestará los siguientes servicios puntuales, a requerimiento del IAC:

- Preparación y servicio de "coffee-break" para reuniones y eventos:

Horario estimado entre las 9:00 y las 13:00 horas, a requerimiento del IAC.

- Preparación y servicio de comidas especiales para reuniones y eventos:



Horario estimado entre las 13:00 y las 16:00 horas, a requerimiento del IAC.

- **Instalaciones y recursos técnicos:**

Las instalaciones de la Sede Central del IAC ocupan una superficie de aproximadamente 10.000 m². Constan principalmente de edificios de oficinas, talleres (mecánico y eléctrico), laboratorios (de óptica, de electrónica, de metrología...), biblioteca y servicios informáticos especializados, además de la cafetería-comedor, aparcamientos y jardines.

En cuanto a la cocina y zona de comedor, el centro cuenta con unas instalaciones amplias, modernas, y seguras, que cumplen con toda la normativa en materia de seguridad y de salubridad. La cafetería-comedor comprende las dependencias de: cocina, cámaras de frío, almacén, zona fría para la elaboración de alimentos, zona de lavado, barra, cafetería, terraza, hall de acceso y baños anexos, todo ello dotado con el mobiliario, el equipamiento y el menaje necesario para la prestación del servicio. La cocina se alimenta de gas propano desde un depósito enterrado de 1.650 litros instalado en el exterior. En cuanto a protección contra incendios, la cocina, además de los sistemas de alarma y extinción tradicionales, cuenta con un sistema de extinción automática por espuma. La zona de cafetería también dispone de aire acondicionado y tiene además conexión de sistemas de voz y datos.

Sobre las instalaciones que el Instituto de Astrofísica de Canarias pone a disposición del adjudicatario, éste ostenta una serie de obligaciones de mantenimiento y conservación que serán fijadas en el PCAP y PPT.

El detalle de las instalaciones puestas a disposición del concesionario, junto con fotografías, se encuentra en el Anexo I al presente documento.

- **Inversiones a realizar:**

No se prevé que el concesionario realice inversiones u obras en las instalaciones para la realización de la actividad.

Las obras de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora técnica que en cada momento vengán impuestas por normas de carácter técnico o general serán por cuenta del Instituto de Astrofísica de Canarias.

Serán por cuenta del concesionario las obras o mejoras que éste quiera realizar con carácter voluntario. Cualquier tipo de obra o inversión deberá ser previamente aceptada por el Instituto de Astrofísica de Canarias.

- **Recursos Humanos:**

El adjudicatario se compromete a aportar a la ejecución del contrato los medios humanos necesarios para garantizar la correcta ejecución del servicio dentro de los horarios y con las condiciones establecidas en el PCAP y el PPT.

La organización del personal en la prestación de los servicios depende en exclusiva del adjudicatario -siempre de conformidad con los requerimientos contenidos en el



PCAP y el PPT-. El adjudicatario deberá garantizar la adecuada ejecución del contrato y el mejor servicio a los usuarios de las instalaciones, adaptando el personal si así lo exigen las circunstancias del servicio.

Dicho lo cual, el personal estimado para llevar a cabo los servicios de explotación de la cafetería-comedor, en un escenario normal o probable es el siguiente:

Para garantizar la calidad del servicio, durante las horas de desayuno y comida se requieren 4 empleados en un escenario normal o probable: 2 en la cocina (cocinero y ayudante) y 2 camareros en la barra.

Cuando tengan lugar cualquier tipo de eventos especiales, incluyendo estos “coffee-break” y el servicio de menús especiales, el adjudicatario estará obligado a adaptar al personal a las circunstancias del servicio. Como mínimo (y salvo acuerdo expreso previo y específico entre el adjudicatario y el IAC), estará obligado a poner a disposición del servicio UN (1) Camarero extra por cada múltiplo de 40 asistentes confirmados a la totalidad de eventos simultáneos.

Por último, el adjudicatario deberá nombrar un **responsable del servicio**, que deberá ser interlocutor(a) válido(a) por parte de la empresa adjudicataria con la Gerencia operacional del IAC, o persona designada por el IAC. Esta persona se encargará de la supervisión y organización de los trabajos y deberá tener una dedicación mínima de DOS (2) HORAS SEMANALES, durante el horario de apertura de la cafetería-comedor, coordinando sus actuaciones con el de la Gerencia Operacional del

Previsiones sobre la demanda de uso:

- **Público objetivo:**

La Sede Central del IAC es el lugar de trabajo habitual de la mayor parte de su personal científico, técnico y de soporte.

El número de trabajadores del IAC ronda actualmente las 450 personas, de las cuales, en condiciones normales, pueden llegar a coincidir diariamente en la Sede Central unas 320 personas de las diferentes áreas en las que está dividido el centro. Eventualmente se realizan congresos, cursos o se reciben grupos de visitantes tanto nacionales como extranjeros.

La demanda de uso del servicio de cafetería-comedor se ha estimado sobre la base de la experiencia adquirida en anteriores adjudicaciones del contrato.

Desde marzo de 2023 el centro cuenta con un Plan de Trabajo a Distancia, al que puede acogerse todo el personal que no conlleve la prestación de servicios presenciales, de un máximo de 3 días semanales de trabajo a distancia. En la actualidad, se estima que el porcentaje de trabajadores que

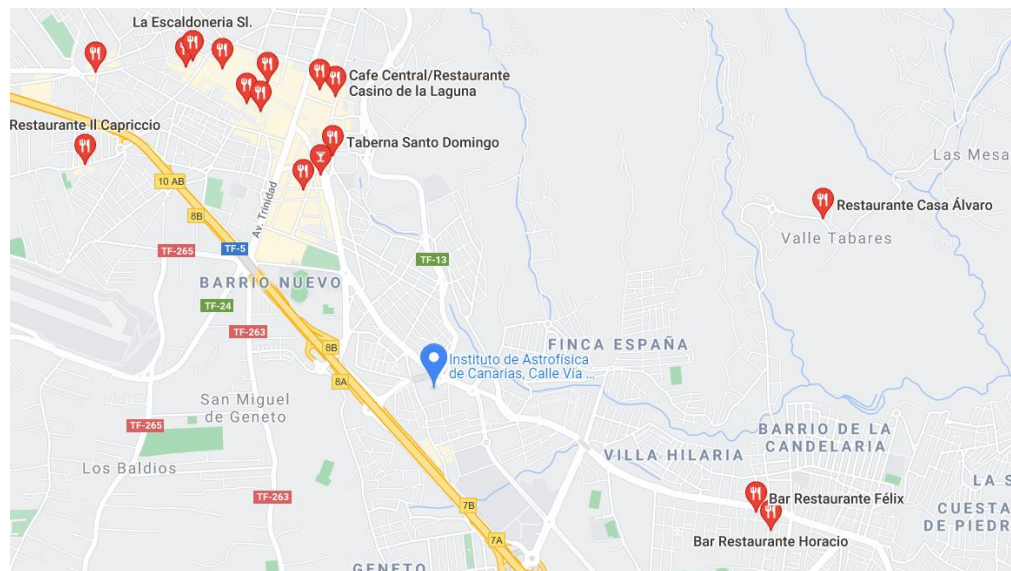
tienen la sede central como centro de trabajo, y que están acudiendo regularmente de forma presencial a la sede supera el 70% del total.

En ocasiones, el concesionario podrá prestar servicios de “coffee-break” o comidas especiales para reuniones que incluyan a personal ajeno a la Sede Central -visitantes, eventos, etc.

o **Competencia y factor proximidad:**

La localización de la Sede Central del IAC tiene una incidencia directa respecto a la competencia en la prestación de los servicios.

Si bien existen ciertas limitaciones respecto a los clientes potenciales, los usuarios de las instalaciones de la cafetería-comedor no cuentan con muchas alternativas cercanas de cafeterías o centros destinados a la restauración¹. Las alternativas existentes se encuentran a una distancia media de 2 km.:



La localización de la Sede Central y la naturaleza de las propias necesidades que satisface el servicio de cafetería y restauración, reducen la competencia a una cuestión de trascendencia menor en la explotación comercial del servicio que nos ocupa.

6. Previsión de ingresos:

La previsión de ingresos derivados de la prestación del servicio de cafetería-comedor de la Sede Central se recoge, de manera estimativa, en el presente apartado.

En todo caso, la demanda real, así como el gasto medio por usuario es de difícil previsión por cuanto depende de la calidad/precio del servicio o de otros aspectos como el trato suministrado o la época del año. Cabe suponer que el concesionario pondrá todos los

¹ Fuente: Google Maps



medios a su alcance con el objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar la explotación.

Hechas estas consideraciones, se procede a detallar la previsión de ingresos de la concesión, atendiendo a la experiencia del servicio en años anteriores², en condiciones normales de ejecución³.

SERVICIO		Estimación número medio de consumiciones / día	Estimación ingreso medio / consumición	Estimación ingreso diario	Estimación ingreso mensual (20 días hábiles)	Estimación ingreso anual
nº de cafés		200	1,00 €	200,00 €	4.000,00 €	48.000,00 €
nº de desayunos (pulguita + café o zumo)		80	2,80 €	224,00 €	4.480,00 €	53.760,00 €
nº bocadillos		30	2,50 €	75,00 €	1.500,00 €	18.000,00 €
Servicio diario de comedor	Nº de menús	30	8,40 €	252,00 €	5.040,00 €	60.480,00 €
	Nº de almuerzos distintos al menú (platos combinados, 1/2 menú, bebidas...)	30	5,00 €	150,00 €	3.000,00 €	36.000,00 €
Servicio de máquinas de vending					70,00 €	840,00 €
Servicios puntuales: "Coffee Breaks" y comidas especiales para reuniones y eventos ⁴						12.000,00 € ⁴
TOTAL				901,00 €	18.090,00 €	229.080,00 €

- **Previsiones evolución del volumen de negocio anual. Escenarios:**

El análisis de escenarios en la valoración de los proyectos permite introducir el riesgo en la valoración de la viabilidad de los mismos, asumiendo que uno o más de los elementos utilizados para la determinación de los resultados no son variables ciertas, sino que pueden dar lugar a estimaciones diferentes.

Respecto a la previsión de ingresos, se han tenido en cuenta tres escenarios diferentes:

- Escenario pesimista: Se calcula aplicando un factor de corrección de un decremento de un 20% a la media de los ejercicios en condiciones normales de prestación del servicio.
- Escenario probable: Se ha calculado en función de la media de los ejercicios anteriores en condiciones normales de prestación del servicio. Entendiendo que, la actividad para los próximos años podrían asemejarse a los datos de los ejercicios

² El Instituto de Astrofísica de Canarias no se hace responsable de la veracidad o exactitud de los datos aportados por anteriores adjudicatarios de los servicios. Estos datos han sido tratados por el Instituto de Astrofísica de Canarias con la finalidad exclusiva de realizar una previsión estimada de los ingresos de explotación. Las cifras detalladas no son vinculantes y los ingresos reales dependerán de aspectos que quedan fuera del control del Instituto de Astrofísica de Canarias.

³ La previsión de ingreso en condiciones normales de prestación del servicio se calcula atendiendo a la experiencia adquirida en los últimos años de servicio, con la actual adjudicataria del contrato.



previos. Tiene en cuenta que el porcentaje de trabajadores de la Sede Central que opten por la modalidad de Trabajo a Distancia se mantiene.

Es, en cualquier caso, el escenario que se espera que tenga lugar con mayor probabilidad.

- **Escenario optimista:** Se ha calculado aplicando un factor de corrección de un incremento del 20% a la media de los ejercicios en condiciones normales de prestación del servicio. Se mantiene el actual ritmo de crecimiento de la actividad del centro y de la plantilla del Instituto, que en los últimos 4 años ha pasado de 400 a 450 trabajadores aproximadamente, y/o se revierten las modalidades de Trabajo a Distancia elegidas por los trabajadores del centro.

	Escenarios		
	Escenario pesimista (80%)	Escenario probable (100%)	Escenario optimista (120%)
Previsión de ingresos	183.264,00 €	229.080,00 €	274.896,00 €

7. Previsión de gastos:

El Instituto de Astrofísica de Canarias pondrá a disposición del concesionario, sin contraprestación económica diferente al canon previsto, los locales destinados a la explotación de servicio de cafetería-comedor, junto con los elementos y equipos instalados en el mismo.

La empresa concesionaria dispondría, por tanto, de la infraestructura adecuada para iniciar de forma inmediata la actividad que se pretende con este contrato.

Se efectúa a continuación una estimación anual de los principales costes (no incluyen IGIC):

a) Costes de personal:

Según las estimaciones efectuadas en el apartado “Recursos Humanos”, para la ejecución del servicio es necesario la concurrencia de varios perfiles profesionales.

En la estimación de los gastos de personal se incluyen los salarios, complementos establecidos en el Convenio Colectivo, pagas extraordinarias y los diversos conceptos de Seguridad Social de la estimación de los trabajadores necesarios para la correcta prestación del servicio, en un escenario normal o habitual.

- Para el cálculo del salario base, pagas extraordinarias y otros conceptos se han utilizado los importes del Convenio Colectivo estatal de restauración colectiva, según las tablas salariales para la provincia de S/C de Tenerife aprobadas para el ejercicio 2024 (último disponible), e incrementadas en el porcentaje máximo del 2% de la cláusula de revisión salarial recogida en el convenio. Esta cláusula contempla un



incremento de hasta el 2% con fecha 1 de enero de 2025 condicionado al IPC acumulado de los años 2022 a 2024.

- La antigüedad, los diferentes pluses salariales y demás retribuciones complementarias que pueda percibir particularmente cada uno de los empleados no se reflejan en las tablas salariales del Convenio Colectivo de aplicación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 130 de la LCSP, la información sobre las condiciones de los contratos de los trabajadores que puedan verse afectados por una obligación de subrogación se encuentra contenida en los pliegos que rigen la licitación.

- Respecto a los conceptos de Seguridad Social, se ha estimado una cuantía resultante de aplicar el 34% de los salarios brutos.

Función	Convenio de restauración colectiva	Salario anual (14 pagas)	Complementos extrasalariales			Bolsa de vacaciones	Total salario bruto anual	Seguridad Social (34%)	Total coste anual
			Desgaste útiles	Calzado	Lavado ropa				
Jefe/a de cocina	1.397,47	19.564,60	90,21	175,15	175,15	1.355,64	21.360,76	7.262,66	28.623,42
Ayudante de cocina	1.084,80	15.187,21	90,21	175,15	175,15	1.355,64	16.983,37	5.774,34	22.757,71
Camarero	1.189,56	16.653,91	90,21	175,15	175,15	1.355,64	18.450,07	6.273,02	24.723,09
Camarero	1.189,56	16.653,91	90,21	175,15	175,15	1.355,64	18.450,07	6.273,02	24.723,09
TOTAL	Costes salariales totales								100.827,31
	Con el ayudante de cocina a media jornada para el escenario pesimista								89.448,45
TOTAL AJUSTADO POR ABSENTISMO	Coste salarial ajustado al coeficiente de absentismo laboral medio en el sector servicios en Canarias (*)								107.179,43
	Con el ayudante de cocina a media jornada para el escenario pesimista								95.083,70

(*) Coeficiente de Absentismo Laboral medio en el Sector Servicios en Canarias (6,3%), según informe de Adecco del último trimestre de 2023.

b) Costes de aprovisionamiento:

Los costes de aprovisionamientos (proveedores), incluyen el consumo normal de mecadería necesario para la correcta ejecución del servicio.

Dentro del sector de la hostelería, la media del gasto en materia prima oscila habitualmente entre el 25-35 % del volumen de las ventas anuales.

Teniendo en cuenta las características del servicio y, particularmente, la localización de las instalaciones, se estiman unos costes del 35% del volumen total de ventas:

	Escenarios		
	Escenario pesimista (80%)	Escenario probable (100%)	Escenario optimista (120%)
Previsión de ingresos	183.264,00 €	229.080,00 €	274.896,00 €
Estimación costes aprovisionamiento (35%)	64.142,40 €	80.178,00 €	96.213,60 €



c) Costes de instalaciones:

De conformidad con lo dispuesto en el apartado “Instalaciones”, para el uso y disfrute de las instalaciones, el adjudicatario debe abonar el pago de un canon, el cual tiene un importe de 1.000 €/año.

d) Costes en suministros y servicios corrientes:

Se consideran en este apartado los gastos relativos a suministros tales como agua, luz, gas, etc.

- Suministros eléctricos: No son por cuenta del adjudicatario.
- Agua: No es por cuenta del adjudicatario.
- Gas: No es por cuenta del adjudicatario.
- Limpieza de las instalaciones: Existe un contrato del IAC con una empresa especializada externa que incluye algunas labores de limpieza de la zona de cafetería, con el alcance estipulado en el PPT.
- Mantenimiento de las instalaciones: No es por cuenta del adjudicatario.
- Otros posibles gastos no incluidos en las partidas anteriores (seguros, tributos, imprevistos...): Se estiman en 200 €/mes, esto es, importe anual estimado de 2.400 €.

8. Estimación anual de beneficios:

		Escenarios		
		Escenario pesimista (80%)	Escenario probable (100%)	Escenario optimista (120%)
Previsión de ingresos		183.264,00 €	229.080,00 €	274.896,00 €
Previsión de costes	Coste estimado de personal	95.083,70 €	107.179,43 €	107.179,43 €
	Costes de aprovisionamiento (35%)	64.142,40 €	80.178,00 €	96.213,60 €
	Costes de instalación: canon	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
	Otros costes en suministros y servicios corrientes	2.400,00 €	2.400,00 €	2.400,00 €
Total costes		162.626,10 €	190.757,43 €	206.793,03 €
Beneficio estimado anual		20.637,90 €	38.322,57 €	68.102,97 €

En aplicación de los gastos e ingresos estimados, resulta un beneficio total de entre 20.637,90 €, para el escenario pesimista y 68.102,97 €, para el escenario optimista.

El escenario probable, calculado atendiendo al número medio de consumiciones de los años anteriores arroja un beneficio total estimado de 38.322,57 €.

Estos beneficios podrán verse incrementados con otros ingresos extraordinarios de la explotación (visitas, eventos, etc.).



9. Estudio de impacto ambiental:

No se estima necesaria la realización de Estudio de Impacto Ambiental. La cafetería-comedor de la Sede Central cuenta con las adecuadas condiciones higiénico-sanitarias y no tiene incidencia ambiental negativa en el entorno.

10. Ayudas de Estado:

No se prevén ayudas o subvenciones públicas.

11. Conclusiones:

A los efectos recogidos en el artículo 285.2 de la LCSP, el presente estudio de viabilidad económico financiera arroja un resultado favorable, por lo que la viabilidad económica del proyecto es positiva, considerándose procedente la tramitación del expediente de contratación.

En cualquier caso, se identifican a continuación una serie de aspectos cuya concurrencia podría resultar necesaria para conseguir el máximo rédito económico:

- La concesionaria deberá enfocar sus esfuerzos en explotar la falta de competencia en la Sede Central. La prestación de un servicio de calidad, ofreciendo productos atractivos para el público objetivo, combinando la carta convencional o de obligada oferta con productos novedosos y atractivos puede suponer que los usuarios de la Sede Central se decanten por hacer un uso intensivo de la cafetería-comedor, incrementando el consumo medio y la previsión de ingreso estimada.
- La estrategia de precios debe basarse en ofrecer productos de calidad a precios competitivos, existiendo la posibilidad de ofertar descuentos, promociones que premien la fidelidad de los clientes, etc. En cualquier caso, el concesionario establecerá unas tarifas de mercado y se retribuirá con los ingresos obtenidos por la explotación de la cafetería-comedor.

El listado de precios máximos para los diferentes servicios se encuentra contenido en el **Anexo III** del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Las cifras expuestas en el presente documento y el funcionamiento continuado de la cafetería-comedor desde su apertura, permiten estimar un escenario favorable para la rentabilidad del servicio que se licita.

En conclusión, y de acuerdo con el contenido del presente Estudio, así como del resto del contenido del contrato, este órgano gestor considera que el proyecto de explotación del servicio de cafetería-comedor de la Sede Central no ofrece dudas en cuanto a su viabilidad económico-financiera. La explotación del servicio de forma diligente y profesional permite



establecer un margen de beneficios superior a los costes de producción, gastos corrientes y pago del canon concesional.

En San Cristóbal de La Laguna, a..... de2024