



<b>AYTO. DE TINEO</b>	
Código de Documento <b>CYP17I00HD</b>	Código de Expediente <b>CYP/2023/64</b>
Código de Verificación Electrónica (COVE)	 <b>4T6L086H6Z5A5E6E1CUA</b>

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA DE CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERÍA DEL CENTRO DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL DE TINEO SITO EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE LA CURISCADA.**

**ÍNDICE:**

**1.- INTRODUCCIÓN.**

**1.1.- ESCENARIO CONSIDERADO E HIPÓTESIS BÁSICAS.**

**2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD.**

**3.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO.**

**4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS.**

**5.- ANÁLISIS ECONÓMICO – FINANCIERO DEL PROYECTO:**

**5.1.- INVERSIONES A REALIZAR.**



## AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



### 5.2.- INGRESOS Y SISTEMA DE RETRIBUCIÓN AL CONTRATISTA:

5.2.1.- PREVISIÓN SOBRE LA DEMANDA DE USO Y CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA.

5.2.2.-INGRESOS EN FUNCIÓN DE LA PREVISIÓN DE LA DEMANDA DE USO.

5.3.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES A ASUMIR POR EL CONTRATISTA.

6.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

7.- RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS Y DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.

8.- POSIBLES AYUDAS O SUBVENCIONES PÚBLICAS.

9.- PREVISIÓN DE CUENTA DE RESULTADOS Y ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA DEL PROYECTO.

10.- REFERENCIAS.



<b>AYTO. DE TINEO</b>	
Código de Documento <b>CYP17I00HD</b>	Código de Expediente <b>CYP/2023/64</b>
Código de Verificación Electrónica (COVE)	 <b>4T6L086H6Z5A5E6E1CUA</b>

## 1.- INTRODUCCIÓN.

Se redacta el presente informe con el objeto de estudiar la viabilidad económica – financiera de la gestión y explotación de la Cafetería sita en el Polígono Industrial de la Curiscada, Concejo de Tineo. ( Asturias).

La gestión objeto de análisis comprende el servicio de bar - cafetería, entendiéndose por éste a la gestión y administración que comprende la prestación del servicio, el mantenimiento del local, instalaciones y equipamiento, los suministros y la contratación personal necesario para el desarrollo de la actividad.

Como todo estudio basado en estimaciones futuras debe hacerse constar la limitación de este trabajo, dado que está sujeto a la realización de sucesos futuros e inciertos.

En este sentido, se advierte, que debido a su carácter incierto podrán darse diferencias significativas entre los resultados de las proyecciones plasmadas en el presente estudio y los reales.

En consecuencia, se rechaza cualquier responsabilidad por el no cumplimiento de las proyecciones realizadas.

Debe indicarse que las estimaciones han sido realizadas en base a un escenario de normalidad, tras la situación de crisis sanitaria acaecida por el COVID-19.

### 1.1.- ESCENARIO CONSIDERADO E HIPÓTESIS BÁSICAS.

Las hipótesis de partida consideradas para este estudio son los siguientes:

- Las previsiones futuras de ingresos y gastos, utilizadas provienen de informes sectoriales.
- Para la aplicación de los criterios dinámicos de valoración de inversiones se suponen conocidas con total certeza las corrientes de cobros y pagos que definen el proyecto.
- La totalidad de los cobros y pagos del proyecto de gestión y explotación se realizan al contado.



## AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



- Se ha estimado un coste de oportunidad del proyecto del 5%, (4,76% redondeado por exceso para simplificar los cálculos, considerado como tasa de descuento para el cálculo del valor actual del proyecto, dato que resulta de la siguiente fórmula:

$d = i/1+i$ ; siendo  $d$ , la tasa de descuento o coste de oportunidad de la inversión,  $i$ , el tipo de interés previsto para 2023 según datos BCE. ( $i = 5,3\%$ )

- La tasa de descuento se utilizará con una doble finalidad, por un lado, homogeneizar los flujos netos de caja generados por el proyecto y por otro, tener una referencia respecto a la rentabilidad mínima que todo proyecto tiene que proporcionar a fin de no reducir el valor de mercado de la empresa.

- Se contempla el efecto de los impuestos sobre la rentabilidad de las inversiones, concretamente, se tienen en cuenta a efectos del cálculo, la tributación del empresario – autónomo en el IRPF, por los rendimientos de Actividades Económicas obtenidos, así como las cuota de autónomos correspondiente al mismo.

La cuota tributaria resultante se integrará como pago en el flujo neto de caja del periodo en el ejercicio en el que se devenga al igual que las cotizaciones sociales.

- La inflación anual estimada del IPC en febrero, es del 6,1 %, según datos INE, a fecha 28 de febrero de 2023, valor que será el utilizado a efectos de cálculo.

- Para poder iniciar su actividad, el adjudicatario necesitará realizar una serie de inversiones en inmovilizado detalladas en el epígrafe 5.1.

- Por su parte el horizonte temporal de duración del proyecto se establece a efectos de cálculo, en 4 años. (Dos años de duración y dos de posible prórroga del contrato.)

- En relación con, los precios que se describen a lo largo del estudio (inversión, precios de venta al público...), se consideran precios con el Impuesto sobre el Valor



<b>AYTO. DE TINEO</b>	
Código de Documento <b>CYP17I00HD</b>	Código de Expediente <b>CYP/2023/64</b>
Código de Verificación Electrónica (COVE)	 <b>4T6L086H6Z5A5E6E1CUA</b>

Añadido

( IVA), incluido.

- Por último, se prescinde de resultado financiero para la determinación de la cuenta de resultados a los efectos de simplificar los cálculos.

## **2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD.**

Como actuación previa a la contratación de una concesión del servicio de Cafetería, ubicada en el Centro de Promoción Empresarial de Tineo, sito en el Polígono Industrial de La Curiscada, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

En el presente 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 Local.

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 del citado precepto legal, en su punto segundo, en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente deberá de ir 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.

No se estipula, no obstante, en qué casos se podrá optar por una opción u otra.



## AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



El contenido de dicho estudio, por analogía, será el establecido en el artículo 247.2 de la LCSP, correspondiente a las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obras.

Es por ello, que para determinar la idoneidad de una u otra figura de estudio atenderemos a lo establecido en el artículo 247.6 de la LCSP, que especifica que, siempre que sea de forma motivada «*por la naturaleza de la obra, por su finalidad o por la cuantía de la inversión requerida*», se podrá sustituir la elaboración de un estudio de viabilidad por uno de viabilidad económico-financiera del proyecto en cuestión.

En consecuencia, la LCSP establece la posibilidad de acordar la sustitución del *estudio de viabilidad* por un *estudio de viabilidad económico-financiera* cuando se considere suficiente en atención a la naturaleza y finalidad de la obra o cuantía de la inversión requerida.

Teniendo en cuenta que, en la concesión del servicio de cafetería no se prevé la realización de obras o inversiones de cuantía significativa, -más allá de aquellas obras de reforma puntuales que el concesionario de forma voluntaria desee realizar, se estima suficiente y en consonancia con los argumentos legales anteriormente expuestos, la realización en el supuesto que nos ocupa, de un *Análisis de Viabilidad Económico- Financiera*.

### 3.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO.

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

Con éste se pretende:

✓ Ofrecer alimentos y bebidas a los vecinos del Concejo de Tineo y al público en general, y en particular, a los empleados de las numerosas empresas que integran el Polígono Industrial de La Curiscada, siendo este un reclamo muy demandado por la ciudadanía que, sin lugar a dudas, redundaría, en beneficio de toda la población tanto la local, como de quienes efectúan transacciones económicas dentro del propio concejo como en los concejos aledaños.



<b>AYTO. DE TINEO</b>	
Código de Documento <b>CYP17I00HD</b>	Código de Expediente <b>CYP/2023/64</b>
Código de Verificación Electrónica (COVE)	 <b>4T6L086H6Z5A5E6E1CUA</b>

- ✓ Dar lugar al único negocio de hostelería dentro del Polígono de la Curiscada, dinamizando con ello la vida social y cubriendo las necesidades existentes de este tipo de servicios.
- ✓ Redundar en un mayor beneficio para todos los empleados de las distintas empresas que configuran el entramado empresarial, permitiendo su acceso a los servicios de restauración, evitando el desplazamiento innecesario en sus medios de transporte cada vez que necesitan hacer uso de dichos servicios y con ello, optimizar, su productividad y dedicación profesional y empresarial.
- ✓ Constituir una fuente de ingresos para el Ayuntamiento de Tineo, a través del canon percibido del concesionario.

#### **4.- 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 Locales se encuentran reguladas en el art. 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

La elección de la fórmula organizativa idónea de entre las previstas en estos preceptos, ha de justificarse según la naturaleza de las actividades a desempeñar, la sostenibilidad económica y financiera, así como los intereses públicos locales implicados.

Las posibilidades 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 el propio Ayuntamiento o se traslada a un tercero que es designado por la entidad municipal.

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 Ley



<b>AYTO. DE TINEO</b>	
Código de Documento <b>CYP17I00HD</b>	Código de Expediente <b>CYP/2023/64</b>
Código de Verificación Electrónica (COVE)	 <b>4T6L086H6Z5A5E6E1CUA</b>

9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

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 servicios 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 clientes con carácter general.

Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicios, el Ayuntamiento de Tineo, percibiría ingresos a través del canon que recibe del concesionario, sin que ello suponga, en principio, gasto alguno para la corporación, mientras que a través de un contrato de servicio el Ayuntamiento no percibiría canon y además tendría que abonar el precio de la administración de la cafetería, independientemente de la buena o mala gestión del mismo.





## AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



### 5.- ANÁLISIS ECONÓMICO – FINANCIERO DEL PROYECTO:

#### 5.1.- INVERSIONES A REALIZAR.

La Cafetería del Polígono Industrial de la Curiscada, situada en el Centro de Promoción Empresarial de Tineo, cuenta con la siguiente distribución:

Las instalaciones titularidad municipal, requerirán para su puesta en funcionamiento de la inversión en los siguientes elementos de equipamiento, *(si bien existe mobiliario actualmente en el local, este no es propiedad del Ayuntamiento, por ende, el cálculo del mobiliario necesario se efectúa por referencia a valores actuales de mercado, como valor a nuevo):*

a) Maquinaria de Cocina:

Constituye la inversión más importante, se incluyen en este apartado elementos como una cocina industrial de 3 fogones, horno de cocción, horno microondas, cámara frigorífica, menaje de cocina, lavavajillas y fregadero de pedal de pie.

b) En la Cafetería: una cafetera de café, molinillo, 2 cámaras frigoríficas de barra, cubitera, 4 taburetes de barra, menaje de cafetería, lavavasos y fregadero.



<b>AYTO. DE TINEO</b>	
Código de Documento <b>CYP17I00HD</b>	Código de Expediente <b>CYP/2023/64</b>
Código de Verificación Electrónica (COVE)	 <b>4T6L086H6Z5A5E6E1CUA</b>

c) En el Comedor: 8 mesas y 32 sillas.

El importe inicial estimado para estar en disposición de comenzar la actividad es el siguiente:

<b>Equipamiento:</b>	<b>Importe :</b>
Maquinaria de cocina	11.500€
Mobiliario	5.200€
Utillaje ( menaje hostelería)	5.000€
Otros equipamientos (sistema extinción de incendios...)	1.500€
<b>Total</b>	<b>= 23.200€</b>

*Nota\*: No se han tenido en cuenta, a efectos de los cálculos previstos, ninguna reposición parcial de los elementos de equipamiento, dada la duración del proyecto, establecida en 4 años. Asimismo, se ha establecido una depreciación constante y lineal para el conjunto de la inversión, coincidente con la duración de la concesión.*



## AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



### 5.2.- INGRESOS Y SISTEMA DE RETRIBUCIÓN AL CONTRATISTA:

#### 5.2.1.- PREVISIÓN SOBRE LA DEMANDA DE USO Y CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA.

El local de titularidad municipal, destinado a Cafetería se encuentra ubicado en el Centro de Promoción Empresarial de Tineo, sito en el Polígono Industrial de La Curiscada, Concejo de Tineo.

Constituye por ende el centro neurálgico del Polígono Empresarial y punto de encuentro de los usuarios de los distintos negocios económicos existentes, así como de determinados servicios municipales, como son el Centro de Promoción Empresarial de Tineo, dentro del cual desempeña su cometido, La Agencia de Desarrollo Local prestando apoyo al dinámico tejido empresarial tineense, convirtiendo al Polígono de La Curiscada, en un modelo de crecimiento y desarrollo en suroccidente asturiano.

En relación con el número de empresas existente, en la actualidad el Polígono de la Curiscada cuenta con unas *aproximadamente 80 empresas*, con consideración de mediana y pequeña empresa en la mayor parte de ellas y una *media de trabajadores por empresa de 8*, según datos facilitados por el Centro de Empresas de Tineo, lo que supone aproximadamente unos *640 trabajadores*.

El desglose por sectores de actividad de las empresas en la actualidad es el siguiente:



# AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17100HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



4T6L086H6Z5A5E6E1CUA

## LISTADO EMPRESAS P.I. LA CURISCADA



NOMBRE	DIRECCION	TELEFONO	E-MAIL	WEB
<b>ADMINISTRACIÓN LOCAL</b>				
Agencia de Desarrollo Local	Calle D, 1 - P. I. La Curiscada - CPET	985801976	marcosdr@tineo.es	http://www.tineo.es
Centro de Promoción Empresarial	Calle D, CPET - P. I. La Curiscada	985801976	marcosdr@tineo.es	http://www.tineo.es
<b>ALIMENTACIÓN</b>				
Cafento	Calle H, 15 - P.I. La Curiscada	985800994	atencion.dientes@cafento.com	http://www.cafento.com/
Cerveza Artesanal Deva	Calle E, 3 - P.I. La Curiscada	984100004	info@cervezadeva.com	https://www.cervezadeva.com/
Embutidos La Aldea	Calle A, 6 al 12 - P.I. La Curiscada	985800706	info@embutidoslaaldea.es	https://www.embutidoslaaldea.com/
Embutidos La Tinetense	Calle B, 5 y 7 - P.I. La Curiscada	985800174	latinetense@gmail.com	
Embutidos Monasterio de Obona, S.L.	Calle C, 10 y 12 - P.I. La Curiscada	985801684	info@monasteriodeobona.com	https://www.monasteriodeobona.com/
Fresalín	Calle D, 15 y 17 - P.I. La Curiscada	985828038		
IGP Chosco de Tineo	Calle D, CPET - P. I. La Curiscada	985900118	info@igpchoscotineo.es	https://igpchoscotineo.com/
Industrias Cárnicas de Tineo, S. Coop. Ltda.	Calle D, 19 al 23 - P.I. La Curiscada	985900193	carnicastineo@gmail.com	
Industrias Lácticas del Principado	Calle F, 9 - P.I. La Curiscada	985800017	info@tierradetineo.com	http://www.tierradetineo.com/
Luis López Menéndez	Calle I, 9 - P.I. La Curiscada			
Mantequera de Tineo	Calle F, 19 AL 37 - P.I. La Curiscada	902117230	atencion.dientes@mantequeredetineo.com	http://www.mantequeredetineo.com/
Panadería San Antonio	Calle C, 11 - P.I. La Curiscada	985800778		
Productos agroalimentarios Gancedo, S.L.	Calle F, 34, 36 y 38 - P.I. La Curiscada	985801296	info@gancedotineo.com	www.gancedotineo.com
Industrias Cárnicas Arango	Calle B, 17 y 19 - P.I. La Curiscada	985900118	info@carnicasarango.com	https://carnicasarango.com/es/

## LISTADO EMPRESAS P.I. LA CURISCADA



NOMBRE	DIRECCION	TELEFONO	E-MAIL	WEB
<b>ASESORAMIENTO</b>				
ALEDU, S.A.	Calle F, 24 y 26 - P.I. La Curiscada			
Fundación Asturiana de la Energía	Calle D, CPET - P. I. La Curiscada	985801976	gedo@faen.es	www.faen.es
Previntec	Calle E, 1 - P.I. La Curiscada		previntec@previntec.es	https://www.previntec.es/
Riestra Site Engineering, S.L.	Calle D, CPET, Nave 14 - P.I. La Curiscada	607141108	josemariestra@hotmail.es	
Centro Sat Tineo	Calle D, CPET - P. I. La Curiscada	985801976	david.alvarez@asturat.net	
<b>AUTOMOCIÓN</b>				
Taller electromecánico Dani	Calle C, 17 y 21 - P.I. La Curiscada	985800554	danijsi@telefonica.net	
Automecánica Pepín	Calle D, CPET, naves 9 y 10 - P.I. La Curiscada	985801781		
Automoción Pérez Mayo	Calle B, 11 - P.I. La Curiscada	985801792		
Benjamín Rodríguez, S.L.	Calle B, 33 y 35 - P.I. La Curiscada	985801073	dientes.tbenjamin@redrenault.es	http://www.renault.es/dws/home.action?folder=benjamin&path=concesion
Desglaços Perezoso	Calle B, 27 y 29 - P.I. La Curiscada	985900660	recida@recidaperezoso.com	https://www.recidaperezoso.com/
Recambios Comarca S.L.	Calle E, 2 - P.I. La Curiscada	985801352	ventas@recambioscomarca.com	http://www.recambioscomarca.com
Taller Electrónico Dani SLL	Calle A, 18 y 20 - P.I. La Curiscada	985800554	danijsi@telefonica.net	
Talleres C.J. Tineo Astur, S.L.	Calle B, 31 - P.I. La Curiscada	985800936	tallercj@tineo.com	
Talleres Floro y Grúas S.L.	Calle B, 9 - P.I. La Curiscada	985800980	talleresfloro@hotmail.com	
Talleres Aoevedo	Calle C, 1 al 5 - P.I. La Curiscada	985900159		
Talleres Jaycar, S.L.	Calle I, 11 - P.I. Curiscada	985800880	jaycar_tineo@hotmail.com	
Talleres Oscar	Calle E, 10 - P.I. La Curiscada	985906465	gonzalezreisa@yahoo.com	



# AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17100HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



4T6L086H6Z5A5E6E1CUA

## LISTADO EMPRESAS P.I. LA CURISCADA



NOMBRE	DIRECCION	TELEFONO	E-MAIL	WEB
<b>AYUDA A DOMICILIO</b>				
Gerusia, S.L.	Calle D, CPET, oficina B - P.I. La Curiscada	985218029	gerusia@gerusia.com	<a href="http://www.gerusia.com/">http://www.gerusia.com/</a>
<b>BAR-RESTAURANTE</b>				
Cafetería el Poligono	Calle D, CPET - P.I. La Curiscada			
<b>CARPINTERÍA</b>				
Arias Ebanistas, S.L.	Calle D, CPET, naves 1 y 2 - P.I. La Curiscada		info@ariasebanistas.com	
Carpintería "Los Pepes" de Tineo, S.L.	Calle, F, 15 y 17 - P.I. La Curiscada	985801847	lospepesdetineo@yahoo.es	
Fondevi Aluminio y PVC	Calle I, 5 - P.I. La Curiscada	985801428	fondevi@hotmail.com	<a href="https://fondevi.es/">https://fondevi.es/</a>
Taller de aluminio Celso	Calle F, 4 - P.I. La Curiscada	985900183	aluminioscelso@hotmail.com	
<b>CONSTRUCCIÓN</b>				
Alvemaco	Calle B, 1 y 3 - P.I. La Curiscada	985800179	alvemacotineo@alvemaco.es	<a href="http://www.alvemaco.com">http://www.alvemaco.com</a>
Bertino González García y otros	Calle I, 7 - P.I. La Curiscada	985105830		
Cementos Secil, S.L.U	Calle C, 32 al 36 - P.I. La Curiscada	985909094	modesto.gomez@afarge.com	
Concalcas, S.L.	Calle C, 39 y 41 - P.I. La Curiscada	985751093		
Construcciones Cabanal, S.L.	Calle E, 22 - P.I. La Curiscada			
Cubiertas Roastur, S.L.	Calle D, CPET, Nave 18 - Oficina 4 - P.I. La Curiscada	806716661	oficinaroastur@gmail.com	
Mecanizados Avila y Lorences S.L.	Calle D, CPET, Naves 4-5 y 7-8 - P.I. La Curiscada	985900110	mecavija@mecavija.com	<a href="http://www.mecavija.com/">http://www.mecavija.com/</a>
New Construcción, S.L.	Calle C, 13 y 15 - P.I. La Curiscada		nc@newconstruction.es	
Puertas y Pinturas Velasco	Calle C, 33 y 35 - Calle E, 32 al 36 - P.I. La Curiscada	985801663	info@puertavelasco.es	
Restauración Paisajística	Calle E, 4 y 6 - P.I. La Curiscada	627561846	rovcalastur@gmail.com	
Talleres Unaprinisa, S.L.L.	Calle A, 24 y 26 - P.I. La Curiscada	985801216	info@unaprinisa.com	<a href="http://unaprinisa.com/empresa.aha">http://unaprinisa.com/empresa.aha</a>
Structumad - Maderas Americano Villatresmil, S.L.	Calle B, 13 y 15 - P.I. La Curiscada	985801505	correo@structumad.com	<a href="https://www.boasfrut.com/structumad">https://www.boasfrut.com/structumad</a>

## LISTADO EMPRESAS P.I. LA CURISCADA



NOMBRE	DIRECCION	TELEFONO	E-MAIL	WEB
<b>ELECTRICIDAD</b>				
Electrotineo	Calle I, 1 - P.I. La Curiscada	985800096	electrotineo@hotmail.com	
<b>ENERGÍAS RENOVABLES</b>				
Biogas FUEL CELL, S.A.	Calle H, 5 - P.I. La Curiscada	984292920	m.diaz@anupobfc.com	<a href="http://biogafuelcell.com/">http://biogafuelcell.com/</a>
<b>ENTIDAD BANCARIA</b>				
Banco Herrero Sabadel	Calle D, 11 y 13 - P.I. La Curiscada			
<b>ESCAVOLA</b>				
Decoración en Escavola José	Calle C, 29 - P.I. La Curiscada	985800866	escavolajosearando@hotmail.com	
Escavolas Tineo	Calle D, CPET, Nave 12 - P.I. La Curiscada	985801412	escavolastineo@gmail.com	
<b>FERRERÍA</b>				
Materiales de Construcción Luis	Calle A, 22; Calle C, 16 al 18 - P.I. La Curiscada	985800371		
<b>FIBRA</b>				
Fibrastur, S.L.L.	Calle C, 4 al 8 - P.I. La Curiscada	985900000	fibrastur@fibrastur.com	<a href="http://www.fibrastur.com">http://www.fibrastur.com</a>
<b>FORESTAL</b>				
Estructuras Mecanizadas de Asturias	Calle H, 34 y 36 - P.I. La Curiscada	985900145	administracion@tinastur.com	<a href="http://www.tinastur.com">http://www.tinastur.com</a>
Pellets Asturias, S.L.	Calle H, 11 y 13 - P.I. La Curiscada	984107093	gerencia@pelletsasturias.com	<a href="http://www.pelletsasturias.com/es/intro-9-438">http://www.pelletsasturias.com/es/intro-9-438</a>
Tinastur S.C.I. Astur	Calle K, 4 - P.I. La Curiscada	985900145	administracion@tinastur.com	<a href="http://www.tinastur.com">www.tinastur.com</a>
TRAGSA	Calle I, 11 - P.I. La Curiscada			<a href="https://www.tragsa.es/es/Paginas/default.aspx">https://www.tragsa.es/es/Paginas/default.aspx</a>
<b>FORMACIÓN</b>				
Fundación Comarcas Mineras	Calle D, CPET, Nave 15, 16 - P.I. La Curiscada	985420025	fucomi@fucomi.com	<a href="https://www.fucomi.com/">https://www.fucomi.com/</a>



# AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



## LISTADO EMPRESAS P.I. LA CURISCADA



NOMBRE	DIRECCION	TELEFONO	E-MAIL	WEB
<b>INFORMÁTICA - ROTULACIÓN</b>				
Servicios y Medios Asturianos S.L.	Calle D, CPET, Nave 3 - P.I. La Curiscada	985900622	nuben@e-suma.es	
<b>MAQUINARIA AGRÍCOLA Y/O FORESTAL</b>				
Agrícola Adolfo S.L.	Calle A, 28 al 34 - P.I. La Curiscada	985800025	agricola_adolfo@hotmail.com	<a href="http://www.agricolaadolfo.com/">http://www.agricolaadolfo.com/</a>
Agrícola Patricio S.L.	Calle B, 21 al 25 - P.I. La Curiscada	985837522	info@agricolapatricio.es	<a href="http://www.agricolapatricio.es/">http://www.agricolapatricio.es/</a>
Durán Maquinaria	Calle I, 13 - P.I. La Curiscada			
Farming Agrícola	Calle A, 36 al 40 - P.I. La Curiscada		gerenteasturias@farming-agricola.com	<a href="http://www.deltatineo.es/distribuidors8Asturias">http://www.deltatineo.es/distribuidors8Asturias</a>
Manto Maquinaria Agrícola	Calle I, 15 - P.I. La Curiscada		servicioasturias@mantomquinaria.com	<a href="http://www.mantomquinaria.com/">http://www.mantomquinaria.com/</a>
Maquinaria Agrícola Iglesias S.L.	Calle C, 39 y 41 - P.I. La Curiscada	985800061		
Ovalle Bosque y Jardín S.L.	Calle F, 2 - P.I. La Curiscada	672432562	ovallebosquey Jardin@gmail.com	<a href="http://www.ovallebosquey Jardin.com">www.ovallebosquey Jardin.com</a>
<b>MARMOLERÍA</b>				
Mármoles Tineo	Calle A, 14 y 16 - P.I. La Curiscada	985800244	davidmamo77@hotmail.com	
<b>MATADERO</b>				
Matadero de Tineo, S.A.	Calle D, 25 al 37 - P.I. La Curiscada	985900130	mataderodetineo@gmail.com	<a href="http://www.benferxado.es/">http://www.benferxado.es/</a>
Sala de Caza	Calle F, 28 al 32 - P.I. La Curiscada	985900130	mataderodetineo@gmail.com	<a href="http://www.benferxado.es/">http://www.benferxado.es/</a>
<b>OTROS</b>				
Faustino Gómez	Calle F, 6 al 16 - P.I. La Curiscada			
Herederos de Tomás Martínez	Calle C, 14 - P.I. La Curiscada			
Rosa MF Fernández Fernández	Calle C, 31 - P.I. La Curiscada			

## LISTADO EMPRESAS P.I. LA CURISCADA



NOMBRE	DIRECCION	TELEFONO	E-MAIL	WEB
<b>PUNTO LIMPIO</b>				
Punto Limpio de COGERSA	Calle G, 4 - P.I. La Curiscada		info@cogersa.es	<a href="https://www.cogersa.es/metaspac/po/mal/14498/14519-inicio">https://www.cogersa.es/metaspac/po/mal/14498/14519-inicio</a>
<b>SERVICIOS</b>				
DESABYG	Calle F, 6 - P.I. La Curiscada	61906332		
Forastur, Servicios Medioambientales y de obras, S.L.	Calle D, CPET, Nave 13 - Oficina 3 - P.I. La Curiscada		forastur1@gmail.com	<a href="https://www.ucofa.es/forastur/">https://www.ucofa.es/forastur/</a>
SERNAS, Servicios y Naturaleza Astures, S.L.	Calle D, CPET, oficina 5 - P.I. La Curiscada	984492416	info@asturesnaturaleza.com	
<b>SUMINISTROS AGRÍCOLA Y/O GANADEROS</b>				
Agromundo	Calle B, 37 y 39 - P.I. La Curiscada	985801654	agromundo@agromundo.es	<a href="http://www.agromundo.es">http://www.agromundo.es</a>
Campoastur	Calle C, 20 al 30 - P.I. La Curiscada	985900131	campoastur@campoastur.es	<a href="http://www.campoastur.es/">http://www.campoastur.es/</a>
Comercial Vicentón	Calle C, 7 y 9 - P.I. La Curiscada	985800649	cvicenton@yahoo.es	
Futurcamp	Calle F, 13 - P.I. La Curiscada	626163839	alejandro@futurcamp.es	<a href="http://futurcamp.es/">http://futurcamp.es/</a>
Magaz Fernández, S.L.	Calle F, 1 al 7 - P.I. La Curiscada	985800518	comercial@magaz.es	<a href="http://www.magaz.es">http://www.magaz.es</a>
<b>TRANSPORTE</b>				
Autobuses Tineo, S.L.	Calle C, 37 - P.I. La Curiscada			
Grupo Espicioso	Calle C, 13 - P.I. La Curiscada			
Grupo Vega	Calle I, 3 - P.I. La Curiscada		info@grupovega.info	<a href="http://grupovega.info/">http://grupovega.info/</a>



<b>AYTO. DE TINEO</b>	
Código de Documento <b>CYP17I00HD</b>	Código de Expediente <b>CYP/2023/64</b>
Código de Verificación Electrónica (COVE)	 <b>4T6L086H6Z5A5E6E1CUA</b>

Teniendo en consideración la media de trabajadores de las distintas empresas que conforman el entramado empresarial, así como del resto de población que en su caso, accede como usuaria de los diferentes negocios económicos, se puede prever que diariamente hagan uso de los servicios que ofrece la Cafetería, gran parte de los trabajadores del Polígono Industrial, así como de los vecinos del Concejo y de quienes estando de paso por el término municipal, puedan acordar la realización de diferentes gestiones económicas, dentro de este.

Estimada la demanda inicialmente prevista, se debe poner de manifiesto que, la demanda real, así como el gasto medio por usuario, es una magnitud de difícil prospección ya que, puede variar de un usuario a otro o incluso la estacionalidad que puede devenir de los meses estivales, donde las vacaciones correspondientes a los trabajadores, pueden reducir la demanda prevista de consumo, al reducirse estos.

En los distintos escenarios de previsión de demanda de consumo, no debe dejarse al libre albedrío, otro aspecto a tener en cuenta en la explotación de los negocios de hostelería, como es el "know how" o "saber hacer" del empresario, el cual le permita ofrecer un servicio y productos diferenciados permitiendo afianzar su clientela.

Finalmente, y relación con el estudio de posibles competidores, se puede concluir que, no existen negocios de hostelería próximos a la localización de la Cafetería, ya que para poder a los más cercanos es imprescindible el desplazamiento en medios de transporte.

*Como conclusiones respecto a la previsión de demanda de los servicios de la Cafetería, y en base a las personas que potencialmente pueden acceder a la misma, se fija en la mitad de los trabajadores, esto es, unas 320 personas diariamente, más el resto de usuarios que acuda de manera puntual, aproximadamente (cifra promedio teniendo en cuenta los meses estivales donde podría ser inferior.)*



<b>AYTO. DE TINEO</b>	
Código de Documento <b>CYP17I00HD</b>	Código de Expediente <b>CYP/2023/64</b>
Código de Verificación Electrónica (COVE)	 <b>4T6L086H6Z5A5E6E1CUA</b>

Respecto a las características de la Oferta, se deberán tener en consideración, los siguientes aspectos:

La actividad principal de la empresa consistirá en ofrecer los servicios propios de un bar – cafetería.

#### Servicios de Bar:

Los servicios ofertados incluirán, el almuerzo o comida, que consistirá en la elaboración diaria de un menú, así como en la elaboración de bocadillos y en su caso platos combinados.

En el caso, de la elaboración del menú diario, estará limitado, al equipamiento y dimensiones de la cocina.

#### Servicios de Cafetería:

Dentro de los servicios de cafetería, se incluirán los desayunos y meriendas que incluirán, una amplia gama de productos tanto dulces como salados, ya sean de elaboración en el propio local como por ejemplo, en el caso de los dulces, adquiridos a empresas dedicadas a la distribución alimentaria.





## AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



### 5.2.2.-INGRESOS EN FUNCIÓN DE LA PREVISIÓN DE LA DEMANDA DE USO.

✓ ESTRUCTURA DE LOS INGRESOS:

Para cada una de las líneas de actividad se ha estimado los siguientes precios medios:

SERVICIO	PRECIO MEDIO
Desayuno	3€
Menú ( Almuerzo)	11€
Meriendas	3€
Otras consumiciones (refrescos, cerveza, bebidas alcohólicas...)	5% del total de las ventas.

*La capacidad del local estimada a efectos del cálculo del estudio, es de **52 personas** (32 sentadas en las sillas y 10 sentadas en los taburetes de la barra), más 10 personas en el resto de las instalaciones.*



## AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



La capacidad del local (70,03 m<sup>2</sup>), se distribuye de la siguiente manera:

Distribución	Mesas	Plazas
Zona comedor. Sentados	8	32
Barra		10
Resto		10
		<b>Total :52</b>

### ✓ INGRESOS POR SERVICIOS ESTIMADOS:

La capacidad y la ocupación de los servicios se estiman de la siguiente manera:

1.- Desayunos. Servicios prestados de *lunes a sábado*, durante un intervalo diario de 3 horas. Se estima que cada desayuno dure unos 30 minutos por lo que la rotación resultante, es de 6 desayunos por plaza. Se estima una ocupación del 20% de las plazas.

2.- Almuerzo. Menú diario. Servicio prestado de *lunes a viernes*, en 2 horas. Se estima que la rotación sea de 2 servicios, (menús) por plaza con una ocupación del 15% de las plazas y una duración de cada comida de 1 hora por comensal.

En el caso de las comidas, el número de plazas, es decir, la capacidad, se reduce al número de sillas y mesas, luego en este caso el total plazas pasaría del total 52 a 32.

3.- Meriendas. Se establece la misma previsión que la establecida para los desayunos excepto el horario que será de *lunes a viernes*.

4.- Otras consumiciones. Se calculan para simplificar los cálculos como un porcentaje sobre otras líneas del servicio, en un 5%.



## AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



Vistas las anteriores estimaciones de ocupación y los precios medios de los servicios, se concluyen los siguientes ingresos estimados:

Servicio	Precio Medio	Plazas	Rotación por Servicios	Ocupación	Días	Unidades de Venta	Total
Desayunos	3,00 €	52	6	20%	291	18158,4	54.475,20 €
Menú diario	11,00 €	32	2	15%	239	2294,4	25.238,40 €
Merienda	3,00 €	52	6	20%	239	14913,6	44.740,80 €
Otras consumiciones	5%						6.222,72 €
						<b>TOTAL</b>	<b>130.677,12 €</b>

### 5.3.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES A ASUMIR POR EL CONTRATISTA.

La previsión de estructura de costes se realiza a partir de informes sectoriales y de diversas fuentes como son, las empresas del sector de la hostería y los respectivos convenios colectivos vigentes en la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.

Dentro de la misma se diferencian dos bloques distintos, los costes variables o relacionados con el nivel de actividad y los fijos también conocidos como estructurales, no vinculados al nivel de actividad.

#### I. COSTES VARIABLES :

Se refiere fundamentalmente al consumo de materias primas empleadas en el servicio, se trata de costes que evolucionan de forma similar al nivel de actividad de la empresa.

Se incluirían también en este capítulo otras partidas como las comisiones bancarias, las



<b>AYTO. DE TINEO</b>	
Código de Documento <b>CYP17I00HD</b>	Código de Expediente <b>CYP/2023/64</b>
Código de Verificación Electrónica (COVE)	 <b>4T6L086H6Z5A5E6E1CUA</b>

comisiones comerciales, los posibles costes de transporte o los costes por posibles mermas del producto.

Consultadas diferentes fuentes y analistas, el coste de las materias primas en el sector de la restauración se encuentra en **un rango del 25% y del 30%** del importe de la facturación, según fuentes consultadas. (Arouni, J.M. 2012; Escalona, P. 2019).

La principal partida de costes variables la constituyen las materias primas. Existen diferencias en cuanto a los porcentajes de consumo de cada servicio siendo los servicios de desayuno más rentables, en relación con las comidas. No obstante, se ha optado por asignar el mismo porcentaje a cada servicio en aras de simplificar el estudio. *Así, se ha aplicado un porcentaje del 27% sobre las ventas como coste variable de la actividad.*

#### COSTES FIJOS:

##### **A. Costes de personal.**

El coste de personal es un coste fijo para la empresa. Se considera que para la correcta prestación del servicio y poder cubrir todo el horario de atención, es necesario disponer de la siguiente plantilla:



# AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



## Plantilla:

Puesto	Nº	Tipo de contrato	Funciones
Cocinero/a	1	Tiempo completo	Encargado de la cocina, preparación de los menús, planificación y aprovisionamientos.
Camarero/a	1	Tiempo completo	Funciones de camarero
Gerente	1	Tiempo completo	Gestión del negocio y del personal a su servicio.
Vacaciones del personal		Se contará con personal suficiente para cubrir las vacaciones del personal.	



# AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17100HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



## Costes Salariales:

Puesto	Nº	Salario base	Seguridad social	Pagas	Tipo de contrato	%	Total
Cocinero/a	1	1.451	478	12	Tiempo completo	100%	23.148
Camarero/a	1	1.245	326	12	Tiempo completo	100%	18.852
						<b>Total</b>	<b>42.000</b>
						<b>Vacaciones</b>	<b>3.500</b>
						<b>Total</b>	<b>45.500</b>

*Nota 1: el cálculo de los costes salariales, se efectúa de acuerdo con la tabla salarial recogida en la Resolución de 8 de marzo de 2023, de la Consejería de Industria, Empleo y Promoción Económica, por la que se ordena la inscripción del convenio colectivo del sector Hostelería y Similares del Principado de Asturias para 2023, 2024, 2025, 2026 y 2027, en el Registro de convenios colectivos, acuerdos colectivos de trabajo y planes de igualdad dependiente de la Dirección General de Empleo y Formación. Asimismo todos los salarios base recogidos en la tabla son valores estimados superiores al estipulado en el Convenio, por entenderse una medida más acorde con la realidad del mercado.*

*Nota 2: el importe estimado alcanza el 31,02% de la cifra de negocios. Según informes consultados, sitúan los costes de personal entre un 25% y un 32% de la cifra de ventas. El Banco de España estima el coste de personal en un 36,75% de la cifra de ventas aproximadamente.*



<b>AYTO. DE TINEO</b>	
Código de Documento <b>CYP17I00HD</b>	Código de Expediente <b>CYP/2023/64</b>
Código de Verificación Electrónica (COVE)	 <b>4T6L086H6Z5A5E6E1CUA</b>

*Nota 3: Respecto a los costes salariales de la persona (trabajador autónomo) encargado de la gerencia del negocio, estos no se encuentran incluidos en la tabla de costes salariales, toda vez que las cantidades percibidas en concepto de remuneración por la prestación de sus servicios, deberán tributar en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Ley 35/2006, de 28 de Noviembre), según se recoge en sendas consultas efectuadas a la Dirección General de Tributos.*

*Es así, que dicha remuneración, conjuntamente con las Cuotas de Autónomos y el resto de tributos ( IVA), que se deban satisfacer a las distintas Administración Públicas, no forman parte del cálculo de los costes de explotación sino que estos, serán tenidos en cuenta en el cálculo de los flujos de caja del proyecto resultantes.*

## **B. Gastos fijos generales.**

Los gastos generales incluyen las partidas que son necesarios para garantizar el funcionamiento de las instalaciones, así como para garantizar su buen estado de conservación.

El importe de los gastos generales asciende a un total de 39.812,78€. Este importe equivale a un porcentaje del 30,46 % del nivel de actividad.

Las fuentes consultadas, estiman los gastos generales en un 15-20% de las cifras de venta.



<b>AYTO. DE TINEO</b>	
Código de Documento <b>CYP17I00HD</b>	Código de Expediente <b>CYP/2023/64</b>
Código de Verificación Electrónica (COVE)	 <b>4T6L086H6Z5A5E6E1CUA</b>

✓ **Suministros:**

En este capítulo se incluyen los consumos energéticos para la climatización de las instalaciones, suministro de agua y gas. Asimismo, se incluye en esta partida el gasto telefónico y de conexión a Internet.

ENERGÍA	11.053,77
AGUA	2.000
GAS	3.537
TELÉFONO	500
<b>TOTAL SUMINISTROS</b>	<b>17.090,77</b>

✓ **Mantenimiento:**

Se incluyen la adquisición de productos de limpieza, servicios de mantenimiento de las instalaciones, como climatización, servicios extintores, servicio de lavandería, desratización y tratamiento de legionela y gastos por reparaciones y conservación.

PRODUCTOS DE LIMPIEZA	5875
REPARACIONES Y CONSERVACIÓN	3600
LAVANDERÍA	4.420
FUMIGACIÓN Y CONTROL DE PLAGAS	400
<b>TOTAL MANTENIMIENTO</b>	<b>14.295</b>





## AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



✓ Servicios profesionales:

Los gastos incurridos por los servicios externos como los de asesoría fiscal, laboral, contable, la prevención de riesgos laborales, seguros, profesionales de las tecnologías de la información y comunicación, etc.

SEGUROS	600
GESTORIA	2.100
SERVICIOS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES	500
TOTAL SERVICIOS PROFESIONALES	3.200

✓ Canon concesional:

Se establece a efectos de cálculo del resultado de explotación de cada uno de los ejercicios contemplados como horizonte temporal del proyecto, un canon equivalente al *4% del total de las ventas estimadas* ascendiendo a 5.227,08€.



## AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



### 6.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

No se estima necesario la realización de Estudio de impacto ambiental, ya que no se prevé incidencia ambiental negativa sobre el entorno, el local dispone de las condiciones higiénico-sanitarias, y demás requisitos para el ejercicio de la actividad, sin perjuicio de que el adjudicatario haya de tramitar la oportuna licencia de apertura o declaración responsable de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

### 7.- RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS Y DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 2 años, prorrogables por otros dos.

Durante los años que dura la concesión y según establece la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el concesionario, asumirá el riesgo operacional, es decir, a través de la adjudicación se transfiere al adjudicatario el riesgo operacional en la explotación de los servicios abarcando tanto el riesgo de demanda como el de suministro, de acuerdo con lo estipulado por el artículo 15.1 de la Ley de Contratos del Sector Público.

A estos efectos, se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato, mientras que por riesgo de suministro se entiende al relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

La explotación del servicio está expuesta a las incertidumbres del mercado, por lo que, no está garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, la empresa adjudicataria vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación del objeto de la concesión.



## AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



Como consecuencia de dicha exposición a la realidad del mercado, las estimaciones del resultado y del valor actual neto del proyecto podrían no llegar a cumplirse.

### 8.- POSIBLES AYUDAS O SUBVENCIONES PÚBLICAS.

No se prevén ayudas o subvenciones públicas.

### 9.- PREVISIÓN DE CUENTA DE RESULTADOS Y ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA DEL PROYECTO.

Una vez estimadas las partidas de ingresos y gastos, se estima el resultado previsional de la actividad durante 4 anualidades contempladas como horizonte temporal de la inversión.

A efectos del cálculo de la viabilidad económica del proyecto, se ha optado por un escenario de crecimiento optimista, dada la actual coyuntura económica donde a pesar de la existencia de elevadas tasas de inflación, se prevé un crecimiento de la economía española del 1,7%, dato por encima de la media de zona euro ( 0,8%), según el último informe emitido por la OCDE.

Consecuentemente, se estima por el lado de los ingresos, que las ventas se podrían incrementar en el ejercicio 2º, un 1% respecto a las ventas del año base o año 1º, y un 2% en los ejercicios 3º y 4º, respecto al ejercicio inmediato anterior.

En el apartado de gastos se han tomado en consideración el gasto por el impuesto de



## AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



la renta de las personas físicas ( IRPF), se ha optado por elegir la figura jurídica del empresario – autónomo frente a la persona jurídica, por entender que se trata de las más certera tratándose de negocios de hostelería, de pequeñas dimensiones, con uno o varios empleados, donde es común la figura del empresario - autónomo, que además de ostentar la dirección y gestión y asumir los riesgos inherentes a la inversión, presta sus servicios, como trabajador .

A efectos de la determinación del rendimiento neto de actividades económicas, se ha optado para la simplificación de los cálculos, por el régimen de estimación directa en la modalidad simplificada, (diferencia entre los ingresos computables y los gastos deducibles registrados en los libros contables del empresario.) Dicho cálculo, dará lugar al rendimiento neto de la actividad, para la posterior determinación de la cuota tributaria correspondiente al IRPF, mediante la aplicación del tipo impositivo vigente, establecido en el 7%, para nuevos autónomos. Asimismo, se incluyen las cuotas de autónomos fijadas en 283,3€ / mensuales (3.400€ anuales), mientras que, en relación con el IVA y el IAE, cabe señalar respectivamente, que el IVA, no se tiene en cuenta a efectos del cálculo del resultado de explotación, por no afectar al mismo, ya que la función en este caso, del empresario autónomo, se trata de una mera recaudación y posterior declaración e ingreso en el Tesoro Público.

Por último, y en relación con el IAE, el sujeto pasivo, en este caso persona física, se encuentra exenta de conformidad con el artículo 82.1.c) del RDL 2/2004, siendo su única obligación, la comunicación formal de inicio de actividad para su inclusión en la matrícula del impuesto.

Por su parte, y como se especifica en las hipótesis iniciales, se considera que el efecto de la inflación es constante, y asciende al 6% tanto para los ingresos como para los gastos.

Finalmente, se establece a los solos efectos de simplificar los cálculos, una amortización lineal igual para los diferentes elementos de inmovilizado que componen la inversión a realizar, con una vida útil de 4 años coincidente con la duración del proyecto.



# AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



**4T6L086H6Z5A5E6E1CUA**

## 1.- CUENTA DE RESULTADOS (€):

AÑO	1	2	3	4
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	130.677	139824,51	151010,47	163091,31
SUBVENCIONES DE EXPLOTACIÓN	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS	130.677	139824,5184	151010,4799	163091,3183
COSTES VARIABLES	35282,82	37752,61	40772,82	44034,65
COSTES FIJOS	85312,78	90431,54	95857,43	101608,88
AMORTIZACIÓN	5800	5800	5800	5800
IMPUTACIÓN DE SUBVENCIONES	0	0	0	0
	126395,6			
TOTAL COSTES	0	133984,16	142430,26	151443,54
RESULTADO EXPLOTACIÓN	4.282	5.840	8.580	11.648
RESULTADO FINANCIERO	0	0	0	0
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.282	5.840	8.580	11.648
IMPUESTOS ( CUOTAS IRPF +SS)				
IRPF	299,70	408,82	600,61	815,34
CUOTAS SS	3399,6	3399,6	3399,6	3399,6
RESULTADO DEL EJERCICIO	582	2.032	4.580	7.433



<b>AYTO. DE TINEO</b>	
Código de Documento <b>CYP17I00HD</b>	Código de Expediente <b>CYP/2023/64</b>
Código de Verificación Electrónica (COVE)	 <b>4T6L086H6Z5A5E6E1CUA</b>

## **2.-VIABILIDAD ECONÓMICO- FINANCIERA DEL PROYECTO:**

Para la evaluación de la viabilidad económico-financiera de la Cafetería ubicada en el Centro de Promoción Empresarial de Tineo, sito en el Polígono Industrial de la Curiscada, se ha utilizado *el modelo dinámico del valor actual neto (VAN)*.

En el proyecto, ha sido tenida en cuenta la inversión inicial en equipamiento estimada como necesaria para la puesta en marcha del negocio.

El modelo VAN, se define como la suma de todos los flujos netos de caja actualizados al momento inicial a una tasa de descuento preestablecida como costes de oportunidad de la inversión. Es decir, su valor se obtiene por la diferencia entre el valor actualizado de la corriente de cobros y el valor actualizado de la corriente de pagos del proyecto. Para su cálculo son tenidas en cuenta, las hipótesis avanzadas a lo largo del estudio.

Para la estimación de los *flujos netos de caja*, se ha utilizado el método indirecto, que consiste en el establecimiento de los siguientes *ajustes sobre la cuenta de resultados*:

1º.- *Ajuste de amortización*, habiendo sido deducida para calcular el resultado del ejercicio no se corresponde con una salida efectiva de los fondos de caja, por lo que el ajuste a realizar será la inclusión en los flujos de dicha cuantía.

2º.- *Ajustes relacionados con el fondo de maniobra*, por un lado, los incrementos en activo corriente serán los equivalentes a una salida de caja mientras que por su parte, los incrementos en el pasivo corriente, obedecerán, a una entrada de caja. Ambos ajustes se unirán en uno solo que recogerá, toda la variación del fondo de maniobra operativo derivado de la explotación del negocio.



## AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



3º.- Se considerarán los cobros como realizados en el último día del ejercicio, mientras que por su parte, los pagos a proveedores y acreedores se realizarán el mes posterior a la recepción de la factura.

4º.- El horizonte temporal del proyecto a efectos de cálculos es de 4 años.

5º.- Se ha considerado un coste de oportunidad del 5%, como tasa de descuento para la actualización de los flujos de caja.

AÑO	0	1	2	3	4
RESULTADO DEL EJERCICIO		582	2.032	4.580	7.433
AMORTIZACIÓN		5800	5800	5800	5800
FLUJOS NETOS DE CAJA	-23.200	6.382	7.832	10.380	13.233
VAN	<b>9.367,05</b>				

El valor actual neto del proyecto es 9.367,05, es decir, arroja, un resultado **positivo**, lo cual supone que, la realización del proyecto en base a los datos estimados utilizados, *permitiría* recuperar el capital invertido, así como satisfacer todas las obligaciones de pago originadas derivadas de su explotación económica.

**Consecuentemente, se considera viable la explotación económica de la ejecución del contrato de concesión de servicios de la Cafetería ubicada en el Polígono Industrial de la Curiscada, Tineo.**



## AYTO. DE TINEO

Código de Documento  
**CYP17I00HD**

Código de Expediente  
**CYP/2023/64**

Código de Verificación Electrónica  
(COVE)



### 10.- REFERENCIAS.

- Escalona, P., 2019. “Costes y trámites a seguir. Quiero abrir un bar”. Autónomos y emprendedores.es. <https://www.autonomosyemprendedor.es/articulo/tunegocio/quiero-abrir-bar-hacer-ni-cuanto-debo-invertir/20190508141608019517.html>
- Bartra, G., 2017. “Consumos y Beneficios de un Restaurante”. CaixaBankLAB. Caixabank.es. <https://www.caixabanklab.com/elbullifoundation/es/consumos-beneficiosrestaurante/>
- Auroni, J.M., 2012 “Gestión de Establecimientos de Restauración”, Segittur Turismo e Innovación.
- Banco de España.
- Rodríguez Sandías, Alfonso., 2013 “Modelos de análisis y valoración de proyectos de inversión”. Andavira editorial.
- Fernández Blanco, M., 1992 “Dirección financiera de la empresa”. Editorial Pirámide.