

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO – FINANCIERA DEL EXPEDIENTE CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERÍA DE LA RESIDENCIA MILITAR DE DESCANSO DE LA BASE AÉREA DE MÁLAGA

1. Objeto y justificación del estudio

Como actuación previa a la contratación de una concesión del servicio para la explotación del servicio de cafetería en la zona residencial, es precisa la elaboración del presente estudio de viabilidad económico - financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la concesión del servicio, exponiendo las características y realizando una valoración y justificación de la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en la Unidad.

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), en cuyo artículo 285 se 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.

2. Finalidad y justificación del servicio

La finalidad del contrato es la explotación de la cafetería de la Residencia Militar de Descanso de la Base Aérea de Málaga durante la época estival, con el que se pretende:

- Ofrecer alimentos y bebidas a los usuarios de la Residencia Militar de Descanso.
- Aportar una mayor calidad del servicio para una mayor satisfacción de los usuarios, lo que contribuirá a incrementar la ocupación de la propia residencia y la fidelización de los usuarios actuales.
- Constituir un espacio para el ocio de los usuarios de la Residencia Militar de Descanso de Málaga.

La incidencia que supone esta concesión de servicios puede ser valorada como positiva, según expresan los propios usuarios de la zona residencial.

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

Tal y como establece el artículo 15 de la LCSP, 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.

Conforme al artículo 14, apartado 4, el derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

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

4. Inversiones a realizar

En términos generales, el concesionario dispondrá de todo el equipamiento necesario para la realización del servicio, con las siguientes salvedades:

- No se dispone de caja registradora.
- Para un servicio de mayor calidad y agilidad será adecuada la adquisición de una freidora industrial.

Por lo demás, no se prevé que el concesionario realice ningún tipo de inversión u obra en las instalaciones de la cafetería para realización de dicha actividad, salvo aquellos mantenimientos, revisiones, adaptaciones o mejoras que, sin que supongan la ampliación de la superficie ocupada originariamente, desee realizar el concesionario con carácter voluntario y sin coste alguno para la Administración.

5. Previsiones sobre la demanda de uso

Los usuarios de la cafetería serán el personal alojado en la Residencia Militar de Descanso de Málaga.

La demanda no vinculada al uso diario de los trabajadores, dependerá de algunos factores como la calidad/precio del servicio prestado por el concesionario, el trato dado a los usuarios, el servicio ofrecido, etc.

La demanda real así como el gasto medio por usuario es de difícil previsión. 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.

En relación a la ocupación de la Residencia Militar de Descanso, la tendencia los últimos años ha ido en aumento, no solo en periodo estival sino a lo largo de todo el año, siendo los datos de pernoctaciones los últimos 6 años anteriores a la pandemia, así como la anualidad anterior los siguientes:

	2016	2017	2018	2019	2022	2023
ENERO	578	438	471	957	955	980
FEBRERO	548	338	456	862	1427	1450
MARZO	1432	571	1447	1173	1530	1600
ABRIL	839	1997	1051	2675	2350	2300
MAYO	1120	871	948	2398	2037	2100
JUNIO	2539	2460	2253	3374	3441	3452
JULIO	5353	5289	5326	5377	5083	5090
AGOSTO	5298	5400	5315	5833	3618	3700
SEPTIEMBRE	3006	2738	2859	3339	2011	2009
OCTUBRE	558	1143	782	304	864	756
NOVIEMBRE	508	615	340	1448	495	506
DICIEMBRE	821	1153	1055	1247	659	709
TOTAL	22600	23013	22303	28987	24470	24652

El personal previsible esperado diario en circulación, teniendo en cuenta el personal alojado en la Residencia Militar de Descanso es de unas 340 personas, asumiendo que diariamente harán uso del servicio entre un 30-35% de éste.

En cuanto a la competencia y el factor proximidad, existe una pequeña cafetería en la Unidad abierta sólo en horario de mañana en la que se sirven desayunos únicamente a personal destinado en la Unidad, por lo que el personal usuario de la zona residencial no tiene acceso a ella.

Respecto a la demanda en periodo estival, es de considerar la presencia de dos piscinas, un parque infantil, así como diversas pistas multiusos, y actividades para los residentes, lo que hace que los usuarios de la Residencia Militar de Descanso de Málaga permanezcan en ella una gran cantidad de tiempo.

La cafetería tiene una demanda más o menos constante durante periodo laboral, aunque con un aumento de la misma los fines de semana, festivos y periodo estival. El aumento de esta demanda también varía en función de la calidad de los servicios prestados por el concesionario.

Teniendo en cuenta las limitaciones expuestas, se plantea un escenario de demanda del servicio formada por una demanda fija constituida por los trabajadores de la Base Aérea, usuarios de la Residencia Militar de Descanso y resto de Unidades desplegadas en ella. Y por otro lado, una demanda variable en función de los factores mencionados anteriormente.

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. Las instalaciones disponen de las condiciones higiénico-sanitarias y demás requisitos para el ejercicio de la actividad.

El adjudicatario estará obligado a cumplir con la política medioambiental del Ejército del Aire y del Espacio. Todos sus trabajadores aceptarán dicha política, y la asumirán como propia.

El adjudicatario será responsable de la retirada de todos los residuos y embalajes que se generen por la prestación del servicio.

7. Prevención de riesgos laborales

El contratista deberá cumplir obligatoriamente con lo requerido en materia de seguridad y salud laboral tanto por la legislación aplicable como por las normas internas del organismo contratante. De un modo explícito, los licitadores deberán hacer constar en sus ofertas la aceptación de lo requerido en el párrafo anterior.

La Oficina de Prevención de Riesgos Laborales (OPRL) de la Base Aérea velará por el cumplimiento de la legislación aplicable por parte de los trabajadores.

8. Riesgos operativos y tecnológicos y duración de la concesión:

La duración de la concesión será de un periodo estival (110 días), con posibilidad prórroga. Durante el periodo que dura la concesión y según establece la ley, la empresa concesionaria asumirá el riesgo de acuerdo con los escenarios planteados en su oferta económica.

9. Coste y financiación de la inversión

Los costes asociados a la ejecución del expediente se desglosan en los siguientes apartados así como en el archivo Excel adjunto.

10. Costes del concesionario.

El concesionario no tendrá que hacer frente a los gastos de luz y de agua de las instalaciones, gestión de residuos, ni tampoco deberá abonar alquiler por el uso del local que se le cederá para la prestación del servicio concedido durante la duración de la concesión. Pero sí que tendrá que hacerse cargo del resto de costes que afecten a su actividad.

11. Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad

Estimación de los ingresos y costes asociados a la actividad. Se manifiesta que estos datos son meras estimaciones, pudiendo variar la realidad en cuanto estimación de ingresos o costes, debiendo a hacer frente el concesionario a estas variaciones conforme al principio de riesgo y ventura del empresario.

La previsión de ingresos durante la explotación del servicio, se ha calculado bajo la premisa de una demanda diaria de 109 personas (30% del total estimado presente) con un gasto promedio de 10,50 € / persona, todo ello durante los 110 días de duración del expediente. Este cálculo aporta un ingreso neto (sin impuestos) de 114.450,00 € durante la ejecución del contrato.

La previsión de costes se encuentra reflejada en el Archivo en Excel que forma parte de la documentación preparatoria del expediente, estimándose una cantidad de 109.751,69 euros.

Los cálculos para sueldos y salarios se han realizado conforme a lo establecido en el Convenio Colectivo del sector de la hostelería para la provincia de Málaga en vigor (Sección Primera y Segunda) de fecha de 24 de julio de 2018 y con código 29000945011981. El detalle del cálculo se encuentra en el archivo en Excel adjunto al presente documento. El mismo se realiza sobre la base de que el concesionario contara en plantilla con dedicación exclusiva a la explotación de la cafetería con 2 Jefes de Cocina, 4 camareros y dos pinches de cocina o ayudantes de camarero (a consideración del concesionario según el curso de la ejecución contractual), como mínimo; no obstante, el personal contratado debería ser mayor si así lo exige la demanda diaria del servicio de cafetería.

Con una promoción adecuada, una explotación diligente, una atención personalizada y una oferta de servicios, incluidas comidas y cenas, teniendo en consideración que para este expediente se contempla aportación económica al concesionario con motivo de la ayuda aportada a los usuarios de la zona residencial, se prevé que la explotación pudieran generar margen de beneficio ya que el nivel de ingresos esperado es bastante mejorable.

12. Aportación económica de la Administración

Para el presente ejercicio, teniendo en consideración que el adecuado funcionamiento de la cafetería es fundamental para el bienestar del personal alojado en la Residencia Militar de Descanso, se contempla una aportación para la viabilidad económica financiera de la explotación del servicio de cantina con origen en una ayuda otorgada al personal usuario de la RMD, significándose que la citada aportación es compatible con lo dispuesto en Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en lo que respecta a las ayudas otorgadas por los Estados.

Así, se ha determinado proporcionar una aportación de 35.000,00 euros para la adecuada explotación del servicio, **supeditada a la correcta ejecución del contrato conforme a los términos pactados contractualmente (ver anexo XIX del PCAP y PPT).**

EL CAPITÁN ADMINISTRADOR DE LA RMD