



ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE CAFETERÍA Y RESTAURACIÓN

1.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para el funcionamiento del Servicio de "GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURACIÓN Y CAFETERÍA DE LA RESIDENCIA LOGÍSTICA MILITAR "GENERAL PALAFOX" DE ZARAGOZA", dependiente de la Tercera Subinspección General del Ejército (SUIGEPİR), se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

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

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 2017/23/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.

Según establece el artículo 285 en su punto segundo, en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera. No se estipula, no obstante, en qué casos se podrá optar por una opción y otra.

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, el artículo 247.6 de la LCSP especifica que, siempre que sea de forma motivada "por 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 la 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.

La contratación de la concesión de servicios para la gestión del "SERVICIO DE RESTAURACIÓN Y CAFETERÍA DE LA RESIDENCIA LOGÍSTICA MILITAR "GENERAL PALAFOX" DE ZARAGOZA", dependiente de la Tercera Subinspección General del Ejército (SUIGEPİR), se considera objeto de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera por las siguientes razones:

1.- Se trata de un servicio que lleva varios años funcionando y que con fecha 31/07/2024 concluirá la concesión del contrato al finalizar la prórroga.

2.- No hay que realizar ninguna inversión.

2.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, del Servicio de "GESTIÓN DEL SERVICIO DE RESTAURACIÓN Y CAFETERÍA de titularidad de esta RESIDENCIA LOGÍSTICA MILITAR "GENERAL PALAFOX" DE ZARAGOZA", dependiente de la Tercera Subinspección General del Ejército (SUIGEPİR), siendo éste susceptible de explotación económica por particulares.

Con ella se pretende cubrir la demanda del SERVICIO DE RESTAURACIÓN Y CAFETERÍA, de acuerdo con las siguientes necesidades:

- Atención al personal alojado de esta Residencia, así como al personal militar y civil que está debidamente autorizado al uso de las instalaciones de la Residencia.

En cualquier caso, en lo que respecta a la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos establecidos en la norma en vigor en el Ejército de Tierra.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS.

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.

Así, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificada en las siguientes ventajas cuantitativas y cualitativas:

1. La Residencia Logística Militar "General Palafox" es propietario de las instalaciones donde presta el servicio, sin embargo no dispone del personal en plantilla necesario para desempeñar la gestión del mismo. Por otra parte la normativa impide que la oferta de empleo pública se adecúe para dar cobertura al personal necesario.
2. La transferencia del riesgo operacional hacia un operador económico especializado en la prestación de este tipo de servicios permite a la Residencia que la actividad se siga realizando con las garantías necesarias y se minimice el impacto que pudiera derivarse de la gestión propia por las variaciones en la demanda.

3. No se hace necesaria ninguna otra inversión distinta de la meramente destinada a la mejora del servicio existente, por lo que los costes iniciales ya están descontados de la operativa habitual del servicio.

4.- PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO.

La demanda de uso del servicio de RESTAURACIÓN Y CAFETERÍA se fundamenta en el número de personas que utiliza las instalaciones de la Residencia asiduamente sin estar alojada en ella (personal militar en activo o en la reserva y sus familiares), cifra a la que hay que sumar el nivel de ocupación del personal alojado en esta Residencia, (que según estimaciones de la ocupación, en aumento, de la misma durante 2023, da una media diaria de 160 usuarios). Así como en información facilitada por la empresa actual en cuanto a su volumen de ingresos.

La demanda real así como el gasto medio por usuario es de difícil previsión en cuanto depende de la calidad/precio del servicio o del trato suministrado. 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 la explotación.

Hechas estas consideraciones, al disponer de los datos de asistencia del último año, así como al funcionamiento continuado del centro mediante concesión del servicio de funcionamiento de la Residencia, permite estimar un escenario realista para la prestación del servicio, tomando como base una media de 100 usuarios en días laborales en cafetería y 60 en festivos y de 70 usuarios en el comedor en ambos como media diaria.

5.- ESTUDIO DE IMPACTO Y PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.

No se estima necesario la realización de un estudio de impacto ambiental, ya que no se prevé incidencia ambiental negativa sobre el entorno. El adjudicatario estará obligado a cumplir con la política medioambiental del Ejército de Tierra. 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.

6. - 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.

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

La duración de la concesión será de dos años, prorrogable otros tres. Durante dicho plazo, el adjudicatario concesionario asumirá el riesgo empresarial de acuerdo con los escenarios planteados en su oferta económica.

8. - COSTES Y FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN.

De acuerdo con lo estipulado en el punto 3-3º del presente estudio, no se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo inversiones u obras, salvo posibles mejoras que ofrezcan los licitadores en el procedimiento de licitación, que serán a su cargo.

9. - COSTES DEL CONCESIONARIO.

El concesionario no tendrá que hacer frente a los gastos de luz y de agua de las instalaciones, 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.

En particular, el único coste fijo que se considera como resarcimiento a la Administración por los costes de local, agua y electricidad, será el canon por la prestación del servicio en régimen de concesión. A estos efectos, se considera que habrá de ser una cantidad reducida y de pago anual, para facilitar la rentabilización del servicio.

10.- PREVISIÓN DE CUENTA DE RESULTADOS Y RENTABILIZACIÓN DE LAS INVERSIONES, COSTES E INGRESOS DEL CONCESIONARIO.

Considerando como premisa de partida una demanda diaria de unas 100 personas en cafetería y 70 personas en comedor se estiman unos ingresos BRUTOS relacionados en el punto siguiente, que habrán de ser suficientes para cubrir los gastos abajo relacionados.

	MENSUAL €	ANUAL €
GASTOS DE PERSONAL	16.666 €	200.000 €
MATERIALES		155.000 €
GESTORÍA	390 €	4.680 €
SEGURO R.C.	65 €	780 €
IMPUESTOS (iva)	1,500 €	18.000 €
TELEFONIA/TV	308,33€	3.700€
CANON	16,66 €	200 €
ESTIMACIÓN COSTES	31.863 €	382.360 €
ESTIMACIÓN USUARIOS CAFETERÍA: (100 usuarios x 365 días x 4,50€)	13.687,5€	164.250 €
ESTIMACIÓN USUARIOS COMEDOR: (70 usuarios x 365 días x 8€)	17.033,33€	204.400 €
INGRESO BRUTO	33.793€	405.515€
BENEFICIO	1.929,58 €	23.155 €

11.- PROPUESTA DE PRECIOS MAXIMOS Y DE CANON ANUAL.

No se considera conveniente proponer al Órgano de Contratación establecer precios máximos.

En cuanto al canon anual, se establece lo siguiente:

- Canon anual: 200 € (doscientos euros).

En Zaragoza a febrero de 2024.

EL CORONEL DIRECTOR

Fdo.: Jorge Fontana de Grassa