



MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL JÚCAR, O. A.

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA
CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y
COMEDOR EN LA SEDE DE VALENCIA DE LA CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR, O.A.**

FP.SGR.009/2024

SERVICIO DE RÉGIMEN INTERIOR



OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO.

La Confederación Hidrográfica del Júcar, O.A. (CHJ) dispone en sus instalaciones de una Cafetería-Comedor de unos 200 m², compuesta por: cocina, barra de bar y zona mesas. La Sede de la CHJ en Valencia es un edificio singular y protegido situado en la Avenida de Blasco Ibáñez número 48.

La finalidad principal a que se destinan las instalaciones de Cafetería-Comedor es la de ser un lugar para realizar los desayunos, almuerzos y comidas de los trabajadores de la CHJ, además del resto de usuarios, tal y como viene expresado en el Pliego de Prescripciones Técnicas y el de Cláusulas Administrativas.

La concesión tendrá por objeto la gestión directa de la explotación de la Cafetería-Comedor, con destino preferente a los trabajadores de la CHJ, con las tarifas que resulten de la licitación de la Concesión, así como la conservación y mantenimiento de las instalaciones destinadas al servicio, en los términos determinados en los Pliegos.

MARCO NORMATIVO.

La legislación aplicable viene determinada por los artículos 15, 247, 284, 285, 297 y las Disposiciones Adicionales Segunda y Tercera de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), por la que se trasponen 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.

Respecto al artículo 247.2 letra k, sobre ayuda de Estado, no se considera que concurren ayudas de Estado incompatibles con el tratado de funcionamiento de la UE, habida cuenta de que no se favorece a ninguna empresa concreta distorsionándose la competencia, puesto que la asunción de determinados costes de funcionamiento del Servicio, asumidos por el ente contratante, se otorgarán al licitador que resulte adjudicatario en la licitación pública convocada.

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

Se utiliza este sistema de contratación ya que la responsabilidad de la prestación de la actividad recae en el adjudicatario del contrato. Se considera que, al tratarse de un servicio susceptible de contraprestación económica a abonar por los usuarios finales del Servicio, la gestión de la explotación la realice directamente el adjudicatario, dado el fin marcadamente económico de dicha gestión y la necesidad de contar con una autonomía patrimonial y funcional de su gestión.

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 a la adquisición y elaboración de los productos objeto de los servicios 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, 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 usuarios de la Cafetería-Comedor de la CHJ y del resto de clientes en general.

INVERSIONES A REALIZAR

No se prevé que el adjudicatario realice inversión u obra en la Cafetería-Comedor para la realización de la actividad, salvo aquellas actuaciones de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora que vengan expresadas en los Pliegos.

El adjudicatario está obligado a aportar los elementos necesarios para dar un buen servicio y que no estén incluidos en el inventario de material y mobiliario que es suministrado por la CHJ, siempre en consonancia con los Pliegos.

PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO

El principal cliente del Servicio se estima que sean los propios trabajadores de la CHJ, que desarrollan el trabajo en el propio edificio. No obstante, el establecimiento estará abierto al público en general, cuyo acceso se realiza por la puerta principal de la CHJ, por lo que se prevén otros clientes no necesariamente vinculados a la CHJ.

En la sede de la CHJ en Valencia se encuentran destinadas aproximadamente unas 260 personas, que pueden acudir diariamente al puesto de trabajo y demandan, sobre todo, almuerzos y comidas.

Junto al edificio sede de la CHJ se sitúa otro edificio gemelo que alberga las instalaciones de la Agencia Tributaria, que no dispone de bar y cuyos trabajadores han utilizado tradicionalmente las de la CHJ.



La zona circundante a la sede de la CHJ está ocupada en parte por una zona universitaria, así como zonas de viviendas cercanas, que también son posibles clientes de la Cafetería-Comedor.

La demanda real, así como el gasto medio por usuario, es de muy difícil previsión, pero en todo caso, cabe suponer que el adjudicatario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar la explotación.

La Cafetería-Comedor de la CHJ ha estado funcionando desde hace muchos años, lo que hace suponer que la explotación de la misma es rentable.

PREVISIÓN DE RESULTADOS

Con una promoción adecuada, una explotación diligente, una atención personalizada, tanto a los trabajadores de la CHJ como al público en general, una oferta de servicios, incluidos desayunos, almuerzos y comidas, y servicios de alimentación saludable y asequible, la explotación del servicio podría cubrir los costes de ésta, más un margen normal de beneficios, que pueden permitir la retribución del adjudicatario y los dos puestos de trabajo mínimos requeridos en los Pliegos.

Teniendo en cuenta la previsión de la demanda y estimando una clientela diaria entre todos los servicios realizados durante el día de unos 150 usuarios (trabajadores de la CHJ y público en general) y un gasto medio de 6 €, se calculan unos ingresos anuales de **198.000 €**. Para el cálculo se tienen en cuenta 11 meses de trabajo (20 días por mes).

COSTES DEL ADJUDICATARIO

En este punto hay que tener en cuenta que el órgano contratante, según los Pliegos, asume los gastos correspondientes a los servicios Básicos (Electricidad, Agua y Gas), y no va a cobrar ninguna cantidad monetaria por alquiler de local ni por canon de explotación. Ello supone una estimación de unos 50.000 €, que no soporta el adjudicatario.

Por lo que los gastos anuales a los que tendrá que hacer frente el adjudicatario y su estimación se pueden resumir en los siguientes conceptos:

- Gastos de Personal: 70.000 €
- Pólizas de Seguros: 2.200 €
- Compras y aprovisionamiento de proveedores: 60.000 €
- Servicios profesionales independientes: 5.500 €
- Otros gastos, entre ellos el coste de mantenimiento de la garantía: 3.500 €

Total Gastos estimados: **141.200 €**



No cabe una estimación precisa de los beneficios que puedan obtenerse, ya que las contrataciones que generan los gastos estimados queda al arbitrio del contratista, dado que se le transfiere el riesgo operacional y las tarifas a cobrar a los usuarios finales dependerá de los precios ofertados por cada licitador. Pero resulta evidente que queda un cierto margen de beneficios que puede hacer rentable la explotación, tal y como corrobora el hecho de que el servicio viene siendo atendido por contratistas externos durante los últimos 30 años ininterrumpidamente.

El Presidente de la CHJ
Firmado electrónicamente
Miguel Polo Cebellán

El Secretario General
Firmado electrónicamente
Juan Torralba Rull