



**ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LA
CAFETERÍA-PASTELERÍA DEL CENTRO
OCUPACIONAL, EL BAR CAFETERÍA DEL
CLUB DE MAYORES Y EL KIOSCO DEL
ÁREA RECREATIVA DE LA LAGUNA DE
VALLESECO**





ÍNDICE

- 1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO.**
- 2. VALORACIÓN DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA**
- 3. ALTERNATIVAS DE GESTIÓN**
- 4. RIESGOS OPERATIVOS Y DURACIÓN DE LA CONCESIÓN**
- 5. COSTE Y FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN**
- 6. CONCEPTOS DE GASTO**
- 7. PREVISIÓN DE INGRESOS**
- 8. CONCLUSIONES**





1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

El objeto del presente procedimiento es el de obtener una mejora en el uso de las instalaciones de la Cafetería-Pastelería del Centro Ocupacional, del Bar-Cafetería del Club de Mayores y del Kiosco del Área Recreativa de La Laguna de Valleseco por los ciudadanos, a través de una gestión externa, al no disponer el Ayuntamiento de los recursos materiales, técnicos y humanos exigidos por la especialización en la gestión de este tipo de centros.

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la explotación de **LA CAFETERÍA-PASTELERÍA DEL CENTRO OCUPACIONAL, EL BAR CAFETERÍA DEL CLUB DE MAYORES Y EL KIOSCO DEL ÁREA RECREATIVA DE LA LAGUNA DE VALLESECO**, se redacta el presente estudio de viabilidad económico financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la explotación del servicio de **LA CAFETERÍA-PASTELERÍA DEL CENTRO OCUPACIONAL, EL BAR CAFETERÍA DEL CLUB DE MAYORES Y EL KIOSCO DEL ÁREA RECREATIVA DE LA LAGUNA DE VALLESECO**, 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 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





Procedimiento: Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público.

viabilidad económico-financiera. No se estipula, no obstante, en qué casos se podrá optar por una opción u 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 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 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.

1.1. Finalidad y justificación

Se considera necesaria la gestión indirecta porque se trata de un servicio de alta competencia y especialización, no disponiendo el Ayuntamiento de recursos humanos, técnicos y materiales.

Por ello, el contrato propuesto es para la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de los siguientes servicios de titularidad o competencia de esta Entidad, siendo estos susceptibles de explotación económica por particulares:

Actividades y servicios dedicados a la elaboración de comidas y bebidas preparadas para el consumo de toda la población, con disposición de equipamiento y personal adecuado para ello, incluyendo los servicios propios de cafetería, en los siguientes espacios:

- Cafetería-Pastelería del Centro Ocupacional.
- Bar-Cafetería del Club de Mayores.





Procedimiento: Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público.

- Kiosco del Área Recreativa de La Laguna.

Con ella se pretende cubrir la demanda de servicios que en los establecimientos de referencia se necesitan para dar el servicio a los usuarios de las diferentes instalaciones.

Se trata de una demanda social en la población, que el Ayuntamiento quiere favorecer paliando el déficit de estos servicios en esta zona del municipio, e intervenir simultáneamente en el entorno con la dotación de este servicio.

En cualquier caso, en lo que respecta a la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos de mantenimiento recogidos y detallados en el pliego de licitación.

1.2. 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 primer lugar porque será el concesionario el que asuma el riesgo y ventura de la explotación de las instalaciones.





1.3. Previsión de la demanda

Los espacios destinados a Cafetería-Pastelería del Centro Ocupacional, Bar-Cafetería del Club de Mayores y Kiosco del Área Recreativa de La Laguna son de titularidad pública, por vinculación a uso y servicios públicos en los que se ubican el Centro Ocupacional, el Club de Mayores y el Área Recreativa de La Laguna, espacios en los que tienen lugar varios eventos y actos socioculturales.

La demanda de las instalaciones de restauración en Valleseco, se ha incrementado en las últimas fechas, por la necesidad y poca disponibilidad de éstas en el municipio, por la tradicional afluencia que la población de Gran Canaria hace del municipio, como lugar de referencia gastronómica en la isla.

Los establecimientos que se han abierto en Valleseco, que han hecho de la calidad su emblema, han posicionado sus negocios a tal nivel que ya necesitan de reservas para la atención de los usuarios que quieren asistir a esos establecimientos.

No obstante, 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.

1.4. Incidencia económica y social del servicio en su área de influencia

Los espacios de restauración municipales objeto de estudio se orientan al servicio de los habitantes de Valleseco, sin perjuicio de que pueda y deba atraer a residentes del resto de municipios de Gran Canaria.

Por ello, se considera posible el uso de las instalaciones por una población superior al del propio municipio, además deberá tenerse en cuenta que existe la previsión de un incremento sustancial de la población como consecuencia de la construcción y puesta en marcha de nuevos proyectos municipales.

La restauración ha sido desde los años 70 del siglo pasado, uno de los pilares de la economía local. A partir de las modificaciones legislativas que propiciaron un control operativo de las mismas, devinieron en una continua aminoración de la importancia de los establecimientos de restauración. No obstante, a medida que se





Procedimiento: Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público.

han ido adaptando los empresarios a la nueva legislación, se está recuperando el nivel de establecimientos y por ende la importancia económica municipal que representan, así como su influencia en el empleo.

Si bien económicamente se está recuperando esa importancia de la restauración en el municipio, la necesidad social de ellos está más que justificada, pues la demanda de la población al Ayuntamiento para que ponga en servicio las instalaciones es más que persistente. Puesto que, tanto la demanda de servicios especializados en: el Área Recreativa de La Laguna, con una afluencia media de 500 personas los fines de semana a los merenderos; como la demanda de los colectivos de mayores que utilizan el Centro de Mayores, que requieren de su apertura para que las actividades que desarrollan durante todo el fin de semana; de igual manera el Centro Ocupacional, que desarrollaba una actividad pastelera antaño, es demandada su apertura por todos los visitantes del municipio que recuerdan la calidad de los productos que se elaboraban en sus instalaciones y que por diversos motivos el Ayuntamiento dejó de producir.

2. VALORACIÓN DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Dado que se trata de instalaciones municipales ya construidas, se entiende que es conforme a la normativa urbanística, teniendo su calificación, descripción parcelaria, etc. en los documentos de los proyectos. Si bien se describen las instalaciones a concesión en el informe de fecha 25 de julio de 2024 evacuado por la arquitecta municipal que se adjunta al presente estudio de viabilidad.

3. ALTERNATIVAS DE GESTIÓN

Las alternativas de gestión planteadas para el desarrollo del estudio se basan en la conjunción de dos variables; el modo directo o indirecto de la gestión, y lo que hemos convenido en denominar estilo de gestión. Por modo directo o indirecto nos referimos a la gestión por personal propio del Ayuntamiento o a la gestión por la empresa adjudicataria de una posible concesión de las instalaciones. Ambas opciones son válidas con ventajas y desventajas, siendo los argumentos a favor o en contra de una y otra opción, numerosos. Al final la adopción de un modo u otro de gestión por si





Procedimiento: Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público.

mismo no repercutirá en exceso en el servicio ofrecido, sino que será el estilo de gestión elegido y las personas que desarrollen y supervisen el proyecto las que marcarán su éxito o su fracaso.

Estilo comercial, o de gestión indirecta: Nos referimos a una gestión que pretenda extraer del complejo el máximo aprovechamiento, estableciendo amplios horarios de apertura, múltiples actividades y realizando acciones comerciales activas que permita obtener el máximo número de socios, etc.

Estilo de gestión directa: Bajo la concepción de tratarse de servicios de cafetería bar o pastelería, que no son actividades propias de una entidad municipal y que podrían suponer un incremento del gasto municipal, es la opción indirecta la que se determina como más favorable a los intereses municipales.

4. RIESGOS OPERATIVOS Y DURACIÓN DE LA CONCESIÓN.

La duración de la concesión queda establecida en el plazo de 5 años como máximo. A su vez, se disponen periodos prorrogables de 2 y 2 años.

Durante los años 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.

5. COSTE Y FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN

De acuerdo con lo estipulado en el punto 2 del presente Estudio, el concesionario dispondrá de las máquinas e instalaciones relacionadas en el Informe Técnico, las cuales son propiedad municipal, y que el concesionario, en todo caso, aceptará como propias, responsabilizándose del mantenimiento y la entrega en estado óptimo al final del contrato. Por lo que el concesionario, en todo caso, asumirá el riesgo operacional, como parte de la inversión a realizar.

Esta cláusula otorga libertad al concesionario para ofertar la financiación que más se ajuste a sus necesidades, pudiendo adquirir los elementos necesarios para el





Procedimiento: Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público.

funcionamiento de la instalación, por el sistema de alquiler o de adquisición financiada con préstamo.

6. CONCEPTOS DE GASTO

El importe de algunos de los gastos previstos a continuación variará, evidentemente, en la medida que varíe la amplitud de horarios de apertura del centro y de los servicios que se deseen ofrecer.

En cualquier caso este apartado pretende describir los diferentes conceptos de gasto y realizar una estimación de los mismos. En los casos que así resulte necesario se realizará una estimación de las posibles variaciones de los gastos según horarios de apertura. No obstante será en el apartado “7. Alternativas de gestión” y “8. Cuentas de resultados” donde se pondrán de manifiesto las posibles diferencias en atención al modelo de gestión elegido.

Gastos de establecimiento

Cada uno de los establecimientos se encuentra parcialmente dotado de equipamiento y mobiliario. 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 adjudicación y que, en todo caso, correrán a su cargo.

El conjunto de los gastos de primer establecimiento se estima en 0,0€. dado que la inversión de las instalaciones está hecha para realizar una apertura con los elementos esenciales de los establecimientos objeto de las concesiones.

Suministros

Gastos de luz, agua, teléfono, cuota alarma y productos de limpieza para el mantenimiento de las instalaciones.

A ello habría que añadir los gastos de la actividad del edificio. Se trata de estimaciones basadas en precios de mercado, dimensión de las instalaciones, etc.

- Luz, agua y gas y teléfono: 780 €/mes. Estimación de los costos por las experiencias previas de licitación.
- Kiosko de La Laguna: Un profesional de Nivel I





Procedimiento: Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público.

Costo: 180 €

- Pastelería Cafetería del Centro Ocupacional: Dos profesionales de Nivel I y Nivel II

Costo: 500 €

- Bar Cafetería del Club de Mayores: tres profesionales de Nivel I, Nivel II y Nivel III

Costo: 780 €

- Cuota de alarma: 50€/mes
- Productos de limpieza: 100€/mes.

La suma de todo lo anterior asciende a 330 euros/año, 650 euros/año y 930 euros/año, respectivamente. Esta cifra está sujeta a variaciones dependiendo del horario de apertura, días y meses de apertura, servicios ofrecidos, y por supuesto, número de usuarios real.

Se estima que la incidencia de estas variables puede suponer una variación del 20% de la cifra anterior.

Para las tres instalaciones, se hace una estimación media anual, teniendo en cuenta que las necesidades de las mismas son diferentes y con similitudes en los costes de algunos conceptos.

Seguros

El centro deberá disponer de un seguro de las instalaciones y responsabilidad civil. A falta de datos del corredor se estima un importe anual de 600€.

Mantenimiento y reparaciones

El concesionario deberá formalizar contratos y efectuar las revisiones legales correspondientes, e informar al Ayuntamiento de Valleseco sobre los contratos suscritos y las revisiones efectuadas, en materia de:

- Mantenimiento de instalación de climatización y ACS.
- Certificado de tratamiento antilegionela.
- Contrato de revisión de instalación eléctrica.
- Contrato de mantenimiento de instalaciones contraincendios.





Procedimiento: Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público.

- Partes de desinfección, desratización y desinsectación.
- Título técnico en manipulación de alimentos de uso colectivo del personal vinculado.

Se establece una cantidad anual estimativa de 1.278 € para atender a reparaciones (maquinaria), mantenimiento de instalaciones (reposición mobiliario, pintura, bombillas, etc.) y reposición de material.

Sueldos y Seguridad Social

Habrá que estar al CONVENIO COLECTIVO DEL SECTOR DE HOSTELERÍA DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS, conforme al Anexo I. clasificación de establecimientos clasificación quinta: bares-cafeterías y restaurantes (con efectos 1 de enero de 2024) y al Anexo III pag, 55 actualizado para el 2025. Convenio suscrito por la Comisión Negociadora del mismo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, el Real Decreto 713/2010, de 28 de mayo, sobre Registro y Depósito de Convenios y Acuerdos Colectivos de trabajo; así como el Reglamento Orgánico de la Consejería de Economía, Conocimiento y Empleo del Gobierno de Canarias, aprobado por el Decreto 9/2020, de 20 de febrero, (B.O.C. número 44, de 04/03/2020), de esta Dirección General de Trabajo. Los puestos de trabajo que podrían necesitarse son:

**Publicado en BOP LAS PALMAS
núm. 15, de 03/02/2023.**

Código Convenio REGCON:.	35000975011981
--------------------------	----------------

Jornada laboral durante la vigencia del presente convenio	1819
---	------

**TABLA SALARIAL AÑO 2025
(DESDE EL 1 DE ENERO 2025)**

Nivel Profesional	Salario mes
I	1.457,81





Procedimiento: Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público.

II	1.375,18
III	1.353,24
Salario anual: Salario mes x 14	

Se establece la presencia mínimo de los empleados en las instalaciones, determinándose que son necesarios para el mínimo y correcto funcionamiento de las instalaciones:

- Kiosko de La Laguna: Un profesional de Nivel I
Costo: 19.388,32 €
- Pastelería Cafetería del Centro Ocupacional: Dos profesionales de Nivel I
Costo: 38.776,64 €
- Bar Cafetería del Club de Mayores: tres profesionales de Nivel I
Costo: 58.164,96 €

Estimación del Coste mínimo por instalación:

- **Kiosko de La Laguna:** Un profesional de Nivel I
Costo: 20.409,34 € + 2208,00 € = **22.617,34**
- **Pastelería Cafetería del Centro Ocupacional:** Dos profesionales de Nivel I y Nivel II
Costo: 39.661,86 € + 2.528,00 € = **42.189,86 €**
- **Bar Cafetería del Club de Mayores:** tres profesionales de Nivel I, Nivel II y Nivel III
Costo: 58.607,22 € + 2.808,00 € = **61.415,22 €**

7. PREVISIÓN DE INGRESOS.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias, por estimación de los resultados de ejercicios de concesionarios anteriores:

Kiosko de La Laguna:

Importe neto de la cifra de negocios	= 50.900,00 €
Aprovisionamientos	= 22.950,00 €
Gastos de personal	= 22.617,34 €





Procedimiento: Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público.

Otros Gastos de explotación	=	2.208,00 €	
Canon de explotación	=	1.440,00 €	120 €/mes
Resultado antes de impuestos	=	1.684,66 €	

Pastelería Cafetería del Centro Ocupacional:

Importe neto de la cifra de negocios	=	120.900,00 €	
Aprovisionamientos	=	52.950,00 €	
Gastos de personal	=	42.189,86 €	
Otros Gastos de explotación	=	2.528,00 €	
Canon de explotación	=	4.200,00 €	350 €/mes
Resultado antes de impuestos	=	19.032,14 €	

Bar Cafetería del Club de Mayores:

Importe neto de la cifra de negocios	=	175.900,00 €	
Aprovisionamientos	=	78.950,00 €	
Gastos de personal	=	61.415,22 €	
Otros Gastos de explotación	=	2.808,00 €	
Canon de explotación	=	6.000,00 €	500 €/mes
Resultado antes de impuestos	=	26.726,78 €	

8. CONCLUSIONES

En los apartados anteriores se han descrito las necesidades para que el uso de las instalaciones de titularidad municipal se gestione de forma que no arroje pérdidas.

No obstante hay que tener en cuenta que tanto el personal como los costes de mantenimiento se han calculado de forma estimativa, en orden a la existencia de un equilibrio de gestión sin pérdidas, sin perjuicio de que otros factores que ahora no son evaluables puedan incidir.





Procedimiento: Concesión Administrativa de Uso Privativo de un Bien de Dominio Público.

Por ello, se admitirá que las empresas que posteriormente vayan a presentar ofertas, podrán presentar variantes a los aspectos de este estudio de viabilidad que serán incorporados a los pliegos que regirán a la contratación en los siguientes aspectos:

- Relación de Puestos de trabajo, de forma que una misma persona pueda simultanear hasta dos puestos que puedan ser compatibles entre sí.
- Ampliación del horario inicialmente previsto partiendo de un mínimo que sería:

Kiosko de La Laguna:

Viernes de 15:00 a 18:30, Sábados y Domingos de 10:00 a 18:30

Pastelería Cafetería del Centro Ocupacional:

De lunes a Viernes 10:00 a 13:00

Bar Cafetería del Club de Mayores:

Viernes de 18:00 a 23:00, Sábados y Domingos de 10:00 a 23:30

Ajustándolo siempre dentro de la franja horaria establecida por la normativa que regula los horarios en locales sometidos a la Ley de Pública Concurrencia, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

- Número de usuarios a prestar el servicio.
- La adecuación de los precios de los productos que cada establecimiento ofrezca.
- Aportación de bienes, maquinaria y equipos a la actividad diferentes de la relación con la que ya se cuenta en el establecimiento que incrementen el servicio y puedan ser objeto de ingresos diferentes a los contemplados.
- Aumento del periodo de concesión del contrato que pueda ser necesarios bien por la amortización de bienes, maquinaria y equipos conforme el párrafo anterior o bien por reducción de los precios de los servicios a prestar.

En Valleseco, a fecha de la firma electrónica.

El Técnico de Desarrollo Local

Fdo.: D. Jesús Salvador Díaz Aguiar

