



ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA EXPLOTACIÓN COMO CENTRO DE EXPERIENCIAS **GASTRONÓMICAS “MAR & TIERRA” MEDIANTE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE RESTAURANTE – BAR Y OTROS SERVICIOS DE RESTAURACIÓN, ORGANIZACIÓN DE EXPOSICIONES Y ACTUACIONES CULTURALES Y TURÍSTICAS DEL CUARTEL DE CARABINEROS (GUARDIAS VIEJAS)**

ÍNDICE

1. OBJETO DEL ESTUDIO	4
2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO. DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.....	6
2.1. FINALIDAD DE LOS SERVICIOS	6
2.1. JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO	7
2.3. DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES	8
3. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIO FRENTE A OTROS TIPOS CONTRACTUALES	11
4. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LOS SERVICIOS EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN	14
4.1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA.....	14
4.2. PREVISIONES SOBRE LA INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL.....	18
4.3. PREVISIONES SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.....	19
5. VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO	23
6. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL/ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS	23
6.1. ANÁLISIS SOBRE EL IMPACTO AMBIENTAL	23
6.2. ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS	25
6.3. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS	27
7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA	29
8. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS	30
8.1. EL RIESGO OPERACIONAL.....	30
8.2. RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD CONCESIONARIA	33

9. COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, ASÍ COMO EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS CON LA JUSTIFICACIÓN	40
9.1. INVERSIONES A REALIZAR.....	40
9.2. AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES.....	41
9.3. SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO.....	41
<i>9.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FINANCIACIÓN.....</i>	<i>42</i>
10. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD / ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD	43
11. VALOR ACTUAL NETO DE TODAS LAS INVERSIONES, COSTES E INGRESOS DE LA ENTIDAD CONCESIONARIA, A EFECTOS DE LA EVALUACIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL, ASÍ COMO LOS CRITERIOS QUE SEAN PRECISOS PARA VALORAR LA TASA DE DESCUENTO	43
11.1. CONSIDERACIONES PREVIAS	44
11.2. VALOR ACTUAL NETO Y RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.....	44
11.3. ESTRUCTURA DE COSTES	45
<i>11.3.1. TASAS DE ACTUALIZACIÓN DE GASTO.....</i>	<i>46</i>
<i>11.3.2. COSTES DE AMORTIZACIONES.....</i>	<i>46</i>
<i>11.3.3. COSTES FINANCIEROS.....</i>	<i>46</i>
<i>11.3.4. COSTES DE PERSONAL</i>	<i>47</i>
<i>11.3.5. COSTES DE EXPLOTACIÓN.....</i>	<i>56</i>
<i>11.3.6. CANON.....</i>	<i>58</i>
<i>11.3.7. GASTOS GENERALES.....</i>	<i>58</i>
11.4. ESTRUCTURA DE INGRESOS	59
12. FLUJO DE EXPLOTACIÓN	63
13. PARAMETRIZACIÓN DEL CONTRATO.....	71
14. TASA DE DESCUENTO	72
15. PERIODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN.....	73
16. OBSERVACIONES FINALES	79

1. OBJETO DEL ESTUDIO

La redacción del presente estudio de viabilidad se enmarca en el cumplimiento de lo establecido en el artículo 285.2. de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), donde se regulan las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de servicios, en el cual se indica que:

"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, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto. En los casos en que los contratos de concesión de servicios comprendan la ejecución de obras, la tramitación de aquel irá precedida, además, cuando proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 248.1, de la elaboración y aprobación administrativa del Anteproyecto de construcción y explotación de las obras que resulten precisas, con especificación de las prescripciones técnicas relativas a su realización; y, además, de la redacción, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto de las obras.

En los supuestos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma, el estudio de viabilidad se pronunciará sobre la existencia de una posible ayuda de Estado y la compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea."

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

Así, el objeto del presente Estudio de Viabilidad es el análisis de todas las variables que determinen la viabilidad del contrato, de forma que éste resulte factible desde un punto de vista económico-financiero de acuerdo con una serie de condiciones y criterios marcados, llevándose a cabo sobre unas bases de

información tanto técnicas, como económicas y financieras, que serán indicadas en este documento.

Sentado lo anterior, es objeto de este documento el estudio de las variables que determinen la viabilidad del contrato administrativo de concesión de servicios para la gestión y explotación del Cuartel de Carabineros (Guardias Viejas – El Ejido), ubicado en calle del muro número 20, 04715, Almería, y cuya gestión tiene atribuida el Ayuntamiento de El Ejido.

Para que se alcance el objetivo principal del contrato, es necesario que éste genere beneficio suficiente para la entidad gestora en su conjunto y de esta manera pueda seguir prestando sus servicios de manera continuada, obteniéndose la rentabilidad de la explotación de la diferencia entre los costes operativos de la prestación de los servicios frente a los ingresos recibidos por estos.

Por otro lado, este estudio pretende proporcionar datos económico-financieros que, con la suficiente racionalidad y objetividad, posibiliten alcanzar conclusiones sobre:

- 1- La capacidad financiera de la empresa concesionaria para acometer las inversiones previstas y, a su vez, recuperar las inversiones antes de la finalización de la concesión.
- 2- La sostenibilidad del servicio a desarrollar, basada en una estimación de ingresos y costes ajustada a la realidad.
- 3- El cumplimiento de las obligaciones asumidas para garantizar la prestación del servicio con una relación calidad-precio óptima.
- 4- La factibilidad económica del cumplimiento de las obligaciones a asumir por la empresa concesionaria en materia de conservación y mantenimiento, principalmente, del estado de las instalaciones.

Asimismo, los otros objetivos marcados para este contrato serán:

- Ofrecer un espacio innovador en el que se pueda disfrutar de la gastronomía de la región, así como de actividades culturales y de ocio, tales como exposiciones, conciertos y otros eventos de carácter similar.
- Fomentar la eficiencia de costes, sin menoscabo de la consecución de calidad y disponibilidad, tratando de obtener el máximo rendimiento.

- Ampliar la oferta de servicios en la zona en beneficio de la comunidad local y de los turistas que visiten el lugar.
- Motivar a la entidad adjudicataria para optimizar la concesión de los servicios objeto de contrato.

Los resultados que considera el presente documento deben ser tenidos en cuenta como un “escenario de referencia preliminar”.

2. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO. DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES

2.1. FINALIDAD DE LOS SERVICIOS

A través del presente contrato de concesión se pretende garantizar la prestación de servicios de bar, restaurante y otros servicios de restauración, así como la organización de exposiciones y actividades culturales y turísticas en el antiguo Cuartel de Carabineros, actualmente denominado Centro de Experiencias Gastronómicas Mar & Tierra, previa ejecución de las obras e instalaciones necesarias para su adecuada puesta en funcionamiento.

La finalidad de la presente concesión de servicios es la siguiente:

- Llevar a cabo la explotación, conservación y mantenimiento del inmueble objeto de concesión.
- Ejecutar las inversiones necesarias para la terminación y/o adaptación de las instalaciones a las necesidades del servicio, incluyendo la habilitación de puntos de suministro de agua y electricidad, sistemas de iluminación y la dotación del equipamiento necesario para su correcto funcionamiento.
- Gestionar las instalaciones concedidas en régimen de uso privativo, asumiendo bajo su exclusiva responsabilidad las labores de utilización, mantenimiento, limpieza y prestación del servicio, así como la obtención de las autorizaciones, licencias, permisos y coberturas aseguradoras exigidas por la normativa vigente.

2.1. JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO

A través de la presente contratación administrativa, se persigue poner en uso unos espacios de dominio público mediante la prestación de servicios de restauración, eventos gastronómicos, eventos culturales, eventos turísticos, exposiciones etc., que permitan satisfacer las necesidades de ocio de los turistas, visitantes y vecinos del municipio de El Ejido.

Concretamente, el objetivo es la explotación de un entorno de experiencias gastronómicas que fusionará la agricultura sostenible (principal recurso económico del territorio, que lo caracteriza al tiempo que lo diferencia de otros destinos), con la pesca artesanal, de amplia tradición en el ejidense núcleo de Balerna. El edificio constará también con espacios destinados a funciones culturales (exposiciones permanentes o itinerantes, principalmente relacionadas con la agricultura y la pesca o relevancia sociocultural del municipio, y podrá albergar actuaciones musicales o escénicas de un formato apto para la ubicación).

Sin embargo, El Ayuntamiento de El Ejido carece de los recursos humanos propios necesarios para garantizar la adecuada prestación de estos servicios, así como de los medios materiales y técnicos imprescindibles para su desarrollo. Esta circunstancia fundamenta la necesidad de recurrir a medios externos, en el marco de lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que establece los procedimientos para la contratación de servicios cuando la administración carece de medios suficientes para llevarlos a cabo por sí misma.

En definitiva, el sistema propuesto tiene por finalidad dar cumplimiento a uno de los principios generales de actuación de las Administraciones Públicas, consistente en servir con objetividad a los intereses generales mediante la optimización de los recursos disponibles y su utilización racional y eficiente, con el objetivo de obtener el máximo rendimiento de los mismos y mejorar de forma significativa la oferta gastronómica, cultural y de ocio de la zona.

En este sentido, el modelo planteado permite optimizar los recursos existentes y supone una reducción de cargas y recursos para la Administración. Asimismo, garantiza la adecuación a las exigencias derivadas de la normativa europea, particularmente en lo relativo a que la eventual compensación reconocida al

operador por el cumplimiento de obligaciones de servicio público resulte transparente, proporcionada y no excesiva. Del mismo modo, el sistema se adapta al marco normativo vigente en materia de eliminación del derecho de preferencia, todo ello dentro de un contexto orientado a la mejora de la calidad y diversidad de los servicios ofrecidos a la población y visitantes de la zona.

Sentado lo anterior, y perfiladas las líneas de asignación de riesgos que necesariamente ha de asumir el operador concesional para la debida calificación jurídica del negocio, habremos de observar las actuaciones preparatorias del contrato de conformidad al artículo 285 de la LCSP.

Para la efectiva asunción del servicio, y tras la adjudicación del contrato, el concesionario, de conformidad a su oferta, deberá garantizar los resultados de explotación previstos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (PPTP); adscribiendo para ello al servicio la dotación necesaria.

Junto a los bienes y demás dotación, el adjudicatario deberá disponer de los medios materiales y humanos necesarios para lograr los resultados previstos y ofertados, de acuerdo con los términos establecidos en los pliegos.

2.3. DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES

Como se ha expuesto anteriormente, la presente concesión consiste en la ejecución de servicios de cafetería – bar, restaurante, otros servicios de restauración y organización de exposiciones y actuaciones culturales y turísticas, a prestar en el Cuartel de Carabineros, manteniendo en todo momento la condición de iniciativa económica privada en régimen de libre concurrencia.

El Ayuntamiento de El Ejido tendrá las prerrogativas para asegurar el buen uso del inmueble, así como, el buen fin de los servicios. La entidad adjudicataria deberá prestar los servicios autorizados y descritos en los pliegos de contratación y deberá hacerse cargo de todos los servicios de forma completa e indivisible, quedando expresamente prohibido cualquier uso distinto al previsto en los mismos, ni el subarrendamiento, traspaso o alquiler de espacios.

Alcance del servicio

- La explotación y el mantenimiento del inmueble.

- La ejecución de inversiones iniciales necesarias para adaptar las instalaciones al tipo de servicios que se van a ofrecer.
- La gestión de las instalaciones en régimen de uso privativo bajo su estricta responsabilidad en la utilización, mantenimiento, limpieza, prestación de servicios y obtención de los permisos y aseguramientos que la legislación vigente exija en cada momento.

Descripción del inmueble

El Cuartel de Carabineros (Referencia catastral: 3318407WF1631N0001OW) fue edificado durante el siglo XIX y se sitúa en el entorno inmediato del Castillo de Guardias Viejas (BIC, bien de interés cultural del Patrimonio Histórico Andaluz, que data del siglo XVIII) y de un jardín mediterráneo con miradores que une el Castillo con el Cuartel de Carabineros.

Dicho Cuartel es uno de los pocos cuarteles de Carabineros que quedan en España y es un Bien protegido por la declaración genérica del Decreto de 22 de abril de 1949 sobre la protección de los castillos españoles (BOE núm. 125, de 5 de mayo de 1949) y por la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español (BOE núm. 155, de 29 de junio de 1985).

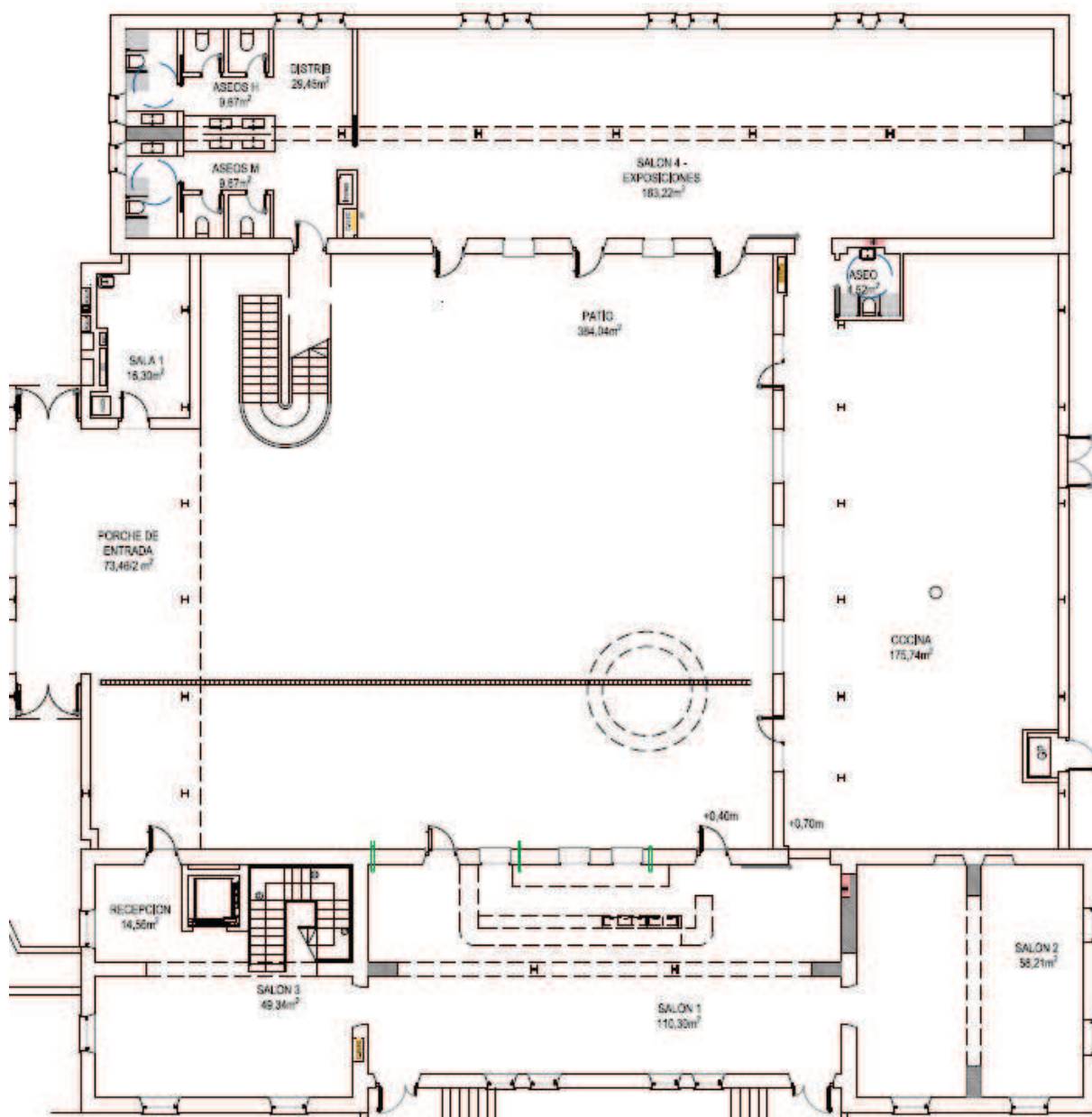
En los últimos dos años se realizó una rehabilitación integral con el objetivo de adecuar el edificio a un Centro de Experiencias Gastronómicas, que fusiona la agricultura sostenible (principal recurso económico del territorio), con la pesca artesanal, de amplia tradición, sobre todo en el núcleo de Balerma.

El edificio consta, así mismo, con espacios destinados a funciones culturales, como pueden ser salas de exposiciones permanentes o itinerantes, principalmente relacionados con la agricultura y la pesca, y podrán albergar también actuaciones musicales o escénicas de pequeño formato.

Gracias a la creación del Centro de Experiencias Gastronómicas, destinado a los dos grandes sectores productivos locales, el agrícola y el pesquero, se persigue la creación de una oferta alternativa y singular basada en los elementos endógenos primarios del territorio.

Tras la reforma integral, el conjunto del Cuartel de Carabineros (edificación y parcela), tiene una superficie total de 1.233,83 m² que incluye una superficie útil de 736,35 m² (Planta baja: 677,71 m² / Planta alta: 58,64 m²).

A continuación se muestran unos planos ilustrativos del inmueble.



Horario de funcionamiento y calendario de servicio

El Cuartel de Carabineros deberá mantenerse abierto al público y dar servicio cumpliendo con los siguientes criterios:

- Dar servicio de restauración al público general 6 días a la semana entre el 1 de junio y el 30 de septiembre (temporada alta).
- Dar servicio de restauración al público general al menos 4 días a la semana entre el 1 de octubre y el 31 de mayo (temporada baja).

El horario que propongan los licitadores estará dentro de los límites permitidos del Decreto 155/2018, de 31 de Julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre, publicado en BOJA núm. 150 de 03 de agosto de 2018.

No obstante, para el presente estudio de viabilidad se ha estimado un horario de apertura de 10:00 a 24:00 horas en temporada alta y de 10:00 a 18:00 horas en temporada baja.

3. JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS QUE ACONSEJAN LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIO FRENTE A OTROS TIPOS CONTRACTUALES

Habida cuenta que el contratista asume el riesgo de la demanda, se debe calificar el contrato como de concesión de servicios.

En este sentido se pronuncian, entre otros, el TRIBUNAL ADMINISTRATIVO CENTRAL DE RECURSOS CONTRACTUALES en su resolución número 411/2017, de 5 de mayo, **que al analizar el "Contrato de arrendamiento de cinco locales de negocio para la actividad de restauración en el Aeropuerto de Barcelona- El Prat" rechazó tanto la calificación del contrato por la entidad contratante como de arrendamiento de locales de negocio para actividades de restauración, y como contrato de servicios, que lo consideraba la parte recurrente.**

Entiende el Tribunal que no se trata de un simple arrendamiento de un local porque se imponen al arrendatario obligaciones concretas de prestación y se **reserva a AENA "amplias facultades de dirección de la actividad de restauración por parte de la entidad contratante que exceden del objeto propio y característico de un contrato de arrendamiento de inmueble". Y considera que tampoco estamos ante un contrato de servicios porque no se da "una relación jurídica de carácter oneroso para la Administración, al no implicar pago o contraprestación económica alguna con cargo a sus presupuestos sino, antes bien, el pago de dichos servicios por sus usuarios".**

El Tribunal llega a esta conclusión tras repasar toda la doctrina anterior propia y de las JCCA que habían dado a estos contratos otra calificación. A esta nueva corriente se ha sumado el TACRC de la Comunidad de Madrid. Así, en el ATARC Madrid 49/2017, de 15 de febrero [“concesión del uso privativo de los espacios sanitarios de las instalaciones deportivas en Ciudad Deportiva Príncipe Felipe de Arganda del Rey”], tras analizar la concesión demanial, los contratos de servicios y los administrativos especiales, concluye que no se trata de un contrato de servicios, sino de concesión de servicios **porque** *“No se trata solamente de autorizar el uso privativo del espacio, para que éste sea utilizado por el adjudicatario en su propio provecho, sino que lo que pretende el Ayuntamiento es asumir la titularidad de la actividad a la que no es ajena, regulando para ello el ejercicio mismo de la actividad a desarrollar en sus locales de manera que el PPT, si bien es cierto, que de manera muy escueta y un poco confusa, regula las actividades que se deben prestar y los usuarios a los que va dirigido.*

En el mismo sentido, el ATARC de Madrid 153/2017, a 17 de mayo de 2017, en el contrato de “Explotación de la cafetería del Auditorio Municipal” (Las Rozas), calificado como administrativo especial por el Ayuntamiento, tras descartar igualmente las otras figuras, **concluye** *“La consecuencia es, que asumiendo el contratista el riesgo operativo del contrato, la calificación adecuada, en el caso que nos ocupa, será la de contrato de concesión de servicios”.*

El Artículo 15 LCSP define el contrato de concesión de servicio como aquel en cuya virtud o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la concesión 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.

La modalidad del contrato de concesión de servicios prevista en el artículo 15 LCSP concede el derecho de explotación de los servicios implicando la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo 14.4.

Al amparo del artículo 14.4 LCSP, el derecho de explotación de los servicios aquí indicados deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de los servicios objeto del contrato, abarcando el

riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el 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.

En este sentido, se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las instalaciones que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.

La Resolución 51/2016, de 25 de febrero, del Tribunal Administrativo de Recursos Contractuales de la Junta de Andalucía dispone, al respecto que el *riesgo de demanda cubre las variaciones que pueden producirse a lo largo de la vida del contrato de la demanda de los servicios, debido a factores ajenos. Este riesgo de demanda o de exposición a las incertidumbres del mercado (véase, en este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2009 Eurawasser, antes citada apartados 66 y 67), puede traducirse en el riesgo de enfrentarse a la competencia de otros operadores, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación o incluso el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio (véase, en este sentido, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea, de 27 de octubre de 2005, Contse y otros, C-234/03), apartado 22, y Han & Christophorus Oymanns, apartados 74).*

Por su parte, la Comunicación Interpretativa de la comisión sobre las concesiones en el derecho comunitario 2000/C 121/02 señala que el derecho de explotación implica la transferencia de la responsabilidad de explotación, de forma que es el concesionario el responsable de efectuar las inversiones precisas para que la obra pueda ponerse a disposición de los usuarios de una forma útil.

Indica asimismo que el concesionario no sólo asume los riesgos vinculados a cualquier construcción, sino que deberá igualmente soportar los riesgos vinculados a la concesión y frecuentación del equipamiento.

Determinación de la existencia del Riesgo Operacional:

De acuerdo con las características y particularidades que regirán el contrato, la empresa adjudicataria obtendrá sus ingresos de la venta de mercaderías realizadas tanto en la cafetería-restaurant como por parte de las máquinas expendedoras, de tal manera que las ventas determinarán la rentabilidad alcanzada durante la concesión.

En virtud de lo expuesto, el adjudicatario asumirá, al efecto, la totalidad de los riesgos derivados de la explotación de dichos servicios, entendiéndose por riesgo de explotación económica en este caso, el riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado, esto es, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación o incluso el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio.

4. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LOS SERVICIOS EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN

4.1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Uno de los factores fundamentales que determina la demanda potencial del Centro de Experiencias Gastronómicas es la población residente en el municipio de El Ejido, al constituir el principal mercado objetivo de los servicios proyectados. En el año 2025, dicho municipio contaba con una población total de 90.617 habitantes, con una edad media de 38,1 años, según los datos publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

No obstante, resulta necesario considerar que el inmueble objeto de la concesión se localiza en una zona costera, alejada del núcleo urbano principal, lo que condiciona en cierta medida la accesibilidad directa desde el conjunto de la

población municipal. En este contexto, adquieren especial relevancia los núcleos de población más próximos, concretamente Almerimar, Balerma y Matagorda, que en conjunto suman aproximadamente 9.687 habitantes, de acuerdo con los datos del padrón municipal de 2025 publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Desde el punto de vista económico, el municipio de El Ejido presenta una estructura productiva claramente orientada hacia el sector primario, destacando de forma significativa las actividades de agricultura, ganadería, silvicultura y pesca. A continuación, en términos de peso relativo, se sitúan el comercio al por mayor y al por menor, el sector de la construcción, la hostelería y, finalmente, el transporte y almacenamiento.

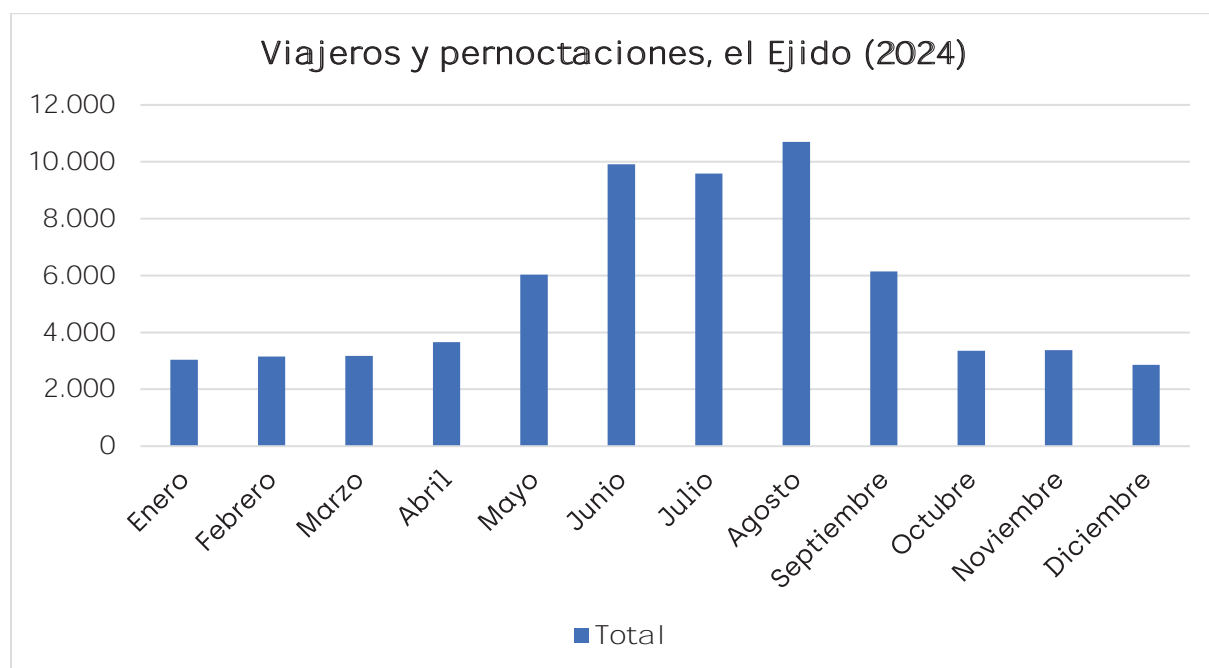
Por otra parte, en relación con el mercado laboral, el municipio presenta una tasa de desempleo del 9,2 %, situándose en valores similares a la media nacional, lo que indica un contexto económico relativamente estable, si bien con un margen de mejora en términos de capacidad de gasto de la población.

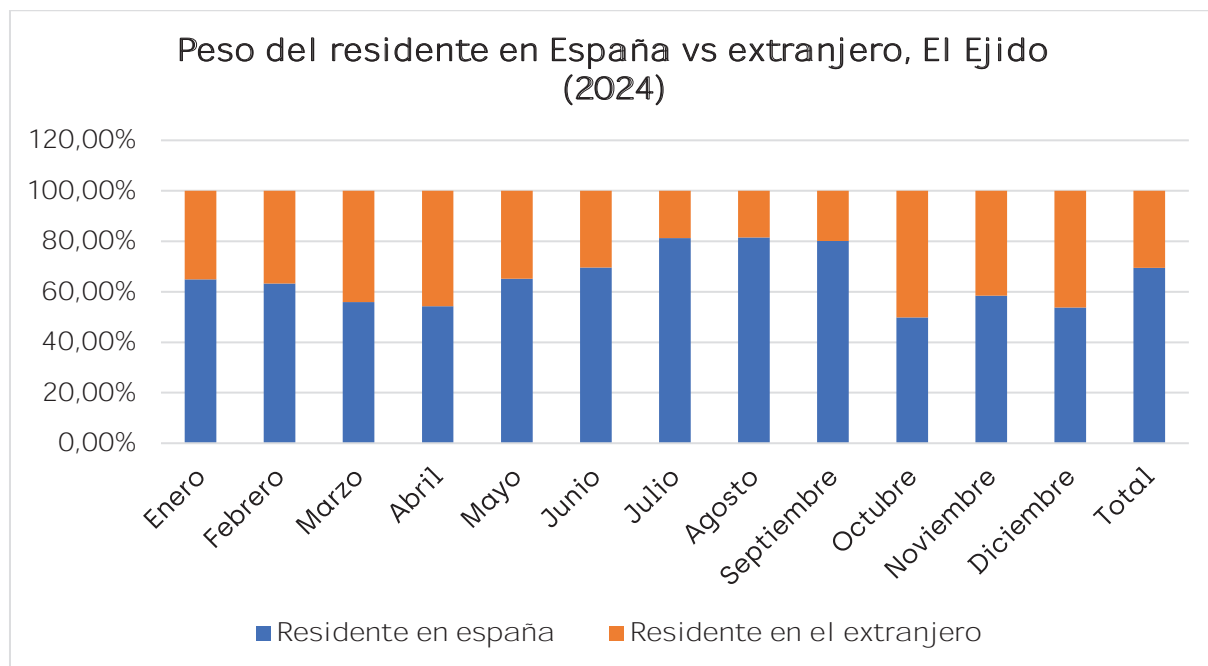
No obstante, más allá del análisis del contexto económico general del municipio, resulta especialmente relevante centrar la atención en el sector turístico, dado que el inmueble objeto de la concesión se encuentra emplazado en una zona de marcado carácter turístico, próxima al Castillo de Guardias Viejas. Este último constituye un recurso patrimonial de interés que registró en el año 2024 una afluencia superior a 27.000 visitantes, configurándose como un importante foco de atracción de demanda. En consecuencia, una parte significativa de los potenciales usuarios del Centro de Experiencias Gastronómicas estará vinculada a este flujo turístico.

En este sentido, el municipio de El Ejido recibió un total de 65.010 viajeros durante el año 2024, observándose una notable concentración de dichos visitantes en los meses comprendidos entre junio y septiembre. Esta distribución temporal pone de manifiesto un acusado componente estacional en la demanda, estrechamente relacionado con la estacionalidad propia del turismo en zonas litorales. Este comportamiento se refleja en los gráficos adjuntos, donde se aprecia claramente cómo la afluencia turística se intensifica durante la temporada estival, lo que tendrá una incidencia directa en la actividad del Centro de Experiencias Gastronómicas.

Por otro lado, el análisis desagregado de los viajeros en función de su lugar de residencia —diferenciando entre residentes en España y residentes en el extranjero— permite caracterizar con mayor precisión el perfil de la demanda potencial. Esta distinción resulta relevante desde el punto de vista económico, dado que ambos segmentos presentan patrones de gasto diferenciados, siendo, por lo general, el turista internacional el que registra un mayor gasto medio por visitante.

Del análisis de los datos se desprende un predominio del turismo de carácter nacional en el conjunto anual. No obstante, este comportamiento presenta variaciones estacionales: durante la temporada alta, el peso relativo de los residentes en España se incrementa, mientras que en los meses de menor afluencia turística se observa un mayor protagonismo del visitante extranjero. Esta dinámica refuerza la necesidad de adaptar la oferta del Centro a distintos perfiles de cliente en función del periodo del año.





Fuente: elaboración propia con datos del INE.

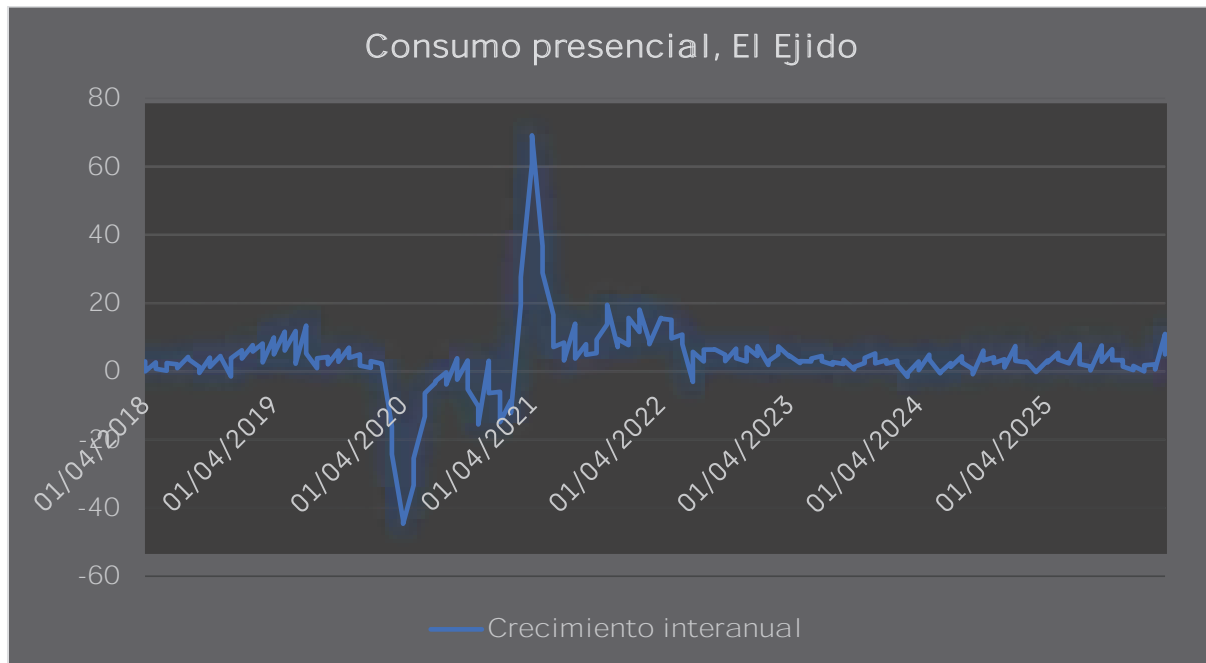
Una vez analizados los flujos de población que conforman la demanda potencial de los servicios objeto de la concesión, resulta pertinente profundizar en sus hábitos de consumo. Para ello, se ha recurrido a la información proporcionada por CaixaBank Research, cuya base de datos permite obtener indicadores relevantes sobre la evolución del consumo presencial.

En este sentido, los datos disponibles reflejan un comportamiento especialmente dinámico en el municipio de El Ejido. Así, en el mes de marzo de 2026, el consumo presencial registró un crecimiento del 10,9 %, cifra significativamente superior a la media nacional, que experimentó un incremento del 5,0 % en el mismo periodo. Esta diferencia pone de manifiesto un mayor dinamismo del consumo local en comparación con el conjunto del país.

Adicionalmente, a nivel nacional, el consumo presencial en el sector de la restauración experimentó un crecimiento del 4,0 %, lo que permite inferir que en el ámbito local dicho incremento podría situarse en valores en torno al 8,0 %, en línea con la mayor intensidad del crecimiento observada en el municipio respecto de la media nacional.

En conjunto, estos indicadores evidencian una evolución favorable del gasto en consumo presencial, particularmente en el ámbito de la restauración, lo que

sugiere la existencia de una demanda potencial sólida. Este contexto refuerza la viabilidad del proyecto, al apuntar hacia un entorno de mercado caracterizado por una demanda dinámica y con capacidad de crecimiento.



Fuente: Elaboración propia con datos de CaixaBank Research.

4.2. PREVISIONES SOBRE LA INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL

El nuevo contrato para la gestión y explotación del Centro de Experiencias Gastronómicas tendrá una incidencia positiva en la región, la cual podrá manifestarse tanto a través de la eficiencia en la gestión del servicio, como a través de la generación y el mantenimiento de empleo desde un punto de vista social.

Este impacto positivo recae principalmente sobre los aspectos que se relacionan a continuación:

En clave económica.

- La generación de empleo directo e indirecto en la explotación del servicio, así como en la adquisición de los medios materiales asociados.
- La actividad inducida en empresas relacionadas con las actividades de hostelería y restauración, agricultura y pesca, ocio, la limpieza de las instalaciones, empresas de suministro de materiales, etc.

En clave regional.

- Mejora de los servicios, incremento en la oferta hostelera, gastronómica, cultural, de ocio, etc.
- Mejora de la imagen del patrimonio cultural de El Ejido.
- Ahorro de gastos para la administración a través de la ganancia de eficiencia que supone la gestión privada.
- Mejora del rendimiento de los recursos públicos, gracias a la eficiencia que supone el aprovechamiento del sector privado en el desarrollo y gestión de los servicios.

En clave social.

- La oferta de un servicio de calidad que potencie la experiencia de los usuarios que visiten el Castillo de Guardia Vieja.
- Ofrecer a los usuarios servicios gastronómicos, culturales, de ocio, etc., dado que no existe una alternativa en la zona.
- Mejora de la calidad del servicio ofertado en la actualidad.
- Creación de puestos de trabajo.

4.3. PREVISIONES SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN

Todos los costes operativos derivados de la prestación de los servicios objeto de contrato correrán por cuenta de la entidad adjudicataria. Todo ello dentro de los principios de riesgos que ha de regir durante el plazo de duración principal para la concesión la cual se ha estimado **de 20 años, los cuales podrán ser prorrogados anualmente por 5 años más.**

La entidad concesionaria obtendrá la rentabilidad del cociente entre el Resultado del Ejercicio y los ingresos de explotación percibidos por los servicios prestados.

Al objeto de analizar y medir el alcance de rentabilidad del proyecto que se presenta, se aporta en el presente documento, y en apartados posteriores, los capítulos esenciales del Estudio de Viabilidad en lo que se refiere a los costes, ingresos, los resultados de explotación, análisis de los flujos de caja, etc.

A tal fin, se han empleado las técnicas de uso más extendido en la evaluación de los proyectos, en concreto las siguientes:

- FLUJO DE CAJA LIBRE (FCL).

Sirve para medir la capacidad para generar caja independientemente de su estructura financiera. Es decir, el FCL es el flujo de caja generado por la empresa que se encuentra disponible para satisfacer los pagos a los suministradores de financiación de la misma. En definitiva, el FCL es el saldo de tesorería que se encuentra libre en la empresa, es decir, el dinero disponible una vez que se han atendido los pagos obligatorios.

- FLUJO LIBRE DEL ACCIONISTA (FLA).

Flujo de efectivo generado disponible para remunerar a los accionistas, una vez satisfechos todos los gastos y obligaciones previos. Se obtiene a partir del flujo de caja libre tras abonar el servicio de la deuda sin considerar el impacto fiscal en el impuesto de sociedades de los intereses de la deuda y el pago de extraordinarios.

- VALOR ACTUAL NETO (VAN).

El valor actual neto (VAN) es un criterio de inversión que consiste en actualizar los cobros y pagos de un proyecto o inversión para conocer la viabilidad del mismo, ya que tiene en cuenta todos los ingresos y costes de oportunidad. También se conoce como Valor neto actual (VAN), valor actualizado neto o valor presente neto (VPN).

El coste de oportunidad, en este caso estaría reflejado por los costes monetarios que se sustraen de los ingresos de explotación y por la tasa de descuento aplicable para actualizar los flujos de caja a tiempo presente. Dicha tasa de descuento supone una rentabilidad mínima exigible para considerar el buen uso del capital.

- RENTABILIDAD DE EXPLOTACIÓN (RE).

La rentabilidad de explotación mide la capacidad de una empresa para generar beneficios con su actividad principal. Se puede entender como una rentabilidad en términos netos, ya que se obtiene después de abonar los intereses y el pago de impuestos.

Es un indicador que mide el éxito del negocio en términos de rentabilidad anual.

- **RATIO DE LA COBERTURA DE LA DEUDA.**

Muestra la disposición de caja suficiente como para afrontar el pago tanto de los intereses como de la devolución de la deuda. La cobertura del servicio de la deuda nos dice si es capaz de afrontar sus pagos con acreedores, e indirectamente, por tanto, de ser rentable y viable para sus accionistas, por tanto, mide la capacidad del proyecto de hacer frente a los compromisos financieros.

- **EFICIENCIA OPERATIVA.**

Definido como el cociente entre la suma de los costes de explotación y los ingresos de explotación, interpretándose el resultado como la parte de valor añadido que se absorbe por los gastos de explotación.

Atendiendo a las previsiones económicas de la concesión calculadas, se obtiene la siguiente valoración del contrato:

El Valor Actual Neto (**VAN**) en los **20 años** de concesión se estima en **530.299,18 €**, con una Tasa Interna de Rentabilidad (**TIR**) de **18,85 %**.

VAN	530.299,18 €
------------	---------------------

TIR del Proyecto	18,85 %
-------------------------	----------------

Asimismo, se concluye que el contrato presenta indicadores de rentabilidad que hace que sea viable, tal y como se muestra en las tablas siguientes:

ACLARACIÓN: Las variables económicas empleadas se presumen sin el IVA incluido, teniendo presente su carácter neutro para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso.

Valoración del Proyecto										
Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)										
-184.358,00	3.307,80 €	15.957,05 €	20.296,51 €	24.934,26 €	30.068,57 €	35.516,87 €	41.294,30 €	47.416,67 €	53.900,45 €	60.762,85 €
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)										
-36.871,60	-9.923,39 €	2.725,86 €	7.065,32 €	11.703,08 €	16.837,38 €	22.285,68 €	28.063,12 €	34.185,48 €	40.669,27 €	47.531,66 €
VAN	530.299,18 €									
TIR del Proyecto	18,85%									
TIR del Accionista	32,14%									

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ratio de explotación										
Rentabilidad Explotación (RE)	0,00%	0,32%	0,81%	1,29%	1,79%	2,29%	2,78%	3,27%	3,76%	4,24%
Ratios de Liquidez										
Ratio Corriente	0,00	1,02	1,03	1,03	1,04	1,05	1,05	1,06	1,07	1,07
Ratios de Solvencia										
Capacidad de devolución	0,00	1.270.121,78	1.313.291,00	1.357.937,45	1.404.100,40	1.451.845,14	1.501.226,25	1.552.300,23	1.605.125,53	1.659.762,63

Valoración del Proyecto										
Año	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
(FCL) Flujo de caja Libre (EBITDA-imp)										
-184.358,00	68.021,80 €	75.696,02 €	83.805,02 €	92.369,17 €	101.409,71 €	110.948,76 €	121.009,42 €	131.615,76 €	142.792,86 €	154.566,89 €
(FCA) Flujo libre del accionista (BAT-imp)										
-36.871,60	54.790,61 €	62.464,83 €	70.573,83 €	79.137,99 €	88.178,52 €	97.717,57 €	107.778,23 €	118.384,57 €	129.561,67 €	141.335,71 €
VAN										
TIR del Proyecto										
TIR del Accionista										

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	PROMEDIO
Ratio de explotación											
Rentabilidad Explotación (RE)	4,71%	5,19%	5,66%	6,12%	6,58%	7,04%	7,49%	7,94%	8,39%	8,84%	4,66%
Ratios de Liquidez											
Ratio Corriente	1,08	1,09	1,09	1,10	1,11	1,12	1,12	1,13	1,14	1,14	1,08
Ratios de Solvencia											
Capacidad de devolución	1.716.274,12	1.774.724,77	1.835.181,59	1.897.713,92	1.962.393,53	2.029.294,67	2.098.494,18	2.170.071,57	2.244.109,13	2.320.692,00	1.311.571,04

5. VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO

El Ayuntamiento de El Ejido ha llevado a cabo una serie de actuaciones incluidas en el Plan de Sostenibilidad Turística en destino, la cual tiene incidencia directa en el Cuartel de Carabineros.

En primer lugar, se llevó a cabo la rehabilitación del Cuartel de Carabineros a través de la creación del Centro de Experiencias Gastronómicas y la rehabilitación energética del inmueble.

En segundo lugar, se llevó a cabo la rehabilitación ambiental del entorno del Castillo de Guardias Viejas mediante la creación de caminos y miradores, y la plantación de especies vegetales autóctonas, con el objetivo de potenciar el valor cultural y turístico del lugar.

En tercer y último lugar, se procedió a la mejora y adecuación del acceso desde diferentes vías, incluyendo la instalación de iluminación energéticamente eficiente, al Centro de Experiencias Gastronómicas “Mar y Tierra” y al Jardín Mediterráneo, ambos ubicados en el entorno del Castillo de Guardias Viejas.

Además de las actuaciones descritas, se prevé el desarrollo a medio plazo de los Sectores SUS-3-SM y SUMPA-1-GV en las inmediaciones del área de actuación.

Por lo tanto, puede concluirse que la prestación del servicio de gastronómico, cultural, de ocio, etc., es viable desde la perspectiva del planeamiento aplicable y no presenta restricciones relevantes para su autorización y funcionamiento.

6. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL/ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS

6.1. ANÁLISIS SOBRE EL IMPACTO AMBIENTAL

El artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental señala que serán objeto de una evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos:

- a) Los comprendidos en el anexo I, así como los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo I mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
- b) Los comprendidos en el apartado 2, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental, en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III.
- c) Cualquier modificación de las características de un proyecto consignado en el anexo I o en el anexo II, cuando dicha modificación cumple, por sí sola, los umbrales establecidos en el anexo I.
- d) Los proyectos incluidos en el apartado 2, cuando así lo solicite el promotor.

Siendo objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada los siguientes:

- a) Los proyectos comprendidos en el anexo II.
- b) Los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
- c) Cualquier modificación de las características de un proyecto del anexo I o del anexo II, distinta de las modificaciones descritas en el artículo 7.1.c) ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Se entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:
 - 1.º Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.
 - 2.º Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
 - 3.º Incremento significativo de la generación de residuos.
 - 4.º Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.
 - 5.º Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
 - 6.º Una afección significativa al patrimonio cultural.

- d) Los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo II mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
- e) Los proyectos del anexo I que sirven exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos, siempre que la duración del proyecto no sea superior a dos años.

En el caso que nos ocupa, y atendiendo a que las obras a realizar al comienzo de la ejecución del contrato son de carácter menor, no tipifican las posibles actuaciones como proyecto sometido a evaluación ambiental.

6.2. ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS

De conformidad con lo dispuesto en el punto anterior, al no ser preceptiva la redacción de estudio de impacto ambiental, no es necesario proceder al análisis ambiental de las alternativas.

Sin embargo, las actividades que se desarrollan para la explotación del objeto del contrato son susceptibles de causar ciertos impactos sociales y ambientales como: contaminación atmosférica, ruido y dependencia energética, entre otros.

Entre los impactos medioambientales destacables que originarían la explotación de los servicios por la utilización de recursos naturales son los siguientes:

- *Emisión de gases de efecto invernadero.*

Se trata de una consecuencia directa e inevitable del consumo de combustibles fósiles (gasolina, gasóleo, gas natural). El principal gas de efecto invernadero es el dióxido de carbono, CO₂.

El efecto invernadero se debe a la presencia en la atmósfera de ciertas sustancias contaminantes derivadas, principalmente, de la combustión. Estas sustancias impiden la evacuación al espacio de parte del calor emitido por el planeta una vez que se ha calentado éste por la radiación solar. La principal consecuencia de este hecho es el incremento de la temperatura media del planeta, lo que se conoce como calentamiento global o efecto invernadero- y las consiguientes alteraciones meteorológicas (cambio climático) y sus consecuencias sobre los ecosistemas, incluidos los ecosistemas humanos.

- Consumo de combustibles fósiles.

El consumo de combustible que, de acuerdo con el modelo energético actual, se basa en la práctica totalidad en derivados del petróleo (gasolina, gasóleo), recurso natural limitado. Este consumo es el origen principal de las emisiones a la atmósfera del sector, con otros efectos negativos sobre el medio ambiente.

- Agua.

El consumo de agua también supone un impacto ambiental al tratarse de un bien escaso.

En este tipo de contratos, el agua es un principal recurso ya que se destinará, por lo general, a consumo para lavado de equipamiento e instalaciones, así como aquellas para uso humano en las instalaciones.

- Generación de residuos.

Las operaciones de reparación y mantenimiento generan importantes cantidades de residuos de distinta naturaleza (peligrosos, urbanos y especiales).

Entre los residuos peligrosos destacan: aceites usados, refrigerantes, etc.

En los residuos no peligrosos destacan los plásticos, gomas, vidrio, etc., y finalmente, los residuos especiales como son equipamientos fuera de uso, fluorescentes, depósitos, etc.

- Vertidos contaminantes a la red de saneamiento, al cauce o al suelo:

Entre las consecuencias medioambientales de la actividad que utilizan equipos y maquinaria, se encuentra el derrame accidental de sustancias químicas contaminantes y el vertido de aguas contaminadas. Estos derrames y vertidos líquidos deben ser gestionados correctamente con el fin de evitar consecuencias negativas sobre el medio.

- Generación de ruido.

El funcionamiento de alguna de la maquinaria (sobre todo por el funcionamiento del motor) y el ruido producido por gran cantidad de personas, puede generar altos índices de ruido, lo que puede causar trastornos a las personas usuarias y personas colindantes de la zona, con la consecuencia de pérdidas de productividad y rendimiento en la población afectada.

6.3. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS

De conformidad con lo dispuesto en el punto anterior, al no ser preceptiva la redacción de estudio de impacto ambiental, no es necesario proceder al análisis de las medidas correctoras y protectoras necesarias.

Sin embargo, en las actividades a realizar para la explotación del objeto del contrato se deberá atender a medidas como:

- Contaminación atmosférica y acústica.

Los equipos fijos que pueden transmitir ruidos y vibraciones deberán adaptarse asimismo a la normativa vigente de aplicación que corresponde y mantendrán los niveles sonoros dentro del rango permitido.

Se tomarán las medidas necesarias para que los niveles de ruidos transmitidos al exterior y a salas colindantes, en el caso de las instalaciones fijas, y los niveles de vibraciones transmitidos, no superen los valores que tienen fijados como máximo la normativa de aplicación vigente. En caso necesario se utilizarán silenciadores para minimizarlos.

Por otro lado, en cuanto a la explotación del servicio, las medidas correctoras y protectoras necesarias en la gestión medioambiental de la actividad más apropiadas para cumplir con la normativa ambiental y también reducir el impacto ambiental y mejorar su rendimiento, son las que se definen a continuación:

- Separación de los residuos peligrosos de los no peligrosos. Los residuos peligrosos deben ser depositados en recipientes adecuados estancos y correctamente etiquetados, finalmente deben ser transportados y tratados por gestores autorizados.
- Para evitar emisiones a la atmósfera de gases se debe cumplir con una serie de requisitos:
 - o Los grupos electrógenos, etc., de las instalaciones fijas deben tener un control y mantenimiento de la instalación.
 - o Respecto a sustancias utilizadas como refrigerantes de aires acondicionados y como halones contra incendios, está prohibido el uso de clorofluorocarburos, otros clorofluorocarburos totalmente

halogenados, los halones, el tetracloruro de carbono, el 1,1,1-tricloroetano, el bromuro de metilo, los hidrobromofluorocarburos, los hidroclorofluorocarburos.

- o Actuaciones para reducir gases de efecto invernadero y para fomentar el desarrollo y utilización de combustibles alternativos y de maquinaria de bajo consumo.
- o Incremento del nivel de calidad de vida y bienestar de las personas mediante la protección de la salud y la mejora de la calidad del aire y del ruido.
- o Análisis del estado y evolución del medio ambiente.
- o Implantación de medidas para mejorar el respeto de la normativa medioambiental vigente y fomento del buen comportamiento medioambiental entre las personas trabajadoras, usuarias, etc.

Asimismo, se deberán plantear medidas encaminadas a mejorar el cuidado medioambiental durante el desarrollo del contrato, tales como:

- Ahorro en el consumo de energía.
- Ahorro y optimización en el consumo, reutilización y reciclaje de materiales.
- Minimización en la generación de residuos y óptima gestión de los mismos.
- Ahorro y optimización en el consumo de agua.
- Sensibilización del personal encargado de realizar los trabajos: de la importancia de sus actuaciones y las repercusiones que pueden tener éstas sobre el Medio Ambiente.

Deben hacerse un buen uso de sus instalaciones, procurando en la medida de lo posible responder a los requerimientos medioambientales que se exponen a continuación:

- Residuos.

Se deberá implantar un sistema eficaz de reducción y clasificación de residuos. Se dotará en las infraestructuras fijas de espacios reservados para contenedores, que albergarán de forma separativa los distintos tipos de residuos, con el fin de garantizar su reutilización y/o reciclaje.

- Consumo energético de las instalaciones.

Dado que se considera que durante el ciclo de vida de las instalaciones se consumirá una importante cantidad de energía, los objetivos básicos que se han de perseguir durante la explotación son:

- Disminución de las necesidades energéticas.
- Incremento de la eficiencia energética de los equipos y sistemas.
- Recuperación de energía residual de otros equipos y sistemas.
- Utilización de reductores de consumo de agua potable.
- Utilización de luminarias de bajo consumo y control de iluminación por detectores de presencia en zonas de baja ocupación.
- La calefacción, en su caso, podría resolverse mediante una caldera de biomasa, o algún sistema alternativo que resulte sostenible, para obtener la mejor calificación en emisiones de CO₂.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA

La solución técnica empleada a los meros efectos de justificar las variables de la licitación, desprovista de todo valor contractual habida cuenta que corresponde a los licitadores asumir las instalaciones en el estado en que se encuentra, parte de un criterio de optimización, así como la consecución del objetivo de eficiencia en la gestión del servicio.

Por otro lado, se opta por la forma de gestión indirecta, por considerarla adecuada a los fines previstos y favorable a los intereses económicos de la Administración como se ha expuesto a lo largo de este documento, entendiendo que aportará eficiencia a la gestión del servicio, en beneficio de sus usuarios, procurando un buen nivel de coordinación con la gestión municipal, buscando criterios que vengán a simplificar y mejorar los servicios que los ciudadanos demandan.

La entidad concesionaria prestará el servicio con las condiciones establecidas por el Ayuntamiento de El Ejido en los pliegos que rijan el futuro contrato, debiendo realizarse todas las modificaciones en las características del servicio que se indique en los mismos, al igual que el establecimiento de nuevos servicios o líneas, o la supresión de otros, siempre respetando y cumpliendo las condiciones técnicas, económicas y jurídicas expresadas para esta concesión.

8. RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS

Los riesgos son los existentes en la explotación de los servicios objeto del contrato que, en cualquier caso, serán los que se exponen a continuación.

8.1. EL RIESGO OPERACIONAL

La modalidad del contrato de concesión de servicios prevista en el artículo 15 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) concede el derecho de explotación de los servicios implicando la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo 14.4 LCSP.

Al amparo del referido artículo 14.4 LCSP, el contrato de concesión de servicios para la explotación del servicio deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de los referidos servicios, abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el 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.

En este sentido, se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la ejecución de los servicios que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.

El Informe núm. 13/2018, de 30 mayo, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Aragón, en cuanto a la calificación y determinación del contrato de concesión de servicios y la concurrencia del riesgo operacional se ha pronunciado en los siguientes términos:

Como ha declarado el Tribunal de Justicia en la Sentencia de 11 de junio de 2009, Hans & Christophorus Oymanns, C-300/07, apartado 71, una concesión de servicios se caracteriza por la transferencia del derecho de explotación de un servicio determinado por un adjudicador a un concesionario, con una cierta libertad económica y quedando suficientemente expuesto a los riesgos vinculados a esa explotación. En el mismo sentido la Sentencia de 10 de septiembre de 2009, WAZV Gotha, asunto C-206/08, fundamento 72:

«De la jurisprudencia del Tribunal de Justicia se desprende que, cuando la modalidad de retribución convenida consiste en el derecho del prestador a explotar su propia prestación, esta modalidad de retribución implica que el prestador asume el riesgo de explotación de los servicios (véanse, en este sentido las sentencias Parking Brixen, apartado 40; de 18 de julio de 2007, Comisión/Italia, apartado 34, y de 13 de noviembre de 2008, Comisión/Italia, apartado 29, antes citadas). A este respecto procede señalar que el riesgo es inherente a la explotación económica del servicio».

En cuanto al concepto de riesgo que se está manejando, es relevante la STJUE de 10 de marzo de 2011, Privater Rettungsdienst und Krankentransport Stadler, asunto C274/09, apartados 37 y 38:

«37. A este respecto, procede señalar que el riesgo de explotación económica del servicio debe entenderse como el riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado (véase, en este sentido, la sentencia Eurawasser, apartados 66 y 67), que puede traducirse en el riesgo de enfrentarse a la competencia de otros operadores, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación o incluso el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio [véanse, en este sentido, las sentencias de 27 de octubre de 2005, Contse y otros, C-234/03, Rec. p. I-9315, apartado 22, y Hans & Christophorus Oymanns, apartado 74].

38. En cambio, riesgos como los vinculados a una mala gestión o a errores de apreciación del operador económico no son determinantes a efectos de calificar un contrato como contrato público o como concesión de servicios, puesto que tales riesgos, en efecto, son inherentes a cualquier contrato, ya se trate de un contrato público de servicios o de una concesión de servicios».

En el mismo punto se insiste en la STJUE de 10 de noviembre de 2011, Norma-A SIA, asunto C-348/10, apartados 48 y 49, cuando señala, con cita expresa de la anterior, que «el riesgo de explotación del servicio debe entenderse como el riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado».

Trasladando lo anterior a la terminología jurídica española, como dice la Resolución de 17 de febrero de 2014, núm. 32/2014, del Tribunal Administrativo de Contratación Pública de la Comunidad Autónoma de Madrid:

«El concepto de riesgo de explotación económica del servicio se concreta como aquel riesgo que asume el contratista que excede del que, como consecuencia del principio de riesgo y ventura en los contratos administrativos, que establece el artículo 215 del TRLCSP, debe soportar el contratista. Por el contrario, el riesgo de explotación es el que tiene lugar por estar sometido el contrato a las incertidumbres del mercado por nuevas tendencias de éste o el riesgo de demanda que se produzca por un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios por variaciones que puedan producirse o que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación».

La figura tiene actualmente formulación legal, en la que constituye la plasmación de la evolución expuesta, en el art. 15 LCSP:

«1. 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.

2. El derecho de explotación de los servicios implicará la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo anterior».

Por su parte, la Resolución 51/2016, de 25 de febrero, del Tribunal Administrativo de Recursos Contractuales de la Junta de Andalucía dispone, al respecto, que el riesgo de demanda cubre las variaciones que pueden producirse a lo largo de la vida del contrato de la demanda de los servicios, debido a factores ajenos. Este riesgo de demanda o de exposición a las incertidumbres del mercado (véase, en este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2009 Eurawasser, antes citada apartados 66 y 67), puede traducirse en el riesgo de enfrentarse a la competencia de otros operadores, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación o incluso el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio (véanse, en este sentido, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea, de 27 de octubre de 2005, Contse y otros, C-234/03, apartado 22, y Hans & Christophorus Oymanns, apartado 74).

La Comunicación Interpretativa de la Comisión sobre las concesiones en el derecho comunitario 2000/C 121/02 señala, por otro lado, que el derecho de explotación implica la transferencia de la responsabilidad de explotación, de forma que es el concesionario el responsable de efectuar las inversiones precisas para que las mismas puedan ponerse a disposición de los/as usuarios/as de una forma útil. Indica asimismo que el concesionario no sólo asume los riesgos vinculados a cualquier construcción, sino que deberá igualmente soportar los riesgos vinculados a la concesión y frecuentación del equipamiento.

8.2. RIESGOS ASUMIDOS POR LA ENTIDAD CONCESIONARIA

El Informe 12/2010, de 23 de julio, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, del que se hace eco, entre otros, el Informe 4/2016, de

25 de febrero de la Comisión Consultiva de Contratación Pública de la Junta de Andalucía, indicaba que *"las ideas fundamentales a través de las cuales la Jurisprudencia del Tribunal ha configurado la concesión de servicios se han condensado básicamente en la asunción del riesgo de explotación por parte del concesionario y ello ha llevado a la tantas veces mencionada Directiva a definirla como "un contrato que presente las mismas características que el contrato público de servicios, con la salvedad de que la contrapartida de la prestación de servicios consista, o bien únicamente en el derecho a explotar el servicio, o bien en dicho derecho acompañado de un precio" [art.1.4].*

Esta definición, sin embargo, debe ser completada con otras ideas básicas expresadas también por la Jurisprudencia:

- a) La atribución de la explotación del servicio al concesionario implica la asunción por éste del riesgo derivado de la misma.
- b) Aunque los destinatarios de la prestación objeto de la concesión de servicio público son, de una forma natural, los particulares como usuarios del mismo, sin embargo, no es requisito imprescindible para que la relación jurídica se califique como tal que el pago por su uso sea realizado efectivamente por éstos. Por el contrario, no se desnaturaliza la concesión por el hecho de que el pago por la utilización del servicio corra a cargo de la entidad concedente (pago en la sombra), siempre que subsista la asunción de riesgo por el concesionario.
- c) La concesión administrativa de servicios públicos comporta la transferencia al concesionario de la organización del servicio, sin perjuicio naturalmente de las potestades de policía que sobre el mismo corresponden a la Administración competente. Esta potestad organizativa es una exigencia lógica de la propia asunción del riesgo de explotación, pues, esta última requiere dotar al concesionario de la libertad de organización necesaria para establecer el modo de llevar a cabo la explotación que le pueda resultar más acorde con su propia concepción de la empresa (...).

El concesionario deberá asumir, en cualquier caso, los siguientes riesgos inherentes a la prestación de los servicios objeto del contrato:

▪ EL RIESGO DE DISPONIBILIDAD.

La Decisión de la Oficina Estadística de la Comunidad Europea (Eurostat) sobre "el tratamiento de las Asociaciones Público-Privadas" incluye el "riesgo de disponibilidad" entre los riesgos que recomienda tener en cuenta, junto con el "riesgo de demanda" y el "riesgo de construcción", para determinar si los activos incluidos en una asociación público-privada se tienen que considerar activos no públicos y, por lo tanto, contabilizar fuera del balance de las administraciones públicas. En concreto, recomienda que los activos incluidos en una asociación público-privada se clasifiquen como no públicos, si el socio privado asume el "riesgo de construcción" y, al menos, o bien el "riesgo de disponibilidad", o bien el "riesgo de demanda". Además, define "riesgo de disponibilidad" -"en el cual la responsabilidad del socio es evidente", se afirma- como el "riesgo de no ser capaz de suministrar la cantidad pactada contractualmente o alcanzar la seguridad o los niveles certificados públicamente", correspondientes a la prestación de servicios a las personas usuarias finales, definidos en el contrato; y también como el "riesgo de no alcanzar los estándares de calidad relativos al suministro del servicio, determinados en el contrato, produciendo un fallo evidente del servicio". Asimismo, señala que la Administración no está obligada a asumir este riesgo si está legitimada para reducir significativamente (como una especie de penalización) sus pagos periódicos; que "los pagos de la Administración deben depender del nivel efectivo de disponibilidad suministrada por el socio durante un concreto periodo de tiempo"; y que "la aplicación de las penalizaciones cuando el socio incumple sus obligaciones de servicio debe ser automática y tener un efecto significativo sobre los ingresos/beneficios del socio y no ser puramente cosméticas o simbólicas".

Más recientemente, el Eurostat (Manual on Government Deficit and Debt. Implementation of ESA 2010 -Edition 2016-), sigue distinguiendo estas tres categorías principales de riesgos y concreta que el "riesgo de disponibilidad", que cubre el volumen y la calidad de la producción, se refiere a los casos en los cuales se reclama la responsabilidad del socio, a causa de una gestión defectuosa que tiene como resultado un volumen de servicios inferior al acordado contractualmente, o servicios que no cumplan los estándares de calidad especificados en el contrato.

Además, con el fin de mejorar el marco estadístico, el Eurostat ha elaborado, en cooperación con el EPEC, una Guía sobre el tratamiento estadístico de las asociaciones público-privadas (APP) (*Guide to the Statistical Treatment of PPPs, septiembre 2016*), en el que se exige que las APP se lleven a cabo sobre la base de una buena relación calidad-precio y una asignación de riesgos y eficiencia operativa adecuadas, con especial atención a la asequibilidad y responsabilidad presupuestaria a largo plazo, de forma que para mantener las APP fuera de balance se debe trasladar la mayor parte de los riesgos y beneficios al socio privado o entidad concesionaria.

En cuanto a las APP, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE, «*Principles of Public Governance of Public-Private Partnerships*», 2012) las define como acuerdos contractuales a largo plazo entre el gobierno y un socio del sector privado donde el último financia y presta un servicio público usando un activo de capital y compartiendo los riesgos asociados.

En este sentido, la naturaleza y resultados de las APP no son diferentes de los proyectos adjudicados de manera tradicional, pero presentan algunas diferencias en lo que respecta al proyecto y a la gestión de contratos. **La principal diferencia entre los proyectos de las APP y los tradicionales es la distribución del riesgo entre el socio del sector privado y el público**, de tal manera que la entidad concesionaria o socia del sector privado es responsable de los riesgos asociados con la financiación, el funcionamiento y el mantenimiento de las infraestructuras y medios materiales adscritos al contrato, mientras que la Administración o socio del sector público asume, esencialmente, riesgos normativos y políticos.

De esta manera, se destaca que el contrato de concesión de servicios se configura como la forma más común de APP, toda vez que se trata del contrato de financiación, mantenimiento y explotación de los servicios de gestión del Centro de Experiencias Gastronómicas Mar & Tierra, en el que se encomienda, en base al contrato, al socio del sector privado todas las prestaciones que se requiere para un buen desarrollo del mismo, la gestión integral del servicio, explotación y el mantenimiento de las infraestructuras y medios materiales, incluida la

recaudación de fondos, conociéndose esta perspectiva, a largo plazo, como el "enfoque de vida útil".

En relación, particularmente, con el riesgo de disponibilidad, se debe atender a la posibilidad de costes adicionales, como los de mantenimiento y financiación de las obras o de las instalaciones y las sanciones soportadas como consecuencia de las penalidades impuestas a la entidad concesionaria por las infracciones cometidas y derivadas del volumen o la calidad de los servicios de gestión y explotación de las infraestructuras y de las prestaciones asociadas a las mismas, en cuanto que no se cumplan las normas especificadas en el contrato, en los pliegos o en el resto de los documentos de carácter contractual.

- EL RIESGO DE DEMANDA.

El contratista percibirá los ingresos de la venta de las mercaderías, debiendo la entidad adjudicataria asumir el riesgo de demanda por la explotación y gestión de los citados servicios, toda vez que no se garantiza, en ningún caso, que se completen la demanda o afluencia estimada, incluyéndose, al respecto, los riesgos derivados de la posibilidad de que la demanda de los servicios asociados sea mayor o menor de la esperada.

Por tanto, la entidad concesionaria deberá asumir, una vez que se proceda a la explotación del servicio y de las instalaciones asociadas, los riesgos derivados de la mayor o menor demanda de uso por parte de las personas usuarias de todas e infraestructuras asociadas a las mismas.

Asimismo, cabe señalar que el riesgo de impago por parte de los usuarios del servicio recae íntegramente sobre la entidad adjudicataria, en su condición de responsable de la explotación económica de los servicios objeto del contrato. No obstante, dicho riesgo se considera reducido, dado el modelo de negocio basado en transacciones directas y al contado con los consumidores finales minimiza la exposición a situaciones de morosidad o impago sistemático.

- EL RIESGO TECNOLÓGICO.

La asunción por la entidad concesionaria del denominado Riesgo Tecnológico, entendido como al riesgo del progreso o del incremento continuo de herramientas, aplicaciones y avances en materia de gestión de los servicios

objeto del contrato que se vayan adoptando como consecuencia del avance de la tecnología -por ejemplo, nuevas formas de pago, productos de moda o innovadores, etc.-, además del riesgo de incremento de los costes de explotación y de mantenimiento de las infraestructuras como consecuencia de la revisión y la adaptación a la normativa sobre las instalaciones y los sistemas de seguridad; o el riesgo de que los activos utilizados dejen de ser los más adecuados para la prestación del servicio a lo largo de la duración del contrato, por mejoras técnicas alcanzadas en otros equipamientos.

En el caso que nos ocupa, durante el plazo de vigencia de la explotación, la entidad concesionaria deberá prestar atención a cuantos avances tecnológicos se vayan produciendo, de tal suerte que asumirá expresamente los costes derivados de la adecuación, adaptación y puesta en funcionamiento de aquellos sistemas que resulten adecuados en aras a satisfacer las necesidades de los clientes que acudan al Centro de Experiencias Gastronómicas Mar & Tierra, así como para cumplir con las normativas que en materia de seguridad, dotación, prevención, equipamiento e instalaciones resulten de aplicación.

A modo resumen, a continuación se presenta una tabla con la estructura de la asignación de otros riesgos inherentes al presente contrato, durante la fase de explotación del mismo:

TIPO DE RIESGO	Ayuntamiento de El Ejido	ENTIDAD CONCESIONARIA	OBSERVACIONES
Financiero. Riesgo de tipo de interés.		x	Contratación de derivados de cobertura.
Sobrecostes. Sobrecostes por aumento de los costes unitarios de las actividades de conservación y mantenimiento.		x	Excepción fuerza mayor, cambio contractual y cambio legal discriminatorio o específico.
Inflación. Riesgo de incremento de costes por motivo macroeconómico por encima de la revisión, según factor de actualización.		x	Indexación de la retribución en principio semejante o similar a la previsión de la evolución de los costes de ésta

TIPO DE RIESGO	Ayuntamiento de El Ejido	ENTIDAD CONCESIONARIA	OBSERVACIONES
			afectos a revisión o inflación.
Fuerza mayor. Mayores costes por causas asegurables (inundaciones, incendios, huelgas, actos de terrorismo) o por causas no asegurables (guerras, golpes de estado).	x	x	El privado se responsabiliza por la cobertura de eventos de fuerza mayor asegurables. El público se responsabiliza por la cobertura de eventos de fuerza mayor no asegurables.
Cambios contractuales. Cambios en el alcance del contrato por modificaciones de operación por decisiones del órgano de contratación	x		
Terminación anticipada del contrato (por incumplimiento del privado)		x	Se refiere al riesgo de insuficiencia de compensación por terminación anticipada para cubrir deudas e importes de inversión pendientes de amortizar con rentabilidad esperada según el procedimiento previsto en la normativa. NOTA: El riesgo de terminación anticipada por incumplimiento de parte pública o por fuerza mayor es esencialmente un riesgo de contraparte

9. COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, ASÍ COMO EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA EXPLOTACIÓN DE LOS SERVICIOS CON LA JUSTIFICACIÓN

9.1. INVERSIONES A REALIZAR

El cálculo de la inversión necesaria se ha realizado tomando como referencia los precios de mercado vigentes en materia de obras de rehabilitación y adecuación de espacios, así como en el suministro e instalación de equipamiento específico de cocina profesional. Asimismo, se han considerado las partidas correspondientes a instalaciones técnicas, sistemas auxiliares y demás elementos necesarios para la correcta puesta en funcionamiento de la actividad, incluyendo igualmente los costes asociados a la tramitación de licencias, autorizaciones administrativas, etc.

En base a estos criterios, se ha estimado una inversión inicial conforme al siguiente desglose:

INVERSIÓN INICIAL	
Tipo de inversión	Importe
Obra	56.383,00 €
Obras y adecuación de la cocina	52.800,00 €
Licencias, proyectos técnicos y tasas	3.583,00 €
Instalaciones y sistemas	4.275,00 €
Electricidad e iluminación (adaptaciones menores + luminarias)	1.200,00 €
Fontanería y saneamiento (Conexiones finales)	850,00 €
Protección contra incendios (Extintores + señalización)	750,00 €
TPV básico + red	1.000,00 €
Router + instalación	475,00 €
Equipamiento de cocina	123.200,00 €
Zona de cocción (cocina industrial, plancha, freidoras, hornos)	46.000,00 €
Zona de frío (cámaras frigoríficas, de congelación, armarios refrigerados)	33.000,00 €
Zona de preparación (mesas y estanterías inox., equipos auxiliares)	16.500,00 €
Zona de lavado (lavavajillas industrial, fregadero inox., mesas de lavado y escurrido)	12.000,00 €
Zona de extracción y ventilación (campana, sistema de extracción, filtros y sistemas anti-grasa)	15.700,00 €
INVERSIÓN INICIAL TOTAL	183.858,00 €

9.2. AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES

Los elementos que integran la inversión inicial padecen una depreciación anual debida a su utilización física, a la acción del progreso económico o al simple paso del tiempo.

Para la valoración de este proceso de depreciación anual, el cálculo para la estimación de la amortización del inmovilizado se ha realizado teniendo en cuenta la utilización del método de amortización lineal y la tabla de porcentajes y periodos de amortización recogida en la Ley 27/2014, de 27 noviembre, del Impuesto de Sociedades.

Por tanto, la amortización de las inversiones iniciales será la siguiente:

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL

Elemento	Importe	Años a amortizar	Coefficiente de amortización	Año 1 a 20
Inversión inicial	184.358,00 €	20	5,00%	9.217,90 €
	184.358,00 €		TOTALES	9.217,90 €

9.3. SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO

Los gastos financieros que afectan al programa económico se derivan del planteamiento de financiación a través de un préstamo a largo plazo con las siguientes características:

<i>Capital</i>	184.358,00 €
<i>Tipo de interés</i>	3,72%
<i>Duración (en años)</i>	20
<i>Frecuencia de pago</i>	Anual, cuota constante.
<i>Sistema de pago</i>	Francés
<i>Número de pagos</i>	20

En principio se prevé una aportación de fondos externos del 100,00% de la inversión total presupuestada, es decir, **184.358,00 €** destinados a la realización de obras, a la adquisición del equipamiento de cocina necesario, además de los sistemas y permisos pertinentes.

El plazo para la devolución de la aportación de dichos fondos es de **20 años**, con un interés del **3,72 %** anual, siendo el importe a devolver en concepto de intereses de **80.265,74 €**, tal y como se desglosa a continuación:

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN					
INVERSIONES NECESARIAS DE OBRA Y EQUIPAMIENTO DE LAS INSTALACIONES					
<i>Importe a financiar</i>	184.358,00 €				
Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	184.358,00 €	0,00 €
1	13.231,19 €	6.858,12 €	6.373,07 €	177.984,93 €	6.373,07 €
2	13.231,19 €	6.621,04 €	6.610,15 €	171.374,78 €	12.983,22 €
3	13.231,19 €	6.375,14 €	6.856,04 €	164.518,74 €	19.839,26 €
4	13.231,19 €	6.120,10 €	7.111,09 €	157.407,65 €	26.950,35 €
5	13.231,19 €	5.855,56 €	7.375,62 €	150.032,03 €	34.325,97 €
6	13.231,19 €	5.581,19 €	7.650,00 €	142.382,03 €	41.975,97 €
7	13.231,19 €	5.296,61 €	7.934,58 €	134.447,45 €	49.910,55 €
8	13.231,19 €	5.001,45 €	8.229,74 €	126.217,71 €	58.140,29 €
9	13.231,19 €	4.695,30 €	8.535,89 €	117.681,82 €	66.676,17 €
10	13.231,19 €	4.377,76 €	8.853,42 €	108.828,40 €	75.529,60 €
11	13.231,19 €	4.048,42 €	9.182,77 €	99.645,63 €	84.712,37 €
12	13.231,19 €	3.706,82 €	9.524,37 €	90.121,26 €	94.236,74 €
13	13.231,19 €	3.352,51 €	9.878,68 €	80.242,59 €	104.115,41 €
14	13.231,19 €	2.985,02 €	10.246,16 €	69.996,42 €	114.361,58 €
15	13.231,19 €	2.603,87 €	10.627,32 €	59.369,10 €	124.988,90 €
16	13.231,19 €	2.208,53 €	11.022,66 €	48.346,45 €	136.011,55 €
17	13.231,19 €	1.798,49 €	11.432,70 €	36.913,75 €	147.444,25 €
18	13.231,19 €	1.373,19 €	11.858,00 €	25.055,75 €	159.302,25 €
19	13.231,19 €	932,07 €	12.299,11 €	12.756,64 €	171.601,36 €
20	13.231,19 €	474,55 €	12.756,64 €	0,00 €	184.358,00 €
TOTAL INTERESES		80.265,74 €			

9.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FINANCIACIÓN

En virtud de lo expuesto, el sistema de financiación propuesto se clasifica según su procedencia de la siguiente manera:

- Fuente de financiación externa: Dado que al inicio se estima que la entidad adjudicataria no cuente con el capital propio suficiente para hacer frente a la inversión, se propone el uso de fondos que provienen de fuera de la propia entidad, mediante financiación ajena.

10. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD / ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD

Como se ha indicado en apartados anteriores, para la concesión del servicio objeto del presente contrato, no será necesaria la ejecución de obras que requieran de un estudio de seguridad y salud o un estudio básico de seguridad y salud.

No obstante lo anterior, igualmente, será de aplicación a todos los efectos la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, la cual es la norma legal por la que se determina el cuerpo básico de garantías y responsabilidades preciso para establecer un adecuado nivel de protección de la salud de los trabajadores frente a los riesgos derivados de las condiciones de trabajo, en el marco de una política coherente, coordinada y eficaz.

11. VALOR ACTUAL NETO DE TODAS LAS INVERSIONES, COSTES E INGRESOS DE LA ENTIDAD CONCESIONARIA, A EFECTOS DE LA EVALUACIÓN DEL RIESGO OPERACIONAL, ASÍ COMO LOS CRITERIOS QUE SEAN PRECISOS PARA VALORAR LA TASA DE DESCUENTO

Este Estudio de Viabilidad tiene por finalidad disponer de una herramienta informativa que permita adoptar decisiones sobre la iniciación de las actuaciones preparatorias del contrato administrativo de concesión de servicios para la gestión y explotación del Centro de Experiencias Gastronómicas Mar & Tierra.

Por tanto, a continuación, se establecen las variables económicas utilizadas, procediéndose a desarrollar la memoria explicativa del plan económico – financiero realizado para analizar la viabilidad del contrato, desglosando cada uno de los aspectos que se han determinado para obtener la rentabilidad anteriormente mencionada; de acuerdo también con lo establecido en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

11.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Se toma en consideración que el contrato tiene un horizonte temporal para la explotación y prestación del servicio de **20 años** a contar desde la firma del contrato.

Las fuentes empleadas para la elaboración del presente estudio han sido:

- Información proporcionada por el Ayuntamiento de El Ejido.
- Estadísticas oficiales (INE, IECA, etc.).
- Contratos de servicios públicos de servicios similares.

A continuación se realizará el desglose detallado de las tablas base de cálculo para las diferentes partidas y capítulos económico-financieros estudiados, así como la correspondiente proyección de los cuentas para la totalidad de la duración del contrato.

11.2. VALOR ACTUAL NETO Y RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN

Tal y como se ha detallado en el punto 9.1 del presente documento, la inversión inicial a realizar será por un importe de:

INVERSIÓN INICIAL	
Tipo de inversión	Importe
Obra	56.383,00 €
Obras y adecuación de la cocina	52.800,00 €
Licencias, proyectos técnicos y tasas	3.583,00 €
Instalaciones y sistemas	4.275,00 €
Electricidad e iluminación (adaptaciones menores + luminarias)	1.200,00 €
Fontanería y saneamiento (Conexiones finales)	850,00 €
Protección contra incendios (Extintores + señalización)	750,00 €
TPV básico + red	1.000,00 €
Router + instalación	475,00 €
Equipamiento de cocina	123.700,00 €
Zona de cocción (cocina industrial, plancha, freidoras, hornos)	46.000,00 €
Zona de frío (cámaras frigoríficas, de congelación, armarios refrigerados)	33.500,00 €
Zona de preparación (mesas y estanterías inox., equipos auxiliares)	16.500,00 €
Zona de lavado (lavavajillas industrial, fregadero inox., mesas de lavado y escurrido)	12.000,00 €
Zona de extracción y ventilación (campana, sistema de extracción, filtros y sistemas antigrasa)	15.700,00 €
INVERSIÓN INICIAL TOTAL	184.358,00 €

Atendiendo a la inversión a realizar, así como a los gastos e ingresos estimados (flujos de caja netos) a lo largo de la duración del contrato, se obtiene un valor actual neto de:

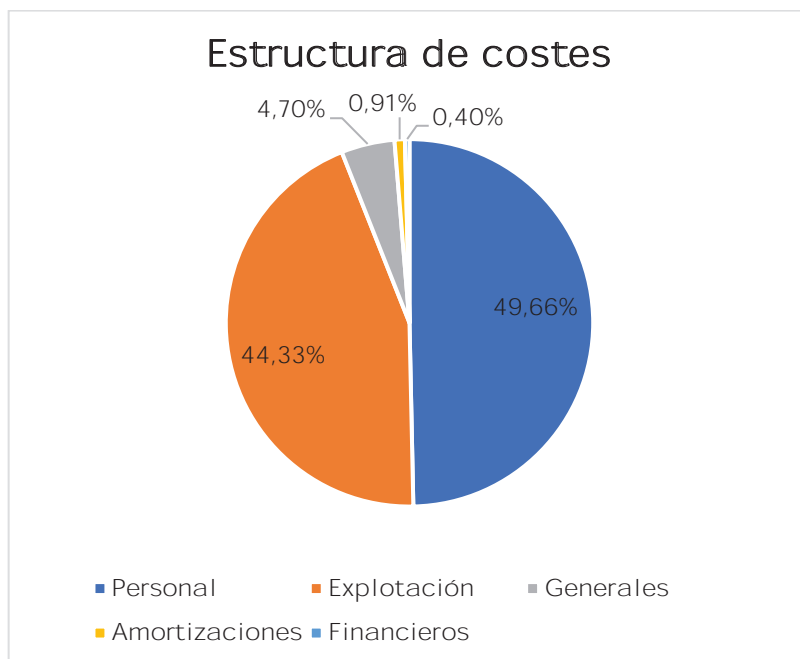
VAN	530.299,18 €
-----	--------------

Por tanto, dado que el valor actual neto es mayor a cero, la inversión produciría ganancias por encima de la rentabilidad exigida, por lo que el proyecto puede aceptarse ya que crea valor.

ACLARACIÓN: Las variables económicas empleadas se presumen sin el IVA incluido, teniendo presente su carácter neutro para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso.

11.3. ESTRUCTURA DE COSTES

A lo largo de este epígrafe se establece, según condiciones previstas para la explotación del servicio, todos los conceptos de gasto en los que habitualmente se incurre en el ejercicio de la actividad económica que nos ocupa, cuyos costes se distribuyen de la siguiente manera:



Tal previsión se ha realizado teniendo en cuenta tanto los precios de mercado como la normativa legal vigente, especialmente en lo que se refiere a los costes del personal.

Todos los cálculos se consideran a euros corrientes de cada anualidad, aplicando la previsión de actualización de los gastos, partiendo del **ejercicio 2027**, siendo este el año base de cálculo. Se espera que durante el año 2026 puedan llevarse a cabo las obras necesarias así como el suministro y colocación de todo el equipamiento necesario para poder prestar los servicios, por tanto, en 2026 no se dimensionan gastos.

ACLARACIÓN: Las variables económicas empleadas se presumen sin el IVA incluido, teniendo presente su carácter neutro para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso

11.3.1. TASAS DE ACTUALIZACIÓN DE GASTO

Dado la fluctuación de los precios que se pueden dar en el mercado a lo largo de la vida del contrato, se ha previsto los siguientes porcentajes en concepto de tasa de actualización de gastos en aras de reflejar la citada variación:

Tasa de actualización de gastos	2,97%
Tasa de actualización de salarios	2,93%

La tasa de actualización de gastos se determina según la evolución del IPC del Principado de Asturias durante los últimos 8 años, mientras que la tasa de actualización de salarios se establece según el criterio marcado por el convenio colectivo de aplicación.

11.3.2. COSTES DE AMORTIZACIONES

Esta partida ha sido explicada con mayor detalle en el punto 9.2. del presente documento.

Se ha establecido un horizonte temporal adecuado para llegar a la finalización del contrato con un valor cero de activos inmovilizados como marca la normal, teniendo, por tanto, todas las amortizaciones un límite de **20 años**, quedando las cuotas de amortización de la siguiente manera:

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN INICIAL

Elemento	Importe	Años a amortizar	Coeficiente de amortización	Año 1 a 20
Inversión inicial	184.358,00 €	20	5,00%	9.217,90 €
	184.358,00 €		TOTALES	9.217,90 €

11.3.3. COSTES FINANCIEROS

El detalle de esta partida se encuentra establecido en el punto 9.3. del presente documento.

FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN

INVERSIONES NECESARIAS DE OBRA Y EQUIPAMIENTO DE LAS INSTALACIONES					
<i>Importe a financiar</i>	184.358,00 €				
Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	184.358,00 €	0,00 €
1	13.231,19 €	6.858,12 €	6.373,07 €	177.984,93 €	6.373,07 €
2	13.231,19 €	6.621,04 €	6.610,15 €	171.374,78 €	12.983,22 €
3	13.231,19 €	6.375,14 €	6.856,04 €	164.518,74 €	19.839,26 €
4	13.231,19 €	6.120,10 €	7.111,09 €	157.407,65 €	26.950,35 €
5	13.231,19 €	5.855,56 €	7.375,62 €	150.032,03 €	34.325,97 €
6	13.231,19 €	5.581,19 €	7.650,00 €	142.382,03 €	41.975,97 €
7	13.231,19 €	5.296,61 €	7.934,58 €	134.447,45 €	49.910,55 €
8	13.231,19 €	5.001,45 €	8.229,74 €	126.217,71 €	58.140,29 €
9	13.231,19 €	4.695,30 €	8.535,89 €	117.681,82 €	66.676,17 €
10	13.231,19 €	4.377,76 €	8.853,42 €	108.828,40 €	75.529,60 €
11	13.231,19 €	4.048,42 €	9.182,77 €	99.645,63 €	84.712,37 €
12	13.231,19 €	3.706,82 €	9.524,37 €	90.121,26 €	94.236,74 €
13	13.231,19 €	3.352,51 €	9.878,68 €	80.242,59 €	104.115,41 €
14	13.231,19 €	2.985,02 €	10.246,16 €	69.996,42 €	114.361,58 €
15	13.231,19 €	2.603,87 €	10.627,32 €	59.369,10 €	124.988,90 €
16	13.231,19 €	2.208,53 €	11.022,66 €	48.346,45 €	136.011,55 €
17	13.231,19 €	1.798,49 €	11.432,70 €	36.913,75 €	147.444,25 €
18	13.231,19 €	1.373,19 €	11.858,00 €	25.055,75 €	159.302,25 €
19	13.231,19 €	932,07 €	12.299,11 €	12.756,64 €	171.601,36 €
20	13.231,19 €	474,55 €	12.756,64 €	0,00 €	184.358,00 €
TOTAL INTERESES		80.265,74 €			

11.3.4. COSTES DE PERSONAL

Los costes de personal son una de las partidas más importante a nivel cuantitativo de la cuenta de explotación puesto que supone más de la mitad del gasto total en que incurre la entidad concesionaria para el correcto desarrollo del contrato.

A continuación se exponen las premisas adoptadas para estimar el coste de personal:

- Periodo de apertura y horarios

Según lo establecido en el apartado 2.3 del presente estudio dedicado a la definición de las características esenciales del servicio.

- **Jornada laboral máxima.**

Atendiendo al ámbito funcional del contrato, resultan de aplicación para la determinación del personal equivalente, así como de los respectivos costes, lo siguiente:

- Resolución de 21 de mayo de 2025, por la que se publica el Convenio Colectivo provincial del sector de la Hostelería y Turismo para el año 2025 de la provincia de Almería.

En virtud de lo anterior, la jornada máxima que puede realizar un/a trabajador/a atendiendo a lo dispuesto en el artículo 21 es de 40 horas semanales, lo que se traduce en un total de 1.800 horas anuales.

Cálculo de la jornada laboral máxima

Días naturales	365
Vacaciones	30
Sábados	48
Domingos	48
Festivos	14
Días laborables	225
Días laborables x 8 horas diarias	1800

- **Dimensionamiento del personal equivalente necesario.**

Con carácter previo al establecimiento de los costes de personal, se ha dimensionado el personal equivalente (número de trabajadores a jornada completa) necesario para la ejecución de los servicios, atendiendo a las condiciones temporales de los mismos, así como de las actividades a realizar, por lo que, en función del número de horas anuales de cada perfil profesional requerido y las horas máximas anuales establecidas, se ha obtenido:

NECESIDADES DE PERSONAL PARA LA CAFETERÍA

CATEGORÍA PROFESIONAL	MESES DEL AÑO	DÍAS SEMANA	HORARIO	HORAS DIARIAS	DÍAS AL AÑO	Nº DE TRABAJADORES	JORNADA	HORAS ANUALES NECESARIAS	JORNADA MÁXIMA SEGÚN C.C.
Jefe/a de cocina						1,00	100%	1.456,00	1.800,00
Gobernante/a general						1,00	100%	1.456,00	1.800,00
Barman	De junio a septiembre	De martes a domingo	De 10:00 a 24:00	14,00	104,00	1,00	100%	1.456,00	1.800,00
Cocinero/a						2,50	100%	3.640,00	1.800,00
Camarero/a						4,50	100%	6.552,00	1.800,00
Cafetero/a						1,00	100%	1.456,00	1.800,00
Jefe/a de cocina						1,00	100%	1.128,00	1.800,00
Gobernante/a general						1,00	100%	1.128,00	1.800,00
Barman	De octubre a mayo	De jueves a domingo	De 10:00 a 18:00	8,00	141,00	1,00	100%	1.128,00	1.800,00
Cocinero/a						1,50	100%	1.692,00	1.800,00
Camarero/a						3,00	100%	3.384,00	1.800,00
Cafetero/a						1,00	100%	1.128,00	1.800,00
TOTALES					245,00			25.604,00	

PERSONAL EQUIVALENTE

CATEGORÍA	HORAS/AÑO	JORNADA MÁXIMA ANUAL	PERSONAL EQUIVALENTE
Jefe/a de cocina	2.584,00	1.800,00	1,44
Gobernante/a general	2.584,00	1.800,00	1,44
Barman	2.584,00	1.800,00	1,44
Cocinero/a	5.332,00	1.800,00	2,96
Camarero/a	9.936,00	1.800,00	5,52
Cafetero/a	2.584,00	1.800,00	1,44
			14,22

- **Dimensionamiento económico de los gastos de personal.**

Para el establecimiento de los costes de personal se ha tenido en cuenta además del convenio colectivo de aplicación, lo siguiente:

- **Tablas salariales.** Recogidas en el artículo 31 dedicado al establecimiento del salario base:

Nivel	Euros/mes (2025)
I	1.365,70 €
II	1.279,41 €
III	1.231,42 €
IV	1.183,64 €
V	1.135,21 €
VI	783,05 €

- Actualización salarial. Se ha optado por actualizar los salarios a la tasa promedio de actualización observada en el convenio colectivo durante los últimos tres años, la cual asciende al 2,93 %.
- Porcentaje de seguridad social, aplicable a los servicios objeto de contrato.

2026

CÁLCULO SEGURIDAD SOCIAL - AÑO 1

Contingencias comunes **23,60%**

Mecanismo de Equidad Intergeneracional (MEI) **0,75%**

Reactivación del Fondo de Reserva de la Seguridad Social (hasta 2032). En el caso de los trabajadores por cuenta ajena, la aportación será del 0,90% de la cotización por contingencias comunes, repartido entre la empresa y el trabajador. El 0,15% corre a cuenta del trabajador, mientras que el 0,75% es a cargo de la empresa.

Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales **1,50%**

Disposición adicional sexagésima primera del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre incorporada por la disposición final 1.3 del Real Decreto- ley 3/2026, de 3 de febrero (BOE del 4).

56 Servicios de comidas y bebidas.

Desempleo **5,50%**

Tipo general 5,5%

Fondo Garantía Salarial **0,20%**

Formación Profesional **0,60%**

% de Seguridad Social **32,15%**

2027 CÁLCULO SEGURIDAD SOCIAL - AÑO 2

Contingencias comunes	23,60%
Mecanismo de Equidad Intergeneracional (MEI)	0,83%
<i>Reactivación del Fondo de Reserva de la Seguridad Social (hasta 2032). En el caso de los trabajadores por cuenta ajena, la aportación será del 1,00% de la cotización por contingencias comunes, repartido entre la empresa y el trabajador. El 0,17% corre a cuenta del trabajador, mientras que el 0,83% es a cargo de la empresa.</i>	
Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales	1,50%
<i>Disposición adicional sexagésima primera del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre incorporada por la disposición final 1.3 del Real Decreto- ley 3/2026, de 3 de febrero (BOE del 4). 56 Servicios de comidas y bebidas.</i>	
Desempleo	5,50%
<i>Tipo general 5,5%</i>	
Fondo Garantía Salarial	0,20%
Formación Profesional	0,60%
% de Seguridad Social	32,23%

2028 CÁLCULO SEGURIDAD SOCIAL - AÑO 3

Contingencias comunes	23,60%
Mecanismo de Equidad Intergeneracional (MEI)	0,92%
<i>Reactivación del Fondo de Reserva de la Seguridad Social (hasta 2032). En el caso de los trabajadores por cuenta ajena, la aportación será del 1,10% de la cotización por contingencias comunes, repartido entre la empresa y el trabajador. El 0,18% corre a cuenta del trabajador, mientras que el 0,92% es a cargo de la empresa.</i>	
Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales	1,50%
<i>Disposición adicional sexagésima primera del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre incorporada por la disposición final 1.3 del Real Decreto- ley 3/2026, de 3 de febrero (BOE del 4). 56 Servicios de comidas y bebidas.</i>	
Desempleo	5,50%
<i>Tipo general 5,5%</i>	
Fondo Garantía Salarial	0,20%
Formación Profesional	0,60%

% de Seguridad Social	32,32%
-----------------------	--------

2029 CÁLCULO SEGURIDAD SOCIAL - AÑO 4 y posteriores

Contingencias comunes	23,60%
-----------------------	--------

Mecanismo de Equidad Intergeneracional (MEI)	1,00%
---	--------------

Reactivación del Fondo de Reserva de la Seguridad Social (hasta 2032). En el caso de los trabajadores por cuenta ajena, la aportación será del 1,20% de la cotización por contingencias comunes, repartido entre la empresa y el trabajador. El 0,20% corre a cuenta del trabajador, mientras que el 1,00% es a cargo de la empresa.

Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales	1,50%
---	--------------

Disposición adicional sexagésima primera del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre incorporada por la disposición final 1.3 del Real Decreto- ley 3/2026, de 3 de febrero (BOE del 4).

56 Servicios de comidas y bebidas.

Desempleo	5,50%
------------------	--------------

Tipo general 5,5%

Fondo Garantía Salarial	0,20%
--------------------------------	--------------

Formación Profesional	0,60%
------------------------------	--------------

% de Seguridad Social	32,40%
-----------------------	--------

- **Porcentaje de absentismo**, según los datos publicados por Randstad Research en el boletín del cuarto trimestre de 2025, publicado en marzo de 2026, para el sector de servicios de comida y bebida. Se ha tomado de base los datos proporcionados por dicho boletín ya que el mismo está centrado en el estudio de las principales magnitudes vinculadas al absentismo laboral, a partir de cifras oficiales procedentes de la Encuesta Trimestral de Costes Laborales del Instituto Nacional de Estadística (INE), aportando los porcentajes de absentismo en un sentido amplio, incluyendo tanto las ausencias al puesto de trabajo debidas a la existencia de una baja médica (situaciones de incapacidad temporal, IT) como el resto de las ausencias.

ABSENTISMO	5,70%
-------------------	--------------

CNAE09	Absentismo	Absentismo. Variación interanual	Absentismo por IT
47 Comercio al por menor, excepto de vehículos de motor y motocicletas	7,6%	1,1%	6,1%
49 Transporte terrestre y por tubería	7,5%	0,0%	6,1%
50 Transporte marítimo y por vías navegables interiores	6,3%	0,8%	5,0%
51 Transporte aéreo	6,5%	0,1%	4,2%
52 Almacenamiento y actividades anexas al transporte	8,9%	0,9%	6,7%
53 Actividades postales y de correos	12,3%	0,5%	8,6%
55 Servicios de alojamiento	9,0%	1,2%	7,7%
56 Servicios de comidas y bebidas	5,7%	0,6%	5,0%

Atendiendo a las consideraciones expuestas, a continuación, se presentan los costes de personal obtenidos:

Actualización
salarial 2,93%

GASTOS DE PERSONAL NUEVA CONTRATACIÓN - AÑO 2

PERSONAL EQUIVALENTE	CATEGORIA PROFESIONAL	SUELDO BASE		GRATIFICACIONES EXTRAORDINARIAS	PLUS TRANSPORTE		SALARIO BRUTO ANUAL	SEGURIDAD SOCIAL	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO	COSTE ABSENTISMO	COSTE EMPRESARIAL TOTAL
		Mensual	Anual		Mensual	Anual					
1,44	Jefe/a de cocina	1.405,76 €	16.869,10 €	4.217,27 €	107,82 €	1.293,87 €	22.380,24 €	7.213,15 €	29.593,39 €	1.686,82 €	44.904,49 €
1,44	Gobernante/a general	1.405,76 €	16.869,10 €	4.217,27 €	107,82 €	1.293,87 €	22.380,24 €	7.213,15 €	29.593,39 €	1.686,82 €	44.904,49 €
1,44	Barman	1.267,54 €	15.210,47 €	3.802,62 €	107,82 €	1.293,87 €	20.306,96 €	6.544,93 €	26.851,90 €	1.530,56 €	40.744,59 €
2,96	Cocinero/a	1.218,36 €	14.620,30 €	3.655,07 €	107,82 €	1.293,87 €	19.569,24 €	6.307,17 €	25.876,41 €	1.474,96 €	81.020,81 €
5,52	Camarero/a	1.218,36 €	14.620,30 €	3.655,07 €	107,82 €	1.293,87 €	19.569,24 €	6.307,17 €	25.876,41 €	1.474,96 €	150.979,51 €
1,44	Cafetero/a	1.218,36 €	14.620,30 €	3.655,07 €	107,82 €	1.293,87 €	19.569,24 €	6.307,17 €	25.876,41 €	1.474,96 €	39.264,40 €
14,22	TOTALES	7.734,13 €	92.809,56 €	23.202,39 €	646,93 €	7.763,22 €	123.775,16 €	39.892,74 €	163.667,90 €	9.329,07 €	401.818,29 €

Actualización
salarial 2,93%

GASTOS DE PERSONAL NUEVA CONTRATACIÓN - AÑO 3

PERSONAL EQUIVALENTE	CATEGORIA PROFESIONAL	SUELDO BASE		GRATIFICACIONES EXTRAORDINARIAS	PLUS TRANSPORTE		SALARIO BRUTO ANUAL	SEGURIDAD SOCIAL	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO	COSTE ABSENTISMO	COSTE EMPRESARIAL TOTAL
		Mensual	Anual		Mensual	Anual					
1,44	Jefe/a de cocina	1.446,99 €	17.363,89 €	4.340,97 €	110,99 €	1.331,82 €	23.036,69 €	7.445,46 €	30.482,15 €	1.737,48 €	46.253,07 €
1,44	Gobernante/a general	1.446,99 €	17.363,89 €	4.340,97 €	110,99 €	1.331,82 €	23.036,69 €	7.445,46 €	30.482,15 €	1.737,48 €	46.253,07 €
1,44	Barman	1.304,72 €	15.656,62 €	3.914,16 €	110,99 €	1.331,82 €	20.902,60 €	6.755,72 €	27.658,32 €	1.576,52 €	41.968,24 €
2,96	Cocinero/a	1.254,09 €	15.049,13 €	3.762,28 €	110,99 €	1.331,82 €	20.143,24 €	6.510,29 €	26.653,53 €	1.519,25 €	83.454,04 €
5,52	Camarero/a	1.254,09 €	15.049,13 €	3.762,28 €	110,99 €	1.331,82 €	20.143,24 €	6.510,29 €	26.653,53 €	1.519,25 €	155.513,75 €
1,44	Cafetero/a	1.254,09 €	15.049,13 €	3.762,28 €	110,99 €	1.331,82 €	20.143,24 €	6.510,29 €	26.653,53 €	1.519,25 €	40.443,59 €
14,22	TOTALES	7.960,98 €	95.531,81 €	23.882,95 €	665,91 €	7.990,93 €	127.405,68 €	41.177,52 €	168.583,20 €	9.609,24 €	413.885,76 €

Actualización
salarial 2,93%

GASTOS DE PERSONAL NUEVA CONTRATACIÓN - AÑO 4

PERSONAL EQUIVALENTE	CATEGORIA PROFESIONAL	SUELDO BASE	GRATIFICACIONES EXTRAORDINARIAS	PLUS TRANSPORTE	SALARIO BRUTO ANUAL	SEGURIDAD SOCIAL	COSTE EMPRESARIAL UNITARIO	COSTE ABSENTISMO	COSTE EMPRESARIAL TOTAL
----------------------	-----------------------	-------------	---------------------------------	-----------------	---------------------	------------------	----------------------------	------------------	-------------------------

		<i>Mensual</i>	<i>Anual</i>	<i>X3 SB</i>	<i>Mensual</i>	<i>Anual</i>		<i>32,40%</i>		<i>5,70%</i>	
1,44	Jefe/a de cocina	1.489,43 €	17.873,20 €	4.468,30 €	114,24 €	1.370,89 €	23.712,39 €	7.682,81 €	31.395,21 €	1.789,53 €	47.638,53 €
1,44	Gobernante/a general	1.489,43 €	17.873,20 €	4.468,30 €	114,24 €	1.370,89 €	23.712,39 €	7.682,81 €	31.395,21 €	1.789,53 €	47.638,53 €
1,44	Barman	1.342,99 €	16.115,85 €	4.028,96 €	114,24 €	1.370,89 €	21.515,70 €	6.971,09 €	28.486,79 €	1.623,75 €	43.225,35 €
2,96	Cocinero/a	1.290,88 €	15.490,55 €	3.872,64 €	114,24 €	1.370,89 €	20.734,07 €	6.717,84 €	27.451,91 €	1.564,76 €	85.953,81 €
5,52	Camarero/a	1.290,88 €	15.490,55 €	3.872,64 €	114,24 €	1.370,89 €	20.734,07 €	6.717,84 €	27.451,91 €	1.564,76 €	160.172,00 €
1,44	Cafetero/a	1.290,88 €	15.490,55 €	3.872,64 €	114,24 €	1.370,89 €	20.734,07 €	6.717,84 €	27.451,91 €	1.564,76 €	41.655,04 €
14,22	TOTALES	8.194,49 €	98.333,90 €	24.583,48 €	685,44 €	8.225,31 €	131.142,69 €	42.490,23 €	173.632,92 €	9.897,08 €	426.283,25 €

En adelante,
actualización
del 2,93%

11.3.5. COSTES DE EXPLOTACIÓN

Los gastos de explotación hacen referencia a aquellos costes derivados de la ejecución del servicio, con lo cual comprenden los gastos, independientes de los costes de personal, necesarios para realizar las prestaciones objeto del contrato.

El dimensionamiento de las distintas partidas que componen los citados gastos se ha calculado en base a una previsión los gastos necesarios para desarrollar el servicio, así como a los gastos de explotación de entidades adjudicatarias que prestan servicios similares, llevándose a cabo una media de estos y extrapolándose en función de las características del contrato en cuestión.

Se han desagregado en diferentes capítulos los gastos en los que incurrirá la empresa adjudicataria para el desarrollo de los diferentes servicios, proveyéndose los siguientes:

En cuanto a los gastos por aprovisionamientos comprenden todas aquellas compras que son indispensables para realizar los servicios, como son los aprovisionamientos en comida y bebida, el menaje, útiles de cocina, material fungible, la ropa de trabajo, así como otros materiales para eventos, catas, exposiciones, etc.

En lo relativo a los gastos por servicios exteriores, estos incluyen todos los gastos necesarios para la óptima prestación de los servicios principales. Estos gastos se han desagregado en los siguientes:

- **Reparación y conservación:** Comprende los gastos derivados de la reparación, mantenimiento y conservación de las instalaciones y bienes de equipo.
- **Otros servicios:** engloba los gastos destinados para la limpieza de las instalaciones y para los servicios informáticos.
- **Servicios de profesionales independientes:** Recoge todos aquellos servicios que prestan otras entidades diferentes e independientes de la entidad adjudicataria, o servicios que no son ejecutados directamente por la misma, pero que resultan necesarios para una correcta ejecución del servicio, como son los gastos por asesorías, abogados, controles de calidad, etc.

- **Primas de seguro:** son las cuantías referentes al pago por los seguros de responsabilidad civil y de accidentes. Se ha estimado en virtud de las primas medias de aseguradoras para las características del servicio objeto de contrato.
- **Publicidad, propaganda y relaciones institucionales:** dimensiona aquellos gastos dedicados a la publicidad y actuaciones relacionadas con la misma.
- **Servicios bancarios y similares:** se refiere a los gastos por conceptos bancarios como las comisiones, intereses, etc.
- **Suministros:** recoge los gastos incurridos en suministros necesarios como son los gastos en luz, gas y agua.

En cuanto a los gastos por tributos, comprende todos aquellos gastos que debe pagar la adjudicataria en materia de impuestos, tasas locales, como puede ser la gestión de los residuos, etc.

En virtud de lo expuesto, de las partidas descritas se obtiene que los gastos por la ejecución del servicio resultan los siguientes:

GASTOS DE EXPLOTACIÓN	
1. APROVISIONAMIENTOS	307.745,89 €
Provisiones de comida y bebida	295.541,00 €
Menaje, útiles de cocina, material fungible	6.160,00 €
Ropa de trabajo	2.844,89 €
Materiales para eventos, catas, exposiciones, etc.	3.200,00 €
2. SERVICIOS EXTERIORES	49.661,72 €
Reparación y conservación	16.592,22 €
Reparación y mantenimiento de las instalaciones	16.592,22 €
Otros servicios	12.389,50 €
Limpieza	11.539,50 €
Informática, web y diseño	850,00 €
Servicios de profesionales independientes	720,00 €
Asesorías jurídicas, laborales, controles de calidad, etc.	720,00 €
Primas de seguros	860,00 €
Responsabilidad Civil	800,00 €
Seguro de accidentes	60,00 €

Publicidad, propaganda y relaciones institucionales	500,00 €
Publicidad, propaganda y relaciones institucionales	500,00 €
Servicios bancarios y similares	600,00 €
Mantenimiento y comisiones de cuentas, etc.	600,00 €
Suministros	18.000,00 €
Luz, gas, agua, etc.	18.000,00 €
3. TRIBUTOS	350,00 €
Impuestos y tasas locales	350,00 €
Total Otros Gastos (1+2+3)	357.757,61 €

11.3.6. CANON

En el marco de la presente concesión administrativa, el adjudicatario vendrá obligado a satisfacer un canon económico a favor del Ayuntamiento de El Ejido como contraprestación por el uso privativo del bien de dominio público objeto del contrato.

A efectos del presente estudio de viabilidad, se ha considerado que dicho canon anual comenzará a abonarse a partir del segundo año de explotación efectiva del servicio, estableciéndose inicialmente en un importe de 30.000 euros anuales. Esta medida permite facilitar la fase inicial de implantación del proyecto, caracterizada por un mayor esfuerzo inversor y un proceso progresivo de consolidación de la actividad.

Asimismo, el canon no permanecerá constante a lo largo del periodo concesional, sino que será objeto de actualización anual conforme a la tasa de evolución de los gastos estimada en el presente estudio, fijada en un 2,97 % anual.

11.3.7. GASTOS GENERALES

El concepto de gastos generales de estructura hace referencia a aquellos que tienen que tenerse en cuenta en la hora de determinar el precio del contrato, deducidos de los conceptos que integran el presupuesto base de licitación, y que no guardan una relación directa con la ejecución del contrato ni con las obligaciones derivadas de este; es decir, son aquellos desembolsos relacionados con un proyecto de cualquier tipo por el mero hecho de tener una actividad en funcionamiento y engloba los gastos necesarios para no cesar la actividad, pero

que no están directamente relacionados con los productos o servicios que se ofrecen y por tanto no aumentan los beneficios de la empresa. En definitiva, se trata de gastos que no tienen la consideración de coste del servicio, porque no dependen directamente de la prestación de este, sino que constituyen realmente costes derivados de la actividad general de la empresa contratista, y que pueden responder a conceptos más o menos habituales y normalizados en el mercado.

Por tanto, atendiendo que la totalidad de los costes a los que se incurre por el desarrollo de la actividad económica que nos ocupa están contemplados en el presupuesto que se determina en el presente documento, se ha considerado determinar el porcentaje del **5,00%** sobre el importe resultante de la suma de los costes de personal y de explotación (sin incluir las tasas, tributos ni el canon) correspondientes en el ejercicio en cuestión.

Los gastos generales se encuentran reflejados en el flujo de explotación que se encuentra establecido en apartados posteriores.

Asimismo, para la determinación de los gastos generales, dado que están calculados en virtud de los gastos de personal y de explotación, tiene incluido la respectiva tasa de actualización para el establecimiento de los costes.

11.4. ESTRUCTURA DE INGRESOS

Con el objetivo de estimar los ingresos del Centro de Experiencias Gastronómicas "Mar & Tierra", **resulta necesario, en primer lugar, identificar y describir las distintas fuentes de ingresos asociadas a la actividad.**

La principal fuente de ingresos proviene de la prestación de servicios de restauración, que incluye la venta de alimentos y bebidas a través de las actividades de bar, cafetería y restaurante. Esta línea de negocio constituye el eje central de la explotación, tanto por su recurrencia como por su capacidad de generación de volumen de facturación.

De forma complementaria, se contempla una segunda fuente de ingresos vinculada a la organización y desarrollo de actividades experienciales, tales como catas gastronómicas, eventos temáticos, actividades culturales y otras iniciativas similares. Si bien esta línea tendrá un menor peso relativo en términos de ingresos totales, aporta un valor añadido significativo al modelo de negocio,

al diversificar la oferta y contribuir a la atracción de distintos perfiles de clientes.

A partir de las dimensiones del Centro, se estiman los siguientes datos de ocupación:

Zona	Capacidad para comensales
Patio central	96
Salón 1	28
Salón 2	15
Salón 3	12
Terraza piso 2	92
Total	243

Zona	Metros cuadrados	Capacidad para exposiciones y eventos
Salón 4	163,22	82
Total	163,22	82

Las estimaciones anteriores reflejan que la capacidad máxima de ocupación simultánea del Centro asciende a 243 comensales en lo que respecta a los servicios de bar, cafetería y restauración, mientras que la capacidad máxima para la celebración de catas, eventos y otras actividades similares se sitúa en 82 asistentes.

No obstante, con el fin de garantizar la prudencia en las proyecciones económicas, resulta necesario ajustar dichas capacidades teóricas a un escenario de explotación realista. En este sentido, factores como la localización del Centro —alejada del núcleo urbano principal— y la limitada densidad de población en su entorno inmediato aconsejan adoptar un enfoque conservador en la estimación de la demanda efectiva.

Por ello, en el presente estudio se ha optado por aplicar hipótesis de ocupación moderadas, que permitan elaborar previsiones de ingresos sólidas y alcanzables, evitando escenarios excesivamente optimistas que pudieran comprometer la coherencia del análisis económico-financiero.

A continuación, se presentan los porcentajes de ocupación estimados, los cuales se aplicarán tanto a los servicios de restauración como a la actividad de organización de eventos:

Estimación de Ocupación

Mes	Ocupación cliente local	Ocupación turista residente	Ocupación turista extranjero	Ocupación total
Enero	14%	3%	6%	23%
Febrero	16%	3%	6%	25%
Marzo	15%	3%	6%	24%
Abril	13%	3%	5%	22%
Mayo	14%	3%	6%	22%
Junio	14%	3%	5%	22%
Julio	17%	4%	7%	27%
Agosto	20%	4%	8%	33%
Septiembre	14%	3%	5%	22%
Octubre	17%	4%	7%	28%
Noviembre	19%	4%	8%	30%
Diciembre	20%	4%	8%	32%

La distribución de la demanda entre clientes locales, turistas nacionales y turistas internacionales se ha establecido conforme a la proporción observada en el gráfico incluido en el apartado 4.1 del presente documento.

A partir de este nivel de ocupación estimada, se ha procedido a calcular el gasto medio por usuario, tomando como referencia el estudio elaborado por CaixaBank Research titulado “El sector de la restauración en España en 2024: lo que revelan los datos de millones de transacciones de pagos con tarjetas”. Dicho informe sitúa el ticket medio nacional en restauración en 21,0 € para el año 2024, mientras que, en el caso de los turistas, el gasto medio se eleva hasta 31,2 € para los visitantes internacionales y 25,2 € para los turistas nacionales.

Sobre la base de estos datos, se ha realizado una adecuación de los valores con el fin de ajustarlos al análisis económico del presente estudio. En concreto, se ha procedido a descontar el importe correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), con el objetivo de trabajar con magnitudes homogéneas en términos de ingresos netos. Asimismo, se ha aplicado una actualización de los importes del 2,5 %, porcentaje que refleja el crecimiento del ticket medio en 2025 con respecto a 2024 según diversas revistas de hostelería, con el propósito de reflejar dichos importes actualizados a la anualidad 2027.

Como resultado de este proceso de ajuste y actualización, se obtienen los siguientes valores de ingreso medio por cliente:

Año	Ticket medio local	Ticket medio restauración (residente)	Ticket medio restauración (extranjero)
-----	--------------------	---------------------------------------	--

2024	16,53 €	20,83 €	25,79 €
2025	16,94 €	21,35 €	26,43 €
2026	17,37 €	21,88 €	27,09 €
2027	17,80 €	22,43 €	27,77 €

Una vez se tiene la ocupación y el precio falta únicamente establecer la rotación del servicio. Para el servicio de comidas y bebidas se estima una rotación de la ocupación de 2 veces en temporada baja y 3 veces en temporada baja, mientras que para el servicio de realización de exposiciones, eventos, etc., se estima 2 eventos por temporada baja y 4 por temporada alta al mes.

Sentado lo anterior se han estimado los ingresos para el año 2027 y posteriormente estos se actualizarán a una tasa que será igual al crecimiento promedio del consumo presencial en El Ejido durante los últimos 8 años, representados ya en el apartado 4.1 del presente informe.

Estimación de Ingresos por rotación Patrio central y Terraza planta alta (2027)				
Mes	Ingresos cliente local	Ingresos turista residente	Ingresos turista extranjero	Ingresos totales
Enero	640,79 €	179,42 €	431,52 €	1.251,73 €
Febrero	729,79 €	201,85 €	489,05 €	1.420,70 €
Marzo	694,19 €	179,42 €	460,28 €	1.333,90 €
Abril	622,99 €	156,99 €	402,75 €	1.182,74 €
Mayo	622,99 €	156,99 €	402,75 €	1.182,74 €
Junio	622,99 €	156,99 €	402,75 €	1.182,74 €
Julio	765,39 €	201,85 €	517,82 €	1.485,06 €
Agosto	925,59 €	246,71 €	604,12 €	1.776,42 €
Septiembre	622,99 €	156,99 €	402,75 €	1.182,74 €
Octubre	800,99 €	201,85 €	517,82 €	1.520,66 €
Noviembre	854,39 €	224,28 €	575,36 €	1.654,03 €
Diciembre	907,79 €	246,71 €	604,12 €	1.758,62 €
Total	8.810,92 €	2.310,06 €	5.811,09 €	16.932,07 €

Estimación de Ingresos Patrio central y Terraza planta alta (2027)				
Mes	Rotación diaria	Días de servicio	Ingresos por rotación	Ingresos mensuales
Enero	2,00	19,00	1.251,73 €	47.565,86 €
Febrero	2,00	16,00	1.420,70 €	45.462,26 €
Marzo	2,00	17,00	1.333,90 €	45.352,62 €
Abril	2,00	17,00	1.182,74 €	40.213,09 €
Mayo	2,00	19,00	1.182,74 €	44.944,04 €
Junio	3,00	25,00	1.182,74 €	88.705,34 €
Julio	3,00	27,00	1.485,06 €	120.290,12 €
Agosto	3,00	26,00	1.776,42 €	138.560,82 €
Septiembre	3,00	26,00	1.182,74 €	92.253,55 €

Octubre	2,00	19,00	1.520,66 €	57.785,19 €
Noviembre	2,00	17,00	1.654,03 €	56.236,88 €
Diciembre	2,00	17,00	1.758,62 €	59.793,11 €
Total	28,00	245,00	16.932,07 €	837.162,87 €

Estimación de Ingresos en Salas de exposiciones, eventos, catas, etc.				
Mes	Ocupación	Número de eventos	Precio medio por evento	Ingresos totales
Enero	20,00	2,00	10,00 €	400,00 €
Febrero	22,00	2,00	10,00 €	440,00 €
Marzo	21,00	2,00	10,00 €	420,00 €
Abril	19,00	2,00	10,00 €	380,00 €
Mayo	19,00	2,00	10,00 €	380,00 €
Junio	19,00	4,00	10,00 €	760,00 €
Julio	24,00	4,00	10,00 €	960,00 €
Agosto	29,00	4,00	10,00 €	1.160,00 €
Septiembre	19,00	4,00	10,00 €	760,00 €
Octubre	25,00	2,00	10,00 €	500,00 €
Noviembre	26,00	2,00	10,00 €	520,00 €
Diciembre	28,00	2,00	10,00 €	560,00 €
Total	271,00	32,00	120,00 €	7.240,00 €

12. FLUJO DE EXPLOTACIÓN

Con el fin de analizar la viabilidad económica del contrato, se procederá al estudio de la evolución de los resultados económicos a lo largo de la duración del contrato. Por tanto, la cuenta de explotación que se presenta a continuación recoge la evolución de los gastos e ingresos del contrato para los **20 años** de duración principal y los 5 años de prórroga, atendiendo a las tasas de actualización previstas.

En la cuenta de explotación quedan reflejados ordenadamente el conjunto de los gastos y los ingresos generados por la actividad propia y evidenciándose de esta forma, la manera en que se llegará a obtener rentabilidad de la explotación a lo largo de la duración del contrato.

Las variables económicas empleadas se presumen sin el IVA incluido, teniendo presente su carácter neutro para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso.

Atendiendo a que la rentabilidad de la ejecución del contrato se obtiene de dividir el resultado del ejercicio entre la retribución obtenida por la ejecución del servicio, se obtiene el siguiente flujo de explotación para la duración total del contrato prevista.

FLUJO ECONÓMICO DEL CONTRATO

Tasa de actualización de gastos	2,97%
Tasa de actualización de salarios	2,93%
Tasa de actualización de ingresos	3,61%
Gastos Generales	5,00%
Impuesto sobre Beneficios	25,00%
Tasa de descuento	5,22%

GASTOS	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Concepto										
Concepto	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe
I. Gastos de Personal										
Jefe/a de cocina	0,00 €	44.904,49 €	46.253,07 €	47.638,53 €	49.035,84 €	50.474,14 €	51.954,62 €	53.478,53 €	55.047,14 €	56.661,76 €
Gobernante/a general	0,00 €	44.904,49 €	46.253,07 €	47.638,53 €	49.035,84 €	50.474,14 €	51.954,62 €	53.478,53 €	55.047,14 €	56.661,76 €
Barman	0,00 €	40.744,59 €	41.968,24 €	43.225,35 €	44.493,22 €	45.798,27 €	47.141,61 €	48.524,34 €	49.947,64 €	51.412,68 €
Cocinero/a	0,00 €	81.020,81 €	83.454,04 €	85.953,81 €	88.474,97 €	91.070,08 €	93.741,31 €	96.490,89 €	99.321,12 €	102.234,36 €
Camarero/a	0,00 €	150.979,51 €	155.513,75 €	160.172,00 €	164.870,09 €	169.705,99 €	174.683,73 €	179.807,48 €	185.081,51 €	190.510,25 €
Cafetero/a	0,00 €	39.264,40 €	40.443,59 €	41.655,04 €	42.876,84 €	44.134,49 €	45.429,02 €	46.761,53 €	48.133,12 €	49.544,93 €
(I) Subtotal gastos de personal	0,00 €	401.818,29 €	413.885,76 €	426.283,25 €	438.786,81 €	451.657,11 €	464.904,92 €	478.541,31 €	492.577,67 €	507.025,75 €
II. Otros Gastos de Explotación										
1. Aprovisionamientos										
Aprovisionamientos	0,00 €	307.745,89 €	316.891,54 €	326.308,99 €	336.006,30 €	345.991,80 €	356.274,05 €	366.861,87 €	377.764,34 €	388.990,81 €
2. Servicios exteriores										
Reparación y conservación	0,00 €	16.592,22 €	17.085,31 €	17.593,06 €	18.115,89 €	18.654,26 €	19.208,63 €	19.779,48 €	20.367,29 €	20.972,57 €
Otros servicios	0,00 €	12.389,50 €	12.757,69 €	13.136,83 €	13.527,23 €	13.929,24 €	14.343,19 €	14.769,44 €	15.208,36 €	15.660,33 €
Servicios de profesionales independientes	0,00 €	720,00 €	741,40 €	763,43 €	786,12 €	809,48 €	833,54 €	858,31 €	883,81 €	910,08 €
Primas de seguros	0,00 €	860,00 €	885,56 €	911,87 €	938,97 €	966,88 €	995,61 €	1.025,20 €	1.055,67 €	1.087,04 €
Publicidad, propaganda y relaciones institucionales	0,00 €	500,00 €	514,86 €	530,16 €	545,92 €	562,14 €	578,84 €	596,05 €	613,76 €	632,00 €
Servicios bancarios y similares	0,00 €	600,00 €	617,83 €	636,19 €	655,10 €	674,57 €	694,61 €	715,26 €	736,51 €	758,40 €
Suministros	0,00 €	18.000,00 €	18.534,93 €	19.085,75 €	19.652,95 €	20.237,00 €	20.838,40 €	21.457,68 €	22.095,37 €	22.752,00 €
Subtotal Aprovisionamientos y Servicios Exteriores	0,00 €	357.407,61 €	368.029,12 €	378.966,28 €	390.228,47 €	401.825,35 €	413.766,88 €	426.063,28 €	438.725,11 €	451.763,22 €
3. Tributos										
Impuestos y tasas locales	0,00 €	350,00 €	360,40 €	371,11 €	382,14 €	393,50 €	405,19 €	417,23 €	429,63 €	442,40 €
Subtotal Tributos	0,00 €	350,00 €	360,40 €	371,11 €	382,14 €	393,50 €	405,19 €	417,23 €	429,63 €	442,40 €
(II) Subtotal Otros Gastos Explotación	0,00 €	357.757,61 €	368.389,52 €	379.337,39 €	390.610,61 €	402.218,85 €	414.172,07 €	426.480,51 €	439.154,74 €	452.205,62 €
III. Gastos generales										
Gastos generales (sobre I+II.1)	0,00 €	37.961,30 €	39.095,74 €	40.262,48 €	41.450,76 €	42.674,12 €	43.933,59 €	45.230,23 €	46.565,14 €	47.939,45 €
(III) Subtotal Gastos Generales	0,00 €	37.961,30 €	39.095,74 €	40.262,48 €	41.450,76 €	42.674,12 €	43.933,59 €	45.230,23 €	46.565,14 €	47.939,45 €
IV. Gastos de Amortización										
Gastos de amortización	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €

(IV) Subtotal Gastos de Amortización	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €
V.Gastos Financieros										
Gastos financieros	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €
(V) Subtotal Gastos Financieros	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €
VI.Canon										
Gastos por canon	0,00 €	30.000,00 €	30.891,55 €	31.809,59 €	32.754,91 €	33.728,33 €	34.730,67 €	35.762,80 €	36.825,61 €	37.920,00 €
(V) Subtotal Gastos Financieros	0,00 €	30.000,00 €	30.891,55 €	31.809,59 €	32.754,91 €	33.728,33 €	34.730,67 €	35.762,80 €	36.825,61 €	37.920,00 €
TOTAL GASTOS (I+II+III+VI)	0,00 €	827.537,20 €	852.262,57 €	877.692,71 €	903.603,09 €	930.278,41 €	957.741,25 €	986.014,85 €	1.015.123,16 €	1.045.090,82 €
TOTAL GASTOS + G.AMORTIZACIÓN + G.FINANCIEROS	13.231,19 €	840.768,38 €	865.493,76 €	890.923,89 €	916.834,28 €	943.509,60 €	970.972,44 €	999.246,04 €	1.028.354,35 €	1.058.322,01 €

RETRIBUCIÓN	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Concepto	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe
Ingresos por los servicios de restauración	0,00 €	837.162,87 €	867.412,58 €	898.755,33 €	931.230,59 €	964.879,31 €	999.743,88 €	1.035.868,23 €	1.073.297,88 €	1.112.080,00 €
Ingresos por la celebración de eventos gastronómicos, culturales, exposiciones etc.	0,00 €	7.240,00 €	7.501,61 €	7.772,67 €	8.053,52 €	8.344,52 €	8.646,04 €	8.958,46 €	9.282,16 €	9.617,55 €
Retribución total	0,00 €	844.402,87 €	874.914,19 €	906.527,99 €	939.284,12 €	973.223,84 €	1.008.389,92 €	1.044.826,68 €	1.082.580,04 €	1.121.697,56 €

EBITDA										
Resultado antes de amort, intereses e imp	0,00 €	16.865,67 €	22.651,62 €	28.835,29 €	35.681,03 €	42.945,43 €	50.648,67 €	58.811,83 €	67.456,88 €	76.606,74 €

BAIT										
Resultado antes de intereses e impuestos	-9.217,90 €	7.647,77 €	13.433,72 €	19.617,39 €	26.463,13 €	33.727,53 €	41.430,77 €	49.593,93 €	58.238,98 €	67.388,84 €

BAT										
Resultado antes de impuestos	-13.231,19 €	3.634,49 €	9.420,43 €	15.604,10 €	22.449,84 €	29.714,24 €	37.417,49 €	45.580,64 €	54.225,69 €	63.375,55 €
Impuesto sobre beneficios	-3.307,80 €	908,62 €	2.355,11 €	3.901,03 €	5.612,46 €	7.428,56 €	9.354,37 €	11.395,16 €	13.556,42 €	15.843,89 €
Resultado del Ejercicio	-9.923,39 €	2.725,86 €	7.065,32 €	11.703,08 €	16.837,38 €	22.285,68 €	28.063,12 €	34.185,48 €	40.669,27 €	47.531,66 €

FLUJO ECONÓMICO DEL CONTRATO

Tasa de actualización de gastos	2,97%
Tasa de actualización de salarios	2,93%
Tasa de actualización de ingresos	3,61%
Gastos Generales	5,00%
Impuesto sobre Beneficios	25,00%
Tasa de descuento	5,22%

GASTOS	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	TOTAL DURACIÓN PRINCIPAL
I. Gastos de Personal											
Jefe/a de cocina	58.323,74 €	60.034,47 €	61.795,37 €	63.607,93 €	65.473,65 €	67.394,09 €	69.370,86 €	71.405,62 €	73.500,06 €	75.655,93 €	1.122.009,84 €
Gobernante/a general	58.323,74 €	60.034,47 €	61.795,37 €	63.607,93 €	65.473,65 €	67.394,09 €	69.370,86 €	71.405,62 €	73.500,06 €	75.655,93 €	1.122.009,84 €
Barman	52.920,70 €	54.472,94 €	56.070,72 €	57.715,36 €	59.408,24 €	61.150,78 €	62.944,43 €	64.790,69 €	66.691,10 €	68.647,25 €	1.018.068,15 €
Cocinero/a	105.233,06 €	108.319,71 €	111.496,89 €	114.767,27 €	118.133,58 €	121.598,62 €	125.165,30 €	128.836,59 €	132.615,57 €	136.505,39 €	2.024.433,37 €
Camarero/a	196.098,21 €	201.850,06 €	207.770,65 €	213.864,89 €	220.137,89 €	226.594,87 €	233.241,26 €	240.082,59 €	247.124,59 €	254.373,14 €	3.772.462,48 €
Cafetero/a	50.998,17 €	52.494,02 €	54.033,75 €	55.618,65 €	57.250,03 €	58.929,26 €	60.657,75 €	62.436,94 €	64.268,31 €	66.153,40 €	981.083,24 €
(I) Subtotal gastos de personal	521.897,61 €	537.205,68 €	552.962,76 €	569.182,03 €	585.877,03 €	603.061,72 €	620.750,46 €	638.958,04 €	657.699,68 €	676.991,04 €	10.040.066,91 €
II. Otros Gastos de Explotación											
1. Aprovisionamientos											
Aprovisionamientos	400.550,91 €	412.454,56 €	424.711,96 €	437.333,63 €	450.330,40 €	463.713,40 €	477.494,12 €	491.684,38 €	506.296,35 €	521.342,56 €	7.708.747,87 €
2. Servicios exteriores											
Reparación y conservación	21.595,83 €	22.237,62 €	22.898,48 €	23.578,99 €	24.279,71 €	25.001,26 €	25.744,25 €	26.509,32 €	27.297,13 €	28.108,35 €	415.619,65 €
Otros servicios	16.125,72 €	16.604,95 €	17.098,42 €	17.606,56 €	18.129,79 €	18.668,57 €	19.223,37 €	19.794,65 €	20.382,92 €	20.988,66 €	310.345,43 €
Servicios de profesionales independientes	937,13 €	964,98 €	993,65 €	1.023,18 €	1.053,59 €	1.084,90 €	1.117,14 €	1.150,34 €	1.184,53 €	1.219,73 €	18.035,33 €
Primas de seguros	1.119,34 €	1.152,61 €	1.186,86 €	1.222,13 €	1.258,45 €	1.295,85 €	1.334,36 €	1.374,02 €	1.414,85 €	1.456,90 €	21.542,20 €
Publicidad, propaganda y relaciones institucionales	650,78 €	670,12 €	690,04 €	710,54 €	731,66 €	753,40 €	775,79 €	798,85 €	822,59 €	847,03 €	12.524,53 €
Servicios bancarios y similares	780,94 €	804,15 €	828,04 €	852,65 €	877,99 €	904,08 €	930,95 €	958,62 €	987,11 €	1.016,44 €	15.029,44 €
Suministros	23.428,15 €	24.124,39 €	24.841,32 €	25.579,56 €	26.339,74 €	27.122,51 €	27.928,54 €	28.758,53 €	29.613,18 €	30.493,23 €	450.883,23 €
Subtotal Aprovisionamientos y Servicios Exteriores	465.188,81 €	479.013,38 €	493.248,79 €	507.907,25 €	523.001,33 €	538.543,98 €	554.548,54 €	571.028,71 €	587.998,65 €	605.472,91 €	8.952.727,68 €
3. Tributos											
Impuestos y tasas locales	455,55 €	469,09 €	483,03 €	497,38 €	512,16 €	527,38 €	543,05 €	559,19 €	575,81 €	592,92 €	8.767,17 €
Subtotal Tributos	455,55 €	469,09 €	483,03 €	497,38 €	512,16 €	527,38 €	543,05 €	559,19 €	575,81 €	592,92 €	8.767,17 €
(II) Subtotal Otros Gastos Explotación	465.644,36 €	479.482,46 €	493.731,81 €	508.404,63 €	523.513,49 €	539.071,37 €	555.091,59 €	571.587,91 €	588.574,47 €	606.065,83 €	8.961.494,85 €
III. Gastos generales											
Gastos generales (sobre I+II.1)	49.354,32 €	50.810,95 €	52.310,58 €	53.854,46 €	55.443,92 €	57.080,29 €	58.764,95 €	60.499,34 €	62.284,92 €	64.123,20 €	949.639,73 €
(III) Subtotal Gastos Generales	49.354,32 €	50.810,95 €	52.310,58 €	53.854,46 €	55.443,92 €	57.080,29 €	58.764,95 €	60.499,34 €	62.284,92 €	64.123,20 €	949.639,73 €

IV.Gastos de Amortización											
Gastos de amortización	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	184.358,00 €
(IV) Subtotal Gastos de Amortización	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	9.217,90 €	184.358,00 €
V.Gastos Financieros											
Gastos financieros	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	80.265,74 €
(V) Subtotal Gastos Financieros	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	4.013,29 €	80.265,74 €
VI.Canon											
Gastos por canon	39.046,91 €	40.207,32 €	41.402,21 €	42.632,60 €	43.899,57 €	45.204,18 €	46.547,57 €	47.930,88 €	49.355,30 €	50.822,05 €	304.423,45 €
(V) Subtotal Gastos Financieros	39.046,91 €	40.207,32 €	41.402,21 €	42.632,60 €	43.899,57 €	45.204,18 €	46.547,57 €	47.930,88 €	49.355,30 €	50.822,05 €	304.423,45 €
TOTAL GASTOS (I+II+III+VI)	1.075.943,20 €	1.107.706,41 €	1.140.407,36 €	1.174.073,72 €	1.208.734,01 €	1.244.417,55 €	1.281.154,57 €	1.318.976,17 €	1.357.914,36 €	1.398.002,12 €	20.702.673,54 €
TOTAL GASTOS + G.AMORTIZACIÓN + G.FINANCIEROS	1.089.174,38 €	1.120.937,60 €	1.153.638,55 €	1.187.304,91 €	1.221.965,19 €	1.257.648,74 €	1.294.385,76 €	1.332.207,36 €	1.371.145,55 €	1.411.233,31 €	20.967.297,28 €

RETRIBUCIÓN	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	TOTAL DURACIÓN PRINCIPAL
-------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------------------------

Concepto	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe
Ingresos por los servicios de restauración	1.152.263,46 €	1.193.898,89 €	1.237.038,76 €	1.281.737,43 €	1.328.051,23 €	1.376.038,50 €	1.425.759,73 €	1.477.277,57 €	1.530.656,93 €	1.585.965,09 €	22.309.118,28 €
Ingresos por la celebración de eventos gastronómicos, culturales, exposiciones etc.	9.965,07 €	10.325,14 €	10.698,23 €	11.084,80 €	11.485,33 €	11.900,34 €	12.330,34 €	12.775,88 €	13.237,52 €	13.715,83 €	192.935,00 €
Retribución total	1.162.228,53 €	1.204.224,04 €	1.247.736,99 €	1.292.822,23 €	1.339.536,55 €	1.387.938,84 €	1.438.090,07 €	1.490.053,45 €	1.543.894,45 €	1.599.680,92 €	22.502.053,28 €

EBITDA											
Resultado antes de amort. intereses e Imp	86.285,34 €	96.517,62 €	107.329,63 €	118.748,50 €	130.802,55 €	143.521,29 €	156.935,50 €	171.077,28 €	185.980,09 €	201.678,80 €	1.799.379,74 €

BAIT											
Resultado antes de Intereses e impuestos	77.067,44 €	87.299,72 €	98.111,73 €	109.530,60 €	121.584,65 €	134.303,39 €	147.717,60 €	161.859,38 €	176.762,19 €	192.460,90 €	1.615.021,74 €

BAT											
Resultado antes de impuestos	73.054,15 €	83.286,44 €	94.098,45 €	105.517,32 €	117.571,36 €	130.290,10 €	143.704,31 €	157.846,09 €	172.748,90 €	188.447,61 €	1.534.756,00 €

Impuesto sobre beneficios	18.263,54 €	20.821,61 €	23.524,61 €	26.379,33 €	29.392,84 €	32.572,52 €	35.926,08 €	39.461,52 €	43.187,22 €	47.111,90 €	383.689,00 €
Resultado del Ejercicio	54.790,61 €	62.464,83 €	70.573,83 €	79.137,99 €	88.178,52 €	97.717,57 €	107.778,23 €	118.384,57 €	129.561,67 €	141.335,71 €	1.151.067,00 €

FLUJO ECONÓMICO DEL CONTRATO

Tasa de actualización de gastos	2,97%
Tasa de actualización de salarios	2,93%
Tasa de actualización de ingresos	3,61%
Gastos Generales	5,00%
Impuesto sobre Beneficios	25,00%
Tasa de descuento	5,22%

PRÓRROGAS

GASTOS	2046	2047	2048	2049	2050	TOTAL PRÓRROGAS	TOTAL DURACIÓN PRINCIPAL + PRÓRROGAS
I. Gastos de Personal							
Jefe/a de cocina	77.875,04 €	80.159,23 €	82.510,43 €	84.930,59 €	87.421,74 €	412.897,03 €	1.534.906,87 €
Gobernante/a general	77.875,04 €	80.159,23 €	82.510,43 €	84.930,59 €	87.421,74 €	412.897,03 €	1.534.906,87 €
Barman	70.660,78 €	72.733,38 €	74.866,76 €	77.062,72 €	79.323,09 €	374.646,73 €	1.392.714,88 €
Cocinero/a	140.509,31 €	144.630,67 €	148.872,91 €	153.239,58 €	157.734,34 €	744.986,81 €	2.769.420,17 €
Camarero/a	261.834,30 €	269.514,31 €	277.419,58 €	285.556,73 €	293.932,56 €	1.388.257,49 €	5.160.719,96 €
Cafetero/a	68.093,78 €	70.091,08 €	72.146,96 €	74.263,14 €	76.441,40 €	361.036,37 €	1.342.119,60 €
(I) Subtotal gastos de personal	696.848,25 €	717.287,90 €	738.327,08 €	759.983,36 €	782.274,87 €	3.694.721,45 €	13.734.788,37 €
II. Otros Gastos de Explotación							
1. Aprovisionamientos							
Aprovisionamientos	536.835,92 €	552.789,71 €	569.217,62 €	586.133,74 €	603.552,57 €	2.848.529,56 €	10.557.277,43 €
2. Servicios exteriores							
Reparación y conservación	28.943,68 €	29.803,84 €	30.689,55 €	31.601,59 €	32.540,73 €	153.579,40 €	569.199,05 €
Otros servicios	21.612,40 €	22.254,69 €	22.916,05 €	23.597,08 €	24.298,34 €	114.678,56 €	425.023,99 €
Servicios de profesionales independientes	1.255,98 €	1.293,30 €	1.331,74 €	1.371,31 €	1.412,07 €	6.664,40 €	24.699,73 €
Primas de seguros	1.500,20 €	1.544,78 €	1.590,69 €	1.637,96 €	1.686,64 €	7.960,25 €	29.502,45 €
Publicidad, propaganda y relaciones institucionales	872,21 €	898,13 €	924,82 €	952,30 €	980,60 €	4.628,05 €	17.152,59 €
Servicios bancarios y similares	1.046,65 €	1.077,75 €	1.109,78 €	1.142,76 €	1.176,72 €	5.553,67 €	20.583,11 €
Suministros	31.399,43 €	32.332,57 €	33.293,43 €	34.282,85 €	35.301,68 €	166.609,96 €	617.493,19 €
Subtotal Aprovisionamientos y Servicios Exteriores	623.466,47 €	641.994,76 €	661.073,68 €	680.719,60 €	700.949,35 €	3.308.203,86 €	12.260.931,54 €
3. Tributos							
Impuestos y tasas locales	610,54 €	628,69 €	647,37 €	666,61 €	686,42 €	3.239,64 €	12.006,81 €
Subtotal Tributos	610,54 €	628,69 €	647,37 €	666,61 €	686,42 €	3.239,64 €	12.006,81 €
(II) Subtotal Otros Gastos Explotación	624.077,01 €	642.623,45 €	661.721,06 €	681.386,21 €	701.635,77 €	3.311.443,50 €	12.272.938,35 €
III. Gastos generales							
Gastos generales (sobre I+II.1)	66.015,74 €	67.964,13 €	69.970,04 €	72.035,15 €	74.161,21 €	350.146,27 €	1.299.786,00 €
(III) Subtotal Gastos Generales	66.015,74 €	67.964,13 €	69.970,04 €	72.035,15 €	74.161,21 €	350.146,27 €	1.299.786,00 €
IV. Gastos de Amortización							

Gastos de amortización	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	184.358,00 €
(IV) Subtotal Gastos de Amortización	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	184.358,00 €
V.Gastos Financieros							
Gastos financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	80.265,74 €
(V) Subtotal Gastos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	80.265,74 €
VI.Canon							
Gastos por canon	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	304.423,45 €
(V) Subtotal Gastos Financieros	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL GASTOS (I+II+III+VI)	1.386.941,00 €	1.427.875,48 €	1.470.018,17 €	1.513.404,72 €	1.558.071,85 €	7.356.311,22 €	28.058.984,76 €
TOTAL GASTOS + G.AMORTIZACIÓN + G.FINANCIEROS	1.386.941,00 €	1.427.875,48 €	1.470.018,17 €	1.513.404,72 €	1.558.071,85 €	7.356.311,22 €	28.323.608,50 €

RETRIBUCIÓN	2046	2047	2048	2049	2050	TOTAL PRÓRROGAS	TOTAL DURACIÓN PRINCIPAL
Concepto	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe	Importe
Ingresos por los servicios de restauración	1.643.271,72 €	1.702.649,05 €	1.764.171,90 €	1.827.917,79 €	1.893.967,04 €	8.831.977,50 €	31.141.095,78 €
Ingresos por la celebración de eventos gastronómicos, culturales, exposiciones etc.	14.211,44 €	14.724,95 €	15.257,01 €	15.808,30 €	16.379,51 €	76.381,21 €	269.316,21 €
Retribución total	1.657.483,16 €	1.717.374,00 €	1.779.428,91 €	1.843.726,09 €	1.910.346,56 €	8.908.358,71 €	31.410.411,99 €

EBITDA							
Resultado antes de amort, intereses e imp	270.542,16 €	289.498,51 €	309.410,74 €	330.321,37 €	352.274,71 €	1.552.047,49 €	3.351.427,23 €
BAIT							
Resultado antes de intereses e impuestos	270.542,16 €	289.498,51 €	309.410,74 €	330.321,37 €	352.274,71 €	1.552.047,49 €	3.167.069,23 €
BAT							
Resultado antes de impuestos	270.542,16 €	289.498,51 €	309.410,74 €	330.321,37 €	352.274,71 €	1.552.047,49 €	3.086.803,49 €
Impuesto sobre beneficios	67.635,54 €	72.374,63 €	77.352,68 €	82.580,34 €	88.068,68 €	227.676,00 €	285.373,17 €
Resultado del Ejercicio	202.906,62 €	217.123,89 €	232.058,05 €	247.741,03 €	264.206,03 €	683.028,00 €	856.119,50 €

13. PARAMETRIZACIÓN DEL CONTRATO

De los datos anteriormente expuestos, se obtiene el siguiente resumen de las condiciones económicas principales que conformarán la base de licitación del contrato:

PARAMETRIZACIÓN CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA EXPLOTACIÓN COMO CENTRO DE EXPERIENCIAS GASTRONÓMICAS "MAR & TIERRA"

Duración total	Total en años	25
Principal		20
Prórrogas		5

Inversión	Importe (€)
Inversión inicial	184.358,00 €

Importe neto de la cifra de negocios	Importe (€)
Importe duración principal de la concesión (IVA excluido)	22.502.053,28 €
IVA (duración principal de la concesión)	2.250.205,33 €
Importe duración principal de la concesión (IVA incluido)	24.752.258,60 €

Valor estimado del contrato	Importe (€)
Valor total duración principal de la concesión (IVA excluido)	22.502.053,28 €
Valor total prórrogas de la concesión (IVA excluido)	8.908.358,71 €
Modificaciones de la concesión	0,00 €
Valor total de la concesión (IVA excluido)	31.410.411,99 €

Proyecciones económicas	%
Absentismo	5,70%
	2026 32,15%
	2027 32,23%
Seguridad Social	2028 32,32%
	2029 32,40%
Tasa de actualización de gastos	2,97%
Tasa de actualización de sueldos y salarios	2,93%
Tasa de actualización de ingresos	3,61%
Gastos Generales	5,00%
Impuesto sobre Beneficios	25,00%
Tasa de descuento	5,22%
IVA aplicable*	10,00%

* Según el artículo 91 sobre tipos impositivos reducidos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, se aplicará el tipo reducido del 10 % a los siguientes servicios:

2.º Los servicios de hostelería, acampamento y balneario, los de restaurantes y, en general, el suministro de comidas y bebidas para consumir en el acto, incluso si se confeccionan previo encargo del destinatario.

14. TASA DE DESCUENTO

El artículo 9 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española establece que *"b es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública."*

Teniendo en cuenta el tipo de interés de los mercados de valores españoles a corto y largo plazo, extraído del Boletín Estadístico de Indicadores Económicos del mes de marzo de 2026, en el Banco de España, siendo los siguientes:

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES										22.7 Bonos y obligaciones del Estado no segregados					
A) Deuda publica										Operaciones simples al contado. Conjunto del mercado					
										Importes negociados y tipos de interés					
										Millones de euros y porcentajes					
Importes negociados										Tipos de interés					
Total	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	Más de veinte años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
22	1 629 076	64 630	86 833	136 219	122 030	309 624	451 083	302 588	155 070	1,24	1,58	2,20	2,52	2,79	
23	1 709 089	88 287	115 676	150 352	129 217	311 559	480 265	308 070	145 662	3,14	3,13	3,49	3,58	4,02	
24	1 814 811	90 450	75 993	170 044	128 968	256 507	524 596	390 725	177 526	2,76	2,79	3,15	3,70	3,79	
25	361 580	18 985	11 237	37 298	17 613	50 558	115 583	82 535	27 770	2,27	2,56	3,22	3,64	4,02	
24 Jul	148 368	7 873	8 845	14 318	10 525	17 942	46 000	30 792	12 073	2,95	2,95	3,28	3,59	3,93	
Ago	137 346	8 561	4 965	18 670	9 381	19 436	30 396	33 029	12 909	2,64	2,66	3,07	3,39	3,76	
Sep	158 823	9 090	4 115	18 302	7 188	19 851	36 421	48 621	15 234	2,48	2,54	3,00	3,35	3,74	
Oct	154 568	7 125	6 975	17 529	9 865	20 824	37 817	41 657	12 775	2,43	2,53	2,97	3,33	3,72	
Nov	136 163	8 620	6 409	14 230	6 474	18 285	48 731	17 832	15 583	2,48	2,63	3,06	3,40	3,70	
Dic	114 642	5 758	5 846	12 110	5 497	21 355	36 902	15 595	11 578	2,30	2,46	2,89	3,23	3,52	
25 Ene	183 857	10 024	5 289	20 587	7 599	27 181	61 265	36 605	15 305	2,50	2,72	3,17	3,52	3,82	
Feb	177 723	8 961	5 948	16 711	10 014	23 377	54 317	45 930	12 465	2,40	2,60	3,10	3,48	3,77	
Mar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,44	2,73	3,39	3,76	4,11	
Abr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,14	2,50	3,23	3,67	4,03	
May	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,16	2,47	3,21	3,68	4,04	
Jun	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,15	2,46	3,17	3,57	3,96	
Jul	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,18	2,50	3,24	3,66	4,08	
Ago	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,22	2,55	3,26	3,73	4,10	
Sep	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,23	2,57	3,27	3,73	4,15	
Oct	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,18	2,48	3,15	3,61	4,00	
Nov	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,22	2,53	3,18	3,61	4,02	
Dic	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,37	2,64	3,27	3,67	4,10	
26 Ene	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,32	2,60	3,27	3,70	4,09	
Feb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,29	2,58	3,18	3,62	4,02	

Por tanto, la tasa de descuento sería de:

sep-25	3,27
oct-25	3,15
nov-25	3,18
dic-25	3,27
ene-26	3,27

feb-26	3,18
	3,22

El resultando del rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a 10 años en los últimos seis meses es de 3,22 que incrementado 200 puntos supone una tasa de descuento de 5,22.

15. PERIODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN

El artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, en su punto segundo, fija una fórmula matemática para calcular el plazo de recuperación de las inversiones. Según esta fórmula, el período de recuperación de la inversión del contrato será el mínimo valor de n para el que se cumple la siguiente desigualdad:

$$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t} \geq 0$$

Donde,

t: son los años medidos en números enteros.

FC_t es el flujo de caja esperado del año t, definido como la suma de lo siguiente:

- El flujo de caja procedente de las actividades de explotación, que es la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones abonadas por los usuarios como por la Administración, así como por otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión y financiación.

El flujo de caja procedente de las actividades de explotación comprenderá, entre otros, cobros y pagos derivados de cánones y tributos, excluyendo aquellos que graven el beneficio del contratista.

- El flujo de caja procedente de las actividades de inversión, que es la diferencia entre los cobros y los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos equivalentes,

tales como inmovilizados intangibles (entre ellos, derechos de uso de propiedad industrial o intelectual, concesiones administrativas o aplicaciones informáticas), materiales o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación.

Aunque no se prevea su efectiva enajenación en el momento de realizar las proyecciones, se incluirá como cobro procedente de las actividades de inversión el valor residual de los activos, entendido como el importe que se podría recuperar al término del contrato o bien de la vida útil del elemento patrimonial, en caso de que ésta finalice con anterioridad, ya sea por su venta en el mercado o por otros medios.

Para la determinación del valor residual se analizarán las características de los elementos patrimoniales, tales como su vida útil, usos alternativos, movilidad y divisibilidad.

FCt no incluirá cobros y pagos derivados de actividades de financiación.

La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen FCt.

Por lo tanto, el flujo de caja procedente de las actividades de explotación se corresponderá con la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones abonadas por los usuarios como por la Administración, así como por otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión y financiación.

B: es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.

El instrumento de deuda y el diferencial que sirven de base al cálculo de la tasa de descuento podrán ser modificados por Orden del Ministro de Hacienda y Función Pública, previo informe de la Junta Consultiva de Contratación

Administrativa del Estado, para adaptarlo a los plazos y condiciones de riesgo y rentabilidad observadas en los contratos del sector público.

Para el estudio del período de recuperación de la inversión del contrato se han tomado las siguientes consideraciones:

- No se incluye los importes derivados de las actividades de financiación de la inversión.
- El valor residual de las inversiones realizadas es cero, ya que todas las inversiones quedan amortizadas a la finalización del contrato.
- Para determinar el periodo de recuperación de la inversión no se ha **estimado las variaciones ya que el artículo 10 establece que "...La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen FCt..."**, por tanto, no se ha incluido las tasas de actualización de gastos e ingresos.

A continuación se procede a determinar el período de recuperación de la inversión del contrato, aplicando la tasa de descuento a los costes del mismo, obteniéndose los resultados mostrados en la siguiente tabla:

RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
GASTOS										
I. Gastos de Personal										
Personal	0,00 €	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €
II. Gastos de Explotación										
1. Aprovisionamientos	0,00 €	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €
2. Servicios exteriores										
Reparación y conservación	0,00 €	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €
Otros servicios	0,00 €	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €
Servicios de profesionales independientes	0,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €
Primas de seguros	0,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €
Publicidad, propaganda y relaciones institucionales	0,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
Servicios bancarios y similares	0,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €
Suministros	0,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
3. Tributos	0,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €
III. Gastos generales										
Gastos generales	0,00 €	37.961,30 €	37.961,30 €	37.961,30 €	37.961,30 €	37.961,30 €	37.961,30 €	37.961,30 €	37.961,30 €	37.961,30 €
IV. Canon										
Canon	0,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €
TOTALES	0,00 €	827.537,20 €	827.537,20 €	827.537,20 €	827.537,20 €	827.537,20 €	827.537,20 €	827.537,20 €	827.537,20 €	827.537,20 €

INVERSIONES	
Inversión inicial	184.358,00 €

INGRESOS										
Ingresos de explotación	0,00 €	844.402,87 €	844.402,87 €	844.402,87 €	844.402,87 €	844.402,87 €	844.402,87 €	844.402,87 €	844.402,87 €	844.402,87 €
Totales	0,00 €	844.402,87 €	844.402,87 €	844.402,87 €	844.402,87 €	844.402,87 €	844.402,87 €	844.402,87 €	844.402,87 €	844.402,87 €

FLUJO DE CAJA/AÑO										
	0,00 €	16.865,67 €	16.865,67 €	16.865,67 €	16.865,67 €	16.865,67 €	16.865,67 €	16.865,67 €	16.865,67 €	16.865,67 €

Tasa de descuento	5,22%										
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
	0,00	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00

Flujo de caja descontado al origen		0,00 €	0,00 €	15.233,76 €	14.478,01 €	13.759,75 €	13.077,12 €	12.428,36 €	11.811,79 €	11.225,80 €	10.668,88 €	10.139,60 €
Valor capital en el origen	-184.358,00 €	184.358,00 €	184.358,00 €	-169.124,24 €	-154.646,23 €	-140.886,48 €	-127.809,36 €	-115.381,00 €	-103.569,21 €	-92.343,41 €	-81.674,53 €	-71.534,93 €

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	
	-184.358,00 €	0,00 €	0,00 €	15.233,76 €	14.478,01 €	13.759,75 €	13.077,12 €	12.428,36 €	11.811,79 €	11.225,80 €	10.668,88 €	10.139,60 €
Año 0	-	184.358,0 0 €										
Año 1		-	184.358,0 0 €									
Año 2			-	169.124,24 €								
Año 3				-	154.646,23 €							
Año 4					-	140.886,48 €						
Año 5						-	127.809,36 €					
Año 6							-	115.381,00 €				
Año 7								-	103.569,21 €			
Año 8									-	92.343,41 €		
Año 9										-	81.674,53 €	
Año 10											-	71.534,93 €

RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN

	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
GASTOS										
I. Gastos de Personal										
Personal	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €	401.818,29 €
II. Gastos de Explotación										
1. Aprovisionamientos	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €	307.745,89 €
2. Servicios exteriores										
Reparación y conservación	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €	16.592,22 €
Otros servicios	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €	12.389,50 €
Servicios de profesionales independientes	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €	720,00 €
Primas de seguros	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €	860,00 €
Publicidad, propaganda y relaciones institucionales	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €
Servicios bancarios y similares	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €	600,00 €
Suministros	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
3. Tributos	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €	350,00 €

III. Gastos generales

Gastos generales 37.961,30 € 37.961,30 € 37.961,30 € 37.961,30 € 37.961,30 € 37.961,30 € 37.961,30 € 37.961,30 € 37.961,30 € 37.961,30 €

IV. Canon

Canon 30.000,00 € 30.000,00 € 30.000,00 € 30.000,00 € 30.000,00 € 30.000,00 € 30.000,00 € 30.000,00 € 30.000,00 € 30.000,00 €

TOTALES 827.537,20 € 827.537,20 € 827.537,20 € 827.537,20 € 827.537,20 € 827.537,20 € 827.537,20 € 827.537,20 € 827.537,20 € 827.537,20 €

INVERSIONES

Inversión inicial

INGRESOS

Ingresos de explotación 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 €

Totales 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 € 844.402,87 €

FLUJO DE CAJA/AÑO

16.865,67 € 16.865,67 € 16.865,67 € 16.865,67 € 16.865,67 € 16.865,67 € 16.865,67 € 16.865,67 € 16.865,67 € 16.865,67 €

Tasa de descuento

	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
	11,00	12,00	13,00	14,00	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00
Flujo de caja descontado al origen	9.636,57 €	9.158,49 €	8.704,14 €	8.272,32 €	7.861,93 €	7.471,90 €	7.101,21 €	6.748,92 €	6.414,10 €	6.095,90 €
Valor capital en el origen	-61.898,36 €	-52.739,87 €	-44.035,73 €	-35.763,41 €	-27.901,48 €	-20.429,58 €	-13.328,37 €	-6.579,45 €	-165,35 €	5.930,55 €

	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
Año 11	9.636,57 €									
Año 12	-61.898,36 €	9.158,49 €								
Año 13		-52.739,87 €	8.704,14 €							
Año 14			-44.035,73 €	8.272,32 €						
Año 15				-35.763,41 €	7.861,93 €					
Año 16					-27.901,48 €	7.471,90 €				
Año 17						-20.429,58 €	7.101,21 €			
Año 18							-13.328,37 €	6.748,92 €		
Año 19								-6.579,45 €	6.414,10 €	
Año 20									-165,35 €	6.095,90 €
										5.930,55 €

En base a la fórmula del artículo 10 del RD 55/2017, las inversiones se recuperarán en el año en el que el valor capital en el origen sea mayor que cero, por tanto, el estudio determina que el plazo de recuperación de las inversiones planteadas concluye en la anualidad 20.

16. OBSERVACIONES FINALES

Con todas las hipótesis planteadas en este estudio, tales como los ingresos y gastos de explotación, junto con la estructura de gestión prevista y la transferencia de riesgos planteada, el plan económico-financiero que presentará la futura entidad adjudicataria de la concesión tendrá la solidez suficiente para llevar a cabo el negocio concesional y obtener las rentabilidades previstas.

Con todo ello se pueden extraer dos conclusiones principalmente:

1. Los flujos de caja obtenidos por la explotación de los servicios a prestar en Centro de Experiencia Gastronómica Mar & Tierra son positivos, lo que aseguran la sostenibilidad del servicio.
2. La Tasa Interna de Retorno (TIR) del proyecto es del 18,85 %. Esto supone que la rentabilidad es muy superior al coste de financiación y, por tanto, cubre los costes de oportunidad generales existentes con en el mercado con creces y, además, supone un atractivo para las empresas que deseen participar en el proceso de adjudicación del contrato.

Por lo tanto, expuesto el marco teórico en el que se ha desarrollado el estudio, se puede concluir que el desarrollo metodológico empleado permite obtener una imagen fiable desde el punto de vista económico y financiero de la iniciativa privada, quedando mostrado la justificación de la viabilidad económica de la contratación que se pretende realizar, mediante la fórmula elegida de concesión y conforme a las determinaciones económicas expuestas.

En El Ejido, a fecha de firma electrónica.




EGUESAN ENERGY S.L.
Consultoría, Asesoría y Auditoría
C/ Bravo Murillo, nº34-Local (35003)
Las Palmas de Gran Canaria
Telf: 928 35 15 43 - Fax: 928 35 45 95
CIF: B-76019777

Firmado digitalmente por
Departamento Técnico-
Económico
Fecha: 2026.05.28 07:51:56
+01'00'

Departamento Técnico-Económico

Eguesan Energy, S.L.