



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
**BERJA**  
(Almería)

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE BAR EN EL PARQUE DE LA ALPUJARRA**

EXPTE: C/030/25

EXPTE OV: 2025/402940/006-422/00002

**1. JUSTIFICACIÓN. –**

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2017/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP), norma que exige que en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos, el cual tendrá el carácter de vinculante si concluye en la inviabilidad de un proyecto.

Tal y como recoge el artículo 285.2 LCSP, en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera. No se estipula, no obstante, en qué casos se podrá optar por una opción y otra.

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

Es por ello que para determinar la idoneidad de una u otra figura de estudio atenderemos a lo establecido en el artículo 247.6 de la LCSP, que especifica que, siempre que sea de forma motivada “por naturaleza de la obra, por su finalidad o por la cuantía de la inversión requerida”, se podrá sustituir la elaboración de un estudio de viabilidad por uno de la viabilidad económico-financiera del proyecto en cuestión.

En consecuencia, la LCSP establece la posibilidad de acordar la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando se considere suficiente en atención a la naturaleza y finalidad de la obra o cuantía de la inversión requerida.

La contratación de la concesión de servicios para la gestión de del Bar del Parque de la Alpujarra de Berja se considera que debe ser objeto de un análisis de Viabilidad Económico-Financiera por las siguientes razones:

- Debido a la naturaleza de la prestación del servicio que deberá prestar el concesionario, ya que no será necesaria la ejecución de obras de adaptación del edificio, al encontrarse totalmente habilitado para el servicio.
- Por la escasa inversión que deberá realizar el concesionario en la puesta en marcha del servicio.
- Porque las inversiones para la puesta en marcha pertenecen al concesionario, no estando previsto en los pliegos su cesión al Ayuntamiento a la conclusión del contrato.

Plaza de la Constitución, 1 • 04760 BERJA (Almería)  
Teléfonos 950 49 00 07 – 950 49 21 10 • Fax 950490475

<b>Código Seguro De Verificación</b>	hkkuyikq+u9P7mAE+NUm6Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Interventor Actal Ayuntamiento de Berja	Firmado	10/06/2025 09:31:57	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/5	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/hkkuyikq%2Bu9P7mAE%2BNUm6Q%3D%3D">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/hkkuyikq%2Bu9P7mAE%2BNUm6Q%3D%3D</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
**BERJA**  
(Almería)

- Porque el Ayuntamiento no tiene que realizar aportación económica, suponiendo la concesión un canon a favor del Ayuntamiento.
- Porque el concesionario gestiona un servicio en libre mercado, sin limitación de acceso público.

**2. FUENTES UTILIZADAS.-**

- Estudios de mercado de InfoRestauración y CaixabankLab.
- Pliego de prescripciones técnicas.
- Módulos de rendimientos de la AEAT.
- Estudio de viabilidad del Expte: C/01/20. Concesión del servicio de cafetería en el apeadero interurbano de autobuses de Berja.

**3. VIABILIDAD ECONÓMICA. -**

**3.1) Estudios de Mercado.**

Como se ha expuesto anteriormente, la viabilidad económica del contrato se ha analizado teniendo como guía dos estudios económicos del sector: InfoRestauración y CaixabankLab.

Los estudios calculan una estimación de porcentajes destinados a los costes, siendo necesario analizar individualmente el servicio de cafetería concreto. En relación a los costes, debemos distinguir los costes directos de los indirectos.

Los costes directos son los que se vinculan directamente con la generación de los ingresos, es decir, son imprescindibles para la misma. Por su parte, los costes indirectos (gastos generales) son aquellos en los que también incurre la empresa pero que no se pueden afectar directamente a los ingresos porque forman parte de la actividad general de la empresa. A la vista de los estudios de mercado, se pueden dividir los costes en cuatro grandes grupos:

- Costes variables: materia prima, siendo lo habitual establecerlo alrededor de un 30% de media. En el presente caso se ha calculado un 35%.
- Costes laborales: el porcentaje es en torno a un 30%, que es el que se ha asignado.
- Alquiler o canon: Se establece un canon inicial de licitación de doscientos euros (200,00€).
- Gastos generales u operacionales: aquellos que engloban el resto de costes que se pueden generar en el negocio, tales como asesoría, suministros, servicios bancarios y otros gastos. El porcentaje suele oscilar entre 13% y el 20%.

Por último, de acuerdo con el Pliego se ha previsto una inversión inicial en menaje y otros de unos 10.000,00 €. Como dicha inversión inicial pertenece al concesionario y no se transmite a la concesión se ha previsto una amortización de cuatro años, coincidente con el contrato y sus posibles prórrogas.

Plaza de la Constitución, 1 • 04760 BERJA (Almería)  
Teléfonos 950 49 00 07 – 950 49 21 10 • Fax 950490475

<b>Código Seguro De Verificación</b>	hkkuyikq+u9P7mAE+NUm6Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Interventor Actal Ayuntamiento de Berja	Firmado	10/06/2025 09:31:57	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/5	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/hkkuyikq%2Bu9P7mAE%2BNUm6Q%3D%3D">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/hkkuyikq%2Bu9P7mAE%2BNUm6Q%3D%3D</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
**BERJA**  
(Almería)

Se ha partido de un dato objetivo que es el importe del gasto correspondiente del personal, entendiéndose que esta partida representa el 30% del volumen de ingresos, de conformidad con diferentes estudios de mercado consultados relativos a este sector, como el de CaixabankLab o el de InfoRestauración.

Por un lado, hay que determinar que trabajadores son necesarios para la adecuada explotación del bar. Asimismo, atendiendo a la superficie de las instalaciones se estima un número de mesas máximo que atender de ocho, entendiéndose que con dos camareros a jornada completa sería suficiente para una correcta atención al público. En resumen, sería necesario la contratación del siguiente personal:

- 1 titular de la explotación o camarero/a jornada completa.
- 2 camareros/as a jornada completa.

La estimación del coste laboral para dar el servicio de bar (estimación anual del año 2025) se obtiene aplicando el Convenio Colectivo Provincial de Trabajo de Hostelería y Turismo de Almería publicado en el BOP nº 198 de 14 de octubre de 2022. Por tanto, los salarios legales establecidos en el referido Convenio nos llevan a un coste laboral para la empresa estimando para dos camareros a jornada completa de una cantidad de 50.673,60 €.

Siendo por tanto estos gastos el 30% de los ingresos se puede entender que la cifra neta del negocio que asciende a la cantidad de 168.912,00 €.

La estimación de los costes anuales, de acuerdo con los estudios citados sería la siguiente:

1.	PERSONAL	50.673,60 €	
1.1	SALARIOS	38.023,20 €	
1.2	SEGURIDAD SOCIAL	12.650,40 €	
2.	COMPRA DE MERCADERÍAS (35%)	71.213,19 €	
3.	CANON	2.400,00 €	
A.	TOTAL COSTES DIRECTOS	1+2+3	112.192,80 €
B.	COSTES INDIRECTOS (20%)		33.782,40 €
C.	AMORTIZACIÓN INVERSIÓN		2.500,00 €
<b>TOTAL COSTE AÑO</b>			<b>148.475,20 €</b>

Plaza de la Constitución, 1 • 04760 BERJA (Almería)  
Teléfonos 950 49 00 07 – 950 49 21 10 • Fax 950490475

<b>Código Seguro De Verificación</b>	hkkuyikq+u9P7mAE+NUM6Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Interventor Actal Ayuntamiento de Berja	Firmado	10/06/2025 09:31:57	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/5	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/hkkuyikq%2Bu9P7mAE%2BNUM6Q%3D%3D">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/hkkuyikq%2Bu9P7mAE%2BNUM6Q%3D%3D</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
**BERJA**  
(Almería)

Una vez obtenidos los costes de explotación del primer año y las ventas del primer año, se ha obtenido el resultado de explotación. Para su cálculo se ha previsto un incremento de costes y ventas del 2% y se ha trasladado a cuatro años, para obtener la rentabilidad de la concesión en los dos años iniciales y a los cuatro en caso de una eventual prórroga. Para ello en virtud de la prudencia se ha previsto en el primer año unas ventas menores en un cinco por ciento, por la puesta en marcha inicial.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
COSTES	148.475,20 €	151.444,70 €	154.473,60 €	157.563,07 €
INGRESOS	160.466,40 €	172.290,24 €	175.736,04 €	179.250,77 €
RESULTADO	11.991,20 €	20.845,54 €	21.262,45 €	21.687,70 €
% Rentabilidad	7,47%	12,10%	12,10%	12,10%

Con los cálculos realizados, obtendríamos un resultado de explotación de 11.991,20 € para el primer año y un resultado mayor al once por ciento para los siguientes, lo que representa aproximadamente un 11% del volumen de ingresos, porcentaje aceptado por los diferentes estudios analizados. Con estas cifras, podemos concluir que el contrato previsto es viable.

### 3.2) Rendimiento Fiscal.

Como se ha puesto de manifiesto anteriormente, el Bar del Parque de la Alpujarra, aunque se puede considerar un servicio que será utilizado por los vecinos del municipio, en ningún momento va a tener una limitación de tarifas y de acceso, estando sujeta a la libertad de mercado con el resto de cafeterías y bares del municipio.

Por tanto, podemos entender que existe una presunción de rendimientos de acuerdo con los módulos previstos por la Administración Tributaria para esta actividad.

De acuerdo con dichos módulos se ha previsto un rendimiento neto de la actividad siguiente:

MÓDULOS	Nº UNIDADES	RENDIMIENTO /UNIDAD	
PERSONAL ASALARIADO	2	1.643,93 €	3.287,86 €
PERSONAL NO ASALARIADO	1	11.413,08 €	11.413,08 €

Plaza de la Constitución, 1 • 04760 BERJA (Almería)  
Teléfonos 950 49 00 07 – 950 49 21 10 • Fax 950490475

Código Seguro De Verificación	hkkuYikq+u9P7mAE+NUM6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Interventor Actal Ayuntamiento de Berja	Firmado	10/06/2025 09:31:57	
Observaciones		Página	4/5	
Uri De Verificación	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/hkkuYikq%2Bu9P7mAE%2BNUM6Q%3D%3D">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/hkkuYikq%2Bu9P7mAE%2BNUM6Q%3D%3D</a>			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
**BERJA**  
(Almería)

POTENCIA ELÉCTRICA	28 KW	94,48 €	2645,44€
MESAS (4 PLAZAS)	4	119,67 €	478,68 €
INDICE INICIO ACTIVIDAD	0,9		
RENDIMIENTO MÓDULOS			16.042,55 €
REDUCCIÓN GENERAL	5%		802,13 €
RENDIMIENTO NETO			15.240,43 €

Con los cálculos realizados, obtendríamos un resultado de explotación de 15.240,00 € para el primer año, por lo que su resultado es muy similar al elaborado por el método anterior.

Por todo lo expuesto, y siguiendo los dos métodos de cálculo utilizados, podemos concluir que **la concesión es viable económicamente.**

**4. LIMITACIONES AL ALCANCE DEL TRABAJO REALIZADO.**

El presente informe ha sido redactado en relación con los datos obtenidos en internet y en el Ayuntamiento de la anterior concesión de la cafetería del apeadero. Entendiendo que las bases determinadas en el presente estudio son suficientes para su redacción.

La proyección temporal del Estudio de Gastos e Ingresos derivados del servicio de bar va a depender de cuestiones aleatorias de mercado, económicas, sociales o de otra índole.

Por último, reflejar que la gestión de este servicio va a depender de parámetros subjetivos y de calidad de servicio que se escapan a las previsiones de este informe.

En Berja, fechado y firmado digitalmente. EL INTERVENTOR ACCTAL. Manuel E. Avilés Casquet

Plaza de la Constitución, 1 • 04760 BERJA (Almería)  
Teléfonos 950 49 00 07 – 950 49 21 10 • Fax 950490475

<b>Código Seguro De Verificación</b>	hkkuyikq+u9P7mAE+Num6Q==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Manuel Eustaquio Aviles Casquet - Interventor Actal Ayuntamiento de Berja	Firmado	10/06/2025 09:31:57	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/5	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://ov.dipalme.org/verifirma/code/hkkuyikq%2Bu9P7mAE%2BNum6Q%3D%3D">https://ov.dipalme.org/verifirma/code/hkkuyikq%2Bu9P7mAE%2BNum6Q%3D%3D</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			