

Viernes, 5 de diciembre de 2025

Sección I - Administración Local

Ayuntamientos

Ayuntamiento de Alagón del Río

ANUNCIO. Exposición pública Estudio de Viabilidad. Concesión de servicios explotación Bar-Cafetería Hogar del Pensionista.

Por Resolución de Alcaldía de fecha 13 de noviembre de 2025, se acordó someter a información pública el estudio de viabilidad relativo a la concesión de servicios para la explotación del bar-cafetería del Hogar del Pensionista de Alagón del Río, redactado por la Secretaría-Intervención. En la misma Resolución se acordó la aplicación al procedimiento de la tramitación de urgencia.

La exposición al público será por el plazo de un treinta días naturales a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 247.3 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 .

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado/a en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los/as interesados/as en la sede electrónica de este Ayuntamiento,

<http://alagondelrio.sedelectronica.es>

El presente anuncio servirá de notificación a los/as interesados/as, en caso de que no pueda efectuarse la notificación personal del otorgamiento del trámite de audiencia.

Alagón del Río, 2 de diciembre de 2025
Johanna Gómez Domínguez
ALCALDESA- PRESIDENTA



Viernes, 5 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Alagón del Río

Expediente n.º: 264/2025

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DE SERVICIOS DE EXPLOTACIÓN DEL BAR-CAFETERÍA DEL HOGAR DEL PENSIONISTA DE ALAGÓN DEL RÍO, DE TITULARIDAD MUNICIPAL.

1. Objeto y justificación del estudio.

Como actuación previa a la contratación de una concesión de servicios para la explotación del bar-cafetería del Hogar del Pensionista de Alagón del Río, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos más importantes que configuran la explotación del bar-cafetería del Hogar del Pensionista de Alagón del Río, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que se va a prestar en esta Entidad Local.

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

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

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

Es por ello, que para determinar la idoneidad de una u otra figura de estudio atenderemos a lo establecido en el artículo 247.6 de la LCSP, que especifica que, siempre que sea de forma motivada «por la naturaleza de la obra, por su finalidad o por la cuantía

Cód. Verificación: 460N6C9YHFM0Y76HSJYRVLFE
Verificación: <https://alagondelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 11



Viernes, 5 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Alagón del Río

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.

Teniendo en cuenta que en la concesión del servicio de explotación del bar-cafetería del Hogar del Pensionista de Alagón del Río no se prevé la realización de obras o inversiones de cuantía significativa, más allá de aquellas obras de reforma puntuales que el concesionario de forma voluntaria desee realizar, se estima suficiente la realización de un análisis de Viabilidad Económico- Financiera.

2. Finalidad y justificación del servicio.

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de la explotación del bar-cafetería del Hogar del Pensionista de Alagón del Río, siendo esta susceptible de explotación económica por particulares.

Con ella se pretende cubrir la demanda de servicios de hostelería en el Hogar del Pensionista de Alagón del Río y, en concreto:

- Ofrecer bebidas a los usuarios del Hogar del Pensionista en particular y al público en general.
- Desde un punto de vista social, constituir un espacio para el encuentro y el ocio de nuestros mayores.
- Mayores ingresos para el Ayuntamiento a través del canon percibido del concesionario.

La incidencia económica y social de su apertura, puede ser valorada como positivas, tanto para los beneficiarios directos de los servicios, como para el área de influencia.

En cualquier caso, en lo que respecta a la prestación de los servicios descritos, el contratista deberá cumplir los requisitos establecidos en la normativa vigente reguladora de servicios hosteleros.

3. Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que

Cód. Verificación: 460N0C9YHFN0Y76HSJNRVLF
Verificación: <https://alagondelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 11



Viernes, 5 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Alagón del Río

aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.

Las distintas fórmulas organizativas para llevar a cabo las actividades y servicios públicos de las Administraciones Locales están reguladas en el art. 85 de la Ley 7/1985 de Régimen Local.

La elección de la fórmula organizativa idónea de entre las previstas en estos preceptos, ha de justificarse según la naturaleza de las actividades a desempeñar, la sostenibilidad económica y financiera, así como los intereses públicos locales implicados.

Las posibilidades se dividen en dos modelos principales: la gestión de forma directa o la gestión de forma indirecta, cuya diferenciación radica en el hecho de si la responsabilidad, en la prestación de la actividad, recae directamente en el propio ayuntamiento o se traslada a un tercero que es designado por la entidad municipal.

Considerando que se trata de un servicio susceptible de contraprestación económica, dado el fin marcadamente económico de la gestión y explotación del mismo, así como la necesidad de contar con una autonomía patrimonial y funcional para su gestión, se optaría por la gestión indirecta mediante alguna de las fórmulas previstas en la LCSP.

Conforme al artículo 15 de la LCSP, el contrato de concesión de servicios es aquel en virtud del cual uno o varios poderes adjudicadores encomiendan, a título oneroso, a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

Este derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos.

Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

La exposición del concesionario al riesgo de mercado constituye el factor clave para haber optado por el contrato de concesión de servicio frente al contrato de servicios, puesto que constituye un incentivo fundamental para que el contratista trate de poner todos los medios a su alcance, con objeto de obtener la mayor afluencia posible y

Cód. Verificación: 460N6C09YHFN0Y76HSJVRVLF
Verificación: <https://alagondelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico.Gestiona | Página 3 de 11



Viernes, 5 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Alagón del Río

rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad. La asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del establecimiento lo que incidirá en una mayor satisfacción de los usuarios

Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicio el Ayuntamiento percibiría ingresos a través del canon que recibe del concesionario, sin que ello suponga en principio gasto alguno para la corporación, mientras que a través de un contrato de servicio el Ayuntamiento no percibiría canon y además tendría que abonar el precio de la administración del bar-cafetería independientemente de la buena o mala gestión del mismo.

4. Inversiones a realizar.

El edificio se encuentra en un adecuado estado de conservación y óptimo para su uso. Por ello, no se prevé que el concesionario realice inversión u obra significativa en el bar para la realización de la actividad, salvo aquellas obras de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora técnica que en cada momento vengán impuestas por normas de carácter técnico o general o aquellas de reforma o mejora que desee realizar el concesionario con carácter voluntario.

5. Previsiones sobre la demanda de uso.

La demanda de uso del servicio de barra de bar-cafetería del Hogar del Pensionista de Alagón del Río se fundamenta en la población con la que cuenta el municipio y su zona de influencia. La población de Alagón del Río a 12 de Noviembre de 2025 de conformidad con los datos obrantes en el Padrón municipal es de 920 personas y la edad media es de 47,56 años.

Cód. Verificación: 460N6C9YHFN0Y76HSJYRVLFE
Verificación: <https://alagondelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 11



Viernes, 5 de diciembre de 2025



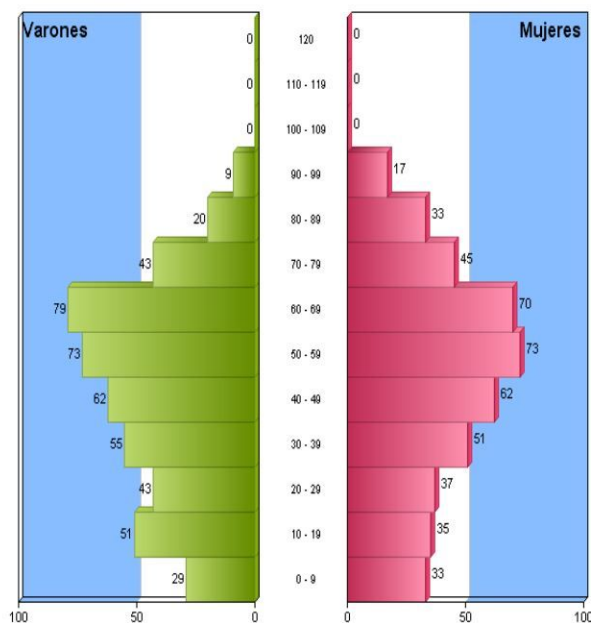
Ayuntamiento de Alagón del Río

Fecha de Obtención	12/11/2025
Total Varones	464 (50,43%)
Total Mujeres	456 (49,57%)
Total Habitantes	920
Edad Media Varones	45,91
Edad Media Mujeres	49,20
Edad Media	47,56

Por otra parte, con forme a la pirámide de población del municipio, que es de carácter recesivo, se obtienen los siguientes datos:



Pirámide de Población



Cód. Verificación: 460N6C9YHFM0Y76HSJYRVLFE
Verificación: <https://alagondelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 11



Viernes, 5 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Alagón del Río

El principal cliente del bar se estima que sean personas de la tercera edad usuarias del Hogar del Pensionista en el que físicamente está ubicado. No obstante el bar está abierto al público en general y el acceso al mismo da a la vía pública, por lo que se prevén otros clientes no necesariamente relacionados con las actividades del Hogar del Pensionista.

La demanda no vinculada al uso del Hogar del Pensionista dependerá de factores tan heterogéneos como la población del municipio, climatología, ofertas de servicios similares (competencia), accesibilidad, nivel de vida y poder adquisitivo, calidad/precio del servicio, calidad del trato suministrado, servicio ofrecido, publicidad, etc.

Es importante destacar que el local se encuentra en la zona centro, por lo que acceder al mismo no supone ninguna dificultad.

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

En base a esto, la demanda se podría estimar entorno a unas 28 personas diarias aproximadamente (cifra promedio teniendo en cuenta que el número de clientes es superior los fines de semana y en verano).

6. Riegos operativos y tecnológicos y duración de la concesión.

La duración de la concesión, de conformidad con lo indicado por alcaldía, queda establecida en el plazo inicialmente de un año, siendo prorrogable, por mutuo acuerdo de las partes y por períodos anuales y hasta un máximo de cuatro años, sin posibilidad de que la duración del contrato supere los cuatro años.

Durante los años que dura la concesión y según establece la ley, la empresa concesionaria asumirá el riesgo de acuerdo con los escenarios planteados en su oferta económica.

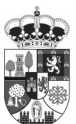
7. Coste y financiación de la inversión.

De acuerdo con lo estipulado en el punto 4 del presente estudio, no se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo inversiones u obras en el edificio.

8. Costes del concesionario.

Los costes del concesionario, así como los datos de ingresos suponen una estimación de

Cód. Verificación: 460N6C9YHFN0Y76HSJYRVLFE
Verificación: <https://alagondelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico.Gestiona | Página 6 de 11



Viernes, 5 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Alagón del Río

lo que será el plan de negocios. Deberán considerarse los siguientes datos ofrecidos como **datos estimativos, variables y sujetos a demanda.**

Al objeto de simplificar el estudio se han agrupado los gastos a que tendrá que hacer frente el concesionario en los siguientes bloques que, a continuación, se detallan.

- Costes fijos amortizables

No se han considerado, para el presente estudio, costes amortizables.

- Costes de estructura

Dentro de los costes de estructura se han tenido en cuenta los gastos en suministros y en servicios.

CONCEPTO	COSTE ANUAL
SERVICIO DE GESTORÍA	200,00 €
SERVICIOS EXTERNOS DE SEGURIDAD Y SALUD (LIMPIEZA)	180,00 €
PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	20,00 €
SEGUROS	200,00 €
SUMINISTROS DE LUZ	2.400,00 €
SUMINISTROS DE AGUA	200,00 €
COSTE DE ESTRUCTURA TOTAL	3.200,00 €

- Gastos de personal.

La transferencia del riesgo operacional implicará que por parte del concesionario la libre gestión del negocio, estableciéndose su criterio propio de cara a este aspecto, atendiendo a demanda real. Para este estudio se ha previsto que sea el propio empresario quién trabaje en el bar-cafetería, por lo que no se prevén costes de personal.

- Costes de materia prima.



Viernes, 5 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Alagón del Río

Al objeto de simplificar los conceptos de gasto corriente en materia prima se han considerado en grandes bloques los suministros de alimentación y los productos de limpieza.

En cuanto a los productos de limpieza e higiene se ha dotado una cantidad fija para toda la anualidad. Sin embargo, respecto a la alimentación se ha considerado un volumen equivalente al 25% de los ingresos totales.

Así mismo se han considerado que surjan posibles gastos de difícil determinación.

CONCEPTO	COSTE ANUAL
MATERIAS PRIMAS (ALIMENTACIÓN Y BEBIDAS)	4.470,00 €
MATERIAL DE LIMPIEZA	300,00 €
OTROS GASTOS	200,00 €
COSTE DE MATERIA PRIMA TOTAL	4.970,00 €

Todo ello hace unos costes previstos anuales de 8.170,00 €

- Canon a satisfacer al Ayuntamiento.

Así mismo se ha de incluir el gasto a satisfacer al Ayuntamiento en concepto de utilización de dominio público (canon) debiendo ser de 900 euros mínimos anuales (será el importe por el cual se adjudique).

9. Ingresos del concesionario.

Deberán considerarse los siguientes datos ofrecidos como datos estimativos, variables y sujetos a demanda. La demanda real así como el gasto medio por usuario es de difícil previsión en cuanto depende de la calidad/precio del servicio o del trato suministrado. En todo caso cabe suponer que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar la explotación. Los precios en la hostelería han subido y los ciudadanos soportan su gran alza. Este aumento de precios es más sutil en los pequeños municipios.



Viernes, 5 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Alagón del Río

Se ha previsto que el bar-cafetería permanezca cerrado durante 15 días de vacaciones así como un día a la semana por descanso. Por ello, los días que se estima esté abierto sea de 298 días.

El gasto por cada usuario es muy difícil de prever, por lo que se establece una previsión conservadora de un gasto medio por persona de 2,00€ siendo el consumo más habitual el de un café o una bebida y/o algún snack.

Como se ha expuesto en el punto 5, la demanda se podría estimar entorno a unas 28 personas diarias aproximadamente.

Todo ello hace unos ingresos previstos anuales de 16.688,00 €.

10. Previsión de cuenta de resultados y rentabilidad

En cuanto a la cuenta de resultados y su rentabilidad, se realiza una previsión en el primer año de la citada cuenta. Para el resto de años, con el ánimo de simplificar, se ha determinado un crecimiento de costes e ingresos del 2,2 % de media, de acuerdo a la inflación prevista en las Proyecciones macroeconómicas de la economía española (2025-2027) del Banco de España en noviembre de 2025.

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
INGRESOS	18.154,02 €	18.553,41 €	18.961,58 €	19.378,74 €
COSTES	8.887,73 €	9.083,26 €	9.283,09 €	9.487,32 €
CANON AL AYUNTAMIENTO	900,00 €	900,00 €	900,00 €	900,00 €
RENTABILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	8.366,30 €	8.570,15 €	8.778,49 €	8.991,42 €
RENTABILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	7.111,35 €	7.267,79 €	7.428,69 €	7.594,13€

Con una promoción adecuada, una explotación diligente, una atención personalizada,



Viernes, 5 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Alagón del Río

tanto a los mayores como al público en general, una oferta de servicios variada y completa, se prevé que la explotación cubra los costes e incluso deje un margen normal de beneficios.

11. Posibles ayudas

El sector de la hostelería, como el resto de servicios, no es objeto prioritario de subvenciones públicas, siendo la mayor parte de las existentes para la realización de inversiones en infraestructuras o para el aumento de la capacidad hotelera. Por este motivo y al tratarse de la explotación de una concesión administrativa, no se han contemplado en el estudio.

No obstante, existen líneas de ayudas para la financiación de gastos de seguridad social de trabajadores por cuenta ajena o para la incorporación como trabajadores autónomos. También existen líneas de financiación prioritaria.

Debido a la heterogeneidad de estructuras societarias y circunstancias personales de los posibles concesionarios, no hemos considerado adecuado tener en cuenta estas ayudas públicas, circunstancia que sí deberán considerar los licitadores en su propuesta de plan de negocio.

12. Evaluación del riesgo operacional.

Riesgo operacional es aquél que puede provocar pérdidas debido a errores humanos, procesos internos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas y como consecuencia de acontecimientos externos.

Como hemos indicado anteriormente, la concesión del derecho de explotación de los servicios implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos.

Tanto el artículo 14 de la LCSP, como el artículo 5.1 b) de la Directiva 2014/23/UE, establecen que el concesionario asume un riesgo operacional cuando, en condiciones normales de funcionamiento, no esté garantizada la recuperación de las inversiones realizadas con ocasión de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión.

En este sentido, el riesgo de explotación económica de la concesión debe entenderse como el riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado, 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



Viernes, 5 de diciembre de 2025



Ayuntamiento de Alagón del Río

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.

Con esta concesión se pretende, por tanto, evitar la exposición del Ayuntamiento al riesgo de un mercado muy especializado, en el que resulta determinante la gestión de un operador cualificado y experimentado en el sector del turismo activo o de la hostelería, que pueda transferir su "Know-how" al negocio.

Igualmente, la asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del establecimiento, lo que incidirá en una mayor satisfacción de los usuarios, ya que el concesionario tratará de poner todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor afluencia posible y rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad.

13. Conclusiones.

A la vista de los datos anteriores, se justifica la viabilidad económica de la concesión que se pretende contratar de los servicios de bar-cafetería en el Hogar del Pensionista de Alagón del Río.

Destacar que la selección de un concesionario cualificado, solvente y experimentado podría conseguir mejorar las expectativas de negocio, mejorando las previsiones iniciales del presente estudio.

Se informa en Alagón del Río, a fecha de la firma electrónica.

SECRETARIO-INTERVENTOR

Fdo.: Enrique Tovar Cebrián.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Cód. Verificación: 4601E0C94HFM0Y76HSJVRM1FE
Verificación: <https://alagondelrio.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico.Gestiona | Página 11 de 11

