



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA CONCESIÓN DEMANIAL PARA LA EXPLOTACIÓN DEL BAR CAFETERÍA DEL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL “DUQUE DE ALGETE”

1. Objeto y justificación del informe.

Como actuación previa a la contratación de una concesión demanial del Bar-cafetería del Polideportivo Municipal “Duque de Algete”, 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, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica de la misma.

El presente informe de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con el artículo 84 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL), aprobado por Real Decreto 1372/1968, de 13 de junio (Ley 1513/1968), norma que exige que en el proyecto para la licitación vaya incluido un presupuesto.

En mayo de 2021, se realizó un estudio semejante por parte de la empresa de asesoría AFI, sobre el cual vamos a actualizar los datos.

2. Finalidad y justificación del servicio.

La finalidad de la concesión demanial propuesta, de un servicio de restauración de titularidad de esta Entidad, siendo este susceptible de explotación económica por particulares.

Con éste se pretende:

- Ofrecer alimentos y bebidas al público en general.
- Mayores ingresos para el Ayuntamiento a través del canon percibido del concesionario.





La incidencia económica y social de su apertura, puede ser valorada como positiva, tanto para el adjudicatario, como para los beneficiarios directos de los servicios del polideportivo Municipal y el propio Ayuntamiento, por la afluencia de un número de personas importante, sobre todo los fines de semana y durante la temporada de apertura de la piscina de verano.

3. Inversiones que se deben realizar

No se prevé que el concesionario realice otras inversiones u obras en el bar cafetería para la realización de la actividad, salvo aquellas obras de mantenimiento, revisión, adaptación o mejora técnica que en cada momento vengan impuestas por normas de carácter técnico o general o aquellas de reforma o mejora que, sin que suponga la ampliación de la superficie ocupada originariamente, o que desee realizar el concesionario con carácter voluntario y a su cargo, una vez hayan sido autorizadas por el Ayuntamiento de Algete.

La última reforma practicada por el Ayuntamiento en el bar municipal se realizó en el año 2023, con la modernización del aseo de discapacitados.

4. Previsiones sobre la demanda de uso.

El bar-restaurant está ubicado dentro del Polideportivo Municipal “Duque de Algete”.

La población en 2024, según el INE asciende a 21.134 habitantes, de los cuales se sitúan en el entorno del casco de Algete aproximadamente 16.000 hab.





EXP. 3758/2025

El principal cliente del bar cafetería se estima que sean personas que acuden al polideportivo municipal “Duque de Algete”, tanto deportistas como acompañantes.

El bar-cafetería está abierto al público en general y el acceso al mismo da a la vía pública en el estacionamiento del polideportivo, en al Camino Vereda de la Lobera, S/N.

La demanda no vinculada al uso del polideportivo dependerá de factores tan heterogéneos como la población del municipio y su densidad de población, densidad de comercios, climatología, accesibilidad, nivel de vida y poder adquisitivo, calidad/precio del servicio, calidad del trato suministrado, servicio ofrecido, publicidad, etc.

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

En el recinto del polideportivo municipal, los clubes locales deportivos, en colaboración con la concejalía de deportes del Ayuntamiento de Algete, desarrollan sus actividades propias, entrenamientos y competiciones, lo que atrae un potencial público al bar-cafetería, tanto vecinos de Algete como los procedentes de los equipos y deportistas de fuera del municipio.

Actualmente, desde hace 4 años, el bar-cafetería está cerrado, siendo hasta febrero de 2020 el último contrato de explotación del mismo, por lo que los datos estimados de ingresos no están actualizados.

Teniendo en cuenta las limitaciones expuestas, se plantea un escenario de demanda del servicio formada por una demanda fija constituida por:

- Usuarios adultos del polideportivo.
- Acompañantes de los deportistas menores.
- Usuarios que acuden a eventos deportivos que organiza la concejalía de deportes.

Y una demanda variable que dependerá en gran parte de la calidad en la gestión del concesionario y a otros factores ya apuntados.





En base a la experiencia de la última concesionaria, la demanda fija se podría estimar entorno a unas 20 personas diarias siendo el promedio en fines de semana de 50 a 60 personas.

Esto sería así salvo los meses de verano, en los que la demanda aumenta por la apertura de la piscina municipal y los campamentos de verano, que pueden alterar los horarios y la afluencia de público en general, principalmente durante los fines de semana y las mañanas de lunes a viernes.

6. Estudio de impacto ambiental:

No se estima necesario la realización de Estudio de impacto ambiental, ya que no se prevé incidencia ambiental negativa sobre el entorno, el local dispone de las condiciones higiénico-sanitarias, y demás requisitos para el ejercicio de la actividad, sin perjuicio de que el adjudicatario haya de tramitar la oportuna licencia de apertura o declaración responsable según Ley.

7. Riegos operativos y tecnológicos y duración de la concesión:

La duración de la concesión demanial queda establecida en el plazo 2 años más dos prórrogas anuales, siendo de un máximo de 4 años.

Según el art. 93.4 LPAP (Ley de Patrimonio), las concesiones de uso privativo o aprovechamiento especial del dominio público podrán ser gratuitas, otorgarse con contraprestación o condición, o estar sujetas a la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes del dominio público.

En el ámbito local esa tasa se regula en el artículo 20.1.a) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, en relación con el 24, en el que se indica que, con carácter general, debe tomarse como referencia el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de la utilización o el aprovechamiento que se haga del bien; si bien, cuando se utilicen procedimientos de licitación pública, su importe vendrá determinado por el valor de la proposición sobre la que recaiga la concesión.





Al no haber ninguna tasa específica, el art. 80 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB), aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio determina que en toda concesión sobre bienes de dominio público se fijarán las cláusulas con arreglo a las cuales se otorgare; y, entre ellas, debería figurar el canon que hubiere de satisfacer a la entidad local, que tendrá el carácter de tasa.

De acuerdo al art.84 RB, la valoración de los bienes se realizará como si se tratara de bienes de propiedad privada; siendo necesario que, por parte de la corporación, se apruebe un proyecto de la concesión.

El art. 92 RB determina, para el caso de arrendamientos de bienes patrimoniales, que “el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6% del valor en venta de los bienes.”

En este caso, basándome en el informe técnico de urbanismo, que fija la valoración estimada de la cafetería en la cantidad de 168.754,43 €, el 6%, resultan **10.125,26 € anuales** como canon de la concesión demanial.

8. 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, salvo las posibles mejoras que ofrezcan los licitadores en el procedimiento de adjudicación, que será a su cargo, previa autorización por parte del Ayuntamiento.

9. Costes del concesionario, ingresos y resultados.

Para el cálculo de los **gastos** de explotación del bar cafetería, se ha realizado una previsión en base a la información suministrada por la última adjudicataria, en la que se incluye el canon mensual que fue abonando al Ayuntamiento de Algete y los suplidos de los consumos de agua y de luz.

Datos año 2019.





GASTOS.	
Personal	31.786,50 €
Compras y aprovisionamientos	52.364,92 €
Canon	6.500,00 €
Servicios profesionales independientes (servicios externos)	2.821,02 €
Suministros (electricidad, agua)	4.301,67 €
	97.774,11 €

Estimación año 2025.

GASTOS	
Personal	55.645,73 €
Compras y aprovisionamientos	41.185,01 €
Canon	10.125,26 €
Servicios profesionales independientes (servicios externos)	3.357,01 €
Suministros (electricidad, agua)	6.747,16 €
	117.060,17 €

Se han estimado los costes salariales del siguiente modo:

De acuerdo con el convenio vigente de hostelería en Madrid en la fecha del documento y para el siguiente personal:

- 1 cocinero 3 horas de lunes a viernes. 64,95 h/mes.
- 1 camarero 6 horas de lunes a viernes. 129,9 h/mes
- 1 cocinero 6 horas en fin de semana. 51,96 h/mes
- 2 camareros 7 horas en fin de semana. 60,62 h/mes

El coste salarial para el personal referido es:

- 1 cocinero 3 horas de lunes a viernes. Nivel retributivo III.
- 1 camarero 6 horas de lunes a viernes. Nivel retributivo III.
- 1 cocinero 6 horas en fin de semana. Nivel retributivo III.
- 2 camareros 7 horas en fin de semana. Nivel retributivo III.

TABLAS SALARIALES 1 de enero al 31 de diciembre de 2025.





Tipo de empresa	C
Salario base (Nivel salarial III)	1.160,37 €/mes
Manutención (12 meses al año)	57,82 €/mes
Plus convenio (11 meses al año)	191,22 €/mes

- Cocinero de lunes a viernes: 9.686,82 € anuales.
- Camarero de lunes a viernes: 19.579,21 € anuales.
- Cocinero fines de semana: 7.913,91 € anuales.
- Camarero fines de semana 1: 9.232,90 € anuales.
- Camarero fines de semana 2: 9.232,90 € anuales

TOTAL PERSONAL ANUAL (incluidos seguros sociales): 55.645,73 €

Se han estimado los costes de consumos de agua y electricidad, sobre los consumos ciertos del año 2019, calculando el precio actual de la energía y el agua:

- Electricidad. 29.365 kWh consumidos. Gasto con precios año 2024: 6.319,91 €
- Agua. 269 m³ consumidos. Gasto con precios año 2024: 427,25 €

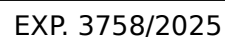
Se han estimado los costes de compras y los de servicios externos sobre los gastos aportados por la última adjudicataria, aplicando la subida del IPC entre febrero del año 2020 y abril del año 2024 (19,0%) y reduciendo un 30% en el caso de las compras, debido a la reducción del horario de apertura planteado.

- Coste de compras: 40.504,26 €.
- Coste servicios externos: 3.357,01 €.

Respecto a los **ingresos**, se adjuntan los datos suministrados por la última adjudicataria del año 2019.

INGRESOS	
Clientes diarios	20
Fines de semana	50
Eventos	variable
Ingresos anuales 2019	93.054,35





Temporada 2019-2020

	Fútbol	Fútbol sala	Gimnasia Rítmica	Baloncesto	Voleibol	TOTAL
Menores de 6 años	20		12			32
Entre 7 y 14 años	172	35	76		16	299
Entre 15 y 18 años	85	31	20		17	153
Mayores de edad*	60	15	6	50	3	134
TOTAL	337	81	114	50	36	618

Temporada 2023-24

	Fútbol	Fútbol sala	Gimnasia Rítmica	Baloncesto	Raquet a	Voleibol	TOTAL
Menores de 6 años	74		23				97
Entre 7 y 14 años	273	56	130	27	33	39	558
Entre 15 y 18 años	124	45	54	32	16	30	301
Mayores de edad*	140	22	11	35	92	15	315
TOTAL	611	123	218	94	141	84	1.271

En cuanto a los eventos que se han realizado en el polideportivo durante la temporada 2023-2024, con una estimación de participación, son los siguientes:

Mes	Día	Evento	Participación*	Organiza	Deporte
SEPTIEMBRE	1 al 3	III CTº TENIS PADEL FIESTAS	150	C.D.E. DUSPORT	TENIS/PADEL
	2	XXXIX CTº C.D. ALGETE	100	C.D. ALGETE	FUTBOL
	2	3X3 BALONCESTO	250	A.D.V.A.	BALONCESTO
	16	III TORNEO VOLEY ALGETE	140	C.D.E. VOLEY ALGETE	VOLEY
	17	III TROFEO VILLA F. SALA	120	VILLA DE ALGETE FÚTBOL SALA	FÚTBOL SALA
OCTUBRE	13 al 15	CTº MADRID HALTEROFILIA	250	FED. MAD. HALTEROFILIA	HALTEROFILIA
NOVIEMBRE	12	CTº TENIS-PADEL	40	C.D.E. DUSPORT	TENIS/PADEL
	24	TROFEO CONTRA VIOLENCIA DE GENERO	50	C.D. ALGETEÑO	FUTBOL
DICIEMBRE	21	PARTIDO DE LAS ESTRELLAS	200	VILLA DE ALGETE F SALA	FÚTBOL SALA





EXP. 3758/2025

	23	GOLES POR JUGUETES	300	FANEGAS	FÚTBOL
	26 al 30	CLINIC TECNIFICACIÓN	100	C.D. ALGETE	FÚTBOL
	29	I SAN SILVESTRE	300	AYUNTAMIENTO	ATLETISMO

* Público incluido

Mes	Día	Evento	Participación*	Organiza	Deporte
FEBRERO	25	CTº TENIS-PADEL	40	C.D.E. DUSPORT	TENIS/PADEL
MARZO	4 y 5	PROFES INFLUENCERS	30	PRODUCTORA TV	VARIOS
	8	II JORNADA BASKET FEMENINO	60	A.D.V.A.	BALONCESTO
	9	CTº AJEDREZ SUB10	60	C.D.E. AJEDREZ ALGETE	AJEDREZ
	10	CTº JUDO SUELO	500	C.D.E. JUDO SCHOOL	JUDO
	10	III CTº TALAMANCA-ALGETE	50	C.D.E. DUSPORT	TENIS
	15	OLIMPIADAS PROTECCIÓN CIVIL	150	PROTECCION CIVIL	VARIOS
	16	CTº AJEDREZ SUB-12	60	C.D.E. AJEDREZ ALGETE	AJEDREZ
MAYO	11	FINAL COPA F. SALA	70	AYUNTAMIENTO	FÚTBOL SALA
	19	CARRERA CONTRA EL CÁNCER	500	AYUNTAMIENTO-A.E.C.C.	MARCHA
	25	EXHIBICION RÍTMICA MADRID SIGLO XXI	250	C.D.E. MADRID SIGLO XXI	RÍTMICA
	29	JUEGOS INTERESCOLARES	250	COLEGIOS LOCALES	VARIOS
JUNIO	8	FIN DE TEMPORADA C.D. ALGETE	300	C.D. ALGETE	FUTBOL
	9	EXHIBICION C.G.R. ALGETE	200	C.G.R. ALGETE	RÍTMICA
	15 y 16	FIN TEMPORADA VILLA ALGETE F.S.	250	VILLA DE ALGETE F SALA	FÚTBOL SALA
	15	FIN DE TEMPORADA C.D. ALGETEÑO	250	C.D. ALGETEÑO	FUTBOL
	22	APERTURA PISCINA DE VERANO	500	AYUNTAMIENTO	VARIOS
	29	PUERTAS ABIERTAS DE TAEKWONDO	100	CDE ANGEL MUÑOZ	TAEKWONDO

* Público incluido

Por otro lado, durante la temporada de verano del año 2024, la afluencia de usuarios ha sido la siguiente:

Usos piscina verano 2024*	5ª											
	4ª junio	junio**	1ª julio	2ª julio	3ª julio	4ª julio	1ª agosto	2ª agosto	3ª agosto	4ª agosto	5ª agosto	
Infantil	58	1	218	226	251	277	177	245	115	107	113	1.788
Joven	30	0	90	86	90	93	73	82	40	54	30	668
Adulto	99	6	493	564	750	860	535	688	386	337	257	4.975
Mayores 65	3	0	30	31	28	55	39	42	33	24	17	302
Reducida infantil	21	3	131	122	134	142	98	112	50	76	21	940
Reducida adulto	48	3	289	327	395	434	321	413	152	199	89	2.070
Activate	18	0	257	278	315	294	234	275	182	196	140	2.089
Natación			32	32	24	24	26	26				
TOTAL USOS	277	13	1.540	1.666	1.987	2.179	1.503	1.883	958	993	667	11.666

* Usos por semana ** Avería (semana piscina cerrada)

Campamentos 2024*	5ª junio	1ª julio	2ª julio	3ª julio	4ª julio	1ª agosto	
C.G.R. Algete	131	198	188	177	108	50	852
C.D. Algete	26	38	31	25	14	24	158





C.D. Algeteño	26	53	74	55	25	24	257
Club Madrid Siglo XXI	29	31	25	31	29		145
Patinaje Aloha	22	26	19	12	12	10	101
TOTAL INSCRITOS	234	346	337	300	188	10	1.513

* Inscritos por semana

10. Posibles ayudas.

No se prevén ayudas o subvenciones públicas.

Este es mi informe, que salvo error/omisión involuntaria, sin perjuicio de cualquier otro mejor fundado a derecho, jurídico o económico, someto a la consideración de órgano competente y sin perjuicio de que por su parte se adopte la decisión que estime más oportuna.

En Algete, a fecha de firma.

