



CONCESION DE SERVICIOS PARA LA EXPLOTACION DE LA CAFETERIA Y LAS MAQUINAS EXPENDEDORAS DEL HOSPITAL DE CANTOBLANCO

ESTUDIO DE VIABILIDAD

1. INTRODUCCIÓN:

El presente estudio de viabilidad pretende definir, tanto desde el punto de vista técnico como económico, cronológico y administrativo, las actuaciones realizadas para la determinación de la viabilidad económica y financiera de la concesión del servicio de explotación de la cafetería del Hospital de Cantoblanco (en adelante HC).

El Estudio de Viabilidad está realizado sobre la duración del contrato (cinco años), nombrando como inicio del contrato el año uno y así sucesivamente hasta el año cinco. El año uno será el periodo en el cual se tenga que acometer las actuaciones necesarias para la adecuación, decoración, renovación de equipamiento y mobiliario, etc. en los espacios en donde se desarrollaran las prestaciones objeto del contrato, así como la puesta a disposición de los usuarios de las máquinas expendedoras (vending).

El estudio de viabilidad hará referencia a las prestaciones del contrato: Explotación de la cafetería y máquinas expendedoras del HC

Las prestaciones se realizarán por parte del adjudicatario, en las instalaciones actuales previo acondicionamiento y decoración de dichos espacios, atendiendo a lo indicado en los pliegos de condiciones y en la oferta del adjudicatario.

El objetivo final del estudio es la estimación de la rentabilidad esperada del contrato como medida del equilibrio económico del mismo, con un resumen de los flujos de caja necesarios para el cálculo del TIR y del VAN que permita determinar si los proyectos son económica y financieramente viables.

2. ESTUDIO DE VIABILIDAD:

El objeto del procedimiento es la contratación de la explotación de la cafetería y de las máquinas expendedoras en el HC.

El procedimiento está formado por un único lote ya que las prestaciones objeto del contrato están relacionadas con la restauración de pacientes, familiares y trabajadores en el HC, y la realización conjunta de las mismas permite compartir recursos humanos y materiales que harán que las prestaciones se realicen de una manera mas eficiente.

La contratación de la explotación de la cafetería y de las máquinas dispensadoras se hará mediante un contrato de concesión de servicios a través de un procedimiento público que

garantice a los licitadores un tratamiento igualitario y no discriminatorio y al HC la contratación del servicio con la mejor relación calidad/precio.

Como es preceptivo en este tipo de contratos se ha realizado el Estudio de Viabilidad con el objetivo de analizar la viabilidad económica del mismo, incluyendo un plan financiero para la inversión.

Los datos con los que se ha elaborado el estudio de viabilidad son los que dispone el HC para las prestaciones objeto del contrato y las hipótesis del modelo son las consideradas más probables, tanto en inversiones como en ingresos y gastos, pretendiendo determinar un escenario base que genere unos resultados considerados igualmente como más probables.

En este procedimiento, no se prevé que el HC abone ningún precio al adjudicatario como contraprestación de los servicios, sino que será este, el que deberá pagar una determinada cantidad (canon) por la explotación del servicio.

La remuneración del contratista derivará de los rendimientos que pueda obtener de la explotación de la cafetería y de las máquinas expendedoras, a través de los precios que le paguen los trabajadores, y usuarios del HC.

En la actualidad los trabajadores y usuarios del HC únicamente disponen de esta cafetería en los alrededores del centro. El servicio de cafetería se realizará en el local destinado al efecto, previo acondicionamiento y dotación de mobiliario y equipamiento.

Las máquinas expendedoras a instalar serán de bebidas calientes/ frías, agua y productos alimenticios.

La **inversión** estimada para el conjunto de las prestaciones objeto del contrato asciende a 19.560,00 € (sin IVA). Esta cantidad es una estimación de lo destinado a mobiliario, equipamiento, decoración, instalaciones, etc., para que el servicio se pueda realizar de acorde a lo establecido en los pliegos.

A efectos del estudio de viabilidad se considera que las inversiones, se realizaran el primer año de ejecución del contrato y la inversión se financiara en un 100% con medios ajenos.

En el modelo se ha establecido la hipótesis de **un tipo de interés** del 6,87%, este es el **último tipo de interés medio ponderado al consumo**, publicado por el Banco de España

(noviembre 2022: <https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a1904.pdf>), que aunque pueda parecer muy alto en base indicador financiero del tipo del bono a 5 años del Tesoro fijado en 2,87% (enero 2023) (https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_2.pdf) y con los créditos para nuevas operaciones de préstamos y créditos a sociedades no financieras y hasta 250 mil euros fijado en el 4,23% (noviembre 2022), habría que tener en cuenta la escalada tan agresiva de tipos de interés que están realizando los Bancos Centrales en estos momentos para luchar contra la inflación. Todo ello de acuerdo con la información del Banco de España para tipos aplicados por las instituciones financieras monetarias (<https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/a1906.pdf>).

A efectos del estudio de viabilidad se considera que la vida útil de la inversión coincide con duración del contrato, no habiendo valor residual al final del mismo, por lo que la **amortización** de la totalidad de la inversión será lineal a lo largo de los cinco años de duración del contrato.

Las previsiones aportadas por el Gobierno de España, recogidas en su Actualización del Programa de Estabilidad 2022-2025 pronostican: “el incremento del deflactor del consumo privado podría superar el 6% en 2022, (al final cerró en 5,7%), aunque se desacelerará significativamente durante el segundo semestre de 2022 hasta volver al entorno del 2% en 2023 y quedar por debajo de esa cifra en 2024 y 2025”. Pero en el actual contexto inflacionista y pendientes de los efectos de segunda ronda por el incremento de los salarios y por aplicar un principio de prudencia en nuestro modelo, establecemos la hipótesis de un IPC del 4%, como media para los 5 años de duración de la concesión. (<https://www.hacienda.gob.es/CDI/Programas%20de%20Estabilidad/Programa-de-Estabilidad-2022-2025.pdf>).

El cuadro de financiación es el que se detalla a continuación:

FINANCIACION

Inversiones

Duración del Contrato (años)

5

Inversión Inicial

19.560,00 €

Inversión a financiar (100 %)

19.560,00 €

IPC e impto. s/beneficios

Impto.s/beneficios

25%

INFLACIÓN

4,00%

Financiacion

%

Cantidad

Tipo de interes

Medios propios

0%

- €

Medios ajenos

100%

19.560,00 €

6,87%

Periodos

1

2

3

4

5

TOTAL

Deuda

-

19.560,00 €

Interes

-

1.343,77 €

-

1.109,50 €

-

859,12 €

-

591,55 €

-

305,60 €

-

4.209,54 €

Devolucion del principal

-

3.410,14 €

-

3.644,41 €

-

3.894,78 €

-

4.162,36 €

-

4.448,31 €

-

19.560,00 €

TOTAL

-

4.753,91 €

-

4.753,91 €

-

4.753,91 €

-

4.753,91 €

-

4.753,91 €

-

23.769,54 €

Los trabajadores, pacientes y usuarios pagaran directamente al adjudicatario el precio de los productos que consuman en la **cafetería y máquinas expendedoras**, no garantizando una rentabilidad mínima al adjudicatario, cuya remuneración queda condicionada a los resultados de la explotación de los servicios, asumiendo el correspondiente riesgo.

La cifra de **facturación de la cafetería y de las máquinas expendedoras** para el primer año del contrato, se ha calculado en función del personal que presta sus servicios en el HC (aproximadamente 350 personas). Se ha considerado que la cafetería y las máquinas expendedoras podría recibir una media 1,26 €/día del 80% de los trabajadores del centro, durante 5 días a la semana (no fines de semana y festivos) y 12 meses al año. Lo que implicaría una facturación de 87.141,60 € durante el primer año del contrato.

A partir del segundo año, comenzarían las obras de adecuación del HC lo cual implicaría nuevos servicios y quirófanos, por lo que la presencia de personal, familiares, trabajadores, etc., aumentaría, estimándose un incremento de facturación del 4% anual a partir del primer año de contrato.

Como contrapartida a la explotación de las cafeterías y de las máquinas dispensadoras el adjudicatario deberá abonar una determinada cantidad al Hospital en concepto de **canon** de explotación. A efectos del estudio de viabilidad se ha considerado el importe mínimo establecido en los pliegos de condiciones. El consumo de fluidos necesario para la explotación del servicio, lo hará el adjudicatario en función de las mediciones del consumo real.

Los **costes estimados** son las siguientes:

El coste de la **materia prima** se estima en un 37 % de la facturación, lo que implicaría un gasto para el primer año del contrato de 32.242,39 €. Esta cifra se verá incrementado anualmente por el porcentaje de inflación supuesta en el modelo (4%).

Los **costes de personal** del servicio de restauración para pacientes, se han calculado teniendo en cuenta los datos del personal que actualmente presta servicios en el HC. La cifra estimada de costes de personal, para el primer año del contrato asciende a 43.086,00 €, estimándose un incremento anual del 3,5%, teniendo en cuenta el acuerdo sindical sobre negociación colectiva para los años 2022 a 2024, suscrito por CCOO y UGT (<https://www.ccoo.es/cc4db18b9f0ab790b497ca56f5ac57d0000001.pdf>).

El coeficiente de **gastos generales** se estima en un 6% del total de la facturación, en este apartado se incluirían los gastos administrativos, la uniformidad, el mantenimiento y reparaciones de instalaciones y equipos, los tratamientos de desinfección, desratización y desinsectación, el sistema de Análisis de Peligros y Puntos de Control Crítico (APPCC). El importe para el primer año del contrato ascendería a 5.228,50 €,

El tipo del **impuesto de sociedades** aplicable al modelo es el 25%

Aplicando los datos y estimaciones anteriores obtendríamos la siguiente cuenta de resultados:

CUENTA DE RESULTADOS						
Períodos	1	2	3	4	5	TOTAL
Ingresos						
Ventas de cafetería y maquinas expendedoras	87.141,60 €	90.627,26 €	94.252,35 €	98.022,45 €	101.943,35 €	471.987,01 €
Total ingresos	87.141,60 €	90.627,26 €	94.252,35 €	98.022,45 €	101.943,35 €	- €
INVERSIÓN INICIAL	-19.560,00 €					-19.560,00 €
Gastos						
Coste de la materia prima	-32.242,39 €	-34.873,37 €	-36.268,31 €	-37.719,04 €	-39.227,80 €	-180.330,91 €
Personal	-43.086,00 €	-44.594,01 €	-46.154,80 €	-47.770,22 €	-49.442,18 €	-231.047,20 €
Canon	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-1.500,00 €
Gastos Generales	-5.228,50 €	-5.437,64 €	-5.655,14 €	-5.881,35 €	-6.116,60 €	-28.319,22 €
Total gastos	-80.856,89 €	-85.205,02 €	-88.378,25 €	-91.670,60 €	-95.086,58 €	-441.197,33 €

Que genera los siguientes márgenes, beneficios y flujos de caja:

Margen de Explotación	6.284,71 €	5.422,25 €	5.874,11 €	6.351,85 €	6.856,77 €	30.789,68 €
Amortización inversión	-3.912,00 €	-3.912,00 €	-3.912,00 €	-3.912,00 €	-3.912,00 €	-19.560,00 €
BAII	2.372,71 €	1.510,25 €	1.962,11 €	2.439,85 €	2.944,77 €	11.229,68 €
Gastos Financieros	-1.343,77 €	-1.109,50 €	-859,12 €	-591,55 €	-305,60 €	-4.209,54 €
BAI	1.028,94 €	400,75 €	1.102,98 €	1.848,29 €	2.639,17 €	7.020,14 €
Impuesto Sociedades	-257,24 €	-100,19 €	-275,75 €	-462,07 €	-659,79 €	-1.755,03 €
BDI	771,71 €	300,56 €	827,24 €	1.386,22 €	1.979,38 €	5.265,10 €
FLUJOS DE CAJA	-14.619,06 €	4.055,52 €	4.914,79 €	5.484,55 €	5.429,31 €	5.265,10 €
TIR	12,84%					
VAN	1.997,32 €					

Por lo que el VAN de la inversión asciende a 1.997,32 € teniendo en cuenta que hemos aplicado como tipo de descuento el tipo de interés del préstamo y la TIR al 12,84 %, por lo que consideramos que el proyecto es viable técnica y económicamente ya que tenemos una TIR superior al tipo de interés del préstamo (12,84 % > 6,87%).

El SUBDIRECTOR DE GESTION Y SSGG

Anexo I

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA DEL CONTRATO DE CONCESION DEL SERVICIO DE CAFETERIA Y MAQUINAS EXPENDEDORAS EN EL HOSPITAL DE CANTOBLANCO

FINANCIACION

Inversiones	
Duración del Contrato (años)	5
Inversión Inicial	19.560,00 €
Inversión a financiar (100 %)	19.560,00 €
IPC e impto. s/beneficios	
Impto. s/beneficios	25%
INFLACIÓN	4,00%

Financiación	%	Cantidad	Tipo de interes			
Medios propios	0%	-	€			
Medios ajenos	100%	19.560,00 €	6,87%			
Periodos	1	2	3	4	5	TOTAL
Deuda	- 19.560,00 €					
Interes	- 1.343,77 €	- 1.109,50 €	- 859,12 €	- 591,55 €	- 305,60 €	- 4.209,54 €
Devolucion del principal	- 3.410,14 €	- 3.644,41 €	- 3.894,78 €	- 4.162,36 €	- 4.448,31 €	- 19.560,00 €
TOTAL	- 4.753,91 €	- 4.753,91 €	- 4.753,91 €	- 4.753,91 €	- 4.753,91 €	- 23.769,54 €

CUENTA DE RESULTADOS

Periodos	1	2	3	4	5	TOTAL
Ingresos						
Ventas de cafeteria y maquinas expendedoras	87.141,60 €	90.627,26 €	94.252,35 €	98.022,45 €	101.943,35 €	471.987,01 €
Total ingresos	87.141,60 €	90.627,26 €	94.252,35 €	98.022,45 €	101.943,35 €	471.987,01 €
INVERSIÓN INICIAL	-19.560,00 €					-19.560,00 €
Gastos						
Coste de la materia prima	-32.242,39 €	-34.873,37 €	-36.268,31 €	-37.719,04 €	-39.227,80 €	-180.330,91 €
Personal	-43.086,00 €	-44.594,01 €	-46.154,80 €	-47.770,22 €	-49.442,18 €	-231.047,20 €
Canon	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-300,00 €	-1.500,00 €
Gastos Generales	-5.228,50 €	-5.437,64 €	-5.655,14 €	-5.881,35 €	-6.116,60 €	-28.319,22 €
Total gastos	-80.856,89 €	-85.205,02 €	-88.378,25 €	-91.670,60 €	-95.086,58 €	-441.197,33 €
Margen de Explotación	6.284,71 €	5.422,25 €	5.874,11 €	6.351,85 €	6.856,77 €	30.789,68 €
Amortización inversion	-3.912,00 €	-3.912,00 €	-3.912,00 €	-3.912,00 €	-3.912,00 €	-19.560,00 €
BAII	2.372,71 €	1.510,25 €	1.962,11 €	2.439,85 €	2.944,77 €	11.229,68 €
Gastos Financieros	-1.343,77 €	-1.109,50 €	-859,12 €	-591,55 €	-305,60 €	-4.209,54 €
BAI	1.028,94 €	400,75 €	1.102,98 €	1.848,29 €	2.639,17 €	7.020,14 €
Impuesto Sociedades	-257,24 €	-100,19 €	-275,75 €	-462,07 €	-659,79 €	-1.755,03 €
BDI	771,71 €	300,56 €	827,24 €	1.386,22 €	1.979,38 €	5.265,10 €
FLUJOS DE CAJA	-14.619,06 €	4.055,52 €	4.914,79 €	5.484,55 €	5.429,31 €	5.265,10 €
TIR	12,84%					
VAN	1.997,32 €					