



CONTRATO DE SERVICIOS DE ALIMENTACION DE PACIENTES Y  
EXPLOTACIÓN DE CAFETERÍAS Y MAQUINAS EXPENDEDORAS EN  
EL HOSPITAL CARLOS III

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA

## 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 del contrato de servicios de alimentación de pacientes y explotación de cafeterías y máquinas expendedoras en el Hospital Carlos III (en adelante HCIII).

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 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 objeto del presente contrato:

- Gestión del servicio de alimentación a pacientes del HCIII
- Explotación de la cafetería y máquinas expendedoras del HCIII

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.

En el estudio económico y financiero, se realiza un análisis de la viabilidad económica de la explotación, incluyendo un plan financiero para la inversión.

Los datos empleados para la elaboración del presente Estudio de Viabilidad proceden de la información disponible en el HCIII para las prestaciones objeto del contrato. Las hipótesis incorporadas al modelo se han definido conforme a criterios de cautela, utilizando estimaciones moderadas en materia de inversiones, ingresos y gastos durante toda la vigencia contractual. Con ello se configura un escenario base, que permite obtener resultados financieros prudentes y representativos del comportamiento esperado del contrato.

El objetivo último del estudio es determinar la rentabilidad previsible del contrato, como elemento esencial para valorar su equilibrio económico. A tal fin, se incorpora el análisis completo de los flujos de caja generados a lo largo del periodo contractual, así como los

cálculos correspondientes a los indicadores financieros clave —Tasa Interna de Retorno (TIR) y Valor Actual Neto (VAN)— que permiten acreditar la viabilidad económica y financiera del proyecto.

## **2. ESTUDIO DE VIABILIDAD:**

El objeto del procedimiento es la contratación del servicio de alimentación de pacientes, así como la explotación de las cafeterías y de las máquinas expendedoras ubicadas en el HCIII. El contrato se tramita como contrato mixto al integrar prestaciones propias del contrato de servicios y de la concesión de servicios; no obstante, conforme a lo establecido en el artículo 18.1.b.1º de la LCSP, se regirá por las normas de los contratos de servicios, dada la prevalencia de la prestación principal: la gestión del servicio de alimentación a pacientes del HCIII.

El procedimiento se configura en un único lote, puesto que todas las prestaciones están vinculadas entre sí y requieren necesariamente el uso compartido de materias primas, instalaciones, equipamiento y personal. Su ejecución debe realizarse de forma integrada, no siendo técnicamente posible su separación sin afectar a la correcta prestación del servicio.

Los datos utilizados para la elaboración del presente Estudio de Viabilidad corresponden a la información disponible para el ejercicio 2025 relativa a las actividades objeto del contrato.

En el análisis de viabilidad del proyecto se han considerado todos los elementos económicos relevantes: la inversión inicial, los costes de mantenimiento y explotación, el coste de financiación, el canon anual por consumos de fluidos, así como el conjunto de gastos necesarios para la prestación del servicio, tomando como horizonte temporal los cinco años de duración del contrato.

A efectos del estudio, se ha modelizado un escenario en el que el servicio continuará desarrollándose en los mismos espacios en los que opera actualmente, incorporando mejoras en acondicionamiento, renovación de instalaciones, actualización de mobiliario y adecuación del equipamiento de cocina necesarias para garantizar la correcta ejecución del contrato.

Las máquinas expendedoras previstas incluirán equipos para la dispensación de bebidas frías y calientes, agua y productos alimenticios, prestando servicio al personal del centro, pacientes y usuarios. Asimismo, se habilitarán zonas de descanso para el personal y

espacios de espera para pacientes y acompañantes, dotados de máquinas expendedoras integradas en el entorno, con el objetivo de mejorar la accesibilidad y la calidad del servicio.

Las remuneraciones económicas del adjudicatario serán las siguientes:

1. El Hospital abonará el precio por pensión adjudicado para la alimentación de los pacientes.
2. Los usuarios, trabajadores y pacientes abonarán directamente al adjudicatario los productos consumidos en cafeterías y máquinas expendedoras. En estos casos, la rentabilidad no está garantizada, quedando condicionada al comportamiento real de la demanda y asumiendo el adjudicatario el riesgo operacional propio de la explotación. El personal del Hospital dispondrá de precios diferenciados respecto al público general, tanto en cafeterías como en máquinas expendedoras.
3. Como contrapartida por la explotación de las cafeterías y máquinas expendedoras, el adjudicatario deberá ejecutar obras de mejora, acondicionamiento y renovación de equipamiento, cuyo importe estimado asciende a 113.000 € (sin IVA), así como abonar un canon anual por consumo de fluidos de 30.000 € (sin IVA).

Para la elaboración del presente estudio se ha considerado que la inversión se financia al 100 % mediante medios ajenos, con un tipo de interés del 3,65 %, de acuerdo con los tipos activos aplicados por las entidades de crédito publicados por el Banco de España, para diciembre 2025:

<https://www.bde.es/f/webbe/GAP/Secciones/SalaPrensa/ComunicadosBCE/NotasInformativasBCE/26/presbce2026-21.pdf>

Las inversiones iniciales se realizarán durante el primer año de ejecución, sin perjuicio de que determinadas actuaciones menores puedan completarse a lo largo del contrato. La vida útil de la inversión se asimila a la duración del contrato, sin valor residual al finalizar el mismo. En consecuencia, la amortización se ha calculado de forma lineal durante los cinco años de vigencia contractual.

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

**FINANCIACION**

<b>Inversiones</b>	
Duración del Contrato (años)	5
Inversión Inicial	113.000,00 €
Inversión a financiar (100 %)	113.000,00 €

<b>IPC e impto. s/beneficios</b>	
Impto.s/beneficios	25%
IPC	4,00%

<b>Financiación</b>	<b>%</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Tipo de interes</b>				
Medios propios	0%	- €					
Medios ajenos	100%	113.000,00 €	<b>3,65%</b>				
<b>Periodos</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>TOTAL</b>	
Deuda	- 113.000,00 €						
Interes	- 4.124,50 €	- 3.357,66 €	- 2.562,83 €	- 1.738,99 €	- 885,08 €	- 12.669,06 €	
Devolucion del principal	- 21.009,31 €	- 21.776,15 €	- 22.570,98 €	- 23.394,82 €	- 24.248,73 €	- 113.000,00 €	
<b>TOTAL</b>	- 25.133,81 €	- 25.133,81 €	- 25.133,81 €	- 25.133,81 €	- 25.133,81 €	- 125.669,06 €	

### Hipótesis de inflación y evolución salarial

Para la modelización económico-financiera se adopta una hipótesis prudente de **inflación** del 4% anual. Aunque las previsiones del Banco de España y del Banco Central Europeo (<https://www.bde.es/ff/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/25/T4/Fich/be2504-it.pdf#sitúan>), sitúan la inflación española en niveles próximos al 2 % en el medio plazo, se opta por un escenario conservador del 4 % por los siguientes motivos:

- La incertidumbre macroeconómica todavía elevada.
- La volatilidad de los precios energéticos, con riesgos de repuntes.
- La persistencia de presiones inflacionistas en servicios y vivienda.
- La existencia de riesgos geopolíticos y fiscales con potencial impacto al alza.

Este enfoque permite reforzar la robustez del análisis, evitando infraestimación de costes si se materializan escenarios adversos.

En cuanto a los **costes salariales** se proyecta un incremento anual de los costes salariales del 4 % para el periodo de ejecución del contrato. El *Boletín Económico 2025/T3 del Banco de España* sitúa el incremento salarial pactado para 2025 en el 3,5%, reflejando una dinámica al alza en la negociación colectiva.

<https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/25/T3/Fich/be2503-it.pdf>.

Con base en ello, la hipótesis técnica del 4% se considera prudente, coherente y adecuada para la planificación económico-financiera del periodo de ejecución del contrato.

### **Previsión de ingresos**

Para la estimación de los ingresos procedentes del servicio de pensiones de los pacientes, se ha tomado como base el número de pensiones completas e individuales (desayuno, comida, merienda y cena) facturadas durante el ejercicio 2025. Dichas unidades se han valorado actualizando el precio de adjudicación mediante el Índice de Precios de Consumo (IPC) del grupo “Alimentos y bebidas no alcohólicas” para el periodo comprendido entre julio de 2021 y diciembre de 2025. El resultado de esta actualización sitúa los ingresos previstos para el primer año del contrato en **549.251,47 €**.

En relación con los ingresos derivados de la explotación de la cafetería y de las máquinas de vending, las estimaciones para el inicio del contrato se han obtenido mediante la actualización de la facturación del ejercicio 2025 utilizando el IPC general del mismo periodo (julio 2021–diciembre 2025). Como resultado, los ingresos previstos ascienden a **262.063,52 €** para la cafetería y **67.840,74 €** para el servicio de vending.

De este modo, la cifra de negocio correspondiente al ejercicio 2025 ha sido corregida conforme a la evolución real de los precios desde julio de 2021, obteniéndose valores actualizados que reflejan de forma fiel el impacto acumulado de la inflación en los diferentes servicios y garantizan la consistencia económica del presente estudio de viabilidad.

Para los ejercicios sucesivos, el modelo económico incorpora la posibilidad de revisión anual de precios conforme a lo previsto en el artículo 103.2 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP). Aunque la regla general limita la revisión automática a determinados contratos, el citado artículo permite su aplicación cuando concurren las siguientes condiciones:

- La suma del coste de materias primas, bienes intermedios y energía supera el 20 % del presupuesto base de licitación.
- La revisión afecta exclusivamente a dicha fracción del precio.

Dado que en este expediente los costes de materias primas representan aproximadamente el 40 % de los ingresos, el modelo contempla la aplicación de la revisión anual, tomando como referencia el IPC estimado en el propio modelo financiero.

### **Previsión de costes**

**Gastos de Personal:** El personal actualmente adscrito al servicio se considera adecuado para la correcta ejecución de las actividades previstas en el objeto del contrato. A efectos de estimación económica, se han tomado como referencia los costes laborales de los que dispone el HCIII, que ascienden a 381.100 € para el periodo comprendido entre octubre de 2024 y septiembre de 2025, coincidente con el ejercicio económico del actual adjudicatario.

Estos costes se encuentran dentro de los valores habituales del sector y no evidencian desviaciones significativas respecto a estándares comparables. En la estructura de costes del expediente los gastos de personal representan un 43,34 % del total de ingresos, esta proporción se considera alineada con las referencias sectoriales disponibles: Según los *Ratios Sectoriales de Sociedades No Financieras* del Banco de España, para el sector CNAE I562 — Provisión de comidas preparadas para eventos y otros servicios de restauración, el indicador R02 “Gastos de personal / Cifra neta de negocios” presenta un valor (Q2) del 49,23%, lo que confirma que los costes laborales proyectados se sitúan dentro de parámetros normales e incluso conservadores respecto a los valores del sector.

Para el estudio de viabilidad, los costes laborales se actualizan anualmente aplicando el IPC estimado en el modelo financiero, fijado en un 4 %. Este criterio permite proyectar la evolución razonable de los costes salariales durante la ejecución del contrato, manteniendo la coherencia con el resto de hipótesis del modelo económico.

**Coste de materias primas:** El coste contemplado en el estudio de viabilidad establece un 40% de los ingresos, una cifra plenamente coherente con la estructura del sector hostelero español. Según el *Anuario de Hostelería de España 2024*, los consumos intermedios —que incluyen alimentos, bebidas y demás insumos necesarios para la producción de menús— representan el 42,1% de la producción total del sector.

La aplicación del 40% implicaría un gasto de 351.662,29 € (sin IVA) para el primer año de duración del contrato, viéndose incrementado anualmente con el IPC anual estimado en el modelo.

**Canon de fluidos:** por suministro energético se estiman unos costes anuales de 30.000 € (sin IVA), que se mantendrán constantes en el modelo a lo largo de la ejecución del contrato.

**Gastos generales:** Los gastos generales imputados al servicio se establecen en el seis por ciento (6%) del coste total, porcentaje plenamente ajustado a la estructura real de un servicio de restauración hospitalaria con cocina in situ. Este valor se fundamenta en que, por un lado, la mayor parte de los costes se concentra en partidas directas, personal y materia prima, que representan habitualmente alrededor del ochenta y cinco por ciento (85%) del presupuesto, quedando un margen reducido para costes indirectos.

Por otro lado, la gestión centralizada de compras, administración, calidad y sistemas permite al adjudicatario aplicar economías de escala que reducen de forma eficiente los costes estructurales.

A efectos del estudio de viabilidad, la cifra de gastos generales se verá incrementada anualmente con el IPC estimado en el modelo.

**Impuesto de Sociedades:** El tipo impositivo considerado es el 25%, supuesto constante para toda la duración del contrato.

Aplicando las hipótesis y estimaciones anteriores, se obtiene la **cuenta de resultados** proyectada del contrato

CUENTA DE RESULTADOS							
Periodos	0	1	2	3	4	5	TOTAL
<b>Ingresos</b>							
Pensiones HCIII		549.251,47 €	558.039,49 €	566.968,13 €	576.039,62 €	585.256,25 €	2.835.554,96 €
Cafeteria		262.063,52 €	266.256,54 €	270.516,64 €	274.844,91 €	279.242,43 €	1.352.924,03 €
Maquinas expendedoras HCIII		67.840,74 €	68.926,19 €	70.029,01 €	71.149,48 €	72.287,87 €	350.233,28 €
<b>Total ingresos</b>		<b>879.155,73 €</b>	<b>893.222,22 €</b>	<b>907.513,78 €</b>	<b>922.034,00 €</b>	<b>936.786,55 €</b>	<b>4.538.712,28 €</b>
<b>Gastos</b>							
Coste de la materia prima		-351.662,29 €	-371.580,44 €	-377.525,73 €	-383.566,14 €	-389.703,20 €	-1.874.037,82 €
Personal HCIII		-381.100,00 €	-396.344,00 €	-412.197,76 €	-428.685,67 €	-445.833,10 €	-2.064.160,53 €
Canon de fluidos		-30.000,00 €	-30.000,00 €	-30.000,00 €	-30.000,00 €	-30.000,00 €	-150.000,00 €
Gastos Generales		-52.749,34 €	-53.593,33 €	-54.450,83 €	-55.322,04 €	-56.207,19 €	-272.322,74 €
<b>Total gastos</b>		<b>-815.511,64 €</b>	<b>-851.517,78 €</b>	<b>-874.174,32 €</b>	<b>-897.573,86 €</b>	<b>-921.743,49 €</b>	<b>-4.360.521,08 €</b>

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

Margen de Explotación		63.644,09 €	41.704,44 €	33.339,46 €	24.460,15 €	15.043,05 €	178.191,20 €
Amortización inversión		-22.600,00 €	-22.600,00 €	-22.600,00 €	-22.600,00 €	-22.600,00 €	-113.000,00 €
BAII		41.044,09 €	19.104,44 €	10.739,46 €	1.860,15 €	- 7.556,95 €	65.191,20 €
Gastos Financieros		-4.124,50 €	-3.357,66 €	-2.562,83 €	-1.738,99 €	-885,08 €	-12.669,06 €
BAI		36.919,59 €	15.746,78 €	8.176,63 €	121,16 €	- 8.442,03 €	52.522,14 €
Impuesto Sociedades		-9.229,90 €	-3.936,70 €	-2.044,16 €	-30,29 €	0,00 €	-15.241,04 €
BDI		27.689,70 €	11.810,09 €	6.132,47 €	90,87 €	- 8.442,03 €	37.281,10 €
FLUJOS DE CAJA	-113.000,00 €	59.519,59 €	29.116,88 €	26.839,94 €	20.677,00 €	14.127,69 €	0,00 €
TIR			13,67%				
VAN			24.460,31 €				

Por lo que el VAN de la inversión asciende a 24.460,31 € y un TIR de 13,67%. Teniendo en cuenta que hemos aplicado como tipo de descuento el tipo de interés del préstamo (3,65%), consideramos que el proyecto es viable técnica y económicamente ya que tenemos una TIR superior al tipo de interés del préstamo (13,67% > 3,65%).

### 3. CONCLUSIÓN:

El análisis económico-financiero realizado confirma que el proyecto es viable técnica y económicamente, basándose en los siguientes elementos:

1. Rentabilidad suficiente: El contrato presenta una TIR del 13,67%, superior al tipo de interés del préstamo (3,65%), lo que garantiza la generación de valor y un retorno adecuado de la inversión. El VAN positivo (24.460,31 €) refuerza esta conclusión.
2. Hipótesis económicas prudentes: El modelo incorpora una inflación del 4% y un incremento salarial anual también del 4%, criterios conservadores que aportan robustez ante un contexto económico incierto. La estructura de costes (40%

materias primas, 43,34% gastos de personal, 6% gastos generales y canon energético de 30.000 € se considera coherente con la realidad del sector.

3. Demanda estable: La zona presenta escasa oferta hostelera alternativa y no se prevén cambios relevantes en el número de pensiones. Además, el traslado de actividad asistencial al HCIII podría incrementar la demanda en cafetería y vending.

A la vista de lo anterior, el proyecto es considerado rentable, financiable y operativamente sostenible, por lo que se considera viable para su licitación.

EL SUBDIRECTOR DE GESTION Y SERVICIOS GENERALES

## Anexo I

**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA EXPLOTACION DE LA CAFETERIA DE TRABAJADORES DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO LA PAZ Y LA CAFETERIA Y LAS MAQUINAS EXPENDEDORAS DEL HOSPITAL DE CANTOBLANCO**

### FINANCIACION

Inversiones	
Duración del Contrato (años)	5
Inversión Inicial	113.000,00 €
Inversión a financiar (100 %)	113.000,00 €

IPC e impto. s/beneficios	
Impto.s/beneficios	25%
IPC	4,00%

Financiación	%	Cantidad	Tipo de interes			
Medios propios	0%	-				
Medios ajenos	100%	113.000,00 €	3,65%			
Periodos	1	2	3	4	5	TOTAL
Deuda	- 113.000,00 €					
Interes	- 4.124,50 €	- 3.357,66 €	- 2.562,83 €	- 1.738,99 €	- 885,08 €	- 12.669,06 €
Devolucion del principal	- 21.009,31 €	- 21.776,15 €	- 22.570,98 €	- 23.394,82 €	- 24.248,73 €	- 113.000,00 €
<b>TOTAL</b>	- 25.133,81 €	- 25.133,81 €	- 25.133,81 €	- 25.133,81 €	- 25.133,81 €	- 125.669,06 €

### CUENTA DE RESULTADOS

Periodos	0	1	2	3	4	5	TOTAL
<b>Ingresos</b>							
Pensiones HCIII		549.251,47 €	558.039,49 €	566.968,13 €	576.039,62 €	585.256,25 €	2.835.554,96 €
Cafeteria		262.063,52 €	266.256,54 €	270.516,64 €	274.844,91 €	279.242,43 €	1.352.924,03 €
Maquinas expendedoras HCIII		67.840,74 €	68.926,19 €	70.029,01 €	71.149,48 €	72.287,87 €	350.233,28 €
<b>Total ingresos</b>		<b>879.155,73 €</b>	<b>893.222,22 €</b>	<b>907.513,78 €</b>	<b>922.034,00 €</b>	<b>936.786,55 €</b>	<b>4.538.712,28 €</b>
<b>Gastos</b>							
Coste de la materia prima		-351.662,29 €	-371.580,44 €	-377.525,73 €	-383.566,14 €	-389.703,20 €	-1.874.037,82 €
Personal HCIII		-381.100,00 €	-396.344,00 €	-412.197,76 €	-428.685,67 €	-445.833,10 €	-2.064.160,53 €
Canon de fluidos		-30.000,00 €	-30.000,00 €	-30.000,00 €	-30.000,00 €	-30.000,00 €	-150.000,00 €
Gastos Generales		-52.749,34 €	-53.593,33 €	-54.450,83 €	-55.322,04 €	-56.207,19 €	-272.322,74 €
<b>Total gastos</b>		<b>-815.511,64 €</b>	<b>-851.517,78 €</b>	<b>-874.174,32 €</b>	<b>-897.573,86 €</b>	<b>-921.743,49 €</b>	<b>-4.360.521,08 €</b>
<b>Margen de Explotación</b>		<b>63.644,09 €</b>	<b>41.704,44 €</b>	<b>33.339,46 €</b>	<b>24.460,15 €</b>	<b>15.043,05 €</b>	<b>178.191,20 €</b>
<b>Amortización inversion</b>		<b>-22.600,00 €</b>	<b>-22.600,00 €</b>	<b>-22.600,00 €</b>	<b>-22.600,00 €</b>	<b>-22.600,00 €</b>	<b>-113.000,00 €</b>
<b>BAII</b>		<b>41.044,09 €</b>	<b>19.104,44 €</b>	<b>10.739,46 €</b>	<b>1.860,15 €</b>	<b>- 7.556,95 €</b>	<b>65.191,20 €</b>
<b>Gastos Financieros</b>		<b>-4.124,50 €</b>	<b>-3.357,66 €</b>	<b>-2.562,83 €</b>	<b>-1.738,99 €</b>	<b>-885,08 €</b>	<b>-12.669,06 €</b>
<b>BAI</b>		<b>36.919,59 €</b>	<b>15.746,78 €</b>	<b>8.176,63 €</b>	<b>121,16 €</b>	<b>- 8.442,03 €</b>	<b>52.522,14 €</b>
<b>Impuesto Sociedades</b>		<b>-9.229,90 €</b>	<b>-3.936,70 €</b>	<b>-2.044,16 €</b>	<b>-30,29 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-15.241,04 €</b>
<b>BDI</b>		<b>27.689,70 €</b>	<b>11.810,09 €</b>	<b>6.132,47 €</b>	<b>90,87 €</b>	<b>- 8.442,03 €</b>	<b>37.281,10 €</b>
<b>FLUJOS DE CAJA</b>	<b>-113.000,00 €</b>	<b>59.519,59 €</b>	<b>29.116,88 €</b>	<b>26.839,94 €</b>	<b>20.677,00 €</b>	<b>14.127,69 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>TIR</b>			<b>13,67%</b>				
<b>VAN</b>			<b>24.460,31 €</b>				