

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA CONTRATACIÓN DE CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA COMEDOR EN EL CAMPUS UNIVERSITARIO DE CÁCERES DE LA UNIVERSIDAD DE EXTREMADURA

1. MARCO NORMATIVO Y PROCEDIMENTAL

PRIMERO.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 285.2 LCSP, la tramitación de un expediente de concesión de servicios irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de estos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto.

SEGUNDO.- La Legislación aplicable viene determinada por los artículos 15, 101, 284, 285, 297 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 (en adelante LCSP).

TERCERO.- La metodología empleada para determinar la viabilidad económico-financiera del Servicio de Comedor en el Campus de Cáceres de la Universidad de Extremadura contempla las siguientes fases: Estimación de los ingresos de explotación previstos y obtención del beneficio neto antes de impuesto.

I. Estimación de los ingresos de explotación

Por lo que respecta a los ingresos previstos, se acude a fórmulas de determinación aplicadas en supuestos similares y los datos obtenidos de adjudicatarios de servicios de similar naturaleza en el ámbito de la Universidad de Extremadura.

Período de generación de ingresos: el número de días de prestación de servicios se determina por extrapolación de los datos contenidos en el Calendario Académico del curso 2022/2023 (días laborables, excluyendo de su computo los fines de semana y festividades nacionales, autonómicas, locales y académicas).

PERÍODO LECTIVO

- Del 12 de septiembre de 2022 al 19 de julio de 2023 (ambos inclusive).

FECHAS DE COMIENZO Y TERMINACIÓN DE LAS CLASES:

- Primer semestre: del 12 de septiembre al 21 de diciembre de 2022.
- Segundo semestre: del 31 de enero al 12 de mayo de 2023.

Volumen de operaciones de negocio: distinguiendo, por la diferente intensidad de aforo previsto, los períodos de actividad lectiva con docencia de los que no lo son, según el último calendario académico aprobado para la Universidad de Extremadura:

INICIO ACT. LECTIVA	12/09/2022
FIN ACT. LECTIVA	19/07/2023
	223
INICIO DOCENCIA SEM.1	12/09/2022
FIN DOCENCIA SEM.1	21/12/2022
	73
INICIO DOCENCIA SEM.2	31/01/2023
FIN DOCENCIA SEM.2	12/05/2023
	74
TOTAL LECTIVOS CON DOCENCIA	147
TOTAL LECTIVOS SIN DOCENCIA	76

Cientes potenciales: Se considera, a los efectos que se persiguen en el presente, que el aforo previsto se concentra principalmente en los miembros de la comunidad universitaria vinculados al Campus de la UEx en Cáceres, representados por el alumnado, el personal docente, así como el personal de administración y servicios¹, todo ello sin perjuicio de la asistencia de personas no relacionadas directamente con la actividad académica:

COMUNIDAD UNIVERSITARIA EN EL CAMPUS DE CÁCERES

ESTUDIANTES	8245
PAS/PDI	889
	9134

Intensidad de uso de los servicios: se contempla el previsible perfil de utilización del Servicio de Comedor/Cafetería en el Campus de Cáceres en función de los siguientes parámetros:

Capacidad adquisitiva, diferenciando, por su frecuencia estimada, la correspondiente al alumnado y a los empleados en activo.

Consumos estimados, tanto en servicios de cafetería, entendidos como consumiciones reiteradas de pequeña cuantía, como en los servicios de comedor, con menor demanda frente a los anteriormente citados (expresados en % sobre el total de potenciales clientes).

PREVISIÓN INTENSIDAD DIARIA DE USO DE SERVICIOS		
SERVICIOS CAFETERÍA ALUMNOS		412
% PARA LECTIVOS CON DOCENCIA	5	412
% PARA LECTIVOS SIN DOCENCIA	2	164
SERVICIOS RESTAURACIÓN ALUMNOS		182,88
% PARA LECTIVOS CON DOCENCIA	3	247
% PARA LECTIVOS SIN DOCENCIA	1	82
SERVICIOS CAFETERÍA PAS/PDI		132
% PARA LECTIVOS CON DOCENCIA	2	18

¹ Datos correspondientes al curso académico 2022/2023 obtenidos del Observatorio de Indicadores de la UEx, elaborado por la Unidad Técnica de Evaluación y Calidad (<https://www.unex.es/organizacion/servicios-universitarios/unidades/utec/funciones/estadisticas-e-indicadores-universitarios>)



% PARA LECTIVOS SIN DOCENCIA	2	18
SERVICIOS RESTAURACIÓN PAS/PDI		15,84
% PARA LECTIVOS CON DOCENCIA	1	9
% PARA LECTIVOS SIN DOCENCIA	1	9

Gasto medio por servicios: otorgando una valoración económica acorde al gasto habitual de cada uno los servicios más demandados (precio de venta de consumición "desayuno" en el caso de los servicios de cafetería y precio de venta de consumición "menú comida" en el caso de los servicios de restauración), a los que se asigna una valoración de 2.50€ y 6.50€ respectivamente:

PREVISIÓN INGRESOS CONSUMO PERIODO DOCENCIA		
SERVICIOS CAFETERÍA	2,5	158.036,00 €
SERVICIOS RESTAURACIÓN	6,5	244.837,00 €
PREVISIÓN INGRESOS CONSUMO PERIODO NO DOCENCIA		
SERVICIOS CAFETERÍA	2,5	34.709,00 €
SERVICIOS RESTAURACIÓN	6,5	45.122,00 €
TOTAL PREVISION INGRESOS		482.704,00 €

Sobre la cifra de negocio obtenida, se considera necesario añadir un último factor de corrección toda vez que en los cálculos realizados no se ha contemplado la afluencia de clientes externos a la comunidad universitaria (congresos, conferencias, oposiciones, acompañantes, etc), para lo que se estima afluencia potencial de 2000 clientes/año en servicios de cafetería y 1000 clientes/año en servicios de restauración. Tampoco se ha tenido en cuenta el volumen de negocio que se acredita fuera del período lectivo (se excluye período de cierre de instalaciones universitarias) y que se estima en una consumición de servicio de cafetería y la mitad en servicio de restauración:

PREVISIÓN INGRESOS CONSUMO PERIODO NO LECTIVO		
SERVICIOS CAFETERÍA	2,5	22.835,00 €
SERVICIOS RESTAURACIÓN	6,5	29.685,50 €
		52.520,50 €

PREVISIÓN INGRESOS CONSUMO CLIENTES EXTERNOS		
SERVICIOS CAFETERÍA	2,5	5.000 €
SERVICIOS RESTAURACIÓN	6,5	6.500 €
		11.500,00 €

En consecuencia, el volumen de negocio esperado para el Servicio de Comedor Universitario en el Campus de Cáceres de la UEx se estima en **546.724,50 €/año** y para los cinco años de duración inicial, más posibles prórrogas en las siguientes cuantías:

Duración inicial contrato					
2023	2024	2025	2026	2027	2028
273.362,25 €	546.724,5 €	546.724,5 €	546.724,5 €	546.724,5 €	273.362,25 €
					2.733.622,50 €
Duración prórrogas previstas					
2028	2029	2030	2031	2032	2033
273.362,25 €	546.724,5 €	546.724,5 €	546.724,5 €	546.724,5 €	273.362,25 €
					2.733.622,50 €
Importe neto cifra de negocios					5.467.245,00 €
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO					4.970.222,73 €

II. Análisis de la cuenta de resultados de explotación

Para la determinación de la previsión del importe neto de la cifra de negocios de la explotación del servicio de comedor/cafetería del Campus Universitario de Cáceres se consideran los datos recogidos en el estudio publicado en infoalimentación.com relativo a la determinación de la cuenta de resultados de la actividad de restauración (sobre la que se aplican los factores correctores propios de las limitaciones impuestas en el correspondiente pliego de prescripciones técnicas al futuro adjudicatario y las particularidades propias de la actividad de hostelería en el ámbito universitario).

Cuenta de Resultados Hostelería

Partida	Concepto	Peso % s/ ventas
Ventas	Ingresos del periodo	100
Coste de ventas	Coste de los productos asociados a las ventas	30
Margen Bruto	Margen obtenido de la venta	70

Para determinar el resultado operativo de la actividad acudimos nuevamente a las estimaciones del estudio realizado en el citado portal web:

Partida	Concepto	Peso % s/ ventas
Personal	Costes del equipo humano	30
Alquileres	Arrendamiento de las instalaciones	15
Suministros: Luz, agua, etc		3
Varios	Bancos, gestoría, limpieza, seguros, software, etc.	4
Resultado Operativo	Es el resultado de gestión puro. La diferencia entre el margen bruto y los costes de explotación.	18

Nuevamente será necesario ajustar los porcentajes reflejados en el estudio para recoger las singularidades de la actividad de hostelería en el ámbito universitario en la medida en que:

- El canon de operación tiene una menor repercusión ya que su coste es inferior al precio fijado en el mercado de arrendamientos, considerando más realista un porcentaje del 5%
- El canon de operación incluye además los suministros de agua, por lo que se minora el porcentaje fijado para suministros al 3%.
- No se contemplan gastos publicitarios significativos.

Por tanto, el Resultado operativo sería el siguiente:

Partida	Concepto	% sobre ventas
Coste de ventas	Coste de los productos asociados a las ventas	30



Margen Bruto	Margen que obtenemos de la venta	70
Personal	Costes del equipo humano	30
Alquileres	Canon de ocupación	15
Suministros	Consumo eléctrico	3
Varios	Bancos, gestoría, limpieza, seguros, software, etc.	4
Resultado Operativo	Es el resultado de gestión puro. La diferencia entre el margen bruto y los costes de explotación.	18

A efectos de la determinación del Beneficio Neto antes de impuestos únicamente procedería establecer el coste de retorno de la inversión inicial, reflejado en la amortización del equipamiento necesario para la explotación comercial y los costes de reposición, reparación y obsolescencia, que respecto a los datos del estudio de partida ha de minorarse en la medida en que las instalaciones se encuentran dotadas en su práctica totalidad, se estima alcanzaría el 3% sobre los ingresos:

Amortizaciones	Retorno a la inversión inicial	3
Beneficio Neto Antes de Impuestos	Es el beneficio neto anual además de recuperar la parte de inversión correspondiente	15

Vistos los datos de previsión de ventas (5.467.245,00 € -IVA excluido-) durante los cinco años de duración inicial del contrato más sus posibles prórrogas, se estima que el adjudicatario estaría en disposición de obtener un beneficio neto total -antes de impuestos- de 820.086,75 €, cuya definitiva concreción dependerá en gran medida de parámetros variables, a cargo del responsable de la explotación, tales como la calidad de los productos, el trato dispensado a los clientes, la variedad en los servicios prestado, etc.

III. Viabilidad Económico-Financiera

Del análisis de los datos reflejados y considerando que:

- Los ingresos estimados son suficientes para dar cobertura a los gastos que genera la actividad.
- Los márgenes comerciales de la actividad permiten obtener unos beneficios acordes con los normales del mercado.

Se infiere que *la explotación del Servicio del Comedor/Cafetería del Campus de Cáceres de la Universidad de Extremadura es una actividad comercial viable desde el punto de vista económico-financiero.*

2. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.1.b LCSP, el valor estimado de los contratos de concesión de servicios, el órgano de contratación tomará el importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que, según sus estimaciones, generará la empresa concesionaria durante la ejecución del mismo como contraprestación por los servicios objeto del contrato.

En consecuencia, el valor estimado del Contrato de concesión del Servicio de Comedor/Cafetería del Campus Universitario de Cáceres la Universidad de Extremadura asciende a cuatro millones novecientos setenta mil doscientos veintidós euros con setenta y tres céntimos (**4.970.222,73 €**)²:

Duración inicial contrato					
2023	2024	2025	2026	2027	2028
273.362,25 €	546.724,5 €	546.724,5 €	546.724,5 €	546.724,5 €	273.362,25 €
					2.733.622,50 €
Duración prórrogas previstas					
2028	2029	2030	2031	2032	2033
273.362,25 €	546.724,5 €	546.724,5 €	546.724,5 €	546.724,5 €	273.362,25 €
					2.733.622,50 €
Importe neto cifra de negocios					5.467.245,00 €
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO					4.970.222,73 €

NOTA: el valor estimado del contrato se corresponde con el importe neto de la cifra de negocios, excluyendo el IVA de las operaciones.

² Considerando una duración inicial del contrato de cinco años con una eventual prórroga de cinco años.