

**ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICO-FINANCERA DEL SERVEI DE
RESTAURACIÓ I VENDING AL COL·LEGI MAJOR PENYAFORT-
MONTSERRAT GESTIONAT PER LA FUNDACIÓ COL·LEGIS MAJORS UB**

11 d'abril de 2025

INDEX

1. INTRODUCCIÓ	2
1.1.- Antecedents.....	2
1.2.- Objecte de l'anàlisi	4
1.3.- Metodologia aplicada.....	4
1.4.- Règim de prestació actual del servei.....	5
1.5.- Dades facilitades per l'operador actual del servei de restauració.	5
1.6.- Plantilla actual prestadora del servei.....	7
2. HIPÒTESIS UTILITZADES PER A L'ESTUDI ECONÒMIC.....	8
2.1.- Previsions d'activitat i projecció d'ingressos i despeses.....	12
2.2.- Opcions per garantir l'equilibri econòmic de la concessió.	15
3. QUANTIFICACIÓ DEL CÀNON VARIABLE.	18
4. ALTRES CONSIDERACIONS.	18
5. VALOR ESTIMAT.....	19

1. INTRODUCCIÓ

1.1.- Antecedents

La Fundació Col·legis Majors UB (en endavant, Fundació)UB) té previst realitzar la contractació de la Concessió del Servei de Restauració i Vending del Col·legi Major Penyafort-Montserrat que és responsable de gestionar..

La durada del contracte està prevista per un període de **cinc anys** des de la data de signatura del contracte. Als efectes del present estudi, s'ha considerat aquest període total de cinc anys, d'acord a l'establert a l'article 29.6 de la LCSP, atès que no es preveu que per part del concessionari s'hagin de realitzar inversions necessàries per a l'explotació del servei, la vida útil de les quals excedeixi el termini del contracte.

L'objecte d'aquest contracte de concessió es concreta en la prestació del servei específic de cafeteria i restauració i instal·lació de màquines de vending del Col·legi Major Penyafort-Montserrat ubicat a Barcelona, Avinguda Diagonal 639-641.

Conforme a l'article 15 de la LCSP, el contracte de concessió de serveis és aquell en virtut del qual un o diversos poders adjudicadors encomanen a títol oneros a una o varies persones, naturals o jurídiques, la gestió d'un servei la prestació del qual sigui de la seva titularitat o competència, i la contrapartida de la qual es trobi constituïda be pel dret a explotar els serveis objecte del contracte, o bé per aquest dret acompanyat del de percebre un preu. En el present cas es projecta un contracte en el qual la retribució del concessionari provingui directament dels usuaris del servei, havent d'abonar el concessionari a la Fundació els canons pertinents, si s'escau.

Aquest dret d'explotació dels serveis implica la transferència al concessionari del risc operacional, abastant el risc de demanda, el de subministrament, o tots dos. S'entén per risc de demanda el que es deu a la demanda real dels serveis objecte del contracte i risc de subministrament el relatiu al subministrament dels serveis objecte del contracte, en particular, el risc de que la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda.

Així, l'elecció d'aquest model de contractació es troba justificada en els següents elements quantitatius i qualitatius:

- Es podrà exigir al concessionari l'acreditació d'experiència professional en l'àmbit de l'activitat.
- L'Administració no haurà de posar més béns o recursos humans en la prestació del servei.
- El risc operacional serà assumit pel concessionari.

L'article 285.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, estableix el següent pel que fa als contractes de concessió de serveis

"En els contractes de concessió de serveis la tramitació de l'expedient anirà precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos o, si s'escau, d'un estudi de viabilitat econòmicofinancera, que tindran caràcter vinculant en els supòsits en que concloguin en la inviabilitat del projecte. En els casos en què els contractes de concessió de serveis comprenguin l'execució d'obres, la tramitació d'aquell anirà precedida, a més, quan procedeixi de conformitat amb el que disposa l'article 248.1, de l'elaboració i aprovació administrativa de l'Avantprojecte de construcció i explotació de les obres que siguin necessàries, amb especificació de les prescripcions tècniques relatives a la seva realització; i, a més, de la redacció, supervisió, aprovació i replantejament del corresponent projecte de les obres.

En els supòsits en què per a la viabilitat de la concessió es contemplin ajudes a la construcció o explotació de la mateixa, l'estudi de viabilitat es pronunciarà sobre l'existència d'una possible ajuda d'Estat i la compatibilitat de la mateixa amb el Tractat de Funcionament de la Unió Europea"

1.2.- Objecte de l'anàlisi

Constitueix l'objecte del present estudi avaluar la sostenibilitat financera del contracte de la concessió de servei, en base a l'activitat estimada i costos d'explotació associats.

Sota el marc normatiu previst a l'article 285.2 de la LCSP, l'objectiu del present document és presentar l'estudi de viabilitat econòmico-financer que haurà de ser aprovat amb la tramitació de l'expedient de contractació de la concessió del Servei de Restauració i vending del Col·legi Major Penyafort-Montserrat.

1.3.- Metodologia aplicada

S'ha realitzat un pla de negoci sobre l'objecte del contracte per un període de 5 anys, el qual inclou el termini màxim previst.

Entre d'altres, de forma prèvia a l'estudi de viabilitat, ha estat analitzat:

- Les dades d'ingressos i despeses històriques facilitades per l'actual operador del servei.
- Anàlisi de l'estructura d'ingressos i despeses actual del servei, avaluant la seva adequació i integritat a la naturalesa del servei.
- Consideració de possibles variables en la futura consideració del servei que puguin incidir en l'estructura de costos i ingressos històrica.
- Previsions d'evolució d'ingressos i despeses en base a hipòtesis raonades.
- Esborranys dels plecs de condicions tècniques i administratives que hauran de regir la licitació.
- Plantilla actual prestadora del servei.

1.4.- Règim de prestació actual del servei.

Actualment el servei de restauració que ha de ser objecte de contractació és prestat per la mercantil MEDITERRANEA DE CATERING, S.L.U., a través del corresponent contracte formalitzat amb el Col·legi Major Penyafort-Montserrat, propietat de la Universitat de Barcelona i ha estat subrogat per la Fundació Col·legis Majors UB a partir de l'1 de gener de 2023, amb motiu de la creació d'aquesta fundació que té com objectiu "esdevenir l'instrument de la UB per promoure, gestionar, explotar i supervisar els col·legis majors propis de la UB i els diferents centres, serveis i iniciatives destinades a donar resposta a les necessitats d'allotjament i residència dels membres de la comunitat universitària que la Universitat li encomani".

Pel que fa al servei de vending, aquest ha vingut regulat amb un contracte de prestació de serveis amb la companyia DISTRIBUIDORES AUTOMATICOS VENDING S.L. el qual actualment ja no es troba vigent.

1.5.- Dades facilitades per l'operador actual del servei de restauració.

D'acord al règim descrit de prestació actual del servei, la mercantil MEDITERRANEA DE CATERING, S.L.U ha proporcionat les dades d'ingressos i despeses associats al servei durant l'exercici corresponents al curs 2023-2024, que es detallen seguidament.

Si bé el règim de prestació actual del servei no ha de tenir exactament les mateixes característiques del contracte de concessió de serveis que es pretén formalitzar en el futur, es considera procedent utilitzar aquestes dades com a punt de referència per a exercicis futurs.

	Curs 2023-24
Vendes comptat cafeteria	35.083
Vendes serveis especials	4.202
Vendes pensions	977.648
XIFRA DE NEGOCIS	1.016.933
TOTAL INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	1.016.933
Sous i salaris	560.532
Seguretat social a càrrec de l'empresa	74.383
Prorrata paga extra	8.969
Vestuari	2.789
DESPESES DE PERSONAL	646.673
Matèries primeres	447.265
Material de neteja	17.775
CONSUMS	465.040
Cànon d'explotació	0
Arrendaments	3.831
Vaixella i menage	1.312
Subministraments	0
Telèfon	1.170
Reparacions i conservació	21.299
Subscripcions	1.010
Material d'oficina	1.010
Programes DDD	1.279
Comissions per vendes	506
Transports	2.366
Anàlisis bacteriològics	543
Despeses diverses	342
Despeses de representació	142
Tributs	940
Amortització immobilitzat (segons inversions previstes)	1.785
ALTRES DESPESES	37.535
Cost d'estructura	61.241
DESPESES GENERALS (7%)	61.241
TOTAL DESPESES D'EXPLOTACIÓ	1.210.489
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ SENSE CÀNON	-193.556

1.6.- Plantilla actual prestadora del servei

La plantilla actual dels serveis objecte de concessió és la següent, segons dades obtingudes al mes d'octubre de 2024:

Categoria	Número	Retribució anual bruta fixa
Ajudant cambrer	1	20.326
Ajudant cuina	3	62.598
Auxiliar servei	7	134.790
Cap de cuina	1	29.382
Cuiner	4	87.561
Pinxe	1	26.019
Supervisor catering	1	26.374
Total	18	387.050

En relació a la plantilla actual que presta els serveis, cal indicar que, en la mesura que el nou contracte doni continuïtat al règim de prestació actual, existiria una obligació convencional de subrogació (article 44 de l'estatut dels Treballadors), derivada de l'actual relació contractual descrita en l'anterior apartat 1.4. A efectes del present estudi econòmic de viabilitat s'ha considerat per tant, aquesta continuïtat, si bé aquest és un extrem que hauria de ser avaluat des del punt de vista de la normativa laboral, una vegada es doni plena configuració jurídica a la nova concessió.

2. HIPÒTESIS UTILITZADES PER A L'ESTUDI ECONÒMIC.

Per a la realització de l'estudi econòmic de l'explotació dels serveis de restauració i vending, s'han utilitzat diverses hipòtesis que s'indiquen seguidament:

- La projecció per a exercicis futurs s'ha realitzat utilitzant cursos acadèmics complerts, independentment que el contracte de concessió del servei pugui ser finalment formalitzat en una data que no coincideixi amb l'inici del curs i, en conseqüència, finalitzi també en una data interanual. Es considera aquest factor irrellevant als efectes de valorar la viabilitat econòmica del servei i el seu valor estimat, ja que en qualsevol cas el contracte tindrà una durada de 5 anys.
- L'estudi de viabilitat del servei de restauració i cafeteria inclou la projecció estimada de despeses variables, així com les despeses fixes de personal i altres, juntament amb la projecció d'ingressos partint de les dades comunicades pels actuals prestadors del servei de restauració.
- Per a la projecció de les despeses futures, s'ha considerat que la major part de les despeses actuals del servei tenen una qualificació de variable (excepte personal), subjecte al volum d'activitat i que, per tant, la seva evolució estaria subjecta a les previsions de creixement que es puguin preveure. Per a les despeses variables es preveu que la seva variació interanual estarà subjecta als increments d'activitat previstos, així com també a l'IPC. En aquest sentit, cal destacar que no es preveu un increment substancial de la activitat dels serveis a contractar respecte la mitjana dels darrers exercicis disponibles, atès que no es preveuen a curt termini modificacions d'horaris, ni variacions rellevants en el nombre d'usuaris potencials.
- Pel que fa a l'IPC s'han utilitzat les projeccions pels propers 3 anys segons dades del Banc d'Espanya. Atès que no existeixen projeccions oficials a més llarg termini, s'ha estimat que l'IPC es mantindria estable en un **2,6 %**. Aquest IPC ha estat aplicat per al conjunt de despeses del servei, incloent personal (preveient que els increments que puguin contemplar els convenis laborals futurs es trobaran alineats amb l'IPC general)

i excloent les despeses de matèries primeres, atès que l'IPC dels productes d'alimentació manté unes tendències diferenciades de l'IPC general.

- Per tal d'estimar el diferencial entre l'IPC del sector d'alimentació i l'IPC general, s'ha analitzat l'evolució d'ambdós índexs durant els darrers 10 anys, obtenint que el diferencial mitjà de l'IPC dels productes d'alimentació és de mitjana un 0,9% superior al general.
- Tot i considerar una estabilitat en la demanda, si que s'ha previst un increment anual del 1% durant els 5 anys de la concessió, entenent que aquest seria un requeriment de millora de qualitat i prestacions al nou concessionari.
- Pel que fa al servei de vending, donat que l'actual operador ha manifestat l'existència d'una reducció substancial dels ingressos en els darrers exercicis, s'ha utilitat com a referència les mitjanes disponibles d'estudis de mercat que situen la facturació mitjana anual d'una màquina de vending a l'entorn dels 2.900 € anuals.
- Partint de les mateixes dades subministrades per l'actual operador, s'ha estimat un cost imputable com a despeses generals del 7% sobre les despeses d'explotació, tenint en compte aquest com un percentatge habitual en els contractes de serveis amb l'administració d'acord amb allò previst en l'article 131 del Reial decret 1098/2001, del 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la LCAP (en aquest sentit, l'actual operador ha aplicat durant els exercicis 2018 al 2021, un càrrec per despeses generals que anomena "despeses d'estructura" que resulta inferior als percentatges indicats).
- Referent a les despeses de personal del servei de restauració, es considera que en el període de prestació del servei la plantilla es manté estable a partir de les dades reals a octubre de 2024, actualitzant el seu cost en base a l'IPC estimat i preveient que aquesta estructura de plantilla podria assumir uns creixements moderats de l'activitat i número d'usuaris.
- No s'ha considerat la inversió necessària en el servei de restauració en base a les previsions realitzades per la Fundació, que preveuen que la inversió no serà a càrrec del concessionari, atès que el total d'aquesta seria assumida per la pròpia Fundació.

- En els plecs de condicions que han de regular el servei, no es preveu que el concessionari hagi de satisfer un cànon corresponent a un determinat percentatge sobre la xifra de vendes. En tot cas aquesta és una variable que pot ser objecte de millora per part dels licitadors i per aquest motiu no s'ha considerat com un concepte fixe de despesa en aquest estudi econòmic.
- Tots els imports del present document es presenten sense incorporar l'impost sobre el valor afegit, tret de manifestació explícita en sentit contrari.

En els punts següents, es detallen els aspectes específics de determinades de les hipòtesis.

SERVEI DE RESTAURACIÓ

Com s'ha indicat, els ingressos es preveuen estables, aplicant únicament els increments d'IPC estable del 2,6% més el diferencial de l'IPC dels productes d'alimentació del 0,9% i únicament un creixement anual vegetatiu del 1% durant els cinc anys de la concessió.

Despeses excloses:

Si bé com a punt de partida s'ha considerat l'estructura del compte de resultats presentats per l'actual concessionari, en base a les característiques del servei, es considera que determinades despeses assumides no es troben directament lligades a la configuració del servei i, per tant, s'han exclòs en les projeccions d'exercicis futurs o que en tot cas haurien de venir cobertes pel concepte de despeses generals: lloguers, subscripcions i despeses de representació.

Igualment, el concepte de "Despeses d'Estructura" utilitzat per l'actual concessionari, ha estat substituït pel de "Despeses Generals", a raó d'un 7% sobre el total de les despeses d'explotació (personal, consums i altres despeses).

Despeses de subministraments:

En l'actual configuració del contracte, les despeses dels subministraments de serveis de restauració i cafeteria són a càrrec de la Fundació. Si bé en el nou model de concessió es planteja la possibilitat que aquestes despeses vagin a càrrec del

concessionari, s'ha considerat prudent que aquestes despeses continuïn sent assumides per la Fundació, donat que no es disposa de comptadors diferenciats que permetin quantificar quina part del consums d'aigua, gas i electricitat del Col·legi Major correspondrien a la cafeteria i restaurant.

No obstant això, s'ha fet una estimació per part del servei de manteniment de la Fundació d'un cost de subministraments anuals de 36.000 €, si bé aquesta despesa no haurà de ser assumida pel concessionari:

- Aigua: 8.000 €
- Gas: 8.000 €
- Electricitat: 20.000 €

Assegurances:

En l'actual configuració del contracte, no es preveu el cost d'assegurança de Responsabilitat Civil, si bé en el nou model de concessió es preveu que aquestes despeses vagin a càrrec del concessionari, estimant-se un cost anual de 1.500 €.

Despeses d'amortització:

Tenint en compte que la inversió necessària en base a les previsions realitzades no serà assumida pel concessionari, no s'ha imputat despesa d'amortització en els exercicis futurs.

SERVEI DE VENDING

Ingressos:

Al haver-se produït una reducció dels ingressos en els darrers anys, s'ha pres com a punt de partida uns ingressos mitjans per màquina de vending de 2.900 € any, segons dades del mercat.

Consums:

S'ha estimat que el cost dels productes es situa a l'entorn d'un 70% del preu de venda, segons dades del mercat.

Altres despeses:

Correspon únicament a les despeses necessàries de conservació i l'amortització de la inversió, entenent que altres despeses indirectes podrien venir cobertes en el 7% de despeses generals també previst.

2.1.- Previsions d'activitat i projecció d'ingressos i despeses

De l'aplicació de les hipòtesis descrites anteriorment, en resultarien els següents comptes de resultats previsionals:

SERVEI RESTAURACIÓ

Increment	1%	1%	1%	1%	1%
IPC	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
IPC ALIMENTS	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

	Curs 2023-24 REAL	%	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Vendes comptat cafeteria	35.083		36.355	37.673	39.039	40.455	41.922
Vendes serveis especials	4.202		5.714	5.921	6.136	6.358	6.589
Vendes pensions	977.648		1.013.098	1.049.832	1.087.899	1.127.347	1.168.224
XIFRA DE NEGOCIS	1.016.933		1.055.167	1.093.427	1.133.075	1.174.160	1.216.735
TOTAL INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	1.016.933		1.055.167	1.093.427	1.133.075	1.174.160	1.216.735
Sous i salaris	560.532		387.050	397.114	407.439	418.032	428.901
Seguretat social a càrrec de l'empresa (30%)	74.383		116.115	119.134	122.232	125.410	128.670
Prorrata paga extra	8.969		0	0	0	0	0
Vestuari	2.789		2.862	2.936	3.012	3.091	3.171
DESPESES DE PERSONAL	646.673	53,42%	506.027	519.184	532.683	546.532	560.742
Matèries primeres (IPC Aliments)	447.265	36,95%	467.548	488.752	510.917	534.087	558.308
Material de neteja	17.775	1,47%	18.420	19.087	19.780	20.497	21.240
CONSUMS	465.040	38,42%	485.968	507.839	530.696	554.583	579.548
Cànon d'explotació	0	0,00%	0	0	0	0	0
Arrendaments	3.831	0,32%	0	0	0	0	0
Vaixella i menage	1.312	0,11%	1.360	1.409	1.460	1.513	1.568
Subministraments	0	0,00%	0	0	0	0	0
Assegurances	0	0,00%	1.500	1.554	1.611	1.669	1.730
Telèfon	1.170	0,10%	1.212	1.256	1.302	1.349	1.398
Reparacions i conservació	21.299	1,76%	22.071	22.872	23.701	24.560	25.451
Subscripcions	1.010	0,08%	0	0	0	0	0
Material d'oficina	1.010	0,08%	1.047	1.085	1.124	1.165	1.207
Programes DDD	1.279	0,11%	1.325	1.373	1.423	1.475	1.528
Comissions per vendes	506	0,04%	524	543	563	583	605
Transports	2.366	0,20%	2.452	2.541	2.633	2.728	2.827
Anàlisis bacteriològics	543	0,04%	563	583	604	626	649
Despeses diverses	342	0,03%	354	367	381	394	409
Despeses de representació	142	0,01%	0	0	0	0	0
Tributs	940	0,08%	974	1.009	1.046	1.084	1.123
Amortització immobilitzat (segons inversions previstes)	1.785	0,15%	0	0	0	0	0
ALTRES DESPESES	37.535	3,10%	33.383	34.593	35.847	37.147	38.494
Cost d'estructura	61.241	5,06%	71.776	74.313	76.946	79.678	82.515
DESPESES GENERALS (7%)	61.241	5,06%	71.776	74.313	76.946	79.678	82.515
TOTAL DESPESES D'EXPLOTACIÓ	1.210.489	100,00%	1.097.154	1.135.929	1.176.172	1.217.941	1.261.299
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ SENSE CÀNON	-193.556		-41.988	-42.502	-43.097	-43.782	-44.564

Increment	0%	0%	0%	0%	0%
IPC	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%

SERVEI VENDING

	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Estimació xifra negocis	11.600	11.902	12.211	12.529	12.854
XIFRA DE NEGOCIS	11.600	11.902	12.211	12.529	12.854
TOTAL INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	11.600	11.902	12.211	12.529	12.854
CONSUMS (50% Vendes)	5.800	5.951	6.106	6.264	6.427
Reparacions i conservació	1.000	1.036	1.074	1.113	1.153
Amortització immobilitzat	0	0	0	0	0
ALTRES DESPESES	1.000	1.036	1.074	1.113	1.153
Cost d'estructura	476	489	503	516	531
DESPESES GENERALS (7%)	476	489	503	516	531
TOTAL DESPESES D'EXPLOTACIÓ	7.276	7.476	7.682	7.893	8.111
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ SENSE CÀNON	4.324	4.425	4.529	4.635	4.743

	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ SERVEI RESTAURACIÓ	-41.988	-42.502	-43.097	-43.782	-44.564
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ SERVEI VENDING	4.324	4.425	4.529	4.635	4.743
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ ABANS CÀNON I IMPOSTOS	-37.664	-38.077	-38.568	-39.146	-39.820
BENEFICI INDUSTRIAL TEÒRIC 6% DE LES DESPESES	61.959	64.146	66.414	68.769	71.214
DIFERÈNCIA RESPECTE BENEFICI INDUSTRIAL TEORIC	99.623	102.222	104.983	107.916	111.034

BENEFICI INDUSTRIAL TEÒRIC 6% DE LES DESPESES ACUMULAT	332.502
DIFERÈNCIA RESPECTE BENEFICI INDUSTRIAL TEORIC ACUMULAT	525.778

2.2.- Opcions per garantir l'equilibri econòmic de la concessió.

D'acord a les hipòtesis plantejades en la projecció anterior, s'observa que amb les variables utilitzades i tenint en compte especialment el volum de costos de personal i de matèries primeres (actualitzades a un IPC superior al general), el servei de restauració ofereix un resultat negatiu en tots cinc anys a l'entorn d'uns 40.000 € anuals, que suposa un resultat anual inferior al que garantiria un benefici industrial d'entre 100.000 i 110.000 € anuals, sent el dèficit acumulat en els 5 anys de durada del contracte superior als 500.000 euros.

Per aquest motiu, per garantir la viabilitat del servei caldria contemplar un increment addicional dels ingressos o una modificació en determinades de les hipòtesis sota les que s'ha plantejat el servei.

L'opció possible per a garantir la viabilitat econòmica del servei podria ser la següent:

Alternativa: plantejament d'un increment del preu de les pensions que són satisfetes al concessionari, per tal d'equilibrar el compte d'explotació i assolir al menys un benefici industrial del 6% sobre les despeses d'explotació, en ser aquest un percentatge habitualment determinat per als contractes amb l'administració.

De considerar aquest benefici industrial mínim i tenint en compte un objectiu de rendibilitat acumulat durant els 5 anys de durada del contracte, seria necessari aplicar un increment addicional d'uns 97.500 sobre els ingressos de pensions, el que suposaria un **increment del preu de les pensions d'un 9,62 %**

Amb aquest increment del 9,62 % en les tarifes sobre els ingressos, mantenint estables la resta de previsions de despesa, permetria assolir de manera acumulada un benefici del 6% durant els 5 anys de durada del contracte, (entre 60.000 i 70.000 € anuals) respectant les variacions d'IPC inicialment calculades i les altres previsions de despesa i creixement vegetatiu dels ingressos.

En els quadres següents, s'exposa aquesta evolució dels resultats i del benefici industrial, aplicant un increment tarifari del 9,62 %, que es concreta en 97.500 € el primer any de vigència.

SERVEI RESTAURACIÓ

Increment	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
IPC	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%	2,60%
IPC ALIMENTS	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%

	Curs 2023-24 REAL	%	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Vendes comptat cafeteria	35.083		36.355	37.673	39.039	40.455	41.922
Vendes serveis especials	4.202		5.714	5.921	6.136	6.358	6.589
Vendes pensions	977.648		1.013.098	1.049.832	1.087.899	1.127.347	1.168.224
Previsió increment preu pensions any 1 (9,62%)			97.500	101.035	104.699	108.495	112.429
XIFRA DE NEGOCIS	1.016.933		1.152.667	1.194.462	1.237.773	1.282.655	1.329.164
TOTAL INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	1.016.933		1.152.667	1.194.462	1.237.773	1.282.655	1.329.164
Sous i salaris	560.532		387.050	397.114	407.439	418.032	428.901
Seguretat social a càrrec de l'empresa (30%)	74.383		116.115	119.134	122.232	125.410	128.670
Prorrata paga extra	8.969		0	0	0	0	0
Vestuari	2.789		2.862	2.936	3.012	3.091	3.171
DESPESES DE PERSONAL	646.673	53,42%	506.027	519.184	532.683	546.532	560.742
Matèries primeres (IPC Aliments)	447.265	36,95%	467.548	488.752	510.917	534.087	558.308
Material de neteja	17.775	1,47%	18.420	19.087	19.780	20.497	21.240
CONSUMS	465.040	38,42%	485.968	507.839	530.696	554.583	579.548
Cànon d'explotació	0	0,00%	0	0	0	0	0
Arrendaments	3.831	0,32%	0	0	0	0	0
Vaixella i menage	1.312	0,11%	1.360	1.401	1.442	1.484	1.527
Subministraments	0	0,00%	0	0	0	0	0
Assegurances	0	0,00%	1.500	1.545	1.590	1.637	1.685
Telèfon	1.170	0,10%	1.212	1.249	1.285	1.323	1.362
Reparacions i conservació	21.299	1,76%	22.071	22.738	23.402	24.085	24.788
Subscripcions	1.010	0,08%	0	0	0	0	0
Material d'oficina	1.010	0,08%	1.047	1.078	1.110	1.142	1.175
Programes DDD	1.279	0,11%	1.325	1.365	1.405	1.446	1.488
Comissions per vendes	506	0,04%	524	540	556	572	589
Transports	2.366	0,20%	2.452	2.526	2.600	2.675	2.754
Anàlisis bacteriològics	543	0,04%	563	580	597	614	632
Despeses diverses	342	0,03%	354	365	376	387	398
Despeses de representació	142	0,01%	0	0	0	0	0
Tributs	940	0,08%	974	1.004	1.033	1.063	1.094
Amortització immobilitzat (segons inversions previstes)	1.785	0,15%	0	0	0	0	0
ALTRES DESPESES	37.535	3,10%	33.383	34.391	35.395	36.428	37.491
Cost d'estructura	61.241	5,06%	71.776	74.299	76.914	79.628	82.445
DESPESES GENERALS (7%)	61.241	5,06%	71.776	74.299	76.914	79.628	82.445
TOTAL DESPESES D'EXPLOTACIÓ	1.210.489	100,00%	1.097.154	1.135.713	1.175.687	1.217.172	1.260.225
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ SENSE CÀNON	-193.556		55.512	58.750	62.086	65.484	68.939

Increment	0%	0%	0%	0%	0%
IPC	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%

SERVEI VENDING

	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Estimació xifra negocis	11.600	11.902	12.211	12.529	12.854
XIFRA DE NEGOCIS	11.600	11.902	12.211	12.529	12.854
TOTAL INGRESSOS D'EXPLOTACIÓ	11.600	11.902	12.211	12.529	12.854
CONSUMS (50% Vendes)	5.800	5.951	6.106	6.264	6.427
Reparacions i conservació	1.000	1.036	1.074	1.113	1.153
Amortització immobilitzat	0	0	0	0	0
ALTRES DESPESES	1.000	1.036	1.074	1.113	1.153
Cost d'estructura	476	489	503	516	531
DESPESES GENERALS (7%)	476	489	503	516	531
TOTAL DESPESES D'EXPLOTACIÓ	7.276	7.476	7.682	7.893	8.111
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ SENSE CÀNON	4.324	4.425	4.529	4.635	4.743

	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ SERVEI RESTAURACIÓ	55.512	58.750	62.086	65.484	68.939
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ SERVEI VENDING	4.324	4.425	4.529	4.635	4.743
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ ABANS CÀNON I IMPOSTOS	59.836	63.175	66.615	70.119	73.682

BENEFICI INDUSTRIAL TEÒRIC 6% DE LES DESPESES	61.959	64.133	66.387	68.726	71.153
DIFERÈNCIA RESPECTE BENEFICI INDUSTRIAL TEORIC	-2.123	-958	228	1.392	2.529

BENEFICI INDUSTRIAL TEÒRIC 6% DE LES DESPESES ACUMULAT	332.360
DIFERÈNCIA RESPECTE BENEFICI INDUSTRIAL TEORIC ACUMULAT	1.068

3. QUANTIFICACIÓ DEL CÀNON VARIABLE.

D'acord a les estipulacions dels termes del contracte de concessió de servei, no es preveu que el concessionari hagi de satisfer un cànon variable sobre la xifra de vendes anuals, o altres conceptes i, en qualsevol cas, aquesta seria una millora a oferir pels licitadors, sempre i quan la liquidació d'aquest cànon no suposi el trencament de l'equilibri econòmic de la concessió.

4. ALTRES CONSIDERACIONS.

- **Preu:** La retribució del concessionari estarà constituïda de la següent manera:
 - Menjador col·legials: la Fundació paga al concessionari en funció de les pensions servides, ja que aquesta cobra directament el servei als col·legials a partir de la quota mensual que abona per allotjar-se.
 - Menjador externs: els tiquets es compren a l'administració de la Fundació, i es sumen a la resta de pensions servides del menjador.
 - Cafeteria: el concessionari cobra directament de l'usuari a qui presta servei.
 - Vending: el concessionari recapta els ingressos de les màquines.
- **Subvenció pública:** no es preveu cap aportació que hagi de realitzar l'administració concedent durant la durada de la concessió, per tal de garantir l'equilibri econòmic de la concessió. En el supòsit que els resultats obtinguts pel concessionari siguin inferiors als previstos, en cap cas això suposarà una aportació pública, entenent que aquest és el risc operacional que assumirà el concessionari.
- **Consideració d'ajuda d'Estat:** l'article 285.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, estableix que en els supòsits que per a la viabilitat de la concessió es contemplin ajudes a la seva explotació, l'estudi de viabilitat s'haurà de pronunciar sobre l'existència d'una possible ajuda d'Estat i la compatibilitat de la mateixa amb el Tractat de Funcionament de la Unió Europea. En aquest sentit, una vegada presentat aquest pla de viabilitat, s'estableix que no hi haurà cap subvenció pública a l'explotació anual del servei.

- **Risc i ventura del concessionari i manteniment de l'equilibri econòmic:** L'execució del contracte es realitzarà a risc i ventura del concessionari i aquest es compromet a destinar al servei aquells recursos, tant humans com materials necessaris per a la correcta execució del servei. L'Administració concedent no participará del resultat de l'explotació del servei, si bé pot tenir dret a la percepció d'un cànon, sempre i quan aquest sigui un concepte ofert pels licitadors.

5. VALOR ESTIMAT.

D'acord al que s'estableix a l'article 101 de LCSP, en el cas dels contractes de concessió de serveis, el valor estimat del contracte estarà determinat per l'import net de la xifra de negocis, excloent l'import de l'Impost sobre el Valor Afegit, que segons les estimacions realitzades, generarà l'empresa concessionària durant l'execució del contracte (període inicial més pròrrogues), com a contraprestació dels serveis objecte del mateix.

Igualment, en el valor estimat del contracte s'hi inclourà, en virtut de l'establert a l'article 101.3.e de la LCSP, addicionalment a l'import de la xifra neta de negocis, el valor que s'estima per la cessió de l'espai i el valor dels subministraments que la Fundació posa a disposició del concessionari. L'empresa adjudicatària no adquirirà cap dret sobre el mobiliari, instal·lacions i equipament, a excepció del derivat de la seva utilització durant el període de vigència del contracte.

L'espai de la concessió consta d'una banda pel menjador i cuina amb una superfície de 576 m² (incloent magatzem, office i vestuaris) i, d'altra, la cafeteria ubicada a la planta principal de l'edifici de 232 m², incloent una petita cuina i magatzem, ocupant un total de **808 m²** dels Col·legis Majors Penyafort-Montserrat ubicat a Barcelona, Avinguda Diagonal 639-641.

El valor estimat de l'esmentada cessió d'espai és de 145.440 € per al primer any de vigència del contracte, atès que els lloguers actualment vigents per locals comercials a l'Avinguda Diagonal, Zona Universitària es troben en un interval mitjà a l'entorn de 15 Euros per m² i mes. Aquest import s'actualitzarà anualment en base al mateix IPC estimat en l'estudi de viabilitat econòmica del contracte.

El valor estimat dels subministraments assumits per la Fundació destinats a l'explotació de la concessió és de 36.000 euros per al primer any de vigència del contracte, tal i com s'ha indicat en la pàgina 11 d'aquest estudi de viabilitat. Aquest import s'actualitzarà anualment en base al mateix IPC estimat en l'estudi de viabilitat econòmica del contracte.

Pel que fa a la instal·lació de les màquines de vending incloses també en l'objecte contractual, es considera que la cessió de l'espai necessari per a la ubicació d'aquestes màquines és irrellevant en el còmput del valor estimat global del contracte.

Pel que fa al cost de les obres a realitzar pel concessionari que s'inclouen també en l'objecte contractual, però que no formen part de l'explotació de la concessió ja que seran abonades directament per la Fundació a l'empresa constructora subcontractada, i per tant, no impacten en la viabilitat del projecte, també han de formar part del valor estimat del contracte i aquest és de 379.564 euros. A

Pel que fa al cost de l'equipament a subministrar pel concessionari que s'inclouen també en l'objecte contractual, però que no formen part de l'explotació de la concessió ja que seran abonades directament per la Fundació a l'empresa subministradora subcontractada, i per tant, no impacten en la viabilitat del projecte, també han de formar part del valor estimat del contracte i aquest és de 276.489 euros.

D'acord a les estimacions realitzades en l'estudi econòmic del servei i prenent com a referència l'import net de la xifra de negocis durant el conjunt d'anys de vigència estimada del contracte per un total de 5 anys, incorporant una previsió d'increment del preu de les pensions del **9,62 %** per tal de garantir la viabilitat econòmica del contracte, més el valor de la cessió d'us de l'espai, el valor total estimat del contracte és el següent:

Exercici	Estimat
Any 1	1.164.267
Any 2	1.206.364
Any 3	1.249.984
Any 4	1.295.184
Any 5	1.342.018
Xifra de negocis	6.257.817
Any 1	145.440
Any 2	148.349
Any 3	151.167
Any 4	154.040
Any 5	156.966
Valor de la cessió d'espai (808 m2)	755.962
Any 1	36.000
Any 2	36.720
Any 3	37.418
Any 4	38.129
Any 5	38.853
Valor dels subministraments	187.119
Any 1	379.564
Valor de les obres	379.564
Any 1	276.489
Valor del subministrament d'equipament	276.489
TOTAL VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE	7.856.951