

Marc contractual

Objecte	Gestió de l'exploració del servei de bar-cafeteria i restaurant de d'Edifici Vèrtex de la Universitat Politècnica de Catalunya.																
Espais	<p>Única planta amb un total d'aproximadament ~211 m², i terrassa exterior amb una superfície aproximada de ~40 m². El total de l'espai comporta les següents zones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrassa exterior - Zona barra/cafeteria - Zona Menjador - Cuina calenta - Sala freda cuina - Plonge i manteniment en calent - Magatzem sec - WC/vestidors - Passadís accés vestidors /zona emmagatzematge freda 																
Règim econòmic	<ul style="list-style-type: none"> - Carència temporal de cànon durant tot el període. - Risc operacional de l'adjudicatari en l'exploració. - Obligació per part de l'adjudicatari de subrogació o costos d'optimització del personal amb dret de subrogació. 																
Inversions a càrrec de l'adjudicatari	<p>L'adjudicatari haurà d'assumir inversions inicials per un valor estimat d'aproximadament 65.000€, que inclouen reformes i equipaments integrals per als següents ítems:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Equipaments necessaris per a la correcta execució del servei que garantitzin tant la qualitat del servei com la seguretat alimentària. - Pintura i il·luminació interiors. - Mobiliari i menatge suficients per a garantir el cobriment del servei. 																
Projecció de l'escenari	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Paràmetre</th> <th>Valor aplicat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Creixement preus venda (IPC)</td> <td>2,0% anual</td> </tr> <tr> <td>Creixement consum anual (demanda sector)</td> <td>3,9% anual</td> </tr> <tr> <td>Creixement cost compres (matèries primeres)</td> <td>2,5% anual</td> </tr> <tr> <td>Creixement salarial (Conveni Hostaleria Cat.)</td> <td>3,0% anual</td> </tr> <tr> <td>Provisió absentisme y dies lliure disposició</td> <td>9%</td> </tr> <tr> <td>CAPEX manteniment anual</td> <td>2% sobre vendes</td> </tr> <tr> <td>Ticket medi actual</td> <td>3,65 €</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>*S'ha suposat que la totalitat dels costos i ingressos son pagats i cobrats al comptat. No es contemplan possibles costos financers.</i></p>	Paràmetre	Valor aplicat	Creixement preus venda (IPC)	2,0% anual	Creixement consum anual (demanda sector)	3,9% anual	Creixement cost compres (matèries primeres)	2,5% anual	Creixement salarial (Conveni Hostaleria Cat.)	3,0% anual	Provisió absentisme y dies lliure disposició	9%	CAPEX manteniment anual	2% sobre vendes	Ticket medi actual	3,65 €
Paràmetre	Valor aplicat																
Creixement preus venda (IPC)	2,0% anual																
Creixement consum anual (demanda sector)	3,9% anual																
Creixement cost compres (matèries primeres)	2,5% anual																
Creixement salarial (Conveni Hostaleria Cat.)	3,0% anual																
Provisió absentisme y dies lliure disposició	9%																
CAPEX manteniment anual	2% sobre vendes																
Ticket medi actual	3,65 €																

Comptant amb les dades aportades per l'anterior explotador, revisió infraestructural de la instal·lació, dades històriques i previsions econòmiques del sector, índex de preus, convenis i diverses publicacions sectorials i generals, se n'extreu un anàlisi econòmic i projecció estimada de negoci per als propers anys. Sota aquestes condicions es determinaria com a viable aquesta licitació. S'adjunta al present document la projecció del resultat de l'exploració de l'escenari model d'acord amb el marc de contracte anteriorment assenyalat.



Pablo Morales
Consultoria/peritatge alimentari

Barcelona, 13 d'Abril de 2026

ANNEX PROYECCIÓN CAFETERIA VÉRTEX

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
CUENTA DE RESULTADOS PROYECTADA (Volumen Dinámico)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Población Potencial (ESCENARIO BASE)	780	780	780	780	780	780	780	780	780	780
% de Uso Diario Estimado	35,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%
Ventas ordinarias del centro	346.890 €	363.937 €	371.216 €	378.640 €	386.213 €	393.937 €	401.816 €	409.852 €	418.050 €	426.411 €
Eventos*	57.252 €	60.066 €	61.267 €	62.493 €	63.742 €	65.017 €	66.318 €	67.644 €	68.997 €	70.377 €
Ingresos totales	404.143 €	424.003 €	432.483 €	441.133 €	449.956 €	458.955 €	468.134 €	477.497 €	487.046 €	496.787 €
Compras	-129.326 €	-136.346 €	-139.755 €	-143.249 €	-146.830 €	-150.501 €	-154.263 €	-158.120 €	-162.073 €	-166.125 €
Compras Auxiliares	-8.083 €	-8.480 €	-8.650 €	-8.823 €	-8.999 €	-9.179 €	-9.363 €	-9.550 €	-9.741 €	-9.936 €
Personal (Ajustado por volumen) + SS a cargo de la E*	-168.681 €	-161.005 €	-165.835 €	-170.810 €	-175.935 €	-181.213 €	-186.649 €	-192.248 €	-198.016 €	-203.956 €
Provisión por absentismo y días libre disposición	-16.868 €	-16.101 €	-16.584 €	-17.081 €	-17.593 €	-18.121 €	-18.665 €	-19.225 €	-19.802 €	-20.396 €
Costes Directos Variables	-322.957 €	-321.932 €	-330.823 €	-339.963 €	-349.357 €	-359.014 €	-368.940 €	-379.143 €	-389.631 €	-400.412 €
Margen Bruto	81.185 €	102.071 €	101.660 €	101.170 €	100.599 €	99.941 €	99.194 €	98.354 €	97.415 €	96.375 €
Suministros	-20.207 €	-20.611 €	-21.023 €	-21.444 €	-21.873 €	-22.310 €	-22.757 €	-23.212 €	-23.676 €	-24.149 €
Alquileres y cánones	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Cánon	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Mantenimiento y reparaciones	-6.062 €	-6.183 €	-6.307 €	-6.433 €	-6.562 €	-6.693 €	-6.827 €	-6.963 €	-7.103 €	-7.245 €
Resto de costes	-16.166 €	-16.489 €	-16.819 €	-17.155 €	-17.498 €	-17.848 €	-18.205 €	-18.569 €	-18.941 €	-19.320 €
Costes directos del centro	-42.435 €	-43.284 €	-44.149 €	-45.032 €	-45.933 €	-46.852 €	-47.789 €	-48.744 €	-49.719 €	-50.714 €
Margen de Contribución	38.750 €	58.788 €	57.511 €	56.138 €	54.666 €	53.090 €	51.405 €	49.609 €	47.696 €	45.661 €
Estructura	-24.249 €	-24.734 €	-25.228 €	-25.733 €	-26.247 €	-26.772 €	-27.308 €	-27.854 €	-28.411 €	-28.979 €
EBITDA	14.502 €	34.054 €	32.283 €	30.405 €	28.418 €	26.317 €	24.098 €	21.755 €	19.285 €	16.682 €
Margen EBITDA	3,59%	8,03%	7,46%	6,89%	6,32%	5,73%	5,15%	4,56%	3,96%	3,36%
Flujo de Inversión (CAPEX) - SOBRE VENTAS ORDINARIAS + EVENTOS	-65.000 €	-8.480 €	-8.650 €	-8.823 €	-8.999 €	-9.179 €	-9.363 €	-9.550 €	-9.741 €	-9.936 €
FLUJO DE CAJA LIBRE	-50.498 €	25.574 €	23.633 €	21.583 €	19.419 €	17.138 €	14.735 €	12.205 €	9.544 €	6.746 €
FLUJO DE CAJA ACUMULADO (Payback)	-50.498 €	-24.924 €	-1.291 €	20.292 €	39.711 €	56.849 €	71.584 €	83.789 €	93.333 €	100.079 €

NOTAS:
AÑO 2027 SE ESTIMA UN COSTE DE DESPIDO DE TRES TRABAJADORES (IMPROCEDENTE) DE 12.356 €

*eventos: estimación media 3 años de eventos UPC