

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA PARA LA INSTALACIÓN, EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE MÁQUINAS EXPENDEDORAS DE BEBIDAS Y PRODUCTOS ALIMENTICIOS EN EL EDIFICIO SEDE CORPORATIVA DE LA AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA (IDEA)

Nº Expediente: CONTR 2024 314943

TIPO DE CONTRATO: CONCESIÓN DE SERVICIOS

PROCEDIMIENTO: ABIERTO

1.-Objeto y justificación del estudio

Como actuación previa a la contratación de la concesión del mencionado “Servicio de Instalación, Explotación y Mantenimiento de Máquinas Expendedoras de Bebidas y Productos Alimenticios” en el Edificio Sede Corporativa de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (IDEA en lo sucesivo), sito en C/ Leonardo Da Vinci, 17 A, Parque Científico Tecnológico Cartuja, (Sevilla)”, se redacta el presente estudio de viabilidad económico-financiera.

En este documento se desarrollan los aspectos económicos más importantes que configuran la concesión del servicio, exponiendo las características, realizando una valoración y justificando la viabilidad económica del servicio que prestará a la Agencia IDEA.

El presente Estudio de Viabilidad Económico-Financiera se redacta de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP en lo sucesivo), concretamente en su Artículo 285.2, en virtud del cual “en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico financiera.”

En virtud de los Artículos 297 y 247.6 de la LCSP se establece la posibilidad de acordar la sustitución del estudio de viabilidad por un estudio de viabilidad económico-financiera cuando se considere suficiente en atención a la naturaleza y finalidad de la obra o cuantía de la inversión requerida. Por tanto, y teniendo en cuenta que en la concesión del servicio objeto de este contrato no prevé la realización de obras o inversiones de cuantía significativa, se considera suficiente la realización del estudio de Viabilidad Económico-Financiera objeto del presente documento.

2.-Finalidad y justificación del servicio

La finalidad del contrato propuesto es la gestión indirecta, mediante concesión de servicios, de la Instalación, Explotación y Mantenimiento de Máquinas Expendedoras de Bebidas y Productos Alimenticios en el Edificio Sede Corporativa de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, IDEA y de la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico, TRADE, sito en C/ Leonardo Da Vinci, 17 A, Parque Científico Tecnológico Cartuja, (Sevilla), siendo este servicio susceptible de explotación económica por particulares.

JAIME GARCIA-AGUNDEZ PÉREZ-COCA - EXTERNO		07/05/2024	PÁGINA 1/6
MARIA ANTONIA RODRIGUEZ MARQUEZ - EXTERNO			
VERIFICACIÓN	BndJAYVPSX8CBPOMUZZT5PKFAG57X0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La necesidad de esta contratación se debe a que el horario laboral en el Edificio es de 7:00 a 20:00 horas de lunes a miércoles, y de 7:00 a 16:30 de jueves a viernes, y por conciliación laboral y familiar o bien por acumulación puntual de tareas, las personas que trabajan en el Edificio pueden distribuir su jornada de trabajo dentro de dicha banda horaria, por lo que se hace necesario disponer de máquinas expendedoras de bebidas y productos alimenticios dentro del Edificio para poder adquirirlos en horarios a menudo no cubiertos por la oferta de servicios en la zona, o bien en las horas centrales del día en épocas del año con temperaturas ambientales extremas en el exterior.

Todo ello supondría además un ahorro económico para el personal que trabaja en el Edificio que necesitase adquirir alimentos y bebidas dentro del Edificio por los referidos motivos de horario, generando comodidad durante su jornada laboral y mayor compatibilidad con las pausas por descanso, además de generar confortabilidad al público y personal externo que a menudo acude al Edificio para gestiones, visitas y reuniones.

En conclusión, con este contrato se atendería de forma directa a la demanda de alimentos y bebidas del personal que trabaja en el referido Edificio, facilitando el cumplimiento de su jornada laboral y consiguiendo una mayor eficacia y eficiencia en la prestación de sus servicios; y además permite prestar un servicio a público y personal externo que frecuentemente acude al Edificio por diversos motivos relacionados con la actividad que se desarrolla en el mismo.

3.-Justificación de la utilización del contrato de concesión de servicios

La finalidad de la contratación propuesta es la instalación, explotación y mantenimiento de máquinas expendedoras de bebidas y productos alimenticios para su utilización por el personal empleado en el Edificio, así como por el público y personal externo que acuda al Edificio por motivos relacionados con su actividad administrativa.

Para poder atender a la necesidad planteada, se considera idónea la celebración de un contrato de concesión de servicios, tal y como está definido en el artículo 15 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), al cumplirse los siguientes requisitos:

- A través del presente contrato, se encomienda a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación es competencia de la Agencia IDEA.
- La contrapartida por la gestión del servicio para el concesionario está constituida por el derecho a explotar este servicio.
- El derecho de explotación de este servicio implica la transferencia al concesionario del riesgo operacional, abarcando el riesgo de demanda y el de suministro. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda. La exposición del concesionario al riesgo de mercado constituye el factor clave para haber optado por el contrato de concesión de servicio frente al contrato de servicios, puesto que constituye un incentivo fundamental para que el contratista trate de poner todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor afluencia posible y rentabilizar la explotación ofreciendo un servicio de calidad. La asunción del riesgo por el concesionario redundará en la buena gestión del servicio, lo que incidirá en una mayor satisfacción de l@s usuari@s del mismo.

Por otro lado, a través del contrato de concesión de servicio la entidad contratante percibiría ingresos a través del canon que recibe del concesionario, por lo que en principio no supondría gasto alguno para la misma.

JAIME GARCIA-AGUNDEZ PÉREZ-COCA - EXTERNO		07/05/2024	PÁGINA 2/6
MARIA ANTONIA RODRIGUEZ MARQUEZ - EXTERNO			
VERIFICACIÓN	BndJAYVPSX8CBPQMIZ7T5PKFAG57XQ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



4.-Inversiones a realizar

No se prevé que el concesionario realice inversión u obra para la realización de la actividad, salvo aquellas que puedan ser necesarias para la instalación de las máquinas, en cuyo caso se requerirá autorización expresa por parte de la Agencia IDEA.

5.-Previsiones sobre la demanda de uso

Los principales destinatarios de las máquinas expendedoras serán las personas que trabajan en el referido Edificio, aproximadamente 296 emplead@s, además de las personas visitantes autorizadas y el personal externo que presta servicios en el Edificio, 40 personas aproximadamente, lo que hacen un total aproximado de 336 personas, salvo personal que pudiese encontrarse en teletrabajo.

6.- Datos económicos

Para la obtención de los datos económicos estimados a 1 año, se ha considerado un cómputo de 247 días laborables al año, y con el referido número de 296 emplead@s con una tasa estimada de teletrabajo del 30% de los días laborables. Se considera además que tienen un mes de vacaciones, más una tasa del 5% por absentismo debido a incapacidades laborales transitorias, trabajos en exterior u otras circunstancias.

Con todos estos datos, resultaría un número promedio de número de personas por días de ocupación en un mes de $= 296 \times 247 \times 0,7 \times 0,95 \times 11 / 12 / 30 = 1.486$. En base a este dato y a la experiencia contrastada de otros contratos de concesión de servicios de máquinas expendedoras en otros organismos de la Junta de Andalucía sobre los consumos estimados para un periodo de un año de los tipos de productos a expender según el Pliego de Prescripciones Técnicas del Contrato, y suponiendo los precios de venta unitarios máximos que se podrán aplicar según dicho Pliego, se obtiene el cálculo estimativo de los **posibles ingresos para el concesionario**, detallado en las dos tablas siguientes:

MÁQUINA DE BEBIDAS CALIENTES				OCUPANTES X DÍAS PROMEDIO MENSUAL
				1.486
PRODUCTO	CANTIDAD ESTIMADA DE CONSUMO ANUAL/UNIDAD	PRECIO UNITARIO MÁXIMO €/IVA EXCLUIDO	ESTIMACIÓN TOTAL RECAUDADO MÁXIMO €/IVA EXCLUIDO	CANTIDAD PROMEDIO ESTIMADA DE CONSUMO MENSUAL POR OCUPANTE
Café o' descafeinado corto 150-160cc	9.000	0,60 €	5.400,00 €	6,06
Café largo o' descafeinado 150-160cc	3.000	0,60 €	1.800,00 €	2,02
Café con leche o' descafeinado 150-160cc	6.000	0,60 €	3.600,00 €	4,04
Café cortado o' descafeinado 150-160cc	1.500	0,60 €	900,00 €	1,01
Capuchino o' descafeinado 150-160cc	1.500	0,70 €	1.050,00 €	1,01
Chocolate 150-160cc	1.500	0,75 €	1.125,00 €	1,01
Leche manchada 150-160cc	150	0,60 €	90,00 €	0,10
Infusiones 150-160cc	150	0,60 €	90,00 €	0,10
SUMA	-	-	14.055,00 €	

JAIME GARCIA-AGUNDEZ PÉREZ-COCA - EXTERNO		07/05/2024	PÁGINA 3/6
MARIA ANTONIA RODRIGUEZ MARQUEZ - EXTERNO			
VERIFICACIÓN	BndJAYVPSX8CBPQMUZZT5PKFAG57XQ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En la columna más a la derecha de esta tabla y de la siguiente se muestran las cantidades promedio estimadas de consumos mensuales de cada uno de los artículos por cada ocupante del Edificio; puede comprobarse que dichas cantidades resultan razonablemente verosímiles, lo que corrobora que estos niveles de consumo son realmente alcanzables, y más teniendo en cuenta que en el referido cómputo de 1.486 ocupantes por día durante un mes NO se está teniendo en cuenta las visitas ni el personal externo que presta servicios en el Edificio, que también son posibles consumidores para las máquinas de vending.

MÁQUINAS MIXTAS DE BEBIDAS Y FRIAS Y DE COMIDAS SALUDABLE				OCUPANTES X DÍAS PROMEDIO MENSUAL
				1.486
PRODUCTO	CANTIDAD ESTIMADA DE CONSUMO ANUAL/UNIDAD	PRECIO UNITARIO MÁXIMO €/IVA EXCLUIDO	ESTIMACIÓN TOTAL RECAUDADO MÁXIMO €/IVA EXCLUIDO	CANTIDAD PROMEDIO ESTIMADA DE CONSUMO MENSUAL POR OCUPANTE
Refrescos de Cola /light/ cero azúcares/ cero cafeínas 33cl	750	0,90 €	675,00 €	0,50
Refrescos de Naranja/ Limón 33cl	150	0,90 €	135,00 €	0,10
Refrescos sin gas 33cl	50	0,90 €	45,00 €	0,03
Zumos de frutas 100% natural. Sin agua ni azúcar añadida 25cl	25	0,90 €	22,50 €	0,02
Zumos con leche 33cl	25	0,90 €	22,50 €	0,02
Bebida isotónica 33cl	50	0,90 €	45,00 €	0,03
Té helado 33cl	15	0,90 €	13,50 €	0,01
Batidos 20cl	10	1,00 €	10,00 €	0,01
Agua mineral 50cl o más	750	0,55 €	412,50 €	0,50
Ensaladas vegetales frescas140-165gr	1.200	2,50 €	3.000,00 €	0,81
Ensalada de frutas150gr	1.200	2,50 €	3.000,00 €	0,81
Ensalada de pasta 240 gr	1.200	2,50 €	3.000,00 €	0,81
Sopas, cremas o purés, fríos o calientes (gazpacho) 240 gr/33cl	1.200	2,00 €	2.400,00 €	0,81
Verduras 200gr	1.200	2,00 €	2.400,00 €	0,81
Sándwiches y bocadillos, siempre que cumplan los criterios establecidos para grasas, azúcares y sal. Sándwiches 115-150gr/ bocadillos 165-175gr	1.800	2,00 €	3.600,00 €	1,21
Snacks y galletas sin grasas saturadas ni azúcares 25-50gr	1.800	1,00 €	1.800,00 €	1,21
Bizcochos, tortitas de arroz, de avena sin grasas saturadas ni azúcares. 25-50gr	1.800	1,00 €	1.800,00 €	1,21
Yogures Desnatados con frutas o sin frutas, con cereales o enriquecidos, bio, etc. 125gr	600	0,60 €	360,00 €	0,40
Frutas frescas, enteras o mínimamente procesadas que no contengan azúcares añadidos. 200gr	300	1,20 €	360,00 €	0,20
Frutos secos que no contengan azúcares ni grasas añadidas (ni fritos, ni tostados con aceite) y cuyo contenido en sal no supere el límite establecido por la Estrategia NAOS. 25g o más	1.800	0,90 €	1.620,00 €	1,21
Cereales de desayunos y barras de cereales siempre que cumplan los criterios establecidos para grasas, azúcares y sal. 300gr	1.800	1,10 €	1.980,00 €	1,21
Caramelos sin azúcar. 35-40gr	300	1,00 €	300,00 €	0,20
SUMA	-	-	27.001,00	



La suma de los resultados estimados de recaudación en las dos tablas anteriores resulta 14.055,00 € + 27.001,00 € = **41.056,00 €** antes de IVA, equivalente a **49.677,76 €** IVA 21% incl que sería la **estimación de posibles ingresos anuales para el concesionario**, que por los motivos anteriormente indicados se considera realmente alcanzable, y más teniendo en cuenta que en la estimación realizada no se ha tenido en cuenta las posibles visitas ni el personal externo que presta servicios en el Edificio.

En cuanto a los costes para el concesionario:

- Coste y financiación de la inversión: no se prevé que el concesionario tenga que llevar a cabo inversiones u obras.
- Costes de compras de los productos ofrecidos en las máquinas: por información obtenida de precios de distribuidores mayoristas, serían aproximadamente el 48 % de los precios máximos de venta indicados en las tablas anteriores, incluido su transporte. Por lo tanto, su coste anual estimado sería 41.056,00 € x 0,48 = 19.706,88 € antes de IVA.
- Otros costes para el concesionario: se ha realizado una previsión en base a la información suministrada por otros contratos de organismos públicos publicados en el Perfil del Contratante de la Junta de Andalucía.
 - Laborales (incluye costes cotizaciones seguridad social): se considera que para reposiciones de productos, mantenimiento, limpieza y reparación de las tres máquinas se requerirá como promedio un tercio de la jornada laboral de un operario. De ello resultaría un coste anual estimado de 23.000 € (salario bruto anual algo superior al SMI) x 1,37 (cotizaciones SS) = 31.510 € / 3 = 10.503 € antes de IVA, anual.
 - Gestoría: 1.200 € antes de IVA, anual.
 - Seguro de responsabilidad civil, anual: 600 € antes de IVA.
 - Canon de concesión – 363,00 € antes de IVA, anual.
- Gastos de consumos de agua y electricidad serán por cuenta de la Agencia IDEA, no suponiendo ningún gasto para el concesionario.
- De todo ello resulta la siguiente estimación de total costes anuales para el concesionario: 19.706,88 € + 10.503 € + 1.200 € + 600 € + 363 € = 32.372,88 € antes de IVA.
- Considerando un 13% de costes generales de estructura de empresa (mínimo considerado para licitaciones de contratos de obras, en virtud del Art. 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre): 32.372,88 € x 0,13 = 4.208,47 € antes de IVA, anual.

De todo ello resultará un **coste anual estimado para el concesionario de 36.581,35 €** antes de IVA.

Finalmente y en base a lo anteriormente expuesto, **la simulación de cuenta de resultados para el concesionario del contrato sería la siguiente:**

- Estimación de posibles ingresos anuales para el concesionario: 41.056,00 € antes de IVA.
- Estimación de costes anuales estimados para el concesionario: 36.581,35 € antes de IVA.

Teniendo en cuenta la duración del contrato, estipulado en **24 meses**, prorrogables a 24 meses adicionales, los resultados de la simulación serían los siguientes:

- Estimación de posibles ingresos para el concesionario para la duración del contrato, 24 meses: **82.112 €** antes de IVA.
- Estimación de costes estimados para el concesionario para la duración del contrato, 24 meses:

JAIME GARCIA-AGUNDEZ PÉREZ-COCA - EXTERNO		07/05/2024	PÁGINA 5/6
MARIA ANTONIA RODRIGUEZ MARQUEZ - EXTERNO			
VERIFICACIÓN	BndJAYVPSX8CBPOMUZZT5PKFAG57X0	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



73.162,70 € antes de IVA.

- Beneficio bruto estimado = 82.112 € - 73.162,70 € = **8.949,30 €** antes de IVA, lo que supone un margen **estimado de beneficio industrial** de 8.949,30 € / 73.162,70 € x 100 = **12,23%**, de lo que cabe deducir que **el contrato así planteado resultará económicamente viable, e incluso atractivo para las posibles empresas licitadoras**, y más teniendo en cuenta que en la estimación realizada no se han tenido en cuenta los posibles consumos por parte de las posibles visitas ni del personal externo que presta servicios en el Edificio.

De hecho y como se va a deducir a continuación, existirá un holgado **umbral de rentabilidad**, que sería nivel de facturación a partir de la cual la actividad resultaría rentable, y que se obtiene calculando el nivel de facturación para el que los Ingresos para el Concesionario se igualan a sus Costes, lo que según los datos e hipótesis anteriormente expuestas, se calcularía del siguiente modo:

$$\text{IngrUm} = ((\text{IngrUm} \times 0,48) + 10.503 \text{ €} + 1.200 \text{ €} + 600 \text{ €} + 363 \text{ €})) \times (1 + 13/100)$$

Despejando dicha variable IngrUm, nivel de ingresos anual umbral de rentabilidad, resulta igual a 31.277,49 € antes de IVA, lo que para la duración del contrato estipulado en 24 meses, resultaría un **nivel de ingresos umbral de rentabilidad para el contrato de 62.554,98 €** antes de IVA, que supondría un descenso del **23,83 %** sobre la estimación de posibles ingresos para el concesionario, **82.112 €** antes de IVA, anteriormente deducida con unas hipótesis conservadoras en cuanto a número de posibles usuarios. Este resultado corrobora la **moderación del riesgo operacional** que asume la empresa adjudicataria por el hecho de que la facturación realmente obtenida no cumpliera las expectativas estimadas, lo que refuerza aún más la deducción de que **el contrato así planteado resultará económicamente viable, y atractivo para las posibles empresas licitadoras**.

Área de Recursos Humanos y Medios

JAIME GARCIA-AGUNDEZ PÉREZ-COCA - EXTERNO		07/05/2024	PÁGINA 6/6
MARIA ANTONIA RODRIGUEZ MARQUEZ - EXTERNO			
VERIFICACIÓN	BndJAYVPSX8CBPQMIZ7T5PKFAG57XQ	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	