

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERO PARA LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIO PARA LA INVERSIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CAFETERÍA DEL NUEVO EDIFICIO DEL HOSPITAL CLÍNICO UNIVERSITARIO DE VALENCIA, DEPARTAMENTO DE SALUD VALENCIA CLÍNICO MALVARROSA

I. OBJETIVOS Y ALCANCE DEL TRABAJO

El objeto de este documento es la presentación de un estudio de viabilidad económico financiero para la licitación de un contrato de inversión y concesión del Servicio de cafetería en el Hospital Clínico Universitario de Valencia.

La concesión se prevé para 10 años, 5 iniciales y hasta 5 prórrogas anuales. Las previsiones realizadas en este estudio se realizarán para 10 años.

En este documento se desarrollarán los aspectos más importantes que configuran el Servicio de explotación previa inversión de la cafetería ubicada en el nuevo edificio del Hospital Clínico del Departamento de Salud Valencia Clínico Malvarrosa.

II. JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCION DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA

De conformidad con el artículo 18-3 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos de Sector público: *“En el supuesto de que el contrato mixto contenga elementos de una concesión de obras o de una concesión de servicios, deberá acompañarse del correspondiente estudio de viabilidad ...”*, que tendrá un carácter previo según el artículo 285-2: *“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, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto”*

A falta de más concreción para determinar en qué caso se realizará cada estudio en el contrato de concesión de servicios, según se establece en el art. 297 de la LCSP *“Regulación supletoria”*, recurrimos por analogía, a lo establecido para el contrato de concesión de obras del artículo 247-6 de la LCSP: *“La Administración concedente podrá acordar motivadamente la sustitución del estudio de viabilidad a que se refieren los apartados anteriores por un estudio de viabilidad económico financiera cuando por la naturaleza y finalidad de las obras o por la cuantía de la inversión requerida considerara que esté es suficiente”*

El presente estudio tiene por objeto proporcionar información que facilite evaluar la viabilidad económica y financiera de la concesión de la gestión del Servicio de explotación de cafetería, previa inversión, ubicada en el Hospital Clínico del Departamento de Salud Valencia Clínico Malvarrosa facilitando, de una manera sencilla y objetiva, los datos económicos y financieros que permitan:

- Establecer la capacidad financiera de los posibles licitadores, para que la explotación del servicio pueda realizarse con una calidad óptima.
- Garantizar la sostenibilidad de la concesión en la doble vertiente ingresos-gastos.
- Que el adjudicatario de la concesión obtenga una rentabilidad razonable.

- Para la elaboración del presente estudio se ha tenido en cuenta:

Se trata de un servicio novedoso al no existir cafetería propia en estos momentos, con una demanda cautiva en el Hospital principal, Hospital Clínico Universitario de Valencia cuyos usuarios no tiene más opción que las máquinas dispensadoras, sin salir a la vía pública.

- Inversión inicial y su amortización.
- El gasto en remodelación de espacios.
- El coste de personal.
- El coste de los servicios exteriores.
- El coste en materia prima.

III. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL SERVICIO

La finalidad del contrato propuesto es la inversión inicial en el espacio facilitado por el Departamento de Salud y la explotación y gestión de la cafetería del Hospital Clínico Universitario de Valencia.

Un servicio de cafetería cercano y rápido permite compatibilizar el trabajo de los profesionales y la actividad de pacientes y acompañantes con la alimentación diaria. La ubicación de las cafeterías dentro del hospital mejora la accesibilidad y la compatibilidad mencionada, razones que justifican el contrato de concesión de servicio de cafetería incluido en esta licitación.

Puesto que la actividad hospitalaria cuantitativa y cualitativamente determina el consumo de la cafetería, se pasa a detallar algunos datos que determinan los ingresos del servicio de cafetería.

La población adscrita del Departamento de Salud de Valencia Clínico Malvarrosa aproximadamente a 359.275 personas.

El número de trabajadores del Hospital Clínico Malvarrosa de Valencia es aproximadamente 3.500

El número de camas hospitalarias es de 603 (Hospital Clínico Universitario de Valencia), ascendiendo a 990 en 2025 con la creación del nuevo hospital.

El número de pacientes atendidos en consultas externas presenciales en el Hospital Clínico en el año 2022 fue de 379.334 pacientes, cifra que ascendió a 426.490 en el año 2023 pacientes, además de contar con un total de 174 consultas externas semanales para atender las pruebas técnicas derivadas al turno de tarde.

Las nuevas consultas externas puestas en marcha en diciembre del 2024 con el nuevo edificio implicarán la actividad de 109 consultas totales, de 82 puestos de hospital de día y de 65 espacios para técnicas específicas, no teniendo en cuenta para el objeto del presente informe, las visitas programadas en los centros de atención primaria ni especializada.

Estos datos muestran la magnitud del Número de personas que diariamente acuden al hospital por diversos motivos e incide en la necesidad de un servicio de restauración ágil y cercana.

Este contrato tendrá una duración de 5 años prorrogables 5 años más, y el estudio se realiza para este horizonte temporal, partiendo de la situación actual.

IV. PREVISIÓN DE EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y COSTES DEL SERVICIO

La demanda de uso del servicio de cafetería para el Hospital Clínico Universitario de Valencia se fundamenta en la población usuaria del servicio, así como aquella que se encuentra bajo su área de influencia.

Aunque es difícil prever la demanda real que va a tener el servicio, así como el gasto medio por usuario puesto el mismo va a depender de la calidad/precio de los productos que la concesionaria ofrezca a los compradores es de suponer que el concesionario intentará poner todos los medios a su alcance para que la demanda crezca de manera significativa año tras año de manera que la rentabilidad de la explotación sea la máxima.

Cálculo de ingresos:

El cálculo de ingresos se ha estimado en función de usuarios / año (trabajadores, consultas, visitas y otros), el porcentaje de uso de la cafetería para cada uno de estos grupos, el gasto medio por usuarios según los precios medios de los artículos a consumir.

Para el cálculo de las ventas se ha estimado que las mismas variarán porcentualmente en cada anualidad, en la siguiente tabla se muestran los cálculos de los ingresos en la primera anualidad punto de partida evolutiva para los siguientes años:

| SERVICIO | CLIENTES/DÍA | CONSUMO MEDIO €/SIN IVA | DÍAS | €/SIN IVA |
|----------------------------|--------------|----------------------------|------|---------------------|
| CAF. PÚBLICO | 215 | 2,58 € | 365 | 202.465,50 € |
| CAF. PERSONAL | 152 | 2,48 € | 365 | 137.590,40 € |
| TOTAL MENÚS DÍA | 209 | 7,62€ | 365 | 581.291,70 € |
| TOTAL AÑO (SIN IVA) | | | | 921.347,60 € |

Cálculo de costes:

En el estudio se han tenido en cuenta los distintos gastos que serán necesarios para ejercer la actividad:

- Duración del contrato 10 años.
- Canon mínimo de 5.000 € + Iva/ anuales
- Suministros topados a un máximo de 15.000 € + Iva / anuales.
- Para la estimación de ventas se han contemplado las tarifas actuales de Hospitales paralelos, teniendo en cuenta por tanto la situación real del mercado.
- Se estima una revisión de tarifas anuales de acuerdo a la media de 50% IPC, 50% convenio
- Se estima revisión de costes de acuerdo a Aprovisionamientos IPC, gastos de personal convenio.
- En la estimación de ventas se incluye la prestación del servicio del uso particular de la cafetería de los/as trabajador/as (usuarios internos).
- Los precios de cafetería de los usuarios internos se han estimado de acuerdo a los actuales en hospitales similares, precios de mercado.
- El importe total de la inversión se ha valorado de acuerdo a la propuesta realizada

por el servicio de ingeniería y mantenimiento y su conocimiento sobre el nivel de entrega de obras e instalaciones por parte de las empresas constructoras, aplicando en la cuenta de pérdidas y ganancias la amortización del 10% anual.

- La adquisición del mobiliario será realizada por parte del adjudicatario.

El retorno de la inversión se establece totalmente a riesgo del operador.

En la siguiente tabla podemos observar la cuenta de pérdidas y ganancias de la explotación y su evolución anual siguiendo los parámetros anteriormente indicados.

| GASTOS | AÑO 1 | AÑO 2 | AÑO 3 | AÑO 4 | AÑO 5 | AÑO 6 | AÑO 7 | AÑO 8 | AÑO 9 | AÑO 10 | ACUMULADO |
|---------------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Aprovisionamiento | 341.657,02 € | 362.156,44 € | 380.264,26 € | 395.474,83 € | 407.339,07 € | 419.559,25 € | 432.146,02 € | 445.110,40 € | 458.463,72 € | 472.217,63 € | 4.114.388,63 € |
| Productos no alimenticios | 39.560,69 € | 41.934,33 € | 44.031,05 € | 45.792,29 € | 47.166,06 € | 48.581,04 € | 50.038,47 € | 51.539,62 € | 53.085,81 € | 54.678,39 € | 476.407,73 € |
| Coste laboral empresa | 418.185,00 € | 430.730,55 € | 442.575,64 € | 453.640,03 € | 462.712,83 € | 471.967,09 € | 481.406,43 € | 491.034,56 € | 500.855,25 € | 510.872,35 € | 4.663.979,74 € |
| suministros | 15.000,00 € | 15.000,00 € | 15.000,00 € | 15.000,00 € | 15.000,00 € | 15.000,00 € | 15.000,00 € | 15.000,00 € | 15.000,00 € | 15.000,00 € | 150.000,00 € |
| Mtto. | 6.500,00 € | 8.000,00 € | 8.400,00 € | 8.736,00 € | 8.998,00 € | 9.268,00 € | 9.546,00 € | 9.832,00 € | 10.127,00 € | 10.431,00 € | 89.838,00 € |
| Canon | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 5.000,00 € | 50.000,00 € |
| Amort.inv. 10 años | 49.543,00 € | 49.543,00 € | 49.543,00 € | 49.543,00 € | 49.543,00 € | 49.543,00 € | 49.543,00 € | 49.543,00 € | 49.543,00 € | 49.543,00 € | 495.430,00 € |
| TOTAL GASTOS | 875.445,70 € | 912.364,32 € | 944.813,94 € | 973.186,15 € | 995.758,96 € | 1.018.918,37 € | 1.042.679,92 € | 1.067.059,59 € | 1.092.074,78 € | 1.117.742,37 € | 10.040.044,10 € |
| INGRESOS (VENTA) | 921.347,60 € | 962.808,24 € | 1.000.357,76 € | 1.033.369,57 € | 1.059.203,81 € | 1.085.683,90 € | 1.112.826,00 € | 1.140.646,65 € | 1.169.162,82 € | 1.198.391,89 € | 10.683.798,25 € |
| RESULTADO ECO. PDO. | 45.901,90 € | 50.443,93 € | 55.543,82 € | 60.183,42 € | 63.444,85 € | 66.765,53 € | 70.146,08 € | 73.587,07 € | 77.088,04 € | 80.649,52 € | 643.754,14 € |
| PORCENTAJES | 4,98% | 5,24% | 5,55% | 5,82% | 5,99% | 6,15% | 6,30% | 6,45% | 6,59% | 6,73% | 6,03% |

En Valencia, a fecha de la última firma.

EL GERENTE DEL DEPARTAMENTO DE SALUD **EL DIRECTOR ECONÓMICO**
DE VALÈNCIA – CLÍNICO – MALVARROSA
(P.R. 01/11/2023 – DOGV 9718)