

ESTUDIO VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA NECESIDAD DE LA CONTRATACION MIXTA QUE COMPRENDE, POR UNA PARTE, LA CONCESIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍAS DE PÚBLICO Y PERSONAL, Y EL SERVICIO DE MANUTENCIÓN DEL PERSONAL AUTORIZADO, DE LOS HOSPITALES UNIVERSITARIO DE VALME Y HOSPITAL EL TOMILLAR, PERTENECIENTES AL ÁREA DE GESTIÓN SANITARIA SUR DE SEVILLA.

EXPEDIENTE: P.R. 202/2025

Índice

1. Objeto.....	1
2. Finalidad, justificación de la concesión de servicios.....	2
3. Razones que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.....	4
4. Previsión sobre la demanda de uso del servicio de manutención y de la concesión de servicios incluidos en el objeto del contrato.....	5
5. Riesgos operativos y financieros del contrato.....	6
6. Gastos en concepto de canon a asumir por el adjudicatario.....	7
7. Cuenta de Pérdidas y Ganancias provisional.....	7
8. Valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del contrato.....	7

1. Objeto

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, 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), norma que exige que en los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente vaya precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos, vinculante si concluye en la inviabilidad de un proyecto.

El objeto de la contratación mixta que comprende, por una parte, la concesión del servicio de las cafeterías, y por otra, el servicio de manutención del personal autorizado, todo ello en los Hospitales: Universitario de Valme y el Tomillar, es el siguiente:


a) La prestación de la concesión del servicio de cafetería para personal del centro sanitario y público en general.

Dicha prestación conlleva la obligación accesoria por parte del contratista de la instalación, reparación y/o reposición del material de hostelería que fuese necesario para la prestación del servicio, y la conservación y reparación de los locales en donde se ubican, así como el mantenimiento de todo tipo de equipos propios de la actividad, incluidas las actuaciones necesarias de remozamiento y adecuación de los locales a la normativa exigible a los establecimientos de restauración.

b) El servicio de manutención del personal autorizado del centro sanitario en las condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

En este procedimiento se prevé que el Área de Gestión Sanitaria Sur de Sevilla abone un precio al contratista como contraprestación de los servicios que éste presta para el personal autorizado en las condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

La remuneración del contratista derivará de los rendimientos que pueda obtener de la explotación de los servicios de cafeterías en los hospitales de Valme y del Tomillar, con las

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALUD RIVERO LEON	29/09/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAA3QK5YQXWBG3EWTGEV8BQNMFx	PÁG. 1/15	

prestaciones y en los horarios y condiciones que se establecen en el pliego de prescripciones técnicas (PPT), pero a través de los precios que le paguen los trabajadores, pacientes y usuarios.

El Área de Gestión Sanitaria Sur de Sevilla no garantiza una rentabilidad mínima al adjudicatario, sino que la remuneración queda condicionada a los resultados de la explotación de los servicios, asumiendo el correspondiente riesgo.

Se considera que no existen riesgos particulares en el sentido previsto en el artículo 285.1.c de la LCSP (sin perjuicio de los riesgos a que el contratista se encuentre o pueda encontrar sometido, pero ajenos al Área de Gestión Sanitaria Sur de Sevilla), que precisen de una distribución a priori de los riesgos entre las partes ya que, se considera que no son previsibles:

- Variaciones de mercado, habida cuenta del plazo de ejecución previsto para este contrato.
- Variaciones de la actividad asistencial y docente que el Área de Gestión Sanitaria Sur de Sevilla realiza y, por lo tanto, de la afluencia de público a las instalaciones y locales objeto de esta concesión.

2. Finalidad, justificación de la concesión de servicios.

Conforme al artículo 15 de la LCSP, el contrato de concesión de servicios es aquel en virtud del cual uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.


El contrato consiste en la encomienda por la Administración Sanitaria a una persona física o jurídica de la gestión de un servicio cuya prestación ha sido asumida como propia de su competencia.

Tal como establece el Tribunal Administrativo de contratación pública de la Comunidad de Madrid en su Resolución nº 316/2017:

“Es criterio manifestado por las Juntas Consultivas de Contratación y por la jurisprudencia, que para juzgar cuándo estamos ante un contrato administrativo o una concesión demanial, debe atenderse a la prevalencia en el servicio a obtener un interés público o finalidad pública frente al interés privado de la instalación de un negocio o actividad que requiera la ocupación privativa de un bien demanial. En la calificación de un contrato es de aplicación, como elemento delimitador, la causa del negocio.

Habrà que analizar cada negocio jurídico individualmente considerado para determinar cuál fuera la causa o finalidad perseguida con el mismo por la Administración con el objetivo de poder dilucidar que existía o no un fin público más allá del puramente patrimonial, para en ese caso poder calificar la relación como contractual.

El contrato atenderá a la obtención de una finalidad pública prevaleciendo este interés público en el servicio a obtener (ofrecer un mejor servicio, aunque el destinatario y pagador sea un usuario privado), y en la concesión patrimonial prevalecerá el interés privado de instalación de un negocio que requiera de la cesión de un bien demanial mediante su utilización privativa con beneficio del particular que ocupa el espacio cedido. Cuando se plantea la utilización de los bienes demaniales hay que tener presente que, si la actividad a realizar en el inmueble de dominio público pudiera considerarse como prestación de servicios por la finalidad pública que persigan, más que como utilización privativa de un bien de la Administración, entonces habría que utilizar el régimen contractual.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALUD RIVERO LEON	29/09/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAA3QK5YQXWBG3EWTGEV8BQNMFx	PÁG. 2/15	



El considerando 14 de la Directiva 2014/23/UE señala que no sería contractual la autorización para llevar a cabo una actividad económica con inclusión del requisito de llevar a cabo una operación determinada que por lo general se conceden a iniciativa del operador económico en los que éste queda libre de renunciar a la prestación del servicio. Al contrario, será contractual cuando la autorización se realice a iniciativa del poder adjudicador siendo parte del contenido obligacional la ejecución de servicios específicos en las condiciones determinadas por el poder adjudicador que son exigibles al adjudicatario.

El considerando 15 de la Directiva 2014/23/UE, excluye del concepto “concesión” el derecho a explotar recursos de carácter público en que el poder adjudicador establece únicamente condiciones generales de uso sin contratar servicios específicos, como el caso de arrendamientos que solo contienen condiciones sobre la toma de posesión, uso al que debe destinarse, obligaciones de mantenimiento, devolución del bien al propietario, cuantía del alquiler y los gastos accesorios que debe abonar el arrendatario.

Sobre la base de estos criterios, sería un contrato administrativo si el beneficiario del fin público perseguido por la contratación es la Administración, aunque el destinatario final del servicio sea el usuario, por cuanto se trata de obtener una prestación que le permite ofrecer un mejor servicio público, frente a una concesión del uso demanial donde el beneficiario es el concesionario o usuario. La presencia en la causa del contrato de un fin público como elemento esencial del mismo, esto es, cuando éste se encuentre directamente vinculado al desenvolvimiento regular de un servicio público, o, cuando revista características intrínsecas que hagan precisa una especial tutela del interés público para el desarrollo del mismo, determinará su consideración como contrato público. La calificación del contrato como administrativo en razón al interés público perseguido depende, como ya hemos dicho, de que el fin público perseguido se incluya expresamente como causa del contrato”.

En este sentido, se considera que la prevalencia en el servicio viene determinada en obtener un interés público o finalidad pública, cual es:

- a) La prestación de la concesión del servicio de cafetería para personal del centro y público general.
- b) El servicio de manutención del personal autorizado del Centro en las condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

En este caso la autorización se realiza a iniciativa del poder adjudicador siendo parte del contenido obligacional la ejecución de servicios específicos en las condiciones determinadas por el poder adjudicador y que son exigibles al adjudicatario. En este sentido, el beneficiario del fin público perseguido por la contratación es la Administración, aunque el destinatario final del servicio sea el usuario, por cuanto se trata de obtener una prestación que le permite ofrecer un mejor servicio público. La Administración pues, no está persiguiendo únicamente una rentabilidad económica al permitir la ocupación de un espacio disponible en instalaciones públicas, sino que considera necesario fijar las condiciones mínimas de prestación de los servicios a los usuarios.

Hasta tiempos relativamente recientes, la diferenciación entre los tipos contractuales de contrato de servicios y de contrato de concesión de servicios dependía de que la prestación pudiera calificarse como servicio público. La superación de este criterio ha venido de la mano de la jurisprudencia comunitaria, que sitúa el criterio fundamental de distinción entre el contrato de servicios y la concesión en la transferencia del riesgo, juntamente con que el pago provenga de los usuarios del servicio o beneficiarios de la prestación. Este criterio de origen jurisprudencial ha sido incorporado por la ya citada Directiva 2014/23/UE y por la vigente LCSP. El Tribunal de Justicia ha vinculado tradicionalmente la calificación de un contrato como concesión de servicios al hecho de que los

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALUD RIVERO LEON	29/09/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAA3QK5YQXWBG3EWTGEV8BQNMFX	PÁG. 3/15	

pagos al prestador provinieran directamente de los usuarios o beneficiarios de la prestación del servicio, generando con ello un riesgo para el contratista.

A este respecto, procede señalar que el riesgo de explotación económica del servicio debe entenderse como el riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado que puede traducirse en el riesgo de enfrentarse a la competencia de otros operadores, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación o incluso el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio.

En consecuencia, es la doble circunstancia de que los ingresos del contratista provengan de los usuarios y que exista transferencia de riesgo lo que configura el tipo contractual de la concesión de servicios, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo 14 de la LCSP.

En este sentido, debemos hacer referencia a la Resolución del TARCJA de 03 junio del 2022 en el caso de una concesión de servicios del Ayuntamiento de Lepe, que dice:

“En definitiva, pues, el Ayuntamiento de Lepe transfiere totalmente a la persona contratista el riesgo derivado de la explotación del servicio sin asumir financiación alguna. Y, si bien la entidad adjudicataria percibe los ingresos procedentes de la aplicación de las tarifas pagadas por las personas usuarias del servicio, no tiene garantizado un rendimiento mínimo por parte del Ayuntamiento, debiendo potencialmente asumir el riesgo de pérdidas si la demanda de personas usuarias fluctúa o desciende durante la vigencia del contrato respecto a sus previsiones iniciales, o si los gastos de explotación son superiores a los estimados porque hubiera que suministrar nuevos aparatos e instalaciones, o si el Ayuntamiento impide el estacionamiento en las zonas reguladas durante la vigencia del contrato y la entidad concesionaria deja de percibir parte de los ingresos que venía cobrando hasta entonces, aunque sea por un periodo limitado de tiempo, o si la Corporación modifica a la baja los horarios por razones de interés público y de prestación de servicio.


Ciertamente, puede pensarse que el riesgo inherente a la explotación del servicio que estamos analizando es “limitado”, como así lo entendieron también -en los casos allí examinados- la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), de 10 de marzo de 2011 (Asunto Privater) y la Resolución del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales 204/2013, de 5 de junio. Ahora bien, tal limitación del riesgo no obedece a la voluntad de la entidad adjudicadora, sino a la propia configuración del servicio o como dice la Sentencia del TJUE, a que la reglamentación de ciertos servicios públicos hace que los riesgos económicos sean limitados, pero sin que ello afecte para nada a la existencia de una concesión de servicios, siempre que dicho riesgo, como ocurre en el supuesto examinado en esta resolución, se transfiera totalmente a la persona contratista “.

3. Razones que aconsejan la utilización del contrato de concesión de servicios.

Así pues, la elección de este modelo de contratación se encuentra justificada en las siguientes ventajas cuantitativas y cualitativas:

- Prestación del servicio directamente por una empresa, lo que facilita la gestión de todos los servicios necesarios.
- Transmisión del riesgo operacional de la gestión del servicio.

La parte de los riesgos transferidos al concesionario supone una exposición real a las incertidumbres del mercado, puesto que implica la posibilidad de incurrir en potenciales pérdidas

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALUD RIVERO LEON	29/09/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAA3QK5YQXWBG3EWTGEV8BQNMFX	PÁG. 4/15	



económicas no desdeñables.

Dichos riesgos vienen dados por la exposición al mercado durante la vida del contrato, afrontando la prestación de los servicios, realizando las inversiones previstas y llevando a cabo las amortizaciones necesarias.

- Mejora en la calidad del servicio al permitir tener instalaciones renovadas.

Sobre el adjudicatario se desplazan y trasladan todos los riesgos de reforma y mantenimiento de las instalaciones puestas a su disposición por los Hospitales.

- Los niveles de calidad se abordan exhaustivamente en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y Prescripciones Técnicas de la contratación.

4. Previsión sobre la demanda de uso del servicio de manutención del personal autorizado y de la concesión de servicios incluidos en el objeto del contrato.

La provisión de servicios de cafetería, tanto para el público en general como para el personal, surge como resultado de la evolución del concepto de prestación sanitaria a lo largo del tiempo.

La transformación progresiva de la actividad hospitalaria se ha traducido en un aumento de las actividades ambulatorias, tales como consultas externas, cirugía sin ingreso y hospitales de día. Este cambio ha llevado consigo un incremento en la afluencia diaria de pacientes y acompañantes.

La demanda de uso del servicio de las cafeterías se fundamenta en el flujo sostenido de trabajadores y usuarios de los servicios asistenciales que acuden diariamente al hospital.

Esta demanda se ve reforzada por la lejanía del Hospital de Valme y el Tomillar a zonas del casco urbano de Dos Hermanas y las poblaciones de la zona básica de salud del Área de Gestión Sanitaria Sur de Sevilla, así como de otros establecimientos de restauración de las proximidades, lo cual le confiere una relativa exclusividad por razones de localización.

Los productos y servicios ofertados en esta concesión deberían ser abonados directamente por los usuarios, sin que su consumo, genere, en consecuencia, gasto alguno para el Área de Gestión Sanitaria Sur de Sevilla.

La cifra de negocios derivada de dicha demanda se relaciona directamente con los siguientes usuarios potenciales (pacientes, familiares, trabajadores, visitantes...), en función de los datos extraídos de la memoria del Área de Gestión Sanitaria Sur de Sevilla del año 2022:

Afluencia de posibles usuarios de las cafeterías:

N.º de trabajadores Hospital Valme:	3.550
N.º de trabajadores Hospital del Tomillar:	515
N.º estancias Hospital de Valme:	135.071
N.º de estancias Hospital del Tomillar:	21.544
N.º de consultas externas Hospital de Valme:	336.639
N.º de consultas externas Hospital del Tomillar:	52.504
N.º intervenciones quirúrgicas Hospital de Valme:	6.178
N.º intervenciones quirúrgicas Hospital del Tomillar:	280

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALUD RIVERO LEON	29/09/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAA3QK5YQXWBG3EWTGEV8BQNMFX	PÁG. 5/15	

4.a) El volumen de demanda del contrato de **servicios de mantenimiento del personal autorizado** viene determinado por los siguientes cálculos:


Tipo de ingesta	Ingestas anuales	Precio unitario sin IVA	IVA 10%	Precio unitario IVA incl.	PBL anual sin IVA	PBL anual con IVA	Número de años	PBL contrato sin IVA	PBL contrato con IVA
Almuerzo	42.500	7,00 €	0,70 €	7,70 €	297.500,00 €	327.250,00 €	7	2.082.500,00 €	2.290.750,00 €
Cena									
Desayuno	27.000	2,00 €	0,20 €	2,20 €	54.000,00 €	59.400,00 €	7	378.000,00 €	415.800,00 €
Almuerzo ligero	10.000	5,00 €	0,50 €	5,50 €	50.000,00 €	55.000,00 €	7	350.000,00 €	385.000,00 €
					401.500,00 €	441.650,00 €		2.810.500,00 €	3.091.550,00 €

El cálculo de ingestas está basado en el consumo de las mismas durante el año 2024, según el sistema de información Siglo.

Los precios de licitación se consideran precios de mercado, tras realizar prospecciones de licitaciones publicadas en el Perfil del contratante de la Junta de Andalucía sobre los precios para la prestación de servicios similares en las cafeterías de hospitales, realizadas por parte de otros Órganos de Contratación dentro del ámbito sanitario andaluz, como se refleja en la siguiente tabla:

(Precios sin IVA)

ORGANO	EXPEDIENTE	SERVICIO	PRECIO UNITARIO LICITACION	PRECIO UNITARIO ADJUDICADO	% BAJADA
HOSPITAL UNIVERSITARIO TORRECARDENAS ALMERÍA	CONTR 2023/0001007454	Almuerzo	8,00 €	6,0016 €	24,98%
		Cena	8,00 €	6,0016 €	24,98%
		Desayuno	1,63 €		
HOSPITAL LA INMACULADA DE HUÉRCAL-OVERA DEL AREA DE GESTION SANITARIA NORTE DE ALMERIA	CONTR 2023/0001025418	Almuerzo	8,00 €	8,00 €	0%
		Cena	8,00 €	8,00 €	0%
		Desayuno	1,63 €	1,63 €	0%
HOSPITAL DE BAZA PERTENECIENTE AL AREA SANITARIA NORDESTE DE GRANADA	CONTR 2023 0001204618	Almuerzo	7,36 €	7,00 €	4,89%
		Cena	7,36 €	7,00 €	4,89%
AREA DE GESTION SANITARIA SUR DE CORDOBA	CONTR 2023 0001235184	Almuerzo	11,00 €	11,00 €	0%
		Cena	11,00 €	11,00 €	0%
		Desayuno	2,20 €	2,20 €	0%

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALUD RIVERO LEON	29/09/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAA3QK5YQXWBG3EWTGEV8BQNMFX	PÁG. 6/15	

4.b) Asimismo, el cálculo del **importe neto del negocio** de las cafeterías se basa en datos reales de la concesionaria actual del servicio, referidos a los ejercicios contables 2020 a 2024.

Para el cálculo de los ejercicios 2025 al 2032 se ha estimado un incremento anual del negocio de un 8,38%, estimado según datos extraídos de la información contable de la empresa contratista actual, excepto en el ejercicio 2026, en que se prevé un incremento respecto al ejercicio 2025 estimado del 20% por el aumento del precio de los productos que se venden en las cafeterías, respecto a los actuales.

Por importe neto se entienden cifras donde no se encuentra incluido el IVA.

Gastos de funcionamiento

El Área de Gestión Sanitaria Sur de Sevilla pondrá a disposición de la empresa adjudicataria los locales destinados a la explotación del servicio de las cafeterías junto con el equipamiento, mobiliario y máquinas actualmente instalados en el mismo. Así como el agua para consumo humano y para climatización, la energía eléctrica (iluminación y fuerza) y línea de datos que sea necesario emplear.

La empresa concesionaria dispondrá, por tanto, de la infraestructura para iniciar la actividad que se pretende con este contrato y, existe una cantidad potencial de usuarios y demanda suficiente que permitiría cubrir los costes del proyecto.

Los gastos de funcionamiento en los que se prevé incurrir en la explotación del servicio tendrán en cuenta las consideraciones siguientes para realizar su estimación económica anual:

1. Gastos por compras y aprovisionamientos

Los costes de aprovisionamiento (proveedores) son los necesarios para la explotación del servicio. Se ha estimado un incremento del coste de aprovisionamiento de materia prima equivalente al 2,5% anual según subida prevista del IPC.


2 Gastos de personal

La empresa prestataria de los servicios relacionados con el objeto del contrato ha sido requerida por la Gerencia del Área de Gestión Sanitaria Sur de Sevilla para que, al amparo del artículo 130 de la LCSP, remitiera el listado de personal trabajador susceptible de subrogación según el Convenio Colectivo aplicable, con el fin facilitar en el Pliego de Cláusulas Administrativas a los licitadores la información y las condiciones de los contratos de los trabajadores que permita evaluar los costes laborales.

A la fecha de la realización del presente estudio y según lo establecido en el convenio colectivo de Empresas de Restauración colectiva estatal (código 99100165012016) con vigencia para 2025, según los datos de la actual empresa contratista, se han contemplado las retribuciones anuales para los años 2026 a 2032 con una subida anual de convenio del 2%, una tasa de absentismo del 5,6% e incluido el coste de la seguridad social a cargo de la empresa.

3. Gastos Generales

En esta partida se incluyen los gastos administrativos y de gestión, arrendamientos, mantenimiento y reparación que corresponda a la empresa adjudicativa (de la maquinaria y utensilios de cocina y cafetería), limpieza, seguros, gastos bancarios, menaje, DDD, etc.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALUD RIVERO LEON	29/09/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAA3QK5YQXWBG3EWTGEV8BQNMFx	PÁG. 7/15	

Se ha estimado un porcentaje de un 2% de subida anual.

5. Riesgos operativos y financieros del contrato.

En este contrato, en el que la retribución del contratista deriva de la explotación del servicio y, en consecuencia, de los precios pagados por los usuarios, y con transferencia del riesgo de explotación, es decir, con asunción por el contratista de los riesgos de oferta, de demanda y de responsabilidad frente a terceros, el riesgo de explotación económica del servicio debe entenderse como el riesgo de exposición a la incertidumbre del mercado, que podría traducirse en el riesgo de encontrarse a la competencia de otros operadores, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestado, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación o incluso el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio.

Los riesgos vinculados a una mala gestión o de apreciación del operador económico son inherentes a cualquier contrato.

Por tanto, se ha de tener en cuenta que, con el uso de la figura de concesión de servicios, no están garantizados ni siquiera los ingresos suficientes para el pago del canon, pudiendo producirse pérdidas y sin que el adjudicatario pueda renunciar a la prestación del servicio, que está obligado a realizar en las condiciones establecidas durante el tiempo de vigencia del contrato, por lo que puede afirmarse que hay transferencia de riesgo operacional del contratista.

Durante los años que dura la concesión y según establece la ley, la empresa concesionaria asumirá el riesgo de acuerdo con los escenarios planteados en su oferta económica.

El art. 29.6 de la LCSP establece que los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios tendrán un plazo de duración limitado, el cual se calculará en función de las obras y de los servicios que constituyan su objeto y se hará constar en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

Si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos.


Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida del contrato.

Se ha realizado un plan financiero para la inversión mínima, en obra, adecuación y equipamiento, a realizar por el futuro adjudicatario en el hospital universitario de Valme para la mejora del servicio que ha de prestar, según lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

La inversión estimada total es de **864.025,55 €**.

Se ha considerado que la inversión se financia al 100 % con medios ajenos a un tipo de interés del 4,33 % (fuente: Banco de España: Estadística de los tipos de interés aplicados por las entidades de crédito de la zona euro: enero 2025).

El cuadro de financiación es el que se detalla a continuación:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALUD RIVERO LEON	29/09/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAA3QK5YQXWBG3EWTGEV8BQNMFX	PÁG. 8/15	



Financiación	100% medios ajenos	Cantidad: 864.025,55 €	tipo de interés: 4,33%
Periodos	Amortización	Interés	Cuota anual
Año 1	70.585,36 €	36.022,40 €	106.607,76 €
Año 2	73.703,07 €	32.904,69 €	106.607,76 €
Año 3	76.958,55 €	29.649,21 €	106.607,76 €
Año 4	80.357,77 €	26.249,99 €	106.607,76 €
Año 5	83.907,16 €	22.700,60 €	106.607,76 €
Año 6	87.613,30 €	18.994,46 €	106.607,76 €
Año 7	91.483,17 €	15.124,59 €	106.607,76 €
Año 8	95.523,93 €	11.083,83 €	106.607,76 €
Año 9	99.743,21 €	6.864,55 €	106.607,76 €
Año 10	104.150,03 €	2.458,90 €	106.608,93 €
Total	864.025,55 €	202.053,22 €	1.066.078,77 €

La duración del contrato queda establecida en el plazo de **78 meses**, durante los cuales la mercantil concesionaria asumirá los riesgos descritos anteriormente en el presente estudio.

Para la determinación del plazo de duración del contrato se ha tenido en cuenta el plazo de amortización de las inversiones mínimas a realizar por el adjudicatario para la mejora del servicio, teniendo en cuenta el volumen de ingresos.

En este caso, el periodo de recuperación de la inversión se obtiene, según se determina más adelante, en 6,47 años. No obstante, con objeto de situar la rentabilidad de la inversión en cifras atractivas para la adjudicación del contrato se ha considerado conveniente situar el plazo en 7 años.

6. Gastos en concepto de canon a asumir por el adjudicatario.

Durante el plazo de vigencia de la concesión, el concesionario abonará al Área de Gestión Sanitaria Sur de Sevilla, un canon concesional que se desglosa en dos componentes, un canon concesional fijo de explotación pagadero mensualmente por doceavas partes y un canon concesional variable (por las inversiones reforma, adecuación y equipamiento de las cafeterías y aseos de ambos hospitales que contratista, estará obligado a ejecutar a su cargo al inicio del contrato).

El canon fijo de explotación en esta concesión de servicios retribuye:

- El derecho a explotar el servicio público, con la posibilidad de generar ingresos a través de la prestación del servicio a los usuarios de las cafeterías.
- La utilización del dominio público para llevar a cabo la actividad concesionada.
- La participación de la Administración en los beneficios que obtiene el concesionario por la

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALUD RIVERO LEON	29/09/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAA3QK5YQXWBG3EWTGEV8BQNMFX	PÁG. 9/15	

explotación del servicio.

El adjudicatario durante la vida del contrato deberá hacer frente a los siguientes desembolsos:

	Ejercicio						
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Canon de explotación	23.620,00 €	23.620,00 €	23.620,00 €	23.620,00 €	23.620,00 €	23.620,00 €	23.620,00 €
Canon de inversiones	70.585,36 €	73.703,07 €	76.958,55 €	80.357,77 €	83.907,16 €	87.613,30 €	91.483,17 €
TOTAL	94.205,36 €	97.323,07 €	100.578,55 €	103.977,77 €	107.527,16 €	111.233,30 €	115.103,17 €

Para la determinación del canon concesional fijo se ha partido del valor catastral del metro cuadrado para la superficie de las cafeterías sobre el valor catastral según recibo Impuesto de Bienes Inmuebles 2024.

	H. VALME	H. TOMILLAR
Superficie total (M2)	63.700,00	119.463,00
Valor Catastral	24.053.694,69 €	3.093.930,07 €
Valor Catastral por M2 ocupado	377,61 €	25,90 €
M2 Ocupados	675,05	290,8
Valor dominio publico	254.904,97 €	7.531,33 €
% valor		9%
VALOR CANON		23.620 €

7. Cuenta de Pérdidas y Ganancias provisional

Con objeto de poder calcular el Valor Actualizado Neto del contrato, se considera necesario estimar la cuenta de pérdidas y ganancias provisional teniendo en cuenta lo indicado anteriormente para el cálculo de los ingresos y costes futuros.

Aplicando los datos y estimaciones anteriores obtendríamos la siguiente cuenta de resultados:

Cuenta de pérdidas y ganancias	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Ingresos cafetería del H. de Valme	1.645.058,74 €	1.782.914,66 €	1.932.322,91 €	2.094.251,57 €	2.269.749,85 €	2.459.954,89 €	2.666.099,11 €
Ingresos cafetería del H. del Tomillar	275.568,69 €	298.661,35 €	323.689,17 €	350.814,32 €	380.212,56 €	412.074,37 €	446.606,21 €
Ingresos manutención personal	401.500,00 €	401.500,00 €	401.500,00 €	401.500,00 €	401.500,00 €	401.500,00 €	401.500,00 €

Gastos H. Valme	2.069.939,27 €	2.114.557,62 €	2.160.271,19 €	2.206.873,15 €	2.253.538,23 €	2.301.211,27 €	2.349.914,30 €
Gastos H. del Tomillar	301.651,76 €	308.329,32 €	315.170,51 €	322.150,62 €	329.168,88 €	336.342,23 €	343.674,14 €
Margen de explotación H. del Tomillar	- 26.083,07 €	- 9.667,97 €	8.518,66 €	28.663,70 €	51.043,68 €	75.732,14 €	102.932,07 €
Margen de explotación H. Valme	-23.380,53 €	69.857,04 €	173.551,72 €	288.878,42 €	417.711,63 €	560.243,62 €	717.684,81 €
Beneficio antes de intereses e impuestos	- 49.463,60 €	60.189,07 €	182.070,38 €	317.542,13 €	468.755,31 €	635.975,77 €	820.616,88 €
Gastos financieros	36.022,40 €	32.904,69 €	29.649,21 €	26.249,99 €	22.700,60 €	18.994,46 €	15.124,59 €
Beneficio antes de impuestos	- 85.486,00 €	27.284,38 €	152.421,17 €	291.292,14 €	446.054,71 €	616.981,31 €	805.492,29 €
Impuesto de sociedades (25%)	- €	6.821,10 €	38.105,29 €	72.823,03 €	111.513,68 €	154.245,33 €	201.373,07 €
Beneficio Neto	- 85.486,00 €	20.463,29 €	114.315,88 €	218.469,10 €	334.541,03 €	462.735,98 €	604.119,22 €

8. Valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del contrato.

Para poder calcular el **periodo de recuperación de la inversión** en este caso, es necesario comparar los valores actualizados de los flujos de caja con el valor inicial de la inversión a través de la fórmula Valor Actualizado Neto (VAN).

No obstante, se introduce una particularidad, y es que la tasa de descuento a tener en cuenta, debe ser el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementados en un diferencial de 200 puntos básicos.


Una vez obtenidas las cuentas de pérdidas y ganancias previsionales, pasamos al cálculo del Valor Actual Neto (VAN) de la inversión que tiene que desembolsar el futuro concesionario, lo que nos dará una idea de la viabilidad de la misma.

El VAN, calculado a partir de los beneficios futuros estimados, deberá darnos un valor positivo, entendiendo en este caso como tasa de descuento, el porcentaje de rendimiento que el futuro concesionario está dispuesto a obtener como mínimo.

El art 247.2j de la LCSP establece que en el estudio de viabilidad deberá calcularse el valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.

Por su parte el RD 55/2017 de 3 de febrero establece en su artículo 10 referente al período de recuperación de la inversión de los contratos lo siguiente:

“Se entiende por período de recuperación de la inversión del contrato aquél en el que previsiblemente puedan recuperarse las inversiones realizadas para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato, incluidas las exigencias de calidad y precio para los usuarios, en su caso, y se permita al contratista la obtención de un beneficio sobre el capital invertido en condiciones normales de explotación.”

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALUD RIVERO LEON	29/09/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAA3QK5YQXWBG3EWTGEV8BQNMFX	PÁG. 11/15	

La determinación del período de recuperación de la inversión del contrato deberá basarse en parámetros objetivos, en función de la naturaleza concreta del objeto del contrato. Las estimaciones deberán realizarse sobre la base de predicciones razonables y, siempre que resulte posible, basadas en fuentes estadísticas oficiales.

2. Se define el período de recuperación de la inversión del contrato como el mínimo valor de n para el que se cumple la siguiente desigualdad, habiéndose realizado todas las inversiones para la

$$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t} \geq 0$$

correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato:

Donde:

t son los años medidos en números enteros.

FC_t es el flujo de caja esperado del año t , definido como la suma de lo siguiente:

a) El flujo de caja procedente de las actividades de explotación, que es la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones abonadas por los usuarios como por la Administración, así como por otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión y financiación.

El flujo de caja procedente de las actividades de explotación comprenderá, entre otros, cobros y pagos derivados de cánones y tributos, excluyendo aquellos que graven el beneficio del contratista.

b) El flujo de caja procedente de las actividades de inversión, que es la diferencia entre los cobros y los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos equivalentes, tales como inmovilizados intangibles (entre ellos, derechos de uso de propiedad industrial o intelectual, concesiones administrativas o aplicaciones informáticas), materiales o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación.


Aunque no se prevea su efectiva enajenación en el momento de realizar las proyecciones, se incluirá como cobro procedente de las actividades de inversión el valor residual de los activos, entendido como el importe que se podría recuperar al término del contrato o bien de la vida útil del elemento patrimonial, en caso de que ésta finalice con anterioridad, ya sea por su venta en el mercado o por otros medios.

Para la determinación del valor residual se analizarán las características de los elementos patrimoniales, tales como su vida útil, usos alternativos, movilidad y divisibilidad.

FC_t no incluirá cobros y pagos derivados de actividades de financiación.

La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen FC_t .

B es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALUD RIVERO LEON	29/09/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAA3QK5YQXWBG3EWTGEV8BQNMFx	PÁG. 12/15	



deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.

El instrumento de deuda y el diferencial que sirven de base al cálculo de la tasa de descuento podrán ser modificados por Orden del Ministro de Hacienda y Función Pública, previo informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, para adaptarlo a los plazos y condiciones de riesgo y rentabilidad observadas en los contratos del sector público”.

2024/2025		
Rendimiento mercado secundario de la deuda del Estado a 10 años		
Meses	% Rendimiento	% Rendimiento + 200 p.b.
Octubre 2024	2,923	4,923
Diciembre 2024	2,745	4,745
Enero 2025	3,180	5,180
Febrero 2025	3,064	5,064
Marzo 2025	3,452	5,452
Abril 2025	3,200	5,200
Media últimos seis meses		5,094
<i>Fuente: www.tesoro.es/deuda-publica/estadísticas-mensuales</i>		

Utilizando la fórmula:

$$VAN = -A + \frac{Q1}{(1+k)^1} + \frac{Q2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{Qn}{(1+k)^n}$$

Donde:

VAN = Valor Actualizado Neto

A= Inversión inicial

Qi = Flujo de caja del año i

K = tasa de descuento

Periodo recuperación inversión = Periodo del último Flujo negativo +(Valor Absoluto del último Flujo Negativo / Valor del Flujo Siguiente).

Podemos obtener los siguientes resultados:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALUD RIVERO LEON	29/09/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAA3QK5YQXWBG3EWTGEV8BQNMFX	PÁG. 13/15	

Gastos en concepto de canon de inversión a asumir por el adjudicatario: **-864.025,55 €**

Años	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Flujos de caja actualizados	- 85.486,00 €	27.284,38 €	152.421,17 €	291.292,14 €	446.054,71 €	616.981,31 €	805.492,29 €	1.013.128,22 €	1.241.560,21 €	1.492.600,64 €
F. Caja acumulados	- 81.342,41 €	24.703,49 €	131.314,15 €	238.790,51 €	347.935,32 €	457.935,67 €	568.873,80 €	680.833,69 €	793.901,25 €	908.164,25 €
F. Caja acumulados	- 945.367,96 €	- 920.664,48 €	- 789.350,33 €	- 550.559,82 €	- 202.624,50 €	255.311,17 €	824.184,97 €	1.505.018,66 €	2.298.919,91 €	3.207.084,16 €

Periodo de recuperación de la inversión: **6,47 años**

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN



FIRMADO POR

SALUD RIVERO LEON

29/09/2025

VERIFICACIÓN

BndJAA3QK5YQXWBG3EWTGEV8BQNMFx

PÁG. 14/15

Tomando como tasa del descuento el 5,094%, rentabilidad que el concesionario obtendría como mínimo sobre el valor invertido, tenemos que el valor del VAN asciende a 3.207.084,16 euros, mientras que la TIR es de 29,65 %, por encima del rendimiento mínimo esperado, lo que demuestra que con la hipótesis presentada la inversión es viable.

De acuerdo con los cálculos realizados, el periodo de recuperación de la inversión se situaría en 6,47 años, que justifica el plazo de duración del contrato propuesto (7 años) para obtener una rentabilidad adecuada a la inversión requerida.

9. Conclusiones sobre la viabilidad


De conformidad con lo analizado y acreditado hasta este punto, se justifica la viabilidad económica de la concesión que se pretende contratar de los servicios de gestión de las cafeterías de los hospitales de Valme y el Tomillar.

Evidentemente hay que tener en cuenta la fecha de inicio efectivo de la actividad y que las estimaciones de variación de los distintos porcentajes están sometidos a cierto grado de incertidumbre, especialmente teniendo en cuenta el contexto geopolítico actual que puede generar ciertas oscilaciones al alza en el índice de referencia.

Todos los datos están sometidos a un principio de prudencia en la valoración.

Los datos que se recogen en este informe se corresponden con un servicio óptimo y de calidad que deberá ofrecer la concesionaria para que se cumplan las estimaciones previstas.

En todo caso cabe suponer que el concesionario pondrá todos los medios a su alcance con objeto de obtener la mayor demanda posible y rentabilizar la explotación.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	SALUD RIVERO LEON	29/09/2025	
VERIFICACIÓN	BndJAA3QK5YQXWBG3EWTGEV8BQNMFX	PÁG. 15/15	