




Castilla-La Mancha



Contratación Pública

Castilla-La Mancha

Oficina de Evaluación Financiera



OFICINA DE EVALUACIÓN FINANCIERA DE CASTILLA-LA MANCHA

Informe 01/2024 (mayo de 2024)

**CONCESIÓN DE SERVICIO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE CAFETERÍA Y
COMEDOR EN VARIOS CENTROS Y RESIDENCIAS DE MAYORES, DEPENDIENTES DE LA
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE BIENESTAR SOCIAL DE TOLEDO**

Solicitante: Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, Consejería de Bienestar Social de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	4
1.1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina de Evaluación Financiera de Castilla-La Mancha	4
1.2. Objeto y alcance del informe de la Oficina de Evaluación Financiera de Castilla-La Mancha.....	5
2. EXPEDIENTE	6
2.1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	6
2.2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina de Evaluación Financiera de Castilla-La Mancha	6
2.3. Objeto del contrato.	7
2.4. Elementos económicos del contrato	9
3. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN.....	10
4. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	11
4.1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto	11
4.2. Ingresos y sistema de retribución al contratista	12
4.2.1. Calidad de la previsión de demanda.....	12
4.2.2. Análisis de la estimación de ingresos.	13
4.3. Estimación de costes e inversiones	14
4.4. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto.....	16
4.5. Revisión del plazo establecido para el proyecto. Verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.....	18
4.6. Análisis de transferencia del riesgo operacional.....	19
5. EVALUACIÓN DEL PROYECTO.....	21
5.1. Idoneidad del modelo de concesión	21
5.2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto.....	22
6. CONCLUSIONES.....	23
ANEXO I: DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME....	24
ANEXO II: LUGAR DE LA CONCESIÓN	25
ANEXO III. CÁLCULO DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.	26





ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Valor estimado del contrato.....	10
Tabla 2: Estimación anual de la demanda.....	13
Tabla 3: Tasa de descuento según el art. 10.2.b) del RD 55/2017.....	16
Tabla 4: Escenario base (escenario más probable).....	17
Tabla 5: Punto muerto	18
Tabla 6: Ratios de rentabilidad del sector.....	22

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Ingresos anuales del proyecto.....	14
Gráfico 2: Distribución de los costes anuales del proyecto	15



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4B4EC669393571D47733E7

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina de Evaluación Financiera de Castilla-La Mancha

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), regula en su artículo 333 la Oficina Nacional de Evaluación (en adelante, ONE), como órgano colegiado integrado en la Oficina Independiente de Regulación y Supervisión de la Contratación, que tiene como finalidad analizar la sostenibilidad financiera de los contratos de concesiones de obras y de concesión de servicios, mediante la emisión de informes preceptivos en los supuestos señalados en la ley.

El propio artículo 333, en su apartado 3, faculta a cada Comunidad Autónoma a adherirse a la ONE para que realice dichos informes o crear un órgano propio equivalente que sea el encargado de emitirlos, cuando afecten al ámbito de sus competencias.

En este sentido, mediante [Decreto 39/2023](#), de 13 de abril, por el que se modifica el Decreto 80/2019, de 16 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y competencias de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas¹, se creó la Oficina de Evaluación Financiera de Castilla-La Mancha (en adelante, OEF-CLM), como órgano técnico adscrito a la consejería competente en materia de Hacienda encargado de la emisión de los informes preceptivos a que se refiere el artículo 333 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, en el ámbito del sector público regional definido en el artículo 4 del texto refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el [Decreto Legislativo 1/2002](#), de 19 de noviembre. El apartado primero de la disposición adicional única del referido Decreto 39/2023, habilita a la persona titular de la consejería con competencias en materia de Hacienda para determinar la organización y funcionamiento de la OEF-CLM, de acuerdo con la normativa básica aplicable a la ONE.

En consecuencia, se dictó la [Orden 112/2023](#) de 19 de mayo de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas¹, por la que se regula la organización y funcionamiento de la OEF-CLM, la cual, en el apartado primero de su artículo 2, dispone lo siguiente:

Artículo 2. Informes preceptivos.

1. Corresponde a la OEF-CLM, de acuerdo con la normativa básica de contratos del sector público, con carácter previo a la licitación de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios a celebrar por los poderes adjudicadores del sector público regional, informar preceptivamente en los siguientes casos:

a) Cuando el valor estimado del contrato sea superior a un millón de euros y se realicen aportaciones públicas a la construcción o a la explotación de la concesión, así como cualquier medida de apoyo a la financiación del concesionario.

¹ Actualmente denominada Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital, según dispone el [Decreto 68/2023](#), de 9 de julio, que establece la estructura de la Administración Regional.





b) Las concesiones de obras y concesiones de servicios en las que la tarifa sea asumida total o parcialmente por el poder adjudicador concedente, cuando el importe de las obras o los gastos de primer establecimiento superen un millón de euros.

Igualmente, informará, con carácter previo a su adopción, los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, en los casos previstos en los artículos 270.2 y 290.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, respecto de las concesiones de obras y concesiones de servicios que hayan sido informadas previamente conforme a lo dispuesto en las letras a) y b) anteriores o que, sin haber sido informadas, supongan la incorporación en el contrato de alguno de los elementos previstos en estas, siempre y cuando el valor estimado del contrato sea superior a un millón de euros.

1.2. Objeto y alcance del informe de la Oficina de Evaluación Financiera de Castilla-La Mancha

En el marco de la normativa básica regulada en el artículo 333 de la LCSP, el apartado segundo del artículo 2 de la Orden 112/2023 establece que:

Artículo 2. Informes preceptivos.

(...) 2. Los informes previstos en los apartados anteriores evaluarán si la rentabilidad del proyecto, obtenida en función del valor de la inversión, las ayudas otorgadas, los flujos de caja esperados y la tasa de descuento establecida, es razonable en atención al riesgo de demanda que asuma el concesionario. En dicha evaluación se tendrá en cuenta la mitigación que las ayudas otorgadas puedan suponer sobre otros riesgos distintos del de demanda, que habitualmente deban ser soportados por los operadores económicos.

En los contratos de concesión de obras en los que el abono de la tarifa concesional se realice por el poder adjudicador, la OEF-CLM evaluará previamente la transferencia del riesgo de demanda al concesionario. Si éste no asume completamente dicho riesgo, el informe evaluará la razonabilidad de la rentabilidad en los términos previstos en el párrafo anterior.

En los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, el informe evaluará si las compensaciones financieras establecidas mantienen una rentabilidad razonable según lo dispuesto en el primer párrafo de este apartado.

Para atender a este objeto, el presente informe se ha estructurado a partir de un análisis de los parámetros económicos y del nivel de incertidumbre con la que puede valorarse la estimación de la demanda, del plazo de recuperación de la inversión y de la rentabilidad del proyecto, valorando la existencia de transferencia del riesgo operacional al concesionario, para finalmente formular las conclusiones del informe, todo ello con base en la documentación aportada por el poder adjudicador.

El plazo de evacuación del informe preceptivo por parte de la OEF-CLM, de conformidad con el artículo 5.1 de la Orden 112/2023, será de 30 días hábiles desde la solicitud del poder adjudicador o desde que se complete la documentación que haya sido requerida por la OEF-CLM. Por otro lado, si el poder adjudicador a quien va dirigido el informe, tal y como señala el apartado 4 del artículo 5 de la Orden 112/2023, se apartara de las recomendaciones contenidas en un informe preceptivo de la OEF-CLM, deberá motivarlo en un informe que se incorporará al expediente del contrato y será objeto de publicación en su perfil de contratante.



Asimismo, al tratarse en este caso de un proyecto de licitación, cuyo valor estimado del contrato, calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 101 de la LCSP, no supera la cifra de doce millones de euros, el contenido del informe preceptivo que debe emitir la OEF-CLM tiene carácter de evaluación básica².

2. EXPEDIENTE

2.1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación

Con fecha de 27 de marzo de 2024, tuvo entrada en esta Oficina, por medios electrónicos, la solicitud formulada por parte de la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo de la Consejería de Bienestar Social de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (en adelante, Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo) para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista del contrato de *“Concesión de servicio para la prestación del servicio de cafetería y comedor en varios centros y residencias de mayores dependientes de la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, Consejería de Bienestar Social, Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha”*.

La solicitud fue realizada por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, siendo este el órgano de contratación. Dicha solicitud se presentó acompañada de la documentación del expediente. Posteriormente, con fechas de 8 y 15 de abril de 2024, se recibieron dos correos electrónicos en respuesta al requerimiento de documentación y aclaraciones que realizó esta Oficina.

2.2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina de Evaluación Financiera de Castilla-La Mancha

Sin perjuicio de los análisis que se realizan posteriormente en este informe, la evaluación debe iniciarse con una comprobación referida a la admisibilidad formal previa de la solicitud de informe recibida, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) **Criterio subjetivo:** el solicitante es la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo que, efectivamente, se encuentra dentro del ámbito subjetivo definido en el artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre.
- b) **Criterio objetivo:** se trata de un contrato que, sin perjuicio del análisis que después se realiza acerca de la existencia o no de transferencia del riesgo operacional, ha sido calificado por el propio solicitante como contrato de concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP.

² Según el artículo 4.1 de la Orden 112/2023: *“Cuando el valor estimado de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios, calculado conforme al artículo 101 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, no supere doce millones de euros, el contenido del informe preceptivo que debe emitir la OEF-CLM tendrá carácter de evaluación básica, (...)”*.



De igual forma, considerándolo formalmente a priori como un contrato de concesión de servicios, se comprueba que existe aportación pública a la explotación de la concesión por parte de la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, ya que esta asume los costes del servicio derivados de los consumos de agua, energía eléctrica, climatización, desinsectación y desratización.

Además, se ha verificado que el valor estimado del contrato supera un millón de euros.

- c) **Criterio temporal:** el momento de la solicitud de informe se produce antes de la licitación del contrato.

Con base en los criterios anteriores, se concluye que la solicitud de informe formulada por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo resulta formalmente admisible.

2.3. Objeto del contrato.

El **objeto** del contrato viene recogido en el Anexo I del Pliego de cláusulas administrativas particulares (en adelante, PCAP), de acuerdo con las condiciones y características establecidas en el Pliego de prescripciones técnicas (en adelante, PPT). De este modo, se define el objeto del contrato como *“Prestación del servicio de cafetería y comedor en varios centros y residencias de mayores dependientes de la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, Consejería de Bienestar Social, Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha”*

Asimismo, el citado Anexo I del PCAP establece las necesidades administrativas a satisfacer mediante la celebración del contrato, indicando que *“La Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, carece de los medios técnicos y humanos para acometer las labores propias de la concesión objeto del contrato, resultando un servicio básico y necesario en el marco de las actividades de dinamización y conservación del bienestar de los mayores usuarios y visitantes en centros sociales dependientes de la Delegación de Bienestar Social de Toledo. Con este servicio se facilita y se promueve la convivencia y las actividades desarrolladas en el centro, contribuyendo a la mejora e interrelación personal de sus usuarios”*.

El contrato está dividido en los siguientes **lotes**:

- Lote 1. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Ocaña.
- Lote 2. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Oropesa.
- Lote 3. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Añover de Tajo.
- Lote 4. Servicio de cafetería y comedor en el Residencia de Mayores de Benquerencia.
- Lote 5. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Polán.
- Lote 6. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Toledo I.
- Lote 7. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Talavera.
- Lote 8. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Toledo II.
- Lote 9. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Illescas.
- Lote 10. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Quintanar de la Orden
- Lote 11. Servicio de cafetería y comedor en la Residencia de Mayores de Quijote y Sancho.





El PPT establece que el Servicio de Cafetería y Comedor tiene por objeto la realización de dicho servicio a toda la ciudadanía, gozando de preferencia las personas socias y usuarias del Centro o Residencia de mayores de los lotes indicados y todas las de otros Centros o Residencias de mayores dependientes de la Consejería de Bienestar Social o autorizados por esta, debiendo acreditar dicha condición mediante la presentación del carnet de persona socia u otra prueba válida.

Respecto a la **duración de la concesión**, se establece un plazo de ejecución de 24 meses a partir del día siguiente de la fecha de formalización del contrato o fecha de inicio de la prestación indicada en el contrato, si fuera distinta, prorrogable por otros 24 meses más, por periodos de 12 meses, hasta un máximo de 48 meses de ejecución total del contrato.

La fecha estimada de inicio del contrato, según contempla el Anexo I del PCAP, es el 2 de mayo de 2024 o el día siguiente de la fecha de formalización de aquel, salvo las especificaciones que se indican a continuación:

- Lote 5 - Centro de Mayores de Polán: El plazo de ejecución del contrato comenzará el día 5 de junio de 2024, o en la fecha indicada en el contrato.
- Lote 9 - Centro de Mayores de Illescas: Al día siguiente de la fecha de finalización del acta de reanudación de ejecución de contrato como consecuencia de obras varias de adecuación en dicho centro, esto es, el día 13 de noviembre de 2024, o en la fecha indicada en el contrato.
- Lote 10 - Centro de Mayores de Quintanar de la Orden: Al día siguiente a la finalización de la prórroga para la prestación del servicio de cafetería-comedor en el Centro de Mayores de Quintanar de la Orden, esto es, el día 5 de junio de 2024 o en la fecha indicada en el contrato.
- Lote 11 - Residencia de Mayores Quijote y Sancho de Torrijos: Al día siguiente a la finalización de la prórroga para la prestación del servicio de cafetería-comedor en la Residencia de Mayores Quijote y Sancho de Torrijos, esto es, el día 5 de junio de 2024 o en la fecha indicada en el contrato

El plazo de ejecución solo podrá ser ampliado en un 15 por ciento para restablecer el equilibrio económico del contrato, en las circunstancias previstas en el artículo 290 de la LCSP, respetando los límites máximos de duración previstos legalmente.

Al contrato le corresponden las codificaciones de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV: 55100000-1 Servicios de hostelería y 55330000-2 Servicios de cafetería.

La licitación del contrato se realizará por vía ordinaria. Para su adjudicación se utilizará un procedimiento restringido, a tenor de lo previsto en el artículo 131 de la LCSP, al tratarse de un contrato de concesión de servicios especiales, de hostelería y restaurante, incluido en el Anexo IV de la LCSP.





2.4. Elementos económicos del contrato

a) El sistema de retribución al contratista previsto se compone de:

- **Ingresos variables:** de origen privado, son aquellos procedentes de la prestación de los servicios de hostelería y restauración a los usuarios potenciales, lo cuales representan el **97,85%** del total de los ingresos del concesionario y suponen una cuantía anual de 457.906,54 € euros sin IVA.
- **Ingresos fijos:** de origen público, provienen de la aportación de la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo a la concesionaria como pago en especie por los costes derivados de los consumos de agua, energía eléctrica, climatización, desinsectación y desratización y que proceden de la explotación de las cafeterías. Estos ingresos representan el **2,15%** de los ingresos totales a percibir por el contratista y se valoran en 10.068,35 euros anuales (IVA excluido).

b) Respecto al **presupuesto base de licitación (PBL)**, los pliegos remitidos por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo establecen que la contraprestación del contratista viene constituida por su derecho a explotar los servicios de cafetería y comedor objeto de contrato con sujeción a las condiciones de prestación del servicio establecidas en el PCAP y en el PPT, y conforme a las tarifas de venta al público que resulten del presente procedimiento. En este contexto, el contrato no genera obligaciones económicas para la Administración, por lo que no es preciso comprometer un límite máximo de gasto en los términos previstos en el artículo 100 de la LCSP. En consecuencia, el presupuesto base de licitación tiene un valor de **0 €**.

Asimismo, el PCAP dispone que las tarifas por la prestación de los servicios de cafetería y comedor objeto de contrato se abonarán directamente al contratista por los usuarios de los citados servicios. Estas tarifas serán las ofertadas por el licitador que resulte adjudicatario del contrato y no podrán superar las establecidos por producto o servicio en el documento recogido como Anexo III del citado PCAP.

c) **Valor estimado del contrato (sin IVA)**, por un total de **1.871.899,55 euros**, de conformidad con el Anexo I del PCAP, y cuyo desglose es el siguiente:





CENTRO/RESIDENCIA	VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO
Lote 1: Centro de mayores de Ocaña	101.876,41
Lote 2: Centro de mayores de Oropesa	149.853,08
Lote 3: Centro de mayores de Añover	152.395,46
Lote 4: Residencia de mayores de Benquerencia	301.803,03
Lote 5: Centro de mayores de Polán	105.801,18
Lote 6: Centro de mayores de Toledo I	232.991,74
Lote 7: Centro de mayores de Talavera	234.367,00
Lote 8: Centro de mayores de Toledo II	147.426,67
Lote 9: Centro de mayores de Illescas	106.883,21
Lote 10: Centro de mayores de Quintanar de la Orden	263.365,77
Lote 11: Residencia de mayores de Torrijos	75.136,00
TOTAL	1.871.899,55

Tabla 1: Valor estimado del contrato

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 101 de la LCSP, el valor estimado del contrato ha sido calculado de conformidad con los estudios de viabilidad de las explotaciones del servicio de los distintos centros o residencias de mayores, objeto de concesión, en particular, a partir de la cifra o volumen de negocio previsto, conforme a los ratios de servicios de ejercicios anteriores, así como a la estimación prorrateada de los suministros energéticos y no energéticos requeridos e implicados directamente con el servicio, incluidas las eventuales prórrogas (en el [Anexo III](#) del presente informe se representa un cuadro, aportado por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, que recoge el cálculo del valor estimado).

El contrato, de conformidad con lo dispuesto en el art. 20.1 de la LCSP, no está sujeto a regulación armonizada y tampoco presenta financiación proveniente de fondos europeos.

d) Este proyecto concesional, según establecen los pliegos, no contempla la **revisión de precios**, de conformidad con lo establecido en el artículo 103.2 de la LCSP y en la [Ley 2/2015](#), de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. Tampoco se prevé el abono de canon a la Administración.

3. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Una vez contextualizada la licitación según los apartados anteriores, se procederá a realizar un análisis técnico de carácter básicamente económico-financiero, sobre los elementos contenidos en el proyecto de contratación presentado por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo.





A partir del mismo, esta Oficina ha realizado el análisis que se desarrolla en el siguiente apartado del presente informe, centrándose, en primer lugar, en una valoración de los parámetros económicos y del nivel de incertidumbre con el que puede valorarse la estimación de la demanda facilitada. Para ello, se han estudiado las condiciones económicas y el sistema de retribución previsto en el PCAP para el contratista.

En segundo lugar, se ha analizado el plazo de duración previsto para el contrato de concesión de servicios a fin de confirmar si dicho plazo está suficientemente amparado por la normativa que resulta de aplicación.

Posteriormente, se ha estudiado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista, partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, complementándose por esta Oficina con aquellas otras que se han considerado oportunas.

El desarrollo del análisis se ha completado con la evaluación de la existencia, o no, de transferencia del riesgo operacional al concesionario, en los términos exigidos en los artículos 14 y 15 de la LCSP.

En la evaluación del proyecto se estudia, en su caso, la idoneidad del modelo de concesión para llevar a cabo la realización del objeto del contrato y la razonabilidad de la rentabilidad conforme al riesgo asumido por el concesionario.

El informe finaliza con un apartado de conclusiones.

4. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

4.1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto

A partir de la documentación aportada en el expediente del proyecto de contrato de concesión de servicios objeto de este análisis, podemos destacar los siguientes aspectos económico-financieros que se irán desarrollando en posteriores apartados del presente informe:

- El proyecto de concesión no implica la realización de **inversión** en activos fijos por parte del concesionario, ya que la Administración pone a disposición de este, para cada Centro o Residencia de mayores, el local e instalación, la maquinaria, mobiliario, utensilios y menaje para la prestación del servicio, según se especifica en el inventario que presenta cada uno de dichos Centros o Residencias y que viene establecido en el Anexo II del PPT.
- Por otro lado, en la documentación presentada se establece una previsión de ingresos y de gastos para el período concesional, distinguiéndose:
 - **Ingresos:** como ya se ha mencionado, están compuestos por aquellos considerados como **variables**, de origen privado, y que provienen de la prestación de los servicios de hostelería y restauración a los usuarios potenciales, los cuales representan el 97,85% del total de los ingresos del concesionario; y por ingresos considerados **fijos**, de origen público, que provienen de la aportación que realiza la Delegación Provincial de Bienestar



Social de Toledo a la concesionaria como pago en especie por los costes derivados de los consumos de agua, energía eléctrica, climatización, desinsectación y desratización, procedentes de la explotación de las cafeterías, suponiendo estos el 2,15% de los ingresos del concesionario.

- **Costes:** se componen de un 62,58% de **costes variables** y de un 37,42% de costes fijos. Los costes variables corresponden a los aprovisionamientos, mientras que la parte fundamental de los **costes fijos** está representada por los de costes de personal que suponen el 35,19% de los costes concesionales. La otra parte de los costes fijos corresponden a los costes generales, que suponen el 2,23% de los costes de la concesión, aquí se han incluido los costes cuyo pago asume la Administración y que ya se han identificado anteriormente (esta Oficina considera que esta partida es, a su vez, un gasto y un ingreso para el concesionario).

4.2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

4.2.1. Calidad de la previsión de demanda

Tomando como referencia la hoja de cálculo aportada por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo (ver [Anexo III](#)), esta Oficina ha podido constatar que, para estimar la demanda de los potenciales usuarios de los servicios de cafetería y comedor, en cada Centro o Residencia de mayores, se han considerado las siguientes variables:

- El número medio de usuarios por día.
- El número de días de prestación de servicio a la semana.
- El consumo diario medio por usuario (considerando precios medios de menús y servicios de cafetería).
- Las semanas al año de servicio.

Con esta información la Administración ha obtenido la estimación anual de la demanda del servicio para cada Centro o Residencia de mayores. Asimismo, ha considerado que, durante los 2 años de plazo de la concesión (con la posibilidad de establecer hasta dos años más de prórroga), el valor de la demanda permanece constante.

Este último aspecto se infiere del cuadro contenido en el informe de viabilidad aportado y que a continuación se representa³:

³ De las cuantías representadas en esta tabla se debe descontar el gasto anual correspondiente a luz, agua, climatización, desinsectación y desratización, ya que, si bien dicho gasto se incluye en el cálculo del valor estimado del contrato, no forma parte de los ingresos (variables) que dependen únicamente de la demanda de usuarios de los servicios.





	Importe mensual	Precio contrato 2024	Precio contrato 2025	Precio contrato 2026	Total contrato 24 meses	Prórroga 2026	Prórroga 2027	Prórroga 2028	Total prórroga 24 meses
Lote 1: Centro de mayores de Ocaña	2.122,43 €	23.346,68 €	25.469,10 €	2.122,43 €	50.938,20 €	23.346,68 €	25.469,10 €	2.122,43 €	50.938,20 €
Lote 2: Centro de mayores de Oropesa	3.121,94 €	34.341,33 €	37.463,27 €	3.121,94 €	74.926,54 €	34.341,33 €	37.463,27 €	3.121,94 €	74.926,54 €
Lote 3: Centro de mayores de Añover	3.174,91 €	34.923,96 €	38.098,87 €	3.174,91 €	76.197,73 €	34.923,96 €	38.098,87 €	3.174,91 €	76.197,73 €
Lote 4: Residencia de mayores de Benquerencia	6.287,56 €	69.163,19 €	75.450,76 €	6.287,56 €	150.901,52 €	69.163,19 €	75.450,76 €	6.287,56 €	150.901,52 €
Lote 5: Centro de mayores de Polán	2.204,19 €	24.246,10 €	26.450,29 €	2.204,19 €	52.900,59 €	24.246,10 €	26.450,29 €	2.204,19 €	52.900,59 €
Lote 6: Centro de mayores de Toledo I	4.853,99 €	53.393,94 €	58.247,94 €	4.853,99 €	116.495,87 €	53.393,94 €	58.247,94 €	4.853,99 €	116.495,87 €
Lote 7: Centro de Mayores de Talavera	4.882,65 €	53.709,10 €	58.591,75 €	4.882,65 €	117.183,50 €	53.709,10 €	58.591,75 €	4.882,65 €	117.183,50 €
Lote 8: Centro de Mayores de Toledo II	3.071,39 €	33.785,28 €	36.856,67 €	3.071,39 €	73.713,33 €	33.785,28 €	36.856,67 €	3.071,39 €	73.713,33 €
Lote 9: Centro de Mayores de Illescas	2.226,73 €	24.494,07 €	26.720,80 €	2.226,73 €	53.441,61 €	24.494,07 €	26.720,80 €	2.226,73 €	53.441,61 €
Lote 10: Centro de Mayores de Quintanar de la Orden	5.486,79 €	60.354,65 €	65.841,44 €	5.486,79 €	131.682,88 €	60.354,65 €	65.841,44 €	5.486,79 €	131.682,88 €
Lote 11: Residencia de Mayores de Torrijos	1.565,33 €	17.218,67 €	18.784,00 €	1.565,33 €	37.568,00 €	17.218,67 €	18.784,00 €	1.565,33 €	37.568,00 €
TOTAL	38.997,91 €	428.976,98 €	467.974,89 €	38.997,91 €	935.949,77 €	428.976,98 €	467.974,89 €	38.997,91 €	935.949,77 €

Tabla 2: Estimación anual de la demanda

Si bien la hipótesis, adoptada por la Administración, que considera la demanda estable durante todo el periodo concesional se valora como correcta, dada la poca extensión de dicho periodo y considerando la posibilidad de que esta se vea afectada por pequeñas variaciones, en opinión de esta Oficina, hubiese sido recomendable contar con más información sobre el comportamiento de dicha demanda en los distintos Centros o Residencias de mayores.

A la vista de lo que se acaba de exponer y con las salvedades indicadas, no se plantean objeciones al método de estimación de la demanda realizado por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo pues, en términos generales, se considera que aquella ha sido cuantificada de forma razonable, lo que ha permitido llevar a cabo el análisis objeto de este informe.

4.2.2. Análisis de la estimación de ingresos.

A partir de la documentación aportada por la Administración, y tras el análisis de la demanda llevado a cabo en el apartado anterior, se puede inferir, respecto a las fuentes de ingresos del concesionario, que estas podrán proceder de:

- Ingresos de origen privado: procedentes de la venta de productos a los usuarios potenciales de los servicios de hostelería y restauración, que representan el 97,85% del total de los ingresos del concesionario y suponen una cuantía anual de 457.906,54 € euros sin IVA. Se consideran **ingresos variables**.



Según establece el estudio de viabilidad: “para calcular los ingresos de cada uno de los Centros o Residencias, se ha tenido en cuenta el servicio, estimándose un número medio de clientes diario por el precio medio calculado sobre la facturación diaria, multiplicado por el número de días de servicio de cada Centro. La información ha sido obtenida en base a datos proporcionados por la Dirección de los Centros o Residencia en contacto con la actual persona adjudicataria”.

- Ingresos de origen público: provenientes de la aportación de la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo a la concesionaria como pago en especie por los costes derivados de los consumos de agua, energía eléctrica, climatización, desinsectación y desratización y que proceden de la explotación de las cafeterías. Estos ingresos representan el 2,15% de los ingresos totales a percibir por el contratista y se valoran en 10.068,35 euros anuales (IVA excluido). Se consideran **ingresos fijos**.

Con base en todo lo anterior, la estructura de ingresos de la concesión queda recogida en el siguiente gráfico:

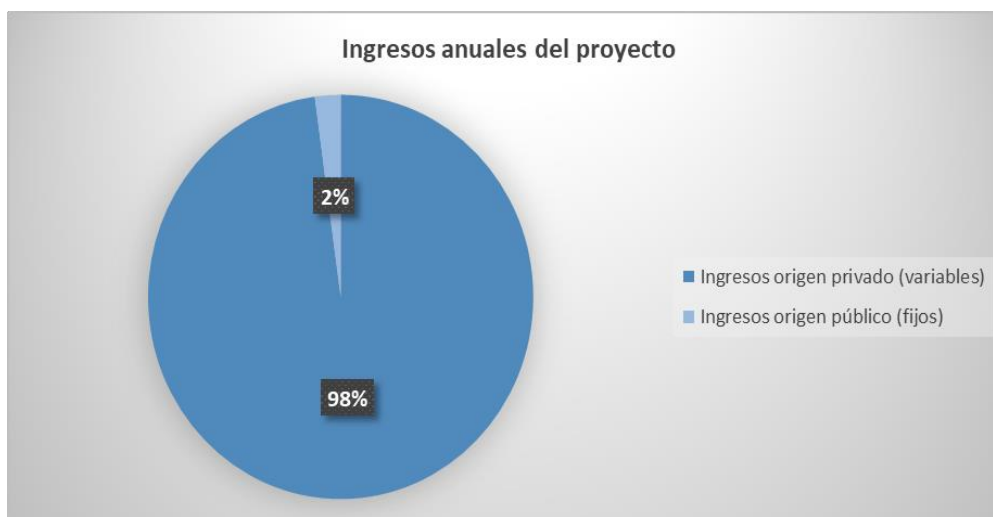


Gráfico 1: Ingresos anuales del proyecto

Teniendo en cuenta los elementos expuestos, esta Oficina considera suficiente, para elaborar el estudio económico, la estimación de ingresos realizada por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo.

4.3. Estimación de costes e inversiones

Como se ha expuesto en un apartado anterior, la concesión analizada no prevé la realización de **inversiones** en inmovilizado por parte del concesionario.

Por lo que se refiere a los **costes de explotación**, según ha informado la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo en los correos de respuesta a las aclaraciones solicitadas por esta Oficina, para su determinación se ha dispuesto de los datos que han aportado tres de los



concesionarios de los Centros o Residencias de mayores que están prestando servicio actualmente, y se ha establecido la hipótesis de que esta información es extrapolable al resto de Centros/Residencias.

De este modo, los **costes de explotación** incluyen las siguientes categorías⁴:

- a. **Aprovisionamientos:** se trata de la partida más relevante de los costes, suponiendo el 62,58% de los costes totales del concesionario.
- b. **Costes de personal:** se han obtenido estimando una cuantía equivalente al salario mínimo interprofesional (SMI) anual para 2024, considerando una media de un trabajador por Centro/Residencia, aunque en la práctica este pueda cotizar en el régimen especial de autónomo. También se han tenido en cuenta las semanas al año que presta servicio cada Centro o Residencia de mayores. Esta partida constituye el 35,19% de los costes totales del concesionario.
- c. **Gastos generales:** se incluyen en esta partida el resto de costes, en particular el gasto anual en luz, agua, climatización, desinsectación y desratización cuyo pago es asumido por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, considerándose dicho gasto, a su vez, como un ingreso que obtiene el adjudicatario. Su importe total representa el 2,23% de los costes del concesionario.

En el gráfico siguiente se representa la distribución de estos costes concesionales anualmente:

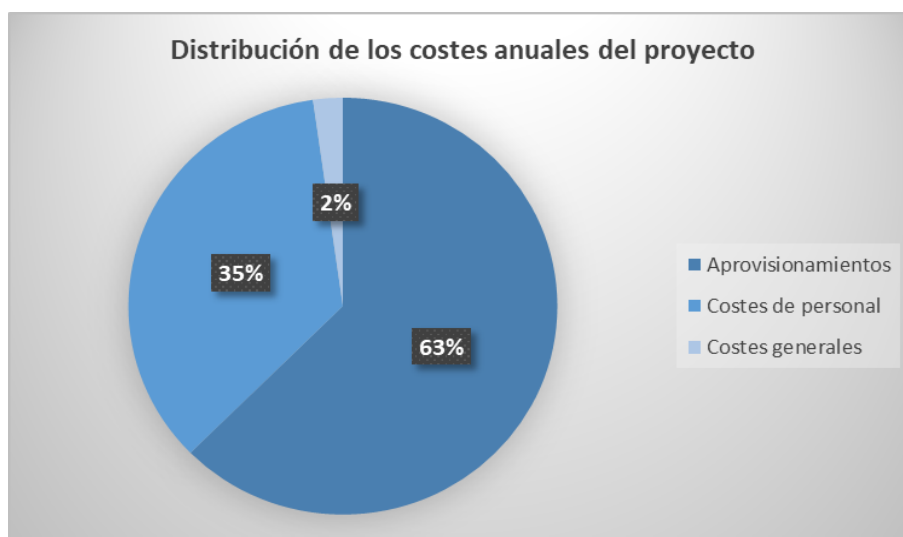


Gráfico 2: Distribución de los costes anuales del proyecto

⁴ Las diferentes categorías que componen los costes de explotación han sido inferidas por esta Oficina de la documentación presentada por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo como respuesta a los requerimientos de aclaraciones efectuados, si bien hubiese sido recomendable contar con más detalle de información para el análisis llevado a cabo en este apartado.





Se puede observar que, como ya se ha indicado, el componente económico más relevante de la estructura de costes lo constituyen los aprovisionamientos, que representan el prácticamente el 63% del total, seguidos de los costes de personal, que equivalen al 35% de la totalidad. Entre estos dos componentes de los gastos abarcan, pues, el 98% de los costes concesionales.

Con base en la información que ha sido facilitada, esta Oficina considera suficiente la estimación de costes realizada por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo para elaborar el estudio económico si bien, como se ha indicado previamente, hubiese sido recomendable contar con más detalle de información para el análisis llevado a cabo en este apartado.

4.4. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto.

A partir de la documentación aportada por la Administración, esta Oficina ha elaborado un escenario base para los 4 años de duración de la concesión (2 años de duración inicial y hasta 2 de prórroga), que puede ser considerado como el más probable, para ello se han adoptado las siguientes hipótesis:

- Respecto a la proyección de la demanda, se ha considerado que su valor permanece constante durante los años de prestación del servicio.
- De igual manera, se ha considerado también la proyección de costes constante para todo el periodo de la concesión.
- A pesar de que este contrato tiene una duración máxima de 4 años y no es necesario analizar el periodo de recuperación de la inversión, pues ni éste, ni la rentabilidad del concesionario, están limitadas por las previsiones del artículo 29.6 de la LCSP y del artículo 10 del [Real Decreto 55/2017](#), de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley de desindexación de la economía española, se ha calculado la tasa de descuento⁵ que se indica más adelante, con el objeto de informar sobre los flujos de caja descontados y obtener el Valor actualizado neto (VAN) del proyecto. Para dichos cálculo se han tenido en cuenta los siguientes valores:

Determinación de la Tasa de Descuento (b)						
Rentabilidad Mensual de las Obligaciones a 10 años						
nov-23	dic-23	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	Promedio
3,66	3,14	3,19	3,27	3,19	3,26	3,29
Tasa a Aplicar. Promedio últimos 6 meses + 200 puntos básicos según Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. Art.10.						5,29%

Tabla 3: Tasa de descuento según el art. 10.2.b) del RD 55/2017

⁵ Dicha tasa de descuento se ha obtenido conforme a lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, que establece que “la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la 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”.





Los resultados obtenidos son mostrados en la siguiente tabla, en la que se incluyen los ingresos previstos, gastos previstos, margen operativo, rentabilidad operativa, flujos de caja y VAN.

	Año 1	Año 2	Prórroga 1	Prórroga 2	Total contrato
Ingresos previstos	467.974,89	467.974,89	467.974,89	467.974,89	1.871.899,55
Ingresos variables	457.906,54	457.906,54	457.906,54	457.906,54	1.831.626,15
Ingreso fijos	10.068,35	10.068,35	10.068,35	10.068,35	40.273,40
Costes previstos	451.986,76	451.986,76	451.986,76	451.986,76	1.807.947,04
(A) Aprovisionamientos	282.853,10	282.853,10	282.853,10	282.853,10	1.131.412,41
(B) Costes de personal	159.065,31	159.065,31	159.065,31	159.065,31	636.261,23
(C) Costes generales	10.068,35	10.068,35	10.068,35	10.068,35	40.273,40
Costes variables (A)	282.853,10	282.853,10	282.853,10	282.853,10	1.131.412,41
Costes fijos (B+C)	169.133,66	169.133,66	169.133,66	169.133,66	676.534,63
Margen operativo	15.988,13	15.988,13	15.988,13	15.988,13	63.952,52
Rentabilidad operativa	3,42%	3,42%	3,42%	3,42%	3,42%
Flujos de caja operativos	15.988,13	15.988,13	15.988,13	15.988,13	63.952,52
Flujos de caja descontados (b)=5,29	15.184,85	14.421,93	13.697,34	13.009,16	56.313,28

Valor actualizado neto (VAN)	56.313,28
-------------------------------------	------------------

Tabla 4: Escenario base (escenario más probable)

Con base en las hipótesis descritas, en este escenario la rentabilidad operativa del proyecto concesional sería del **3,42%**.

Por otra parte, esta Oficina ha calculado el **punto muerto** del proyecto concesional, es decir, aquel descenso de la demanda de los servicios objeto del contrato que provoca una reducción de los ingresos y de los costes variables (aprovisionamientos) que hace que la rentabilidad económico-financiera del proyecto sea cero y, por tanto, un eventual descenso mayor de dicha demanda conllevaría pérdidas para el concesionario.

La representación del cálculo del punto muerto descrito es la siguiente:





	Escenario base	Punto muerto	Disminución Ingresos/costes variables
Ingresos previstos	467.974,89	426.152,98	
Ingresos variables	457.906,54	416.084,63	-9,13%
Ingreso fijos	10.068,35	10.068,35	
Costes previstos	451.986,76	426.152,98	
(A) Aprovisionamientos	282.853,10	257.019,32	-9,13%
(B) Costes personal	159.065,31	159.065,31	
(C) Costes generales	10.068,35	10.068,35	
Costes variables (A)	282.853,10	257.019,32	-9,13%
Costes fijos (B+C)	169.133,66	169.133,66	
Margen operativo	15.988,13	0,00	
Rentabilidad operativa	3,42%	0,00%	

Tabla 5: Punto muerto

Como se observa en la tabla, este punto muerto se alcanza en el caso de que se produzca una disminución de la demanda de un **9,13%**, por lo tanto, con variaciones anuales de estas características en la demanda del servicio, el concesionario obtendría una rentabilidad nula en el periodo de duración del contrato. Este descenso puede ser previsto dentro de las “condiciones normales de funcionamiento”, ya que existe la posibilidad de que varíe, en estos términos, el número de usuarios y/o el consumo por usuario, con lo que el concesionario podría incurrir en pérdidas.

4.5. Revisión del plazo establecido para el proyecto. Verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.

Este proyecto de concesión, como anteriormente se ha señalado, tiene una duración máxima de cuatro años, dos años de contrato más una posible prórroga de dos años adicionales, por tanto, es un plazo inferior al de los cinco años a partir del cual se debe justificar la necesidad de una duración superior en virtud del periodo de recuperación de las inversiones, en los términos establecidos en el apartado 6 del artículo 29 de la LCSP⁶.

⁶ En este apartado del artículo 29 de la LCSP se 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.”





Debe señalarse al respecto que, en este proyecto de concesión, la Administración contratante no ha incluido inversiones en inmovilizado, por lo que no es necesario realizar ninguna actualización financiera de los flujos económicos, ni utilizar ninguna tasa de descuento para justificar el período de recuperación de inversiones en un plazo superior a 5 años.

4.6. Análisis de transferencia del riesgo operacional

El artículo 15 de la LCSP define el contrato de concesión de servicios como aquel en cuya virtud 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 contraprestación 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 segundo apartado de este artículo señala, además, que el derecho de explotación de los servicios debe implicar la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados para el contrato de concesión de obras en el apartado cuarto del artículo 14 de la propia LCSP.

Siguiendo este último precepto, la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en la explotación de un servicio, debe abarcar el riesgo de demanda o de suministro, o ambos, entendiendo por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real del servicio objeto del contrato y por 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.

Además, en virtud del apartado cuarto de este mismo artículo: *“Se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.”*

El riesgo operacional debe entenderse como el riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado. Supone la asunción por el operador de la responsabilidad sobre los aspectos técnicos, financieros y de gestión del servicio, más allá del riesgo y ventura inherente a un contrato público, sin que existan mecanismos de compensación por los que el poder público garantice un nivel de beneficios determinado o la ausencia de pérdidas.

En este sentido, en el PCAP (cláusula 6.4) se hace mención a esta transferencia del riesgo operacional al concesionario, señalándose lo siguiente:

“De conformidad con lo establecido el artículo 15 de la LCSP, el derecho a explotar los servicios objeto de concesión implicará la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en los términos establecidos en el artículo 14 para el contrato de concesión de obras. Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 285.1 letra c) de la citada LCSP, se produce efectivamente, un traslado del riesgo operacional al adjudicatario, en primer lugar porque no se prevé que la Administración abone un precio al contratista como contraprestación de los servicios que éste presta, sino que la remuneración del contratista radica en los rendimientos que pueda obtener de la explotación del servicio, en los términos exigidos en el PPT y por los





precios de adjudicación del contrato que abonen los usuarios de dicho servicio. En segundo lugar, la Administración no garantiza una remuneración fija o rentabilidad mínima a la empresa, de tal modo que transfiere los riesgos de la explotación al contratista.

El presente contrato se ejecuta a riesgo y ventura del contratista en todas sus fases y con la adjudicación del contrato se transferirá al concesionario el riesgo operacional que conlleva la explotación del servicio, que es el riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado y que, en este caso concreto, incluye el riesgo de demanda o explotación económica del servicio. La Administración contratante no garantiza al concesionario que, en condiciones normales de funcionamiento, vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir todos los costes que haya contraído. El régimen económico del presente contrato no garantiza al contratista unos ingresos mínimos que sean iguales o superiores a las inversiones y costes que el mismo deba asumir para la adecuada ejecución del contrato.

La Administración contratante está exenta de indemnizar al contratista por las pérdidas o menor beneficio que pudieran producirse como consecuencia de cualquier clase de acontecimiento de índole interna o externa que incida en el ámbito del servicio, siempre que no se trate de un incumplimiento imputable a la Administración, conforme a lo dispuesto en los pliegos y normativa que regula el presente contrato.”

Teniendo en cuenta lo anterior, y una vez realizados los análisis de la demanda, de los ingresos y costes previstos para este proyecto, para el escenario que ha sido expuesto en un apartado anterior y, atendiendo a la inexistente necesidad de realizar inversiones por parte del concesionario, se realizan las siguientes observaciones:

- La propia estructura de ingresos y costes de la concesión delimita en este contrato un potencial riesgo de demanda, ya que el 97,85 % de los ingresos concesionales van a depender de la demanda del servicio, no pudiendo calificarse dicho riesgo como meramente nominal o desdeñable.
- Además de las características de los ingresos mencionadas anteriormente, se debe tener en cuenta que aquellos provenientes de los usuarios potenciales (prácticamente la totalidad de los ingresos) están abiertos a posibles bajadas en las ofertas económicas que realicen los licitadores.
- Adicionalmente, aunque la inversión es nula, sí existen significativos costes de explotación que deben cubrirse (materias primas, costes de personal, etc.). Siendo el 62,58% de estos costes de carácter variable, tampoco son desdeñables los costes fijos, con un considerable peso del gasto estimado por personal. Estos costes fijos son necesarios para garantizar la calidad de los servicios de restauración los cuales, además, se tienen que ofrecer a un determinado precio, con limitación de horarios y no pueden ser modulados por el concesionario en función de la demanda.





- Por otro lado, con una reducción de la demanda mayor al 9,13%, que se podría dar en “condiciones normales de funcionamiento”, ya que existe la posibilidad de que varíe, en estos términos, el número de usuarios y/o el consumo por usuario, el concesionario entraría en pérdidas.

En suma, se puede concluir que existe la suficiente incertidumbre como para entender que, de acuerdo con lo establecido en la Ley, existe transferencia de riesgo operacional, fundamentado en la existencia de riesgo de demanda y que dicho riesgo no es meramente nominal o desdeñable.

5. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Teniendo en cuenta el presente análisis, procede realizar la evaluación sobre dos ejes fundamentales del proyecto: la idoneidad del modelo de concesión y la razonabilidad de la rentabilidad relacionada con el nivel de riesgo que deberá asumir el concesionario.

5.1. Idoneidad del modelo de concesión

En el informe justificativo sobre la necesidad de contratación de la concesión del servicio, que ha sido aportado por la Administración contratante, se indica lo siguiente:

“la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, carece de los medios técnicos y humanos para acometer las labores propias de la concesión objeto del contrato, resultando un servicio básico y necesario en el marco de las actividades de dinamización y conservación del bienestar de los mayores usuarios y visitantes en varios centros y residencias de mayores dependientes de la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo. Con este servicio se facilita y se promueve la convivencia y las actividades desarrolladas en el centro, contribuyendo a la mejora e interrelación personal de sus usuarios.”

Considerando lo anterior, y en relación con el estudio de viabilidad aportado por la Administración contratante, el artículo 247 de la LCSP establece que el citado estudio deberá contener la justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión frente a otros tipos contractuales.

Pese a no haber sido introducido adicionalmente un análisis cuantitativo acerca de la idoneidad de la utilización de la concesión como modelo de contratación para el proyecto, tratándose de un servicio que se viene prestando desde hace años en varios de los Centros y Residencias de mayores que son objeto de este proyecto de concesión, y cuya necesidad está acreditada, así como considerando la información aportada por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, y el análisis realizado en el punto anterior del presente informe, el cual determina la existencia de transferencia del riesgo operacional al contratista, se emite una opinión favorable acerca de la idoneidad de la utilización de la tipología de contrato de concesión de servicios, encajando las características del proyecto con los requisitos y las previsiones establecidas en el artículo 15 de la LCSP.





5.2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto.

Tal y como se ha expuesto anteriormente en el análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto, a los 4 años de concesión, incluyendo hasta dos años de prórroga, para el escenario calculado, se obtiene un VAN de 56.313,28 euros y una rentabilidad operativa para dicho proyecto del 3,42%. Este dato, que indica la rentabilidad operativa, se obtiene como el cociente: Resultado económico / Cifra de negocios.

Para permitir la comparativa de la rentabilidad del proyecto, dado que este no requiere la realización de inversiones por el concesionario, se ha tomado la información de los ratios sectoriales de las sociedades no financieras, facilitada por la Central de Balances del Banco de España y referida a los últimos años para el sector de actividad "156 Servicios de comidas y bebidas" de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE). Una vez seleccionado el ratio "Resultado económico bruto/cifra neta de negocios" se obtiene la siguiente tabla⁷:

AÑO	Q1	Q2	Q3
2022	-0,69	3,71	9,46
2021	0	5,75	14,14
2020	-18,76	-3,3	4,39
2019	-0,4	3,25	7,96
2018	-0,77	2,85	7,46
2017	-1,71	2,77	7,47
2016	-2,63	2,47	7,18
2015	-3,08	2,44	7,07
2014	-5,73	1,86	6,46
2013	-7,77	1,13	5,73
2012	-7,78	0,93	5,74
Media últimos 10 años sin 2020	-3,40	3,02	8,74

Tabla 6: Ratios de rentabilidad del sector.
Fuente: Central de Balances del Banco de España.

A la vista de la tabla anterior, y descartando el dato registrado en 2020 por el efecto producido por el Covid-19, el dato del 3,42% que se ha obtenido en el análisis realizado, se sitúa a la altura del segundo cuartil (valor mediana), en la media del sector en los últimos 10 años sin el efecto del año 2020. En consecuencia, cabe considerar que se trata de una rentabilidad ajustada, pero razonable con el nivel de riesgo asumido para este proyecto.

Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados con base en los datos y estimaciones facilitadas por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, y con las consideraciones que esta Oficina ha estimado oportunas, se concluye que la rentabilidad económico-financiera del proyecto y resto de indicadores económicos se encuentran dentro de los límites de la sostenibilidad conforme al periodo de duración de la concesión.

⁷ Puede consultarse esta información en: [Base de datos RSE - Bases de datos y aplicaciones - Central de Balances - Áreas de actuación - Banco de España \(bde.es\)](https://www.bde.es/areas-de-actuacion)





6. CONCLUSIONES

De conformidad con el estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, en relación con la licitación prevista del contrato de *“Concesión de servicio para la prestación del servicio de cafetería y comedor en varios centros y residencias de mayores dependientes de la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, Consejería de Bienestar Social, Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha”*, se exponen las conclusiones siguientes:

- En términos generales se considera que, tanto la solicitud, como los documentos que la acompañan, han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo de evaluación básica, conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Orden 112/2023; si bien, hubiese sido más idóneo que las previsiones de la demanda y de los costes del proyecto hubieran podido completarse con más información.
- No existen objeciones al plazo de dos años de duración prevista del contrato, prorrogable por otros dos más, ya que dicho plazo se encuentra dentro del máximo que establece el apartado 6 del artículo 29 de la LCSP, teniendo en cuenta, asimismo, que el proyecto no prevé realizar inversión alguna.
- En referencia al riesgo operacional transferido al concesionario, de acuerdo con la información facilitada y los análisis realizados en este informe, se concluye que existe riesgo de demanda, y que este no se considera meramente nominal o desdeñable en condiciones normales de funcionamiento. Todo esto, habiendo tenido en consideración la configuración de los ingresos (tanto los que proceden de la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, y que son considerados “aportación en especie”, como los procedentes de terceros) y costes a los que tiene que hacer frente el concesionario.
- Con base en la información facilitada por la Delegación Provincial de Bienestar Social de Toledo, y con las consideraciones que esta Oficina ha estimado oportunas, se concluye que la rentabilidad económico-financiera del proyecto y resto de indicadores económicos están equilibrados con el riesgo asumido en la concesión durante el plazo de duración de esta.





ANEXO I: DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME

1. Documentación aportada junto a la solicitud de informe el 27 de marzo de 2024:

- Estudio de viabilidad.
- Informe de necesidad.
- Memoria económica.
- Resolución de inicio de expediente de contratación.
- Propuesta de pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas particulares.
- Informe jurídico.
- Hoja de cálculo Excel (estudio viabilidad).

2. Documentación adicional aportada en correos de aclaraciones del 8 y 15 de abril de 2024:

- Información sobre ingresos y gastos de los concesionarios de determinados Centros o Residencias de mayores que actualmente están prestando servicio.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4B4EC669393571D47733E7

ANEXO II: LUGAR DE LA CONCESIÓN

- **Lote 1. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Ocaña:** C/Cisneros, 3 C.P. 45300, Ocaña (Toledo).
- **Lote 2. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Oropesa:** C/ Nueva, 43, C.P. 45560, Oropesa (Toledo).
- **Lote 3. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Añover de Tajo:** C/ Conde de Mayalde, s/n, C.P. 45250, Añover de Tajo (Toledo).
- **Lote 4. Servicio de cafetería y comedor en la Residencia de Mayores de Benquerencia:** Av. Rio Guadiana, 2, C.P. 45007 Toledo.
- **Lote 5. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Polán:** C/ San Pedro, 5, C.P. 45161, Polán (Toledo).
- **Lote 6. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Toledo I:** C/ Santa Fe, 2, C.P. 45001 (Toledo).
- **Lote 7. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Talavera:** C/Santa Lucía, 20 C.P. 45600 Talavera de la Reina.
- **Lote 8. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Toledo II:** Av. Barber, 24 C.P. 45001 Toledo
- **Lote 9. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Illescas:** C/ Alameda, 9 C.P. 45200 Illescas (Toledo).
- **Lote 10. Servicio de cafetería y comedor en el Centro de Mayores de Quintanar de la Orden:** C/ San Juan, 1 C.P. 45800 Quintanar de la Orden (Toledo)
- **Lote 11. Servicio de cafetería y comedor en la Residencia de Mayores de Quijote y Sancho:** C/ Núñez de Balboa, 25. C.P. 45500 Torrijos (Toledo)



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4B4EC669393571D47733E7



ANEXO III. CÁLCULO DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

IMPORTE ANUAL DE LA CIFRA DE NEGOCIOS (IVA EXCLUIDO)													
						GASTO ANUAL							
	N.º usuarios por día	Días prestación del servicio en semana	Consumo diario medio por usuario * nºusuarios	Usuarios por semana	Semanas al año	Luz	Agua	Climatización	Desinsectación /desratización	Estimación de servicio anual	Precio contrato inicial (24 meses)	Precio prórroga (24 meses)	Valor estimado del contrato
Lote 1: Centro de mayores de Ocaña	48	6	98,00 €	288	43	181,43 €	3,67 €	0,00 €	0,00 €	25.469,10 €	50.938,20 €	50.938,20 €	101.876,41 €
Lote 2: Centro de mayores de Oropesa	33	6	155,86 €	198	40	42,19 €	2,73 €	12,40 €	0,00 €	37.463,27 €	74.926,54 €	74.926,54 €	149.853,08 €
Lote 3: Centro de mayores de Añover	80	7	108,80 €	560	50	18,43 €	0,44 €	0,00 €	0,00 €	38.098,87 €	76.197,73 €	76.197,73 €	152.395,46 €
Lote 4: Residencia de mayores de Benquerencia	150	7	204,00 €	1050	52	660,98 €	238,70 €	295,08 €	0,00 €	75.450,76 €	150.901,52 €	150.901,52 €	301.803,03 €
Lote 5: Centro de mayores de Polán	44	7	72,60 €	308	52	22,83 €	0,11 €	0,95 €	0,00 €	26.450,29 €	52.900,59 €	52.900,59 €	105.801,18 €
Lote 6: Centro de mayores de Toledo I	75	6	219,98 €	450	44	156,63 €	17,83 €	0,00 €	0,00 €	58.247,94 €	116.495,87 €	116.495,87 €	232.991,74 €
Lote 7: Centro de Mayores de Talavera	75	6	219,98 €	450	44	495,28 €	21,75 €	0,00 €	0,00 €	58.591,75 €	117.183,50 €	117.183,50 €	234.367,00 €
Lote 8: Centro de Mayores de Toledo II	80	6	134,00 €	480	44	1.242,01 €	238,66 €	0,00 €	0,00 €	36.856,67 €	73.713,33 €	73.713,33 €	147.426,67 €
Lote 9: Centro de Mayores de Illescas	50	7	70,00 €	350	51	1.703,55 €	0,00 €	0,00 €	27,26 €	26.720,80 €	53.441,61 €	53.441,61 €	106.883,21 €
Lote 10: Centro de Mayores de Quintanar de la Orden	60	7	180,00 €	420	49	2.327,78 €	51,99 €	1.721,67 €	0,00 €	65.841,44 €	131.682,88 €	131.682,88 €	263.365,77 €
Lote 11: Residencia de Mayores de Torrijos	50	7	50,00 €	350	52	144,00 €	80,00 €	300,00 €	60,00 €	18.784,00 €	37.568,00 €	37.568,00 €	75.136,00 €
TOTAL	745	72	1513,21	4904,00	521	6.995,10 €	655,87 €	2.340,42 €	87,26 €	467.974,89 €	935.949,77 €	935.949,77 €	1.871.899,55 €