

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

23001

Concesión de los servicios de restauración de dos cafeterías-comedores colectivos de Renfe en Madrid

Entidad pública empresarial RENFE-Operadora

Enero 2023

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 0034/2022

Nº Expediente órgano solicitante: 2021-01367

Tipo de informe: Evaluación básica

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Órgano solicitante: Entidad Pública Empresarial RENFE-Operadora

Órgano contratación: Presidente de la Entidad Pública Empresarial RENFE-Operadora

Fecha solicitud inicial: 01/12/2022



La Oficina Nacional de Evaluación (ONE) tiene como finalidad principal el análisis de la sostenibilidad financiera de los contratos de concesiones de obras y contratos de concesión de servicios, así como informar los acuerdos de restablecimiento del equilibrio económico que deban adoptarse en estos tipos de contratos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 333 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El presente informe se emite en el ejercicio exclusivo de las funciones atribuidas legalmente a esta Oficina y, por tanto, con pleno respeto a las competencias de otros órganos u organismos públicos.

Oficina Nacional de Evaluación

Avda. General Perón, 38 - 5.ª Planta - 28020 Madrid – Tel. +34 91 349 14 60

E-mail: secretaria.one@hacienda.gob.es

Web: <https://www.hacienda.gob.es/es-ES/Oirescon/Paginas/one.aspx>

El presente informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada en día 26 de enero de 2023. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

INDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.....	4
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación	5
II. EXPEDIENTE	6
1. Antecedentes	6
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación	6
3. Objeto del “contrato de concesión de los servicios de restauración de dos cafeterías-comedores colectivos de Renfe en Madrid”	7
4. Elementos económicos del contrato.....	8
III. METODOLOGÍA del análisis y evaluación	9
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	10
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto.....	10
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista	11
<input type="checkbox"/> Calidad de la previsión de demanda.....	11
<input type="checkbox"/> Análisis de la estimación de ingresos en función de la demanda.....	12
3. Estimación de costes e inversiones.....	14
4. Análisis de hipótesis de ingresos y gastos del proyecto en los escenarios planteados por la Entidad contratante.	17
5. Análisis de transferencia de riesgo operacional	22
V. CONCLUSIONES	26
ANEXO I: Documentación del expediente aportada inicialmente con la solicitud de informe.	27
ANEXO II: Escenarios alternativos.....	28

INDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

Tabla 1. Desglose del valor estimado del contrato.....	9
Tabla 2. Distribución de ventas mensuales en el año 2022.	12
Tabla 3. Precios máximos a aplicar durante la vigencia del contrato.	13
Tabla 4. Precios previsto para la elaboración del estudio.	13
Tabla 5. Previsión de incremento de precios para el año 1 del contrato.	13
Tabla 6. Previsión de ingresos para el año 1 de contrato.	14
Tabla 7. Estructura de ingresos derivados de la prestación del servicio.	14
Tabla 8. Distribución de costes mensuales del año 2022.	15
Tabla 9. Estructura de costes asumidos por el concesionario.	16
Tabla 10. Costes asumidos por RENFE-Operadora para el primer año del contrato.	16
Tabla 11. Estructura de costes asumidos por RENFE-Operadora.	17
Tabla 12. Escenario base planteado por RENFE-Operadora.....	17
Tabla 13. Previsión de incremento de ingresos para el año 1 de contrato.	18
Tabla 14. Previsión de los ingresos anuales para el año 1 del contrato.....	18
Tabla 15. Incrementos anuales de los precios del contrato.	19
Tabla 16. Estructura de ingresos derivados de la prestación del servicio.	19
Tabla 17. Escenario base.....	20
Tabla 18. Escenario del punto muerto.....	21
Tabla 19. Rentabilidad de la concesión en diversos escenarios de demanda.	21
Tabla 20. Escenario incremento inflación.....	22

Gráfico 1: Gráficos de evolución de la demanda en las cafeterías de Renfe en Madrid. 11

Gráfico 2: Estructura de ingresos y costes del contrato de concesión. 24

I. INTRODUCCIÓN

1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación

La Oficina Nacional de Evaluación (ONE), órgano colegiado integrado en la Oficina Independiente de Regulación y Supervisión de la Contratación (OIReScon), se encuentra regulada en el artículo 333 de 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), así como por la Orden HFP/1381/2021, de 9 de diciembre, por la que se regula la organización y funcionamiento de la Oficina Nacional de Evaluación (en lo sucesivo, Orden ONE).

La ONE tiene como finalidad principal analizar la sostenibilidad financiera de los contratos de concesión de obras y contratos de concesión de servicios, así como de los acuerdos de restablecimiento del equilibrio económico que deban adoptarse en estos tipos de contratos, en los supuestos establecidos en el apartado 3 del artículo 333 de la LCSP.

Dicho precepto establece que, con carácter previo a la licitación de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios a celebrar por los poderes adjudicadores y entidades adjudicadoras, así como por otros entes, organismos y entidades dependientes de la Administración General del Estado y de las Corporaciones Locales, se evacuará informe preceptivo en los dos casos siguientes:

- a) Cuando 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.
- 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.

Asimismo, la ONE informará los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, respecto de las concesiones de obras y concesiones de servicios que hayan sido informadas previamente de conformidad con 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.¹

¹ La disposición final vigésima séptima de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, en su apartado Doce, establece con efectos 1 de enero de 2023 un valor estimado del contrato superior a un millón de euros para que sea necesaria la solicitud de informe a la ONE, tanto en los casos señalados en el mencionado apartado a) como en los supuestos de restablecimiento del equilibrio del contrato.

La regulación de todo el procedimiento de solicitud, documentos que son necesarios aportar y plazo para la emisión de informe se recogen en los artículos 8 a 10 de la Orden ONE.

2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación

Siguiendo el contenido del artículo 333.4 de la LCSP y el artículo 7.3 de la Orden ONE, los informes 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.

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 de riesgo operacional al concesionario, para finalmente formular las conclusiones del informe, todo ello con base en la documentación aportada por el poder adjudicador o entidad contratante, tanto en la solicitud como en posteriores requerimientos de documentación adicional o aclaraciones.²

Por otra parte, tratándose en este caso de un proyecto de licitación, cuyo valor estimado del contrato, calculado conforme a lo establecido en el artículo 101 de la LCSP (que después se analiza), no supera doce millones de euros, el contenido del informe preceptivo que debe emitir la ONE tiene carácter de evaluación básica, con los mismos objetivos de análisis señalados en el apartado 3 del artículo 7 de la Orden ONE, pero con los elementos de simplificación que se indican en el artículo 9 de esa misma norma.

Conforme a lo establecido en la Orden ONE, la unidad de apoyo técnico ha formulado un documento de análisis y estudio sobre el contrato de la concesión de servicios objeto de evaluación, que ha servido de principal soporte técnico para la elaboración de la propuesta de informe que, conforme a lo previsto en la Orden ONE ha sido elevada por la División de evaluación de los contratos de concesión de la OIReScon, para su debate y aprobación por parte del Pleno de la ONE, en los términos previstos en la citada normativa.

² El segundo párrafo del artículo 10.1 de la Orden HFP/1381/2021, de 9 de diciembre, por la que se regula la organización y funcionamiento de la Oficina Nacional de Evaluación, establece que *“Los informes vendrán referidos a la documentación facilitada por el solicitante del informe, por lo que cualquier modificación sustantiva que pudiera producirse con posterioridad en el expediente, con carácter previo a la licitación del contrato de concesión, requerirán una nueva solicitud de informe.”*

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes

Con fecha 1 de diciembre de 2022, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónico de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud del informe preceptivo previsto en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación de la Entidad Pública Empresarial RENFE-Operadora, relativa al *“Contrato de concesión de los servicios de restauración de dos cafeterías-comedores Colectivos de Renfe en Madrid”*. La solicitud fue formalmente realizada a través de la Subsecretaría de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y acompañada de la documentación del expediente, siendo el órgano de contratación el Presidente de la mencionada Entidad Pública Empresarial.³

2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación

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 realizada, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Aspecto subjetivo:** El contrato corresponde a la Entidad Pública Empresarial RENFE-Operadora, que efectivamente, como organismo público de la Administración General del Estado, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.

Como ya se ha mencionado, la solicitud se ha realizado a través de la Subsecretaría de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, cumpliendo lo previsto en el artículo 8.1.a) de la Orden ONE.

- **Aspecto 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 la propia Entidad como contrato de concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por sus servicios jurídicos.

Adicionalmente, considerándolo formalmente a priori como un contrato de concesión de servicios, se comprueba que existe aportación pública a la construcción o explotación de la concesión, ya que RENFE-Operadora asume una parte de la retribución al contratista mediante una aportación no monetaria que realiza con el objeto de cubrir los costes de suministros

³ La relación de documentos que se acompañaron a la solicitud puede consultarse en el Anexo I de este informe.

(agua, electricidad y gas), limpieza y mantenimiento de las instalaciones generales.

- **Aspecto temporal:** El momento de la solicitud informe se produce antes de la licitación del contrato.

Considerando estos aspectos, hay que concluir que, en efecto, la solicitud de informe formulada por RENFE-Operadora a la ONE, resulta formalmente admisible.

3. Objeto del “contrato de concesión de los servicios de restauración de dos cafeterías-comedores colectivos de Renfe en Madrid”

El objeto del presente contrato es la concesión del servicio de cafetería y comedor en las instalaciones del Grupo Renfe ubicadas en las siguientes direcciones:

- Avenida de Pío XII, 110 (complejo Caracolas). Madrid.
- Avenida Ciudad de Barcelona, 6. Madrid.

La prestación del servicio de restauración incluirá los siguientes servicios:

- Desayuno: servicio de desayunos en el área de comedor-cafetería.
- Autoservicio: servicio de comidas bajo oferta de menú diario.
- Cafetería: servicio de cafetería en la barra.
- Servicios de restauración para eventos.
- Servicios “para llevar”.

Los servicios de restauración se prestarán de lunes a viernes, en los horarios indicados expresamente para los distintos servicios en la Especificación Técnica, exceptuando los festivos de Madrid capital y los días 24 y 31 de diciembre.

Durante el mes de agosto el contratista podrá interrumpir el servicio, previa aprobación por escrito de RENFE-Operadora, solicitándose con al menos un mes de antelación.

Cabe señalar que, tal y como se recoge en el apartado 2.1 del Pliego de Condiciones Particulares (PCP), *“es posible que, durante la vigencia del contrato, pudiera ser necesario desalojar dichas cafeterías-comedores y realizar obras en dichas localizaciones para utilizar dichos espacios como oficinas de trabajo, lo que se indica para conocimiento y efectos oportunos de los licitadores, y especialmente de cara a la preparación de sus ofertas. Caso de ser necesario que dichas obras se lleven a cabo, no se prevé que tengan que ser ejecutadas antes del último trimestre del año 2024. Caso de que finalmente se constatare la necesidad de acometer dichas obras en alguno de los espacios que en la actualidad ocupan las cafeterías-comedores objeto de la presente licitación, RENFE preavisará con un plazo mínimo de 4 meses al contratista, y ello*

conllevará la correspondiente reducción del alcance y objeto del contrato que ahora se licita, sin que esto conlleve indemnización ni compensación de ningún tipo para el contratista. RENFE preavisará con un plazo mínimo de 4 meses al contratista para que, dentro del plazo habilitado al efecto, deje el espacio libre y expedito y en las mismas condiciones en que lo recibió al inicio del contrato, a fin de que se puedan acometer las obras que resulte menester”.

Actualmente, la gestión de las instalaciones se está llevando a cabo a través de un contrato de concesión de servicio, en el que se incluyeron aportaciones públicas similares a las previstas para este contrato, y cuya finalización será el próximo 28 de febrero de 2023.

La duración prevista del contrato que se pretende licitar será de 24 meses, desde el 1 de marzo de 2023, pudiendo ser prorrogada por tres periodos adicionales de 12 meses a instancias de RENFE-Operadora, lo que conlleva una **duración total máxima, prórrogas incluidas, de 5 años (60 meses)**.

A dicho contrato le corresponde la codificación de la nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos (CPV)⁴:

55300000-3 Servicios de restaurantes y de suministros de comidas.

55510000-8: Servicios de cantina.

55330000-2: Servicios de cafetería.

55321000-6 Servicio de preparación de comidas.

55322000-3 Servicio de elaboración de comidas.

4. Elementos económicos del contrato

El **sistema de retribución al contratista** previsto en este contrato viene determinado por:

- **Ingresos monetarios:** estos provienen del abono de los productos por parte de los usuarios de las cafeterías-comedores.
- **Ingresos no monetarios:** consisten en la aportación que llevará a cabo RENFE-Operadora. Esta Entidad se hará cargo de los siguientes gastos: suministros (agua, electricidad y gas), limpieza y mantenimiento de las instalaciones generales.

En relación con el **presupuesto base de licitación (PBL)**, en el apartado 4 del PCP no se refleja ningún importe de PBL, indicando que *“RENFE-Operadora no abonará al concesionario ninguna cantidad por la prestación del servicio objeto*

⁴ Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV.

de esta concesión de servicios”. Por otro lado, en el apartado 5 del PCP y en el apartado 2.4 de la Memoria Explicativa que ha sido adjuntada a la solicitud, se cuantifican las aportaciones públicas, teniendo éstas la consideración de aportación en especie (aportación no monetaria), por un importe de **370.715,89 euros** para toda la duración del contrato, incluyendo las posibles prórrogas.

El **valor estimado** del contrato, según queda recogido en el apartado 5 del PCP, es de **3.627.606,86 euros** (IVA no incluido), siendo su desglose:

	IMPORTE
IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO ESTIMADO (sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido), que generará la empresa concesionaria durante la ejecución del contrato como contraprestación por los servicios objeto del mismo.	3.256.890,97 €
IMPORTE SUMINISTROS Y SERVICIOS QUE RENFE PONDRÁ A DISPOSICIÓN DEL CONCESIONARIO	370.715,89 €

Tabla 1. Desglose del valor estimado del contrato.⁵

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento abierto.

Por último, indicar que este contrato no ha sido dividido en lotes, (el actual contrato en vigor está dividido en dos lotes, uno por cada instalación) para permitir al concesionario, según establece RENFE-Operadora en la memoria explicativa, distribuir los recursos entre ambas instalaciones en función de las necesidades.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Enmarcada la licitación mediante los apartados anteriores, se efectuará un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero, que toma como referencia principal el estudio facilitado por la unidad de apoyo técnico sobre los elementos que se contienen en el proyecto de contratación presentado por RENFE-Operadora, mencionado en el apartado II.1. de este documento.

A partir de este estudio, la División de evaluación de los contratos de concesión de la OIReScon ha realizado el análisis que se desarrolla en el siguiente apartado de este informe, centrándose, en primer lugar, en una valoración de los parámetros económicos y del nivel de incertidumbre con la que puede valorarse la estimación de la demanda facilitada. Para ello, se han estudiado las

⁵ El cálculo del importe neto de la cifra de negocios ha sido realizado por RENFE-Operadora considerando que los precios ofertados de desayuno y menú son un 10% inferiores a los precios máximos establecidos en el PCP, lo cual altera el cálculo del valor estimado del contrato conforme a lo establecido en el artículo 101 de la LCSP.

condiciones económicas y el sistema de retribución previsto en el PCP 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 el plazo establecido está suficientemente amparado por la normativa que resulta de aplicación.

Posteriormente, se ha estudiado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista.

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 el artículo 14 y 15 de la LCSP.

En la evaluación del proyecto se estudia 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, en este caso de demanda, por el concesionario.

El informe finaliza con un apartado de Conclusiones.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto

A partir de la documentación aportada en el contrato de concesión de servicio objeto de este análisis, podemos destacar los siguientes aspectos económico-financieros que se irán desarrollando en sucesivos puntos:

- En primer lugar, el contrato de concesión queda planteado **sin necesidad** de llevar a cabo ningún tipo de **inversión**, siendo proporcionados por la Entidad pública todos los medios necesarios para la prestación del servicio.
- Por lo que respecta a los **ingresos**, estos provienen de una doble vertiente: por una parte, los pagos que realicen los usuarios que utilicen los servicios de restauración objeto de contrato, que está formados por los desayunos, los menús y otras comidas; y por otra parte, la aportación pública, que consistirá en la asunción por parte de RENFE-Operadora de los gastos de agua, electricidad y gas, así como de la limpieza y del mantenimiento de las instalaciones generales.
- Por el lado de los **costes**, son asumidos por el concesionario: los costes de personal, los costes de aprovisionamientos y los costes de mantenimiento. **Al margen de estos costes**, RENFE-Operadora asume los de suministros y servicios, que ya se han identificado anteriormente.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

- **Calidad de la previsión de demanda**

En base a la información aportada por RENFE-Operadora, se analizan por separado los usuarios estimados de las dos cafeterías.

- En primer lugar, de la instalación ubicada en la **Avenida Pio XII** harán uso los empleados de RENFE-Operadora y Adif ubicados en este complejo. En este mismo complejo se encuentra el Centro de Formación de Madrid, por lo que aquellas personas que acudan a los cursos de formación serán potenciales usuarios de la cafetería. También hará uso de la cafetería el personal de las subcontratas que acuden al complejo (personal de jardinería, mantenimiento, limpieza, seguridad, mensajería...). Adicionalmente, RENFE-Operadora estima que, debido a los reducidos precios y la facilidad de aparcamiento, acudirá a la cafetería personal de la policía y de las oficinas de Correos situadas en las inmediaciones.
- Respecto a la cafetería situada en la **Avenida Ciudad de Barcelona**, será utilizada por los empleados de Renfe ubicados en los edificios nº 4, 6, 8 y 10. Además, se prevé que trabajadores de otros centros se trasladen al edificio nº 2, lo que incrementará la demanda de la cafetería. También hará uso de la cafetería el personal de las subcontratas que presten servicio en estos edificios, como se ha señalado para la otra instalación.

RENFE-Operadora ha aportado la evolución de la demanda en los últimos años, que ha crecido desde 2020:

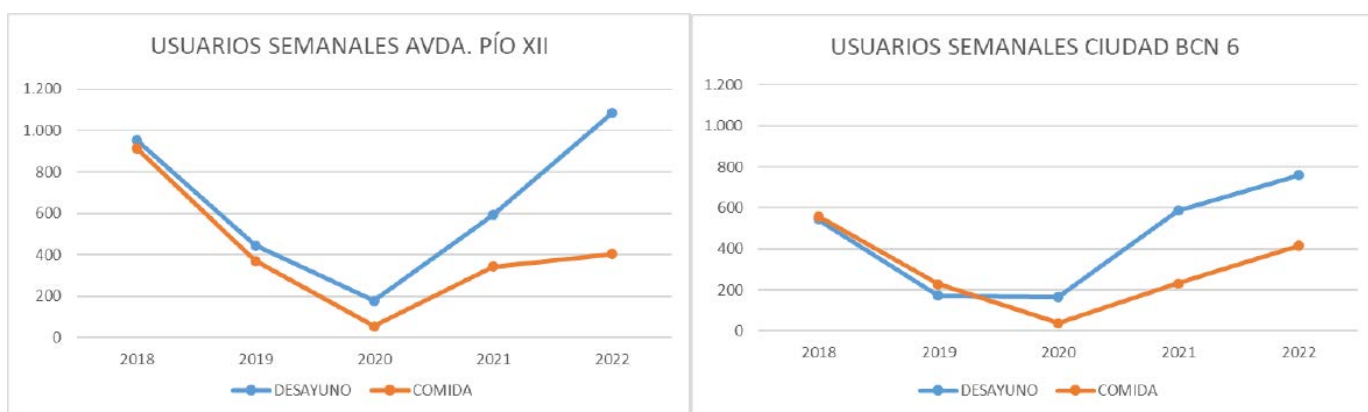


Gráfico 1: Gráficos de evolución de la demanda en las cafeterías de Renfe en Madrid.

Según ha señalado la Entidad pública en el Estudio de Viabilidad (apartado 1.3), el aumento de la demanda del servicio de cafetería durante estos años se explica por los siguientes motivos:

- *“En los últimos años los precios de los alimentos, electricidad, energía, etc. están subiendo ininterrumpidamente. Ante esta situación, los*

- trabajadores recortan en gastos, y el comedor laboral, debido a sus reducidos precios, se convierte en una opción más atractiva.”*
- *Los trabajadores antes de 2020 salían a comer “fuera” como forma de relacionarse socialmente. Tras la pandemia, los eventos sociales se han reducido, y la tendencia de “socializar” todavía no se ha recuperado. Sigue siendo habitual juntarse en grupos pequeños y hacer una pausa corta para comer, siendo en esta situación el comedor laboral preferido por los usuarios.*
 - *La tendencia al alza de 2022 coincide además con la instauración de un porcentaje de teletrabajo para los empleados de Renfe de un 40% de su jornada. Se concluye que, pese a la disminución del número de empleados en las oficinas, el uso del servicio de desayuno en las cafeterías se ha incrementado.*

Ante esta situación socio-económica, no se prevé una reducción de la demanda en el servicio de cafetería en los próximos años.”

A este respecto, es importante señalar que en la estimación facilitada en el escenario base configurado por RENFE-Operadora en el estudio de viabilidad se ha considerado una demanda constante para toda la duración del contrato, utilizando como referencia la demanda mensual de las cafeterías registrada durante el año 2022 hasta el momento de la elaboración de dicho estudio.

- **Análisis de la estimación de ingresos en función de la demanda**

La previsión de los ingresos que obtendrá el concesionario durante del contrato de explotación de los servicios de cafetería, ha sido estimada por RENFE-Operadora partiendo de las ventas mensuales que el actual contratista ha registrado en el año 2022, según se recoge en el estudio de viabilidad (apartado 1.1.3):

INGRESOS 2022	INGRESOS MENSUALES 2022	OBSERVACIONES
DESAYUNO	18.596,83 €	80 % corresponde a “Desayuno”
COMIDA	26.084,13 €	90 % corresponde a “Menú”
COMIDAS CURSOS	1.763,13 €	
OTROS	223,77 €	
TOTAL INGRESOS MENSUALES	46.667,87 €	

Tabla 2. Distribución de ventas mensuales en el año 2022.

Por otra parte, el propio estudio de viabilidad compara los precios que se van a aplicar en el nuevo contrato (apartado 20 del PCP) con los precios vigentes en el contrato de concesión actual:

		PRECIOS MÁXIMOS (CON IVA 10%)				
CONCEPTO	PRECIO ACTUAL	AÑO 1	AÑO 2	PRÓRROGA 1	PRÓRROGA 2	PRÓRROGA 3
DESAYUNO	1,95 €	2,50 €	2,60 €	2,70 €	2,80 €	2,90 €
MENU	7,90 €	10,00 €	10,35 €	10,70 €	11,00 €	11,30 €

Tabla 3. Precios máximos a aplicar durante la vigencia del contrato.

Partiendo de estos precios, la Entidad ha considerado que, a efectos de estimación de los ingresos durante el período de duración del contrato, los precios resultantes de la licitación serán un 10% inferiores a los precios máximos establecidos en el PCP, sin que en la documentación facilitada del expediente se haya encontrado su fundamentación. Por el contrario, sí se señala que, en contrataciones anteriores, los licitadores no han ofertado ningún precio por debajo de los precios máximos fijados.

Como consecuencia de dicha reducción estimada del 10%, los precios utilizados por la Entidad para el estudio de viabilidad del contrato son los siguientes:

		PREVISIÓN DE PRECIOS				
CONCEPTO	PRECIO ACTUAL	AÑO 1	AÑO 2	PRÓRROGA 1	PRÓRROGA 2	PRÓRROGA 3
DESAYUNO	1,95 €	2,25 €	2,35 €	2,45 €	2,55 €	2,65 €
MENU	7,90 €	9,00 €	9,30 €	9,60 €	9,90 €	10,20 €

Tabla 4. Precios previsto para la elaboración del estudio.

En base a estos precios y tomando como referencia los precios que se aplican actualmente, RENFE-Operadora ha obtenido el incremento de los precios para el primer año:

CONCEPTO	PRECIO ACTUAL	PRECIO AÑO 1	INCREMENTO EN EL PRECIO	OBSERVACIONES
DESAYUNO	1,95 €	2,25 €	15,4%	El año 1 de contrato los ingresos por "desayuno" se incrementarán un 15,4%, respecto de la cifra de negocio actual
MENU	7,90 €	9,00 €	14,0%	El año 1 de contrato, los ingresos por "menú" se incrementarán un 14,0%, respecto de la cifra de negocio actual

Tabla 5. Previsión de incremento de precios para el año 1 del contrato.

Teniendo en cuenta estos incrementos y considerando que los precios del resto de productos se incrementarán un 50%, los ingresos estimados para el año 1 (considerando únicamente 11 meses al existir la posibilidad de cerrar durante el mes de agosto) del contrato son los siguientes:

INGRESOS	INGRESOS MENSUALES 2022	INCREMENTO PRECIOS	INGRESOS MENSUALES NUEVO CONTRATO AÑO 1	INGRESOS ANUALES NUEVO CONTRATO AÑO 1
DESAYUNO	14.877,47	15,4%	17.168,60	188.854,56 €
DESAYUNO - OTROS PRODUCTOS	3.719,37	50,0%	5.579,05	61.369,55 €
COMIDA - MENÚ	23.475,72	14,0%	26.762,32	294.385,53 €
COMIDA - OTROS PRODUCTOS	2.608,41	50,0%	3.912,62	43.038,82 €
COMIDA - CURSOS	1.763,13	14,0%	2.009,97	22.109,69 €
OTROS	223,77	50,0%	335,65	3.692,15 €
TOTAL INGRESOS	46.667,87		55.768,21	613.450,30 €

Tabla 6. Previsión de ingresos para el año 1 de contrato.

Para el cálculo de los ingresos del resto de años de duración del contrato, la Entidad pública ha incluido un incremento de los precios del 3%, que hace que la estructura de ingresos para toda la duración del contrato sea la siguiente:

INGRESOS	AÑO 1	AÑO 2	PRÓRROGA 1	PRÓRROGA 2	PRÓRROGA 3	TOTAL
DESAYUNO TIPO	188.854,56 €	194.520,20 €	200.355,80 €	206.366,48 €	212.557,47 €	1.002.654,52 €
DESAYUNO - OTROS PRODUCTOS	61.369,55 €	63.210,64 €	65.106,96 €	67.060,16 €	69.071,97 €	325.819,28 €
COMIDA - MENÚ	294.385,53 €	303.217,09 €	312.313,61 €	321.683,02 €	331.333,51 €	1.562.932,75 €
COMIDA - OTROS PRODUCTOS	43.038,82 €	44.329,98 €	45.659,88 €	47.029,68 €	48.440,57 €	228.498,94 €
COMIDA - CURSOS	22.109,69 €	22.772,98 €	23.456,17 €	24.159,86 €	24.884,65 €	117.383,36 €
OTROS	3.692,15 €	3.802,91 €	3.917,00 €	4.034,51 €	4.155,55 €	19.602,13 €
TOTAL INGRESOS	613.450,30 €	631.853,81 €	650.809,43 €	670.333,71 €	690.443,72 €	3.256.890,97 €

Tabla 7. Estructura de ingresos derivados de la prestación del servicio.

Como puede observarse, la mayoría de los ingresos monetarios a percibir por el concesionario, se derivan de los **menús (48%)** y de los **desayunos (30,8%)**. Además, podemos señalar que el incremento de los ingresos se deriva únicamente del incremento de los precios, por lo que la Entidad pública está considerando como constante la demanda, tal y como ya se señaló en el apartado anterior.

Cabe mencionar que, desde esta Oficina, para efectuar el estudio del contrato, no se han tenido en cuenta las posibles bajas que los licitadores pudiesen ofertar en los precios máximos establecidos, y además no se ha considerado una subida del 3% de los precios, sino que se ha calculado el incremento que sufrirán cada año los precios en relación con los establecidos en el PCP. Todo ello será objeto de análisis en el apartado 4. *Análisis de hipótesis de ingresos y gastos del proyecto en los escenarios planteados por la Entidad contratante.*

3. Estimación de costes e inversiones

La concesión analizada **no** prevé la realización de **inversiones** en inmovilizado por parte del concesionario, ya que la Administración contratante proporcionará los activos necesarios para prestar el servicio sin contraprestación económica

alguna. Por lo tanto, estamos ante una concesión de servicios que, en aplicación del artículo 29.6 de la LCSP no puede extenderse más allá de los 5 años, sin que haga falta hallar la tasa de descuento para calcular el periodo de recuperación de la inversión. En consecuencia, desde esta Oficina no se identifican objeciones al plazo de 5 años de duración máxima prevista del contrato.

Por lo que respecta a los **costes**, podemos diferenciar entre aquellos que deberán ser asumidos por el concesionario, derivados de la prestación del servicio y los que serán cubiertos por RENFE-Operadora.

En relación con los primeros, RENFE-Operadora los ha englobado en tres categorías:

- Costes de personal.
- Costes de aprovisionamientos o materias primas.
- Costes de mantenimiento.

Para su estimación se ha partido de los gastos mensuales que declara el actual contratista. Según quedan recogidos en el Estudio de Viabilidad (apartado 1.2), su desglose es el siguiente:

COSTES	%	COSTES MENSUALES AÑO 2022
COSTES PERSONAL	44%	24.388,56 €
COSTES APROVISIONAMIENTO	46%	25.939,21 €
COSTES MANTENIMIENTO	10%	5.550,33 €
TOTAL COSTES	100%	55.878,10 €

Tabla 8. Distribución de costes mensuales del año 2022.

A estos costes se les ha aplicado una serie de incrementos, de acuerdo con las siguientes hipótesis fijadas por la RENFE-Operadora en el estudio de viabilidad:

- *“Los costes de personal se incrementan anualmente un 1% según determina el Convenio Colectivo vigente del sector de la hostelería. Los costes de personal se deben considerar durante los 12 meses del año.*
- *Los costes de aprovisionamiento, se estima se reducirán un 15% debido a la reducción de requisitos en el menú y el desayuno. El contrato vigente exige una amplia variedad de opciones y productos, que ya no se exigen en el nuevo contrato, dando mayor libertad al concesionario para limitar la oferta de productos si así lo considera. Estos costes se deben considerar 11 meses al año, ya que se tiene en cuenta que la cafetería cerrará durante el mes de agosto. Estos costes además, se verán incrementados anualmente según el IPC de alimentos. A efectos de cálculo se ha considerado un incremento anual del 2%.*

- Los costes de mantenimiento del equipamiento de cocina se verán igualmente incrementados anualmente según el IPC. A efectos de cálculo se ha considerado un incremento anual del 1,5%⁶.”

Con todo ello la proyección de los costes para toda la duración del contrato es:

COSTES	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL	%
COSTES DE PERSONAL	295.589,30 €	298.545,19 €	301.530,64 €	304.545,95 €	307.591,41 €	1.507.802,48 €	48%
COSTES DE APROVISIONAMIENTO	247.382,28 €	252.329,92 €	257.376,52 €	262.524,05 €	267.774,53 €	1.287.387,31 €	41%
COSTES DE MANTENIMIENTO	67.603,06 €	68.617,11 €	69.646,36 €	70.691,06 €	71.751,42 €	348.309,01 €	11%
TOTAL COSTES	610.574,63 €	619.492,22 €	628.553,53 €	637.761,06 €	647.117,36 €	3.143.498,80 €	100%

Tabla 9. Estructura de costes asumidos por el concesionario.

Como puede observarse, los costes con mayor peso serán los **costes de personal (48%)** y los **costes de aprovisionamiento (41%)**.

En el estudio de viabilidad, se han considerado variables los costes de aprovisionamiento, ya que “en este servicio no todos los costes son fijos, y ante una disminución de la demanda, el proveedor puede reducir los costes de aprovisionamiento y ajustarlos a las necesidades del nuevo escenario de demanda”.

En relación con los costes que serán asumidos por RENFE-Operadora (ver apartado 2.4 de la memoria), su detalle por edificios para el primer año del contrato es el siguiente:

SUMINISTROS Y SERVICIOS	Avda. Pío XII	Ciudad BCN 6	TOTAL AÑO 2023
GAS	7.998,63 €	3.999,32 €	11.997,95 €
AGUA	3.592,80 €	1.988,94 €	5.581,74 €
ELECTRICIDAD	12.773,35 €	6.536,34 €	19.309,69 €
LIMPIEZA	23.125,94 €	7.641,36 €	30.767,30 €
MANTENIMIENTO	2.015,40 €	2.032,44 €	4.047,84 €
DESINFECCIÓN, DESRATIZACIÓN Y DESINSECTACIÓN	835,00 €	417,50 €	1.252,50 €
TOTAL ANUAL	50.341,12 €	22.615,90 €	72.957,02 €

Tabla 10. Costes asumidos por RENFE-Operadora para el primer año del contrato.

La estimación de costes que ha realizado RENFE-Operadora para toda la duración del contrato es la siguiente:

⁶ Los incrementos anuales recogidos para los costes de aprovisionamiento y de personal, son los recogidos por el Banco de España en sus proyecciones macroeconómicas de España para el periodo 2022-2024, emitidas en junio de 2022.

SUMINISTROS Y SERVICIOS	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
GAS	11.997,95 €	12.117,93 €	12.239,11 €	12.361,50 €	12.485,11 €	61.201,60 €
% Variación	-	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
AGUA	5.581,74 €	5.637,56 €	5.693,93 €	5.750,87 €	5.808,38 €	28.472,48 €
% Variación	-	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
ELECTRICIDAD	19.309,69 €	19.502,79 €	19.697,81 €	19.894,79 €	20.093,74 €	98.498,83 €
% Variación	-	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
LIMPIEZA	30.767,30 €	30.767,30 €	30.767,30 €	31.602,64 €	31.602,64 €	155.507,18 €
% Variación	-	0,00%	0,00%	2,72%	0,00%	
MANTENIMIENTO	4.047,84 €	4.088,32 €	4.129,20 €	4.170,49 €	4.212,20 €	20.648,05 €
% Variación	-	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
DDD	1.252,50 €	1.283,81 €	1.283,81 €	1.283,81 €	1.283,81 €	6.387,75 €
% Variación	-	2,50%	0,00%	0,00%	0,00%	
APORTACIÓN DE RENFE	72.957,02 €	73.397,71 €	73.811,17 €	75.064,11 €	75.485,88 €	370.715,89 €

Tabla 11. Estructura de costes asumidos por RENFE-Operadora.

4. Análisis de hipótesis de ingresos y gastos del proyecto en los escenarios planteados por la Entidad contratante.

En base a los datos analizados anteriormente, el escenario base planteado por RENFE-Operadora en su estudio de viabilidad, es el siguiente:

INGRESOS	AÑO 1	AÑO 2	PRÓRROGA 1	PRÓRROGA 2	PRÓRROGA 3	TOTAL
DESAYUNO TIPO	188.854,56 €	194.520,20 €	200.355,80 €	206.366,48 €	212.557,47 €	1.002.654,52 €
DESAYUNO - OTROS PRODUCTOS	61.369,55 €	63.210,64 €	65.106,96 €	67.060,16 €	69.071,97 €	325.819,28 €
COMIDA - MENÚ	294.385,53 €	303.217,09 €	312.313,61 €	321.683,02 €	331.333,51 €	1.562.932,75 €
COMIDA - OTROS PRODUCTOS	43.038,82 €	44.329,98 €	45.659,88 €	47.029,68 €	48.440,57 €	228.498,94 €
COMIDA - CURSOS	22.109,69 €	22.772,98 €	23.456,17 €	24.159,86 €	24.884,65 €	117.383,36 €
OTROS	3.692,15 €	3.802,91 €	3.917,00 €	4.034,51 €	4.155,55 €	19.602,13 €
TOTAL INGRESOS	613.450,30 €	631.853,81 €	650.809,43 €	670.333,71 €	690.443,72 €	3.256.890,97 €

COSTES DE PERSONAL	295.589,30 €	298.545,19 €	301.530,64 €	304.545,95 €	307.591,41 €	1.507.802,48 €
COSTES DE APROVISIONAMIENTO	247.382,28 €	252.329,92 €	257.376,52 €	262.524,05 €	267.774,53 €	1.287.387,31 €
COSTES DE MANTENIMIENTO	67.603,06 €	68.617,11 €	69.646,36 €	70.691,06 €	71.751,42 €	348.309,01 €
TOTAL COSTES	610.574,63 €	619.492,22 €	628.553,53 €	637.761,06 €	647.117,36 €	3.143.498,80 €

BENEFICIO (INGRESOS-COSTES)	2.875,67 €	12.361,59 €	22.255,90 €	32.572,65 €	43.326,36 €	113.392,17 €
BENEFICIO SOBRE INGRESOS	0,5%	2,0%	3,4%	4,9%	6,3%	3,5%

Tabla 12. Escenario base planteado por RENFE-Operadora.

En el escenario configurado con todas las hipótesis realizadas por la Entidad pública, que a continuación se evalúan, la rentabilidad media que obtendría el concesionario sería del **3,5%**.

Escenario base corregido por la Oficina:

Partiendo del escenario planteado por RENFE-Operadora para los 5 años de duración máxima de la concesión, esta Oficina ha realizado diversos ajustes en base a las hipótesis y consideraciones que se resumen seguidamente:

1. Frente a los precios considerados en el estudio de viabilidad de los desayunos y los menús, para la estimación de los ingresos del primer año, de un 10% inferiores a los precios máximos fijados en el apartado 20 del PCP, al no haber sido encontrada su justificación en la documentación aportada, sino la constatación de que en contrataciones anteriores los licitadores no han ofertado ningún precio por debajo de los precios máximos fijados, dicha reducción no se ha considerado en el análisis de la Oficina.

Conforme a lo cual, el incremento de precios para el desayuno y el menú en el primer año, sería el siguiente:

CONCEPTO	Precio actual	Precio año 1	Incremento
Desayuno	1,95 €	2,50 €	28,21%
Menu	7,90 €	10,00 €	26,58%

Tabla 13. Previsión de incremento de ingresos para el año 1 de contrato.⁷

Partiendo de este incremento, los ingresos para el año 1 del contrato serían los siguientes:

INGRESOS	Mensual 2022	Incremento de precios	Ingresos mensuales Año 1	Ingresos anuales Año 1
Desayuno	14.877,47 €	28,21%	19.073,68 €	209.810,47 €
Desayuno - Otros productos	3.719,37 €	50,00%	5.579,06 €	61.369,61 €
Comida - Menú	23.475,72 €	26,58%	29.716,10 €	326.877,11 €
Comida - Otros productos	2.608,41 €	50,00%	3.912,62 €	43.038,77 €
Comida - Cursos	1.763,13 €	26,58%	2.231,81 €	24.549,91 €
Otros	223,77 €	50,00%	335,66 €	3.692,21 €

Tabla 14. Previsión de los ingresos anuales para el año 1 del contrato.

⁷ La proyección de un incremento tan considerable de precios para el primer año parece justificarse en que los importes establecidos en el contrato actual se han podido quedar notablemente desactualizados como consecuencia de los niveles de inflación soportando en general en la economía. A este respecto, puede tomarse como referencia la encuesta realizada en el año 2022 por la Confederación Empresarial Hostelería de España, que señala que el precio medio del menú del día en España era de 12,90 euros, y que en el caso de Madrid dicho precio alcanzaba 13,90 euros.

2. Las variaciones anuales acumulativas del 3% sobre los ingresos del primer año, proyectadas sobre los demás años de duración del contrato se han corregido en base a los precios máximos establecidos para el desayuno y el menú en el apartado 20 del PCP en cada uno de los períodos. En cuanto a los ingresos por los demás productos, se han considerados constantes durante todos los años.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Desayunos	2,50 €	2,60 €	2,70 €	2,80 €	2,90 €
<i>Variación anual</i>		4,00%	3,85%	3,70%	3,57%
Menú	10,00 €	10,35 €	10,70 €	11,00 €	11,30 €
<i>Variación anual</i>		3,50%	3,38%	2,80%	2,73%

Tabla 15. Incrementos anuales de los precios del contrato.

Con estas modificaciones, el desglose de los ingresos para toda la duración del contrato es el siguiente:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL	%
Desayuno	209.810,47 €	218.202,89 €	226.595,31 €	234.987,73 €	243.380,15 €	1.132.976,56 €	31,9%
Desayuno - Otros productos	61.369,61 €	61.369,61 €	61.369,61 €	61.369,61 €	61.369,61 €	306.848,03 €	8,6%
Comida - Menú	326.877,11 €	338.317,81 €	349.758,51 €	359.564,83 €	369.371,14 €	1.743.889,40 €	49,1%
Comida - Otros productos	43.038,77 €	43.038,77 €	43.038,77 €	43.038,77 €	43.038,77 €	215.193,83 €	6,1%
Comida - Cursos	24.549,91 €	25.409,16 €	26.268,41 €	27.004,90 €	27.741,40 €	130.973,78 €	3,7%
Otros	3.692,21 €	3.692,21 €	3.692,21 €	3.692,21 €	3.692,21 €	18.461,03 €	0,5%

Tabla 16. Estructura de ingresos derivados de la prestación del servicio.

3. Finalmente, se ha incluido, tanto en los ingresos como en los costes, la aportación que realizará la Entidad contratante en forma de ingresos no monetarios.

Con todo ello, la estructura del escenario base teniendo en cuenta, como ya se ha dicho, que el estudio de viabilidad únicamente considera variables los costes de aprovisionamiento, es la siguiente:

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,00%	3.919.058,49	INGRESOS Previstos	742.295,09	763.428,15	784.533,96	804.722,13	824.079,14
90,54%	3.548.342,62	Ingresos VARIABLES	669.338,07	690.030,44	710.722,80	729.658,03	748.593,26
9,46%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,00%	-3.514.214,67	COSTES Previstos	-683.531,66	-692.889,93	-702.364,68	-712.825,16	-722.603,24
36,63%	-1.287.387,30	Costes - VARIABLES	-247.382,28	-252.329,92	-257.376,52	-262.524,05	-267.774,53
63,37%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
	404.843,82	MARGEN OPERATIVO	58.763,43	70.538,22	82.169,28	91.896,97	101.475,90
	10,33%	RENTABILIDAD OPERATIVA	7,92%	9,24%	10,47%	11,42%	12,31%

Tabla 17. Escenario base.

En consecuencia, en este escenario podemos concluir que la **rentabilidad operativa** que el proyecto reportará al concesionario será de **10,33%** y el margen operativo de **404.843,82 euros**.

Análisis del punto muerto:

Partiendo de las hipótesis del escenario base de RENFE-Operadora corregido por la Oficina, se ha elaborado el escenario en el que el proyecto alcance el **punto muerto**, es decir, aquel descenso de demanda que supone una reducción de los ingresos y costes variables que hiciesen que la rentabilidad del proyecto fuese cero y, por tanto, un eventual descenso mayor conllevaría pérdidas para el concesionario.

Este punto muerto se ha obtenido tras reducir los ingresos variables y los costes variables en un **17,9%**. Con dicha reducción, la estructura económica del proyecto sería la siguiente:

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	3.283.905,16	INGRESOS Previstos	622.483,58	639.912,70	657.314,58	674.113,35	690.080,95
88,7%	2.913.189,29	Ingresos VARIABLES	549.526,56	566.514,99	583.503,42	599.049,25	614.595,07
11,3%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.283.772,34	COSTES Previstos	-639.250,23	-647.722,87	-656.294,28	-665.833,36	-674.671,60
32,2%	-1.056.944,97	Costes - VARIABLES	-203.100,85	-207.162,86	-211.306,12	-215.532,25	-219.842,89
67,8%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
132,81		MARGEN OPERATIVO	-16.766,65	-7.810,17	1.020,30	8.279,99	15.409,35
0,00%		RENTABILIDAD OPERATIVA	-2,69%	-1,22%	0,16%	1,23%	2,23%

Tabla 18. Escenario del punto muerto.

Escenarios alternativos:

En el apartado 1.4 del Estudio de Viabilidad se han incluido diferentes escenarios de variación de la demanda propuestos por RENFE-Operadora, aunque no se ha aportado una estimación referida a la probabilidad de ocurrencia de estos escenarios.

Esta Oficina ha aplicado estos escenarios de demanda sobre el Escenario Base corregido por la Oficina, obteniéndose las siguientes rentabilidades:

Demanda	Aumento de la demanda						Demanda actual	Disminución de la demanda						
	10%	5%	4%	3%	2%	1%	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-10%	-15%
Rentabilidad	14,76%	12,64%	12,20%	11,74%	11,28%	10,81%	10,33%	9,84%	9,35%	8,84%	8,32%	7,80%	5,02%	1,94%

Tabla 19. Rentabilidad de la concesión en diversos escenarios de demanda.⁸

Los escenarios analizados van desde un aumento de la demanda del 10% a una disminución de la misma del 15%. Las rentabilidades esperadas se moverán entre un **14,76%**, en el caso más favorable, y un **1,94%** en el más desfavorable, siendo en todos los casos positivas.

⁸ Los cuadros económicos con cada posible escenario vienen recogidos en el Anexo II del informe.

Escenario incremento inflación:

En el escenario planteado por RENFE-Operadora se ha considerado un incremento anual de los costes de aprovisionamiento del 2% y de los costes de mantenimiento del 1,5%. Estos incrementos anuales en los costes se basan en la previsión del Banco de España de la inflación, a fecha de junio de 2022.

En diciembre de 2022, el mismo organismo ha publicado una actualización de sus previsiones, cifrando su previsión de inflación para 2023 en 4,9%, para 2024 en 3,6% y para 2025 en 1,8%

Basándose en estas previsiones de inflación se ha considerado este nuevo escenario. En base a ellas se modifica el incremento de los gastos de aprovisionamiento y de mantenimiento. Para el año 1 de la concesión se incrementa un **5,6%**, para el año 2 se incrementan un **3,6%** y para el resto de años de la concesión se incrementa un **1,8%**.

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	3.919.058,49	INGRESOS Previstos	742.295,09	763.428,15	784.533,96	804.722,13	824.079,14
90,5%	3.548.342,62	Ingresos VARIABLES	669.338,07	690.030,44	710.722,80	729.658,03	748.593,26
9,5%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.569.458,09	COSTES Previstos	-692.829,54	-704.519,23	-713.904,50	-724.266,88	-733.937,94
37,5%	-1.337.523,36	Costes - VARIABLES	-254.415,66	-263.574,63	-268.318,97	-273.148,71	-278.065,39
62,5%	-2.231.934,74	Costes - FIJOS	-438.413,87	-440.944,60	-445.585,53	-451.118,17	-455.872,56
	349.600,39	MARGEN OPERATIVO	49.465,56	58.908,92	70.629,46	80.455,25	90.141,20
	8,92%	RENTABILIDAD OPERATIVA	6,66%	7,72%	9,00%	10,00%	10,94%

Tabla 20. Escenario incremento inflación.

Como puede observarse, en este escenario se reduce ligeramente el margen que obtendrá el concesionario, quedando una rentabilidad operativa positiva del **8,92%**.

5. Análisis de transferencia de 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 el 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 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 o la ausencia de pérdidas.

En la memoria explicativa (apartado 2.3) se hace mención a la transferencia del riesgo operacional al concesionario, señalándose lo siguiente:

“Existe el riesgo de que el contratista perciba unos ingresos insuficientes para cubrir los costes debido a un escaso uso del servicio por parte de los usuarios, esto es, una baja demanda.”

La demanda está sujeta a múltiples factores: el crecimiento económico, la inflación, la evolución del teletrabajo, la competencia de servicios equivalentes en las proximidades etc. Estos factores son externos al contrato y dependen de la calidad del servicio prestado por el concesionario.

Por lo tanto, existe una transferencia del riesgo operacional al concesionario ya que no está garantizado que pueda recuperar los costes de la explotación del

servicio en caso de que la demanda baje, tal y como se puede observar en el Estudio de Viabilidad.”

En consecuencia, RENFE-Operadora identifica principalmente para este contrato de concesión un riesgo de demanda.

Para analizar esta afirmación se han llevado a cabo diferentes escenarios con distintas hipótesis en los que hemos obtenido las siguientes conclusiones:

- En el escenario base corregido por la Oficina la rentabilidad que obtendría el concesionario sería del 10,33%. La estructura de ingresos y costes de este escenario es la siguiente:

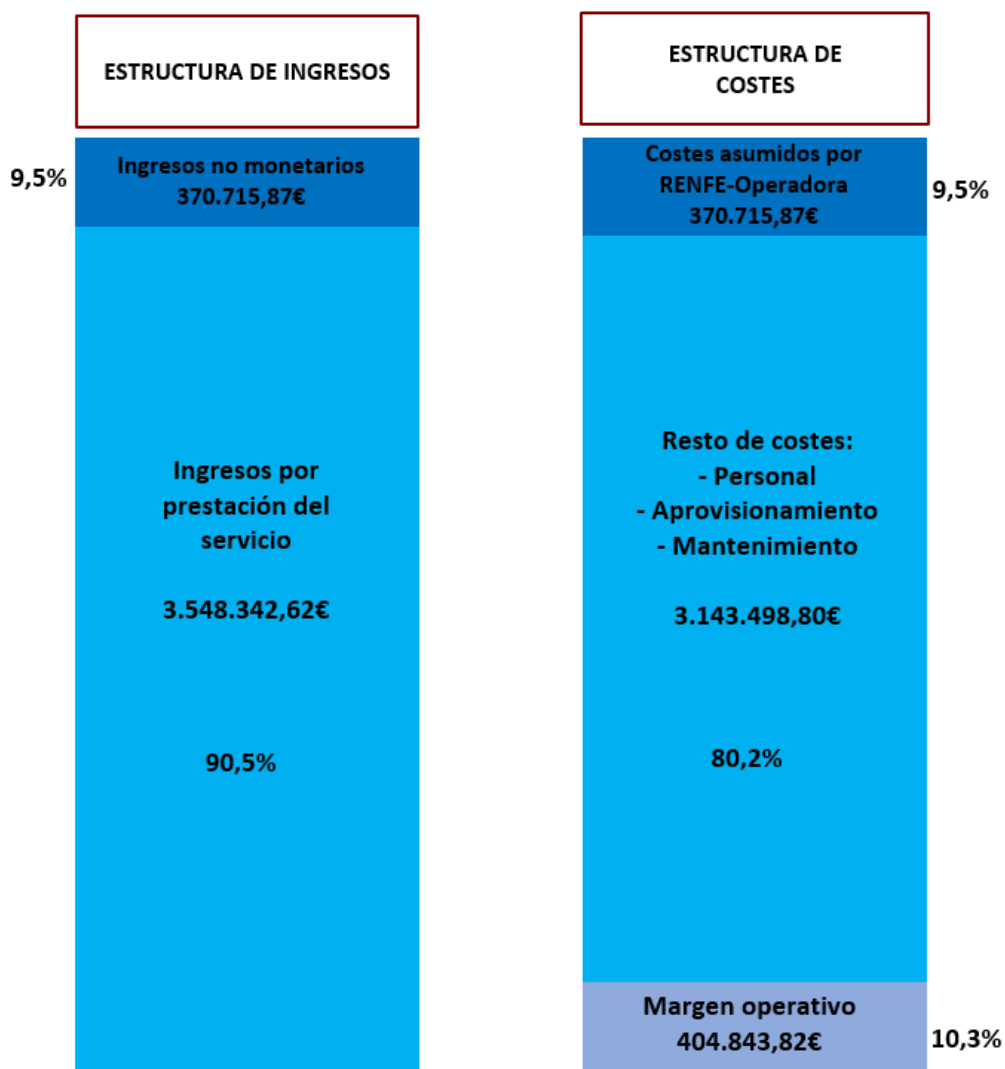


Gráfico 2: Estructura de ingresos y costes del contrato de concesión.

- Para que el concesionario entre en pérdidas, la demanda (ingresos y costes variables) deberían de disminuir más de un 17,9%.

- Respecto a los distintos escenarios pesimistas planteados por RENFE-Operadora, en los que la demanda desciende entre un 1% y un 15%, en todos ellos el concesionario obtiene rentabilidad positiva, siendo la mínima del 1,94%.
- Por último, en un escenario en el que los costes de aprovisionamiento y mantenimiento sufriesen un mayor incremento, conforme a la inflación prevista por el Banco de España para los próximos ejercicios, el concesionario continuaría obteniendo una rentabilidad positiva del 8,92%.

Por otro lado, debemos de tener en cuenta que RENFE-Operadora en el apartado 1.3 del estudio de viabilidad, en el que realiza la previsión de la demanda, concluye que *“ante esta situación socio-económica, no se prevé una reducción de la demanda en el servicio de cafetería en los próximos años”*, ello puede deberse a que la demanda está configurada no solamente por personal empleado de Renfe sino por diversas empresas que tienen una ubicación cercana, y además a que la ubicación de las cafeterías, sobre todo la situada en la Avenida de Pío XII, no cuenta con demasiada oferta en los alrededores.

Además, respecto a ambas instalaciones, los precios fijados para el principal componente de los ingresos de este contrato, que es el menú diario, resultan muy competitivos respecto a los precios medios que han puesto de manifiesto algunos estudios realizados recientemente, a pesar de que supongan un incremento relevante en su importe respecto a los establecidos en el actual contrato.⁹

Por tanto, se entiende que en condiciones normales de funcionamiento, el concesionario podrá cubrir los costes en que haya incurrido como consecuencia de la explotación del servicio y que la posibilidad de incurrir en pérdidas podría considerarse meramente nominal y desdeñable.

Las prestaciones a realizar por el concesionario, así como los costes en que incurrirá y los que soportará RENFE-Operadora, están suficientemente definidos, de modo que bajo estas hipótesis, en este contrato no ha quedado justificado que exista **el suficiente grado de incertidumbre como para entender que, de acuerdo a lo establecido en la Ley, concurra una transferencia de riesgo operacional suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión.**

⁹ Como se ha reflejado con anterioridad, la encuesta realizada en el año 2022 por la Confederación Empresarial Hostelería de España, señala que el precio medio del menú del día en España era de 12,90 euros, y que en el caso de Madrid dicho precio alcanzaba 13,90 euros.

V. CONCLUSIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formula por RENFE-Operadora y a los documentos que la acompañan, respecto a la licitación prevista de la *“Concesión de los servicios de restauración de dos cafeterías-comedores colectivos de Renfe en Madrid”*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la documentación aportada y las estimaciones tanto de demanda e ingresos como de costes, con las puntualizaciones que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este informe, se considera que han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo de evaluación básica, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.
- No existen objeciones al **plazo de 5 años** de duración máxima prevista del contrato, ya que dicho plazo se encuentra dentro del límite de 5 años previsto en el apartado 6 del artículo 29 de la LCSP, teniendo en cuenta además que no se realizan inversiones en el proyecto.
- Respecto al riesgo operacional que debería asumir el concesionario, puede concluirse que **no existe transferencia de riesgo operacional** suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión, debido a que conforme a los análisis realizados en este informe, en condiciones normales de funcionamiento, el concesionario podrá cubrir los costes en que haya incurrido como consecuencia de la explotación del servicio, y que la posibilidad de incurrir en pérdidas resulta meramente nominal y desdeñable.

ANEXO I: Documentación del expediente aportada inicialmente con la solicitud de informe.

1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 1 de diciembre de 2022:

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE.
- Memoria explicativa para el contrato de concesión del servicio de cafetería.
- Estudio de viabilidad para el contrato de concesión del servicio de cafetería.
- Pliego de condiciones particulares.
- Especificación técnica para la concesión de los servicios de restauración de dos cafetería-comedores colectivos de Renfe en Madrid.
- Informe jurídico acerca del borrador de pliego de condiciones particulares.

ANEXO II: Escenarios alternativos.

Aumento de la demanda del 10%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	4.273.892,75	INGRESOS Previstos	809.228,90	832.431,19	855.606,24	877.687,94	898.938,47
91,3%	3.903.176,88	Ingresos VARIABLES	736.271,88	759.033,48	781.795,08	802.623,84	823.452,59
8,7%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.642.953,40	COSTES Previstos	-708.269,89	-718.122,92	-728.102,33	-739.077,57	-749.380,69
38,9%	-1.416.126,03	Costes - VARIABLES	-272.120,51	-277.562,91	-283.114,17	-288.776,46	-294.551,98
61,1%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
	630.939,35	MARGEN OPERATIVO	100.959,01	114.308,27	127.503,91	138.610,37	149.557,78
	14,76%	RENTABILIDAD OPERATIVA	12,48%	13,73%	14,90%	15,79%	16,64%

Aumento de la demanda del 5%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	4.096.475,62	INGRESOS Previstos	775.762,00	797.929,67	820.070,10	841.205,04	861.508,81
91,0%	3.725.759,75	Ingresos VARIABLES	702.804,98	724.531,96	746.258,94	766.140,94	786.022,93
9,0%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.578.584,04	COSTES Previstos	-695.900,77	-705.506,43	-715.233,51	-725.951,36	-735.991,97
37,8%	-1.351.756,67	Costes - VARIABLES	-259.751,39	-264.946,42	-270.245,35	-275.650,25	-281.163,26
62,2%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
	517.891,58	MARGEN OPERATIVO	79.861,22	92.423,25	104.836,60	115.253,67	125.516,84
	12,64%	RENTABILIDAD OPERATIVA	10,29%	11,58%	12,78%	13,70%	14,57%

Aumento de la demanda 4%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	4.060.992,19	INGRESOS Previstos	769.068,62	791.029,37	812.962,88	833.908,46	854.022,87
90,9%	3.690.276,32	Ingresos VARIABLES	696.111,60	717.631,66	739.151,72	758.844,36	778.536,99
9,1%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.565.710,16	COSTES Previstos	-693.426,95	-702.983,13	-712.659,74	-723.326,12	-733.314,22
37,5%	-1.338.882,79	Costes - VARIABLES	-257.277,57	-262.423,12	-267.671,58	-273.025,01	-278.485,51
62,5%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
	495.282,03	MARGEN OPERATIVO	75.641,67	88.046,24	100.303,14	110.582,33	120.708,65
	12,20%	RENTABILIDAD OPERATIVA	9,84%	11,13%	12,34%	13,26%	14,13%

Aumento de la demanda 3%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	4.025.508,77	INGRESOS Previstos	762.375,24	784.129,06	805.855,65	826.611,88	846.536,94
90,8%	3.654.792,90	Ingresos VARIABLES	689.418,22	710.731,35	732.044,49	751.547,78	771.051,06
9,2%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.552.836,29	COSTES Previstos	-690.953,13	-700.459,83	-710.085,98	-720.700,88	-730.636,48
37,3%	-1.326.008,92	Costes - VARIABLES	-254.803,75	-259.899,82	-265.097,82	-270.399,77	-275.807,77
62,7%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
	472.672,48	MARGEN OPERATIVO	71.422,11	83.669,24	95.769,67	105.910,99	115.900,47
	11,74%	RENTABILIDAD OPERATIVA	9,37%	10,67%	11,88%	12,81%	13,69%

Aumento de la demanda 2%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	3.990.025,34	INGRESOS Previstos	755.681,86	777.228,76	798.748,42	819.315,29	839.051,01
90,7%	3.619.309,47	Ingresos VARIABLES	682.724,84	703.831,05	724.937,26	744.251,19	763.565,13
9,3%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.539.962,42	COSTES Previstos	-688.479,31	-697.936,53	-707.512,21	-718.075,64	-727.958,73
37,1%	-1.313.135,05	Costes - VARIABLES	-252.329,93	-257.376,52	-262.524,05	-267.774,53	-273.130,02
62,9%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
	450.062,92	MARGEN OPERATIVO	67.202,55	79.292,23	91.236,21	101.239,65	111.092,28
	11,28%	RENTABILIDAD OPERATIVA	8,89%	10,20%	11,42%	12,36%	13,24%

Aumento de la demanda 1%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	3.954.541,91	INGRESOS Previstos	748.988,48	770.328,45	791.641,19	812.018,71	831.565,08
90,6%	3.583.826,04	Ingresos VARIABLES	676.031,46	696.930,74	717.830,03	736.954,61	756.079,20
9,4%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.527.088,54	COSTES Previstos	-686.005,48	-695.413,23	-704.938,45	-715.450,40	-725.280,99
36,9%	-1.300.261,17	Costes - VARIABLES	-249.856,10	-254.853,22	-259.950,29	-265.149,29	-270.452,28
63,1%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
	427.453,37	MARGEN OPERATIVO	62.982,99	74.915,22	86.702,75	96.568,31	106.284,09
	10,81%	RENTABILIDAD OPERATIVA	8,41%	9,73%	10,95%	11,89%	12,78%

Disminución de la demanda 1%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	3.883.575,06	INGRESOS Previstos	735.601,71	756.527,85	777.426,74	797.425,55	816.593,21
90,5%	3.512.859,19	Ingresos VARIABLES	662.644,69	683.130,14	703.615,58	722.361,45	741.107,33
9,5%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.501.340,80	COSTES Previstos	-681.057,84	-690.366,63	-699.790,91	-710.199,92	-719.925,49
36,4%	-1.274.513,43	Costes - VARIABLES	-244.908,46	-249.806,62	-254.802,75	-259.898,81	-265.096,78
63,6%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
	382.234,26	MARGEN OPERATIVO	54.543,88	66.161,21	77.635,82	87.225,63	96.667,72
	9,84%	RENTABILIDAD OPERATIVA	7,41%	8,75%	9,99%	10,94%	11,84%

Disminución de la demanda 2%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	3.848.091,63	INGRESOS Previstos	728.908,33	749.627,54	770.319,51	790.128,97	809.107,28
90,4%	3.477.375,76	Ingresos VARIABLES	655.951,31	676.229,83	696.508,35	715.064,87	733.621,40
9,6%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.488.466,92	COSTES Previstos	-678.584,01	-687.843,33	-697.217,15	-707.574,68	-717.247,75
36,2%	-1.261.639,55	Costes - VARIABLES	-242.434,63	-247.283,32	-252.228,99	-257.273,57	-262.419,04
63,8%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
	359.624,71	MARGEN OPERATIVO	50.324,32	61.784,21	73.102,36	82.554,29	91.859,53
	9,35%	RENTABILIDAD OPERATIVA	6,90%	8,24%	9,49%	10,45%	11,35%

Disminución de la demanda 3%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	3.812.608,21	INGRESOS Previstos	722.214,95	742.727,24	763.212,28	782.832,39	801.621,35
90,3%	3.441.892,34	Ingresos VARIABLES	649.257,93	669.329,53	689.401,12	707.768,29	726.135,47
9,7%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.475.593,05	COSTES Previstos	-676.110,19	-685.320,03	-694.643,38	-704.949,44	-714.570,00
35,9%	-1.248.765,68	Costes - VARIABLES	-239.960,81	-244.760,02	-249.655,22	-254.648,33	-259.741,29
64,1%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
	337.015,16	MARGEN OPERATIVO	46.104,76	57.407,20	68.568,90	77.882,95	87.051,34
	8,84%	RENTABILIDAD OPERATIVA	6,38%	7,73%	8,98%	9,95%	10,86%

Disminución de la demanda 4%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	3.777.124,78	INGRESOS Previstos	715.521,57	735.826,93	756.105,05	775.535,81	794.135,41
90,2%	3.406.408,91	Ingresos VARIABLES	642.564,55	662.429,22	682.293,89	700.471,71	718.649,53
9,8%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.462.719,18	COSTES Previstos	-673.636,37	-682.796,73	-692.069,62	-702.324,20	-711.892,26
35,7%	-1.235.891,81	Costes - VARIABLES	-237.486,99	-242.236,72	-247.081,46	-252.023,09	-257.063,55
64,3%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
	314.405,60	MARGEN OPERATIVO	41.885,20	53.030,20	64.035,43	73.211,61	82.243,15
	8,32%	RENTABILIDAD OPERATIVA	5,85%	7,21%	8,47%	9,44%	10,36%

Disminución de la demanda 5%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	3.741.641,36	INGRESOS Previstos	708.828,19	728.926,63	748.997,82	768.239,23	786.649,48
90,1%	3.370.925,49	Ingresos VARIABLES	635.871,17	655.528,92	675.186,66	693.175,13	711.163,60
9,9%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.449.845,31	COSTES Previstos	-671.162,55	-680.273,43	-689.495,85	-699.698,96	-709.214,51
35,5%	-1.223.017,94	Costes - VARIABLES	-235.013,17	-239.713,42	-244.507,69	-249.397,85	-254.385,80
64,5%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
	291.796,05	MARGEN OPERATIVO	37.665,64	48.653,19	59.501,97	68.540,27	77.434,97
	7,80%	RENTABILIDAD OPERATIVA	5,31%	6,67%	7,94%	8,92%	9,84%

Disminución de la demanda 10%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	3.564.224,22	INGRESOS Previstos	675.361,29	694.425,11	713.461,68	731.756,33	749.219,82
89,6%	3.193.508,35	Ingresos VARIABLES	602.404,27	621.027,40	639.650,52	656.692,23	673.733,94
10,4%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.385.475,94	COSTES Previstos	-658.793,43	-667.656,94	-676.627,03	-686.572,76	-695.825,79
34,2%	-1.158.648,57	Costes - VARIABLES	-222.644,05	-227.096,93	-231.638,87	-236.271,65	-240.997,08
65,8%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
	178.748,28	MARGEN OPERATIVO	16.567,86	26.768,17	36.834,66	45.183,58	53.394,03
	5,02%	RENTABILIDAD OPERATIVA	2,45%	3,85%	5,16%	6,17%	7,13%

Disminución de la demanda 15%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,0%	3.386.807,09	INGRESOS Previstos	641.894,38	659.923,58	677.925,54	695.273,43	711.790,15
89,1%	3.016.091,22	Ingresos VARIABLES	568.937,36	586.525,87	604.114,38	620.209,33	636.304,27
10,9%	370.715,87	Ingresos FIJOS	72.957,02	73.397,71	73.811,16	75.064,10	75.485,88
100,0%	-3.321.106,58	COSTES Previstos	-646.424,32	-655.040,44	-663.758,20	-673.446,55	-682.437,06
32,9%	-1.094.279,21	Costes - VARIABLES	-210.274,94	-214.480,43	-218.770,04	-223.145,44	-227.608,35
67,1%	-2.226.827,37	Costes - FIJOS	-436.149,38	-440.560,01	-444.988,16	-450.301,11	-454.828,71
	65.700,52	MARGEN OPERATIVO	-4.529,93	4.883,14	14.167,34	21.826,88	29.353,09
	1,94%	RENTABILIDAD OPERATIVA	-0,71%	0,74%	2,09%	3,14%	4,12%