

# Oficina Nacional de Evaluación

## Informe

22013

**Contrato de Concesión de Servicios de la Escuela de Educación Infantil, ubicada en la sede del MAUC sita en la plaza del Marqués de Salamanca**

**Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación**

Julio 2022

## DATOS DEL EXPEDIENTE

**Nº Expediente ONE:** 0014/2022

**Nº Expediente órgano solicitante:** 2022.12.01.0002.C

**Tipo de informe:** Básico

**Tipo de contrato:** Concesión de servicios

**Órgano solicitante:** Subsecretaría de Asuntos Exteriores, Unión Europea y de Cooperación.

**Órgano contratación:** Subsecretaría de Asuntos Exteriores, Unión Europea y de Cooperación.

**Fecha solicitud inicial:** 20/05/2022

**Fecha recepción información complementaria:** 10/06/2022



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](mailto: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 20 de julio de 2022. 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: admisibilidad de la solicitud y documentación .....	6
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación .....	8
3. Objeto del “Contrato de Concesión de Servicios de la Escuela de Educación Infantil, ubicada en la sede del MAUC sita en la plaza del Marqués de Salamanca”.....	8
4. Elementos económicos del contrato.....	10
III. METODOLOGÍA del análisis y evaluación .....	11
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS .....	12
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto.....	12
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista.....	13
• Calidad de la previsión de demanda.....	13
• Análisis de la estimación de ingresos en función de la demanda.....	14
3. Estimación de costes e inversiones .....	16
4. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto.....	19
5. Análisis de transferencia de riesgo operacional .....	25
V. CONCLUSIONES .....	28

## INDICE DE TABLAS

---

Tabla 1: Distribución de alumnos por edades .....	9
Tabla 2: Desglose del cálculo del PBL del contrato .....	10
Tabla 3: Desglose del Valor Estimado del contrato de concesión.....	11
Tabla 4: Distribución de los ingresos de la concesión (IVA exento).....	15
Tabla 5: Desglose de la estimación del precio unitario mensual.....	15
Tabla 6: Desglose de ingresos anuales estimados por la Administración contratante .....	15
Tabla 7: Desglose de ingresos estimados por procedencia en el total en los 44 meses de concesión.....	16
Tabla 8: Desglose estimación de costes planteada por la Administración contratante .....	17
Tabla 9: Desglose de gastos de personal .....	18
Tabla 10: Costes cubiertos por Administración .....	19
Tabla 11: Escenario base previsto por la Administración contratante (en años naturales). Análisis de la rentabilidad bruta y margen operativo .....	20
Tabla 12: Escenario pesimista 1. Análisis de la rentabilidad bruta y margen operativo.....	22
Tabla 13: Escenario pesimista 2. Análisis de la rentabilidad bruta y margen operativo.....	23
Tabla 14: Escenario pesimista 3. Análisis de la rentabilidad bruta y margen operativo.....	24
Tabla 15: Resumen de rentabilidades en cada uno de los escenarios .....	25

## INDICE DE ILUSTRACIONES

---

Ilustración 1: Estructura de ingresos y costes del contrato de concesión .....	27
--	----

## 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 concesiones 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.

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.

Además, en los contratos de concesión de obras en los que el abono de la tarifa concesional se realice por el poder adjudicador, la ONE evaluará previamente la transferencia del riesgo de demanda al concesionario. Si este 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 analizará si las compensaciones financieras establecidas mantienen una rentabilidad razonable según lo mencionado en el primer párrafo.

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.<sup>1</sup>

No obstante, 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

---

<sup>1</sup> 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.”*

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.

## II. EXPEDIENTE

### 1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación

Con fecha de 6 de mayo de 2022, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónico de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación (MAUC) para la emisión del informe preceptivo previsto en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista por este Ministerio del “Contrato de Concesión de Servicios de la Escuela de Educación Infantil, ubicada en la sede del MAUC sita en la plaza del Marqués de Salamanca”. La solicitud fue realizada por la Subsecretaría de Asuntos Exteriores, Unión Europea y de Cooperación, como órgano de contratación.

Con posterioridad, el día 20 de mayo de 2022, el propio órgano de contratación presentó una **nueva solicitud**, por haber variado el contenido del proyecto de contratación y de la documentación previamente presentada, debido fundamentalmente a la modificación del plazo de duración previsto para el contrato referido en el párrafo anterior, renunciando expresamente a la solicitud inicialmente formulada, dado que se trata de una modificación sustantiva del contrato. Con fecha 23 de mayo de 2022, esta Oficina declaró el desistimiento de la primera solicitud y la conclusión del referido procedimiento, ordenando el archivo del expediente en cuestión.

La nueva solicitud de informe presentada por la Subsecretaría del MAUC se acompañó de la siguiente documentación:

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE.
- Memoria justificativa del “Contrato de Concesión de Servicios de la Escuela de Educación Infantil, ubicada en la sede del MAUC sita en la plaza del Marqués de Salamanca”.
- Estudio de viabilidad económico financiera del contrato.
- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir este contrato, a adjudicar por procedimiento restringido.
- Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato.
- Informe de la Abogacía del Estado sobre el PCAP para la contratación del servicio educativo de la Escuela de Educación Infantil sita en la plaza del Marqués de Salamanca 8 de Madrid

(sede Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación), con fecha 5 de noviembre de 2021.

- Informe favorable de la Abogacía del Estado al PCAP de la concesión del servicio de la citada Escuela Infantil, con fecha 3 de febrero de 2022.
- Informe favorable de la Abogacía del Estado a la nueva versión de los pliegos del contrato de concesión del servicio de Escuela Infantil, con fecha 29 de marzo de 2022.
- Autorización para la presentación de la solicitud del informe preceptivo a la Oficina Nacional de Evaluación.

Una vez analizada la solicitud y la documentación presentada para elaborar el informe de la ONE, se detectaron incidencias que precisaban aclaración o aportación de documentación adicional por el MAUC, remitiéndosele, a tal efecto, oficio con fecha 31 de mayo de 2022, todo ello de acuerdo con lo regulado al respecto en el artículo 8 de la Orden ONE.

Finalmente, el día 10 de junio de 2022, en contestación al requerimiento realizado por la ONE, se recibió de la Subsecretaría de la MAUC la siguiente documentación:

- Escrito de aclaraciones en contestación al requerimiento de la ONE.
- Informe del servicio jurídico a los nuevos pliegos con la modificación de los plazos de la concesión.
- Memoria justificativa del “Contrato de Concesión de Servicios de la Escuela de Educación Infantil, ubicada en la sede del MAUC sita en la plaza del Marqués de Salamanca”, adaptada a la nueva duración del contrato.
- Estudio de viabilidad económico financiera, también adaptado a la nueva duración.
- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, con esa misma adaptación.
- Pliego de Prescripciones Técnicas, también adaptado a la nueva duración del contrato.

Posteriormente, el día 17 de junio se recibió, a través del correo electrónico de la ONE, tanto la memoria justificativa como el informe del servicio jurídico, tras la última modificación del valor estimado del contrato al haber añadido el importe del equipamiento y de los suministros aportados por el Ministerio.

Una vez recibida toda la documentación y aclaraciones remitidas por el solicitante, se procedió a su análisis para elaborar la propuesta de informe preceptivo.



## 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 realizado por la Subsecretaría del MAUC, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Aspecto subjetivo:** El solicitante es la Subsecretaría del MAUC, que efectivamente, como órgano de la Administración General del Estado, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **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 Subsecretaría como contrato de concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos del Ministerio.

Adicionalmente, considerándolo formalmente a priori como un contrato de concesión de servicios, se comprueba que existe aportación pública a la explotación de la concesión.

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

Considerando estos aspectos, hay que concluir que, en efecto, la solicitud de informe formulada por la Subsecretaría del MAUC, resulta formalmente admisible.

## 3. Objeto del “Contrato de Concesión de Servicios de la Escuela de Educación Infantil, ubicada en la sede del MAUC sita en la plaza del Marqués de Salamanca”.

La prestación del servicio objeto del proyecto de licitación que ahora se plantea no tiene antecedentes, ya que fue en octubre de 2021 cuando el MAUC inició el proceso de traslado de diversas sedes ubicadas en Madrid, con el objeto de proceder a la ocupación del edificio histórico sito en la plaza del Marqués de Salamanca 8, cuyas obras finalizaron unos meses antes.

El presente contrato tiene por objeto la concesión del servicio de la Escuela de Educación Infantil sita en la Plaza del Marqués de Salamanca, 8, de Madrid, sede del Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación (en adelante MAUC). Esta nueva sede dispone de un espacio reservado para la implantación de una Escuela de Educación Infantil con una **capacidad para 56 niños y niñas**.

En el Centro se prestará un servicio integral de Educación Infantil de Primer Ciclo (0-3 años), que atenderá todas las facetas de aprendizaje, motricidad, control corporal, primeras manifestaciones de la comunicación y del lenguaje, así como el cuidado de la alimentación infantil, sus horarios de descanso y cualquier otra actividad que resulte precisa para el óptimo funcionamiento de la Escuela. Por lo tanto, en la gestión de este servicio no solo quedan incluidas la cobertura de las necesidades relativas al proyecto educativo de los alumnos, también las necesidades de limpieza y alimentación derivadas de este.

La Escuela tiene **4 aulas** de primer ciclo de Educación Infantil. La distribución de alumnos por edades en las aulas se adaptará en función de la demanda de los empleados del MAUC, cumpliendo las ratios establecidas en el artículo 8 del Decreto 18/2008, de 6 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que imparten primer ciclo de Educación Infantil en el ámbito de la Comunidad de Madrid. En concreto, se estima que la distribución será la siguiente:

EDAD	RATIO	AULAS	TOTAL NIÑOS
0-1	8	1	8
1-2	14	2	28
2-3	20	1	20
<b>TOTAL</b>		<b>4</b>	<b>56</b>

Tabla 1: Distribución de alumnos por edades

La Escuela permanecerá abierta todo el año (12 meses) y funcionará de lunes a viernes, debiéndose abonar las 12 cuotas por todo aquel que esté matriculado, aunque no haga uso del servicio de guardería durante los periodos vacacionales. Se estima, además, que la **demanda sea constante a lo largo del año**.

Las aulas de la Escuela de Educación Infantil ofrecerán los servicios educativos durante 10 horas diarias (de 8 a 18 horas). El horario general de funcionamiento de éstas será de 9 a 16 horas, siendo opcional la asistencia al centro de 8 a 9 horas y de 16 a 18 horas.

En el PPT se establece la obligación para el concesionario de adscribir al contrato un número mínimo de personal que deberá formar parte del equipo educativo, personal de administración, cocina, limpieza y mantenimiento, y personal servicios de orientación psicológica y nutricional, así como, un mínimo de gasto en adquisición de alimentos, materias primas y material didáctico por curso escolar.

El objeto de este contrato no se divide en lotes, debido a que todas las prestaciones están interrelacionadas (incluido el comedor, ya que la alimentación saludable forma parte de las necesidades de aprendizaje en el primer ciclo de educación infantil) y necesitan de una coordinación que solo puede ser realizada por una única empresa contratista.

A dicho contrato le corresponde la codificación de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV (Reglamento 213/2008 de la Comisión):

80110000-8: “Servicios de enseñanza preescolar”

#### 4. Elementos económicos del contrato

El sistema de retribución al contratista previsto se basará en el pago mensual (12 mensualidades) de una cuota por alumno y curso escolar. El precio de esta cuota se descompone en una parte que abonará la propia Administración (el 70%), y una parte a cuenta de los usuarios del servicio, es decir, las familias de los alumnos de la Escuela (el 30% restante).

Además de esta participación directa de la Administración a través del pago de parte de la cuota mensual del servicio, la Administración incluye una aportación que puede considerarse en especie, es decir, la propia Administración pondrá a disposición del concesionario el mobiliario y materiales básicos necesarios para la prestación del servicio y también cubrirá los gastos de suministro tales como luz, agua, gas y mantenimiento (salvo el material fungible y didáctico que será por cuenta del adjudicatario).

La duración del contrato de concesión será desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de agosto de 2024 (20 meses), y se prevé la posibilidad de una o varias prórrogas por un plazo máximo adicional de 24 meses.

El presupuesto base de licitación (PBL) del contrato asciende a la cantidad de 459.294,27 euros (este servicio está exento de IVA). El cálculo del PBL se ha realizado teniendo en cuenta una estimación de los costes directos asociados directamente a la prestación del servicio y una estimación de los costes indirectos que incluyen gastos generales y beneficio industrial (6%), y tendrá el siguiente detalle:

Concepto	Importe [EUR]	% s/ Total
Costes de personal	376.122,05	57%
Costes directos	175.251,64	27%
Gastos generales (13%)	71.678,57	11%
Beneficio industrial (6%)	33.082,42	5%
<b>TOTAL 20 meses (IVA Exento)</b>	<b>656.134,68</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL Mensual (IVA Exento)</b>	<b>32.806,73</b>	<b>5%</b>
<b>TOTAL Mensual Unitario (IVA Exento)</b>	<b>585,83</b>	<b>0%</b>
Obligaciones para Administración 20 meses (PBL)	<b>459.294,27</b>	70%
Obligaciones para Usuarios 20 meses	196.840,41	30%
Obligaciones para Administración 24 meses	551.153,12	70%
Obligaciones para Usuarios 24 meses	236.208,49	30%
<b>TOTAL 24 meses (IVA Exento)</b>	<b>787.361,62</b>	<b>100%</b>

Tabla 2: Desglose del cálculo del PBL del contrato

Por otro lado, según la información recogida en el PCAP el valor estimado del contrato es de 1.076.976,36 euros<sup>2</sup>, que ha sido calculado de la siguiente forma:

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO EN EUROS	
01/01/2023 - 31/08/2024	459.294,27
01/09/2024 - 31/08/2026 (prórroga)	551.153,12
Equipamiento aportado por Ministerio (sin IVA)	32.611,30
Importe Suministros aportados por el Ministerio, sin IVA (1/01/2023 al 31/08/2026)	33.917,65
<b>TOTAL</b>	<b>1.076.976,34</b>

Tabla 3: Desglose del Valor Estimado del contrato de concesión

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante el procedimiento restringido con varios criterios de adjudicación

En este contrato no procederá la revisión de precios.

### 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 la Subsecretaría del MAUC, mencionado en el apartado II.1. de este documento.

A partir del mismo, 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 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 el 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.

---

<sup>2</sup> Debe recomendarse la revisión del cálculo del valor estimado del contrato, ya que se observa en él no se ha incluido las cantidades correspondientes al pag que deben asumir los usuarios como contraprestación de los servicios objeto de la concesión, conforme a lo establecido en el artículo 101.1.b) de la LCSP.

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, 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.

#### 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 el estudio de viabilidad aportado por la Subsecretaría del MAUC, se establece que **la concesión está planteada sin inversión asociada**, puesto que la Administración contratante proporcionará los activos necesarios para prestar el servicio al concesionario sin contraprestación económica alguna. Esto determina que la duración prevista del contrato no pueda ser superior a 5 años a tenor de lo establecido en el artículo 29.6 de la LCSP. En el caso objeto de estudio, la duración planteada del contrato es de 20 meses, con posibilidad de prórroga por otros 24 meses más, con lo que la duración máxima de la concesión sería de 44 meses y, por tanto, estaría dentro de lo establecido legalmente. De igual manera, al no tener inversión asociada y no superar el plazo máximo de 5 años, **no es necesario realizar un estudio del periodo de recuperación de la inversión ni de la tasa de descuento necesaria para su cálculo.**
- Por otro lado, el estudio de viabilidad establece una previsión de ingresos y de gastos para el periodo concesional, distinguiéndose:

**Desde la parte de los ingresos**, estos se componen en su totalidad de **ingresos variables** procedentes del pago de un precio unitario mensual máximo por el servicio de la Escuela. El importe de estos ingresos se verá reducido proporcionalmente en función de la oferta presentada por el licitador. Estos ingresos se componen de una parte que asume la Administración contratante (que representa el 70% del precio) y una parte a abonar por los usuarios del servicio (que representa el 30% de los ingresos del concesionario). Adicionalmente a estos ingresos monetarios, se han incluido como ingresos la aportación en especie de la Administración.

- **Por el lado de los gastos**, hay que destacar que la Administración contratante ha incluido una serie de **costes fijos mínimos** necesarios para la prestación del servicio, siendo los **costes de personal** el componente económico fundamental del coste del servicio (el **60% del total**), habiéndose previsto en los cálculos un incremento global del 5,4% a lo largo del periodo concesional, del cual no se hace mención expresa ni se desarrolla su justificación en la documentación aportada al expediente.

Por otro lado, la Administración establece en el PPT una obligación de gasto mínimo en adquisición de alimentos y materia prima no inferior a 56.000 Euros por curso escolar, y en material didáctico de mínimo 6.000 Euros por curso escolar.

Los costes indirectos representan el 13% del total y no se encuentran desglosados en la información contenida en el expediente.

Además de estos costes monetarios, se ha incluido como coste la aportación en especie de la Administración.

Se ha estimado un beneficio industrial que se ha calculado conforme a lo establecido en el artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, determinando su valor en un 6% del total de los costes, lo que supone un total de 19.849,45 euros anuales (33.082,42 euros para los 20 meses de duración inicial). Este valor se ha tomado en consideración para el cálculo de la tarifa máxima.

- Cabe mencionar que la prestación del servicio objeto del presente contrato está **exenta de IVA**.

## 2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

- **Calidad de la previsión de demanda**

La Subsecretaría del MAUC, realiza una estimación de los potenciales usuarios e ingresos derivados del uso del nuevo servicio educativo de la Escuela de Educación Infantil de la sede del Ministerio durante los próximos 44 meses (20 meses de concesión y 24 meses de prórroga). El público objetivo de este servicio son los hijos, de hasta 3 años de edad, de empleados de dicha sede.

Al tratarse de un nuevo servicio, la Administración contratante no cuenta con datos históricos previos sobre los que realizar la estimación de demanda. Para suplir esta incertidumbre, la Subdirección General de Personal realizó una **encuesta** entre febrero y marzo de 2022 dirigida al personal destinado en el Ministerio de Asuntos Exteriores para un mejor conocimiento de la potencial demanda del servicio. Esta encuesta arrojó un dato de **124 niños, potenciales usuarios del servicio** de Escuela infantil.

La capacidad de la nueva Escuela infantil es de **56 plazas**, condicionada por el aforo máximo de las instalaciones. Por tanto, la **demanda potencial del servicio es un 121% mayor a la oferta del servicio o capacidad máxima de la Escuela.**

Además, la Administración contratante ha contemplado en pliegos que, en aquellos casos en los que quedaran plazas vacantes, se prevé la posibilidad de formalizar una convocatoria pública abierta para que los miembros de otros Organismos Públicos o, en su caso, personas externas a la Administración General del Estado, puedan optar a dichas plazas.

Por todo lo anterior, la **demanda máxima** de este servicio será de **56 usuarios**. Aunque el primer ciclo de Educación Infantil que comprende esta concesión de servicio, no forma parte de las enseñanzas obligatorias, a la vista de los resultados arrojados por la encuesta realizada entre el personal del MAUC y las medidas adicionales descritas en el párrafo anterior, parece poco probable que la demanda real de usuarios activos del servicio descienda por debajo de los 56 alumnos (capacidad máxima de la Escuela). Esta demanda se estima **constante** durante toda la duración de la concesión (20 meses más 24 meses de prórroga), pues cabe esperar que exista una lista de espera que la irá nutriendo en el caso de que se produzcan bajas a lo largo del curso escolar.

Tras analizar la demanda prevista con las hipótesis expuestas, se puede concluir que la misma se ha estimado de forma razonable y realista, al encontrarse basada en una consulta reciente a los potenciales usuarios del servicio, y que dicha demanda potencial (124 alumnos) supera ampliamente la oferta/capacidad máxima (56 alumnos).<sup>3</sup>

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

Ante la falta de datos históricos en los que basar las hipótesis de ingresos, ya que se trata de un servicio de nueva prestación en la sede del MAUC, la Administración ha estimado la demanda del servicio, y por ende los ingresos, en base a una encuesta realizada entre su personal, en la que se concluye que la demanda de este servicio duplica ampliamente las plazas ofertadas o capacidad máxima estimada de la Escuela.

De este modo, la Administración considera que la demanda va a permanecer constante en 56 alumnos durante cada uno de los 44 meses de duración de la concesión.

---

<sup>3</sup> No obstante, para haber podido realizar una valoración más precisa, hubiera sido recomendable poder conocer los segmentos de edad de los usuarios potenciales para saber si esta demanda se mantendría estable durante los 44 meses de duración concesión (20 meses de concesión más 24 meses de prórroga) y su distribución entre los distintos niveles de la Escuela.



Tal y como se ha expuesto en puntos anteriores, los ingresos de esta concesión se componen en su totalidad de **ingresos variables**, en función de los usuarios del servicio, y proceden de un precio unitario mensual o tarifa definitiva ofertada por el licitador (por lo que podría disminuir, eso sí, ante bajadas en la oferta del licitador), de la que la **Administración contratante asumirá el 70%, siendo el 30% restante abonado por los usuarios** del servicio (las familias de los alumnos). El desglose de este precio unitario mensual es el siguiente:

Concepto	Importe Unitario mensual [EUR]	% s/ Total
<b>Precio Unitario Mensual</b>	<b>585,83</b>	<b>100%</b>
Asumido por Administración	410,08	70%
Asumido por Usuarios	175,75	30%

Tabla 4: Distribución de los ingresos de la concesión (IVA exento)

Para la fijación del **precio unitario mensual**, la Administración contratante se ha basado en el beneficio industrial (estimado en el 6% del total de costes) y en los costes potenciales del servicio (costes de personal, gastos generales, costes directos e indirectos), que serán analizados en puntos sucesivos del presente Informe. Los componentes que han dado lugar a la fijación de este precio son los siguientes:

Concepto	Importe [EUR]
Costes de personal	376.122,05
Costes directos	175.251,64
Gastos generales (13%)	71.678,57
Beneficio industrial (6%)	33.082,42
<b>TOTAL 20 meses (IVA Exento)</b>	<b>656.134,68</b>
<b>TOTAL Mensual (IVA Exento)</b>	<b>32.806,73</b>
<b>TOTAL Mensual Unitario (IVA Exento)</b>	<b>585,83</b>

Tabla 5: Desglose de la estimación del precio unitario mensual

En virtud del escenario base planteado por la Administración contratante, en el que quedan cubiertas las 56 plazas ofertadas (capacidad máxima de la Escuela), se plantea el siguiente desglose de ingresos estimados en cómputo anual:

Edad de Usuarios (años)	Ud.	Precio unitario mensual	Volumen negocio mensual	Total anual
0-1	8	585,83	4.686,68	56.240,12
1-3	28	585,83	16.403,37	196.840,41
2-3	20	585,83	11.716,69	140.600,29
<b>INGRESOS TOTALES ESTIMADOS</b>			<b>32.806,73</b>	<b>393.680,82</b>

Tabla 6: Desglose de ingresos anuales estimados por la Administración contratante



El 70% de estos ingresos provienen de la Administración contratante, lo que durante los 44 meses de duración máxima del contrato (20 meses de concesión y 24 meses de prórroga) supone un monto total de 1.010.437,12 euros. El 30% restante, es aportado por las familias de los alumnos de la Escuela, lo que supone un total de 433.048,88 Euros en los 44 meses de duración de la concesión. **El total de ingresos a percibir por el contratista en este escenario base sería de 1.443.496,12 euros.**

ENTIDAD	MENSUAL (TARIFA MAX.) Euros	ANUAL (TARIFA MAX.) Euros	TOTAL CONCESIÓN (44MESES)	PORCENTAJE
Total a asumir por la Administración Pública	22.964,71	275.576,57	1.010.447,24	70%
Total a asumir por las familias	9.842,02	118.104,25	433.048,88	30%
<b>TOTAL</b>	<b>32.806,73</b>	<b>393.680,82</b>	<b>1.443.496,12</b>	<b>100%</b>

Tabla 7: Desglose de ingresos estimados por procedencia en el total en los 44 meses de concesión

Como se ha señalado previamente en este informe, la Administración contratante **ha valorado una aportación en especie integrada por la cesión al contratista de determinado equipamiento y suministros** (luz, agua, gas y mantenimiento) **para la prestación del servicio**, valorados respectivamente en 32.611,30€ y 33.917,65€. El desglose de estos gastos asociados que facilita la Administración parece razonable. De cara al modelo económico a realizar en los siguientes epígrafes, se ha considerado que la aportación en especie de la Administración incrementa los ingresos y los costes en la misma cantidad, 66.528,95 €, y así se ha incorporado en el análisis económico, considerando que los suministros se costean dividiendo el importe total, 33.917,65 €, entre los 44 meses de la concesión, y en cada curso se incorpora lo que corresponda a los meses de duración de dicho curso (12 u 8 meses), y en el caso del equipamiento, valor del mobiliario, considerarlo un desembolso realizado en el primer año, tal y como lo prevé la propia Administración.

### 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 cuanto a la **estructura de costes soportados por el concesionario**, la Administración contratante ha incluido una serie de **costes fijos mínimos** necesarios para la prestación del servicio (en euros):

Costes Estimados	Total mensual	Total Contrato (20 meses)	Total Prórroga (24 meses)	Contrato más Prórroga (44 m)	Peso s/ Total
Personal	18.806,10	376.122,00	451.346,40	827.468,40	57,57%
Alimentos	4.666,67	93.333,40	112.000,08	205.333,48	14,29%
Material didáctico	500	10.000,00	12.000,00	22.000,00	1,53%
Otros costes directos	3.595,92	71.918,40	86.302,08	158.220,48	11,01%
Costes indirectos (13%)	3.583,93	71.678,60	86.014,32	157.692,92	10,97%
Aportación en especie		48.028,31	18.500,64	66.528,95	4,63%
<b>TOTAL ESTIMADO</b>	<b>31.152,62</b>	<b>671.080,71</b>	<b>766.163,52</b>	<b>1.437.244,23</b>	<b>100%</b>

Tabla 8: Desglose estimación de costes planteada por la Administración contratante

En base a esta estructura de costes se pueden hacer las siguientes observaciones:

- La principal partida de costes es la que corresponde a los **gastos de personal**, que representan un **57,57%** del total. En los cálculos se prevé un incremento del salario base global del 5,4%, repartido entre todas las anualidades, punto que no ha sido desarrollado por la Administración en la documentación aportada al expediente. En concreto, los gastos de personal (en euros) estimados por la administración son los siguientes:

Puesto	Total Salario	Salario Total (+5,4% incremento)	Seguridad Social	TOTAL
Director/a	21.817,73	22.995,89	7.220,71	30.216,60
Tutor/a	15.708,00	16.556,23	5.198,66	21.754,89
Tutor/a	15.708,00	16.556,23	5.198,66	21.754,89
Tutor/a	15.708,00	16.556,23	5.198,66	21.754,89
Tutor/a	15.708,00	16.556,23	5.198,66	21.754,89
Educador/a de Apoyo	14.280,00	15.051,12	4.726,05	19.777,17
Educador/a de Apoyo	14.280,00	15.051,12	4.726,05	19.777,17
Cocinero/a	14.280,00	15.051,12	4.726,05	19.777,17
Personal limpieza y mantenimiento	14.280,00	15.051,12	5.042,13	20.093,25
Tutor/a tardes (jornada 33,34%)	5.237,05	5.519,85	1.733,23	7.253,08
Tutor/a tardes (jornada 33,34%)	5.237,05	5.519,85	1.733,23	7.253,08
Tutor/a tardes (jornada 33,34%)	5.237,05	5.519,85	1.733,23	7.253,08
Tutor/a tardes (jornada 33,34%)	5.237,05	5.519,85	1.733,23	7.253,08
<b>TOTAL 12 MESES</b>	<b>162.717,93</b>	<b>171.504,69</b>	<b>54.168,55</b>	<b>225.673,23</b>
<b>TOTAL 20 MESES</b>	<b>271.196,55</b>	<b>285.841,15</b>	<b>90.280,92</b>	<b>376.122,00</b>
<b>TOTAL 24 MESES</b>				<b>451.346,40</b>
<b>TOTAL CONCESIÓN (20+24 MESES)</b>				<b>827.468,40</b>

Tabla 9: Desglose de gastos de personal

En caso de requerir más personal por el volumen del servicio, el adjudicatario está obligado a poner a disposición todo aquel que estime necesario por su cuenta.

- Cabe destacar que, entre las obligaciones del contratista, la Administración incluye una obligación de gasto mínimo en alimentación no inferior a 56.000 Euros por curso escolar (que incluyen desayunos y meriendas) y en material didáctico de mínimo 6.000 Euros por curso escolar. Estas dos partidas representan en conjunto el 15,82% de los costes del contrato.
- Dentro de “otros costes directos”, según las aclaraciones remitidas a esta Oficina por la Subsecretaria del MAUC, se incluyen partidas relativas al servicio de orientación psicológica y del servicio de asesoramiento nutricional, ya que éstos no se prestan por personal interno de la Escuela, sino que son servicios externos.
- En cuanto al porcentaje aplicado para el cálculo de costes indirectos (13%), este se encuentra dentro de los límites establecidos en el artículo 131 del Reglamento General de la LCAP, aprobado por Real Decreto

1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.<sup>4</sup>

- Conviene recordar que en este contrato el concesionario no deberá hacer frente a costes de mobiliario y materiales, ni suministros de energía y agua. Estos conceptos son cubiertos por la Administración contratante, la cual pondrá a disposición del adjudicatario, durante el periodo de vigencia del contrato y previa confección de inventario, el uso del local de la Escuela, anexos, mobiliario y demás equipamiento escolar. Asimismo, se hará cargo de los gastos correspondientes a energía eléctrica, gas (calefacción), agua, mantenimiento de las instalaciones y cualquier otro necesario para funcionamiento de la Escuela. Se han facilitado los siguientes importes (en euros):

Conceptos	Importe sin IVA	Importe con IVA
Mobiliario	23.335,97	28.514,11
Material menor	9.275,33	11.391,14
Suministros	9.250,27	11.192,82
<b>TOTALES</b>	<b>41.861,57</b>	<b>51.098,07</b>

Tabla 10: Costes cubiertos por Administración

Sobre estos últimos, sería recomendable conocer con mayor detalle el método de fijación de los valores estimados.

- En general se considera que las partidas que forman parte de los costes en que va a incurrir el concesionario se han estimado de forma razonable y conforme a la normativa aplicable, no encontrándose aspectos relevantes que pudieran suponer un reparo por parte de esta Oficina. Si bien es cierto, que no se puede hacer una valoración completa de los mismos al no disponerse de datos suficientes.

#### 4. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto.

Antes de proceder al análisis de los distintos escenarios económicos que se han contemplado para el estudio de este proyecto, debe considerarse el escenario base esperado que ha estimado la Subsecretaría del MAUC (escenario 1), que para los 44 meses de duración de la concesión es el siguiente:

---

<sup>4</sup> Pese a ello, hubiera sido oportuno haber contado con un desglose detallado de los componentes de dichos gastos.

## Escenario 1 (planteado por la Administración contratante)

Concepto	Tipo	Importes [Euros]				Importe Total [Euros]	% sobre previstos	% Ingresos efectivos
		Año 1: 2023	Año 2: 2024	Año 3: 2025	Año 4: 2026 (8 meses)			
Precio unitario asumido por Administración	Variable	275.573,76	275.573,76	275.573,76	183.715,84	1.010.437,12	66,92%	70,00%
Precio unitario asumido por Usuarios	Variable	118.104,00	118.104,00	118.104,00	78.736,00	433.048,00	28,68%	30,00%
Importe equipamiento aportado por Ministerio	Especie	32.611,30	-	-	-	32.611,30	4,41%	
Importe Suministros aportados por el	Especie	9.250,32	9.250,32	9.250,32	6.166,69	33.917,65		
<b>Total ingresos previstos (IVA Exento)</b>		<b>435.539,38</b>	<b>402.928,08</b>	<b>402.928,08</b>	<b>268.618,53</b>	<b>1.510.014,07</b>	<b>100%</b>	

Costes de personal	-225.673,20	-225.673,20	-225.673,20	-150.448,80	- 827.468,40	57,57%
Alimentos	- 56.000,04	- 56.000,04	- 56.000,04	- 37.333,36	- 205.333,48	14,29%
Material didáctico	- 6.000,00	- 6.000,00	- 6.000,00	- 4.000,00	- 22.000,00	1,53%
Otros costes directos	- 43.151,04	- 43.151,04	- 43.151,04	- 28.767,36	- 158.220,48	11,01%
Costes indirectos (13%)	- 43.007,16	- 43.007,16	- 43.007,16	- 28.671,44	- 157.692,92	10,97%
Aportación en especie	- 41.861,62	- 9.250,32	- 9.250,32	- 6.166,69	- 66.528,95	4,63%
<b>Total costes previstos</b>	<b>-415.693,06</b>	<b>-383.081,76</b>	<b>-383.081,76</b>	<b>-255.387,65</b>	<b>- 1.437.244,23</b>	<b>100%</b>

<b>Beneficio Bruto</b>	<b>19.846,32</b>	<b>19.846,32</b>	<b>19.846,32</b>	<b>13.230,88</b>	<b>72.769,84</b>
------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

<b>Margen</b>	<b>4,56%</b>	<b>4,93%</b>	<b>4,93%</b>	<b>4,93%</b>	<b>4,82%</b>
---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Tabla 11: Escenario base previsto por la Administración contratante (en años naturales).  
Análisis de la rentabilidad bruta y margen operativo

La Administración contratante estima los ingresos variables de los 44 meses de duración máxima de la concesión (repartidos en 4 años naturales: de enero de 2023 a agosto de 2026)<sup>5</sup> condicionados por el pago mensual del precio unitario del servicio, que se va a abonar en un 70% por parte de la propia Administración contratante, y en un 30% restante por parte de los usuarios. Estos ingresos se han construido teniendo en cuenta una demanda constante a lo largo de toda la concesión de 56 alumnos (capacidad máxima de la Escuela). En cuanto a la estructura de costes del proyecto, hay que destacar, como ya se ha señalado en el punto anterior de este informe, que la Administración ha tenido en cuenta un

<sup>5</sup> Teniendo en cuenta que cada curso escolar va de septiembre a septiembre, salvo el primer curso que en este caso se inicia en enero de 2023. Es decir, el periodo de duración de 20 meses de la concesión comprendería el curso 1 (8 meses: del 1 de enero de 2023 al 31 de agosto de 2023) y el curso 2 (12 meses: del 1 de septiembre de 2023 al 31 de agosto de 2024). El periodo de duración de la prórroga de 24 meses comprendería el curso 3 (12 meses: del 1 de septiembre de 2024 al 31 de agosto de 2025) y el curso 4 (12 meses: del 1 de septiembre de 2025 al 31 de agosto de 2026).

incremento salarial global del 5,4%, repartido entre todas las anualidades. El resto de costes se estiman estables a lo largo de toda la concesión

Como conclusión del análisis del **escenario base** previsto en la documentación de este expediente, se aprecia cómo para las hipótesis adoptadas por la Administración, sin tener en cuenta posibles bajadas en la oferta económica, el concesionario alcanzaría una **rentabilidad positiva global del 4,82%**.

Como se indicó al inicio del estudio de este expediente, en este contrato de concesión, parece que el riesgo de demanda queda mitigado en gran medida. Esto es así ya que, por una parte, se ha realizado una encuesta previa para conocer los usuarios potenciales que tendría este servicio, consulta que ha concluido con que existiría una demanda interna que superaría en un 121% a la oferta o capacidad máxima de la Escuela (56 plazas); y que, por otra parte, en caso de no cubrir las plazas internamente, la Administración contratante ha previsto la apertura de las mismas a usuarios de otros organismos públicos e incluso a usuarios externos. Por ello, a pesar de que la Administración no asegura al concesionario un número mínimo de usuarios o de ingresos, debe considerarse que la probabilidad de que se produzca una demanda insuficiente, que no alcance la capacidad total de 56 alumnos en la escuela, es prácticamente nula.

Con el objeto de complementar el análisis y teniendo en cuenta el límite máximo de usuarios (56 alumnos) condicionado por el aforo de las instalaciones, se proponen tres nuevos escenarios pesimistas para analizar el comportamiento económico del proyecto concesional, pese a que se considera muy poco probable que ocurran disminuciones en la demanda, debido a los mitigantes propuestos por la Administración y comentados con anterioridad. Los escenarios analizados únicamente tendrán en cuenta fluctuaciones en la demanda, no potenciales bajadas en la oferta económica:

- **Escenario pesimista 1: 54 usuarios (disminución de la demanda del 3,57%, 2 usuarios menos)**

Concepto	Tipo	Importes [Euros]				Importe Total [Euros]
		Año 1: 2023	Año 2: 2024	Año 3: 2025	Año 4: 2026 (8 meses)	
Precio unitario asumido por Administración	Variable	265.731,84	265.731,84	265.731,84	177.154,56	974.350,08
Precio unitario asumido por Usuarios	Variable	113.886,00	113.886,00	113.886,00	75.924,00	417.582,00
Importe equipamiento aportado por Ministerio	Especie	32.611,30	-	-	-	32.611,30
Importe Suministros aportados por el	Especie	9.250,32	9.250,32	9.250,32	6.166,69	33.917,65
<b>Total ingresos previstos (IVA Exento)</b>		<b>421.479,46</b>	<b>388.868,16</b>	<b>388.868,16</b>	<b>259.245,25</b>	<b>1.458.461,03</b>
Costes de personal		-225.673,20	-225.673,20	-225.673,20	-150.448,80	- 827.468,40
Alimentos		- 56.000,04	- 56.000,04	- 56.000,04	- 37.333,36	- 205.333,48
Material didáctico		- 6.000,00	- 6.000,00	- 6.000,00	- 4.000,00	- 22.000,00
Otros costes directos		- 43.151,04	- 43.151,04	- 43.151,04	- 28.767,36	- 158.220,48
Costes indirectos (13%)		- 43.007,16	- 43.007,16	- 43.007,16	- 28.671,44	- 157.692,92
Aportación en especie		- 41.861,62	- 9.250,32	- 9.250,32	- 6.166,69	- 66.528,95
<b>Total Costes previstos</b>		<b>-415.693,06</b>	<b>-383.081,76</b>	<b>-383.081,76</b>	<b>-255.387,65</b>	<b>-1.437.244,23</b>
<b>Beneficio Bruto</b>		<b>5.786,40</b>	<b>5.786,40</b>	<b>5.786,40</b>	<b>3.857,60</b>	<b>21.216,80</b>
<b>Margen</b>		<b>1,37%</b>	<b>1,49%</b>	<b>1,49%</b>	<b>1,49%</b>	<b>1,45%</b>

Tabla 12: Escenario pesimista 1. Análisis de la rentabilidad bruta y margen operativo

Sin tener en cuenta posibles bajadas de la oferta, **ante una disminución de la demanda del 3,57% (2 usuarios menos)**, es decir, 54 usuarios totales, la empresa concesionaria obtendría una **rentabilidad positiva del 1,45%**.

- **Escenario pesimista 2: 53 usuarios (disminución de la demanda del 5,36%, 3 alumnos menos)**

Concepto	Tipo	Importes [Euros]				Importe Total [Euros]
		Año 1: 2023	Año 2: 2024	Año 3: 2025	Año 4: 2026 (8 meses)	
Precio unitario asumido por Administración	Variable	260.810,88	260.810,88	260.810,88	173.873,92	956.306,56
Precio unitario asumido por Usuarios	Variable	111.777,00	111.777,00	111.777,00	74.518,00	409.849,00
Importe equipamiento aportado por Ministerio	Especie	32.611,30	-	-	-	32.611,30
Importe Suministros aportados por el	Especie	9.250,32	9.250,32	9.250,32	6.166,69	33.917,65
<b>Total ingresos previstos (IVA Exento)</b>		<b>414.449,50</b>	<b>381.838,20</b>	<b>381.838,20</b>	<b>254.558,61</b>	<b>1.432.684,51</b>
Costes de personal		-225.673,20	-225.673,20	-225.673,20	-150.448,80	- 827.468,40
Alimentos		- 56.000,04	- 56.000,04	- 56.000,04	- 37.333,36	- 205.333,48
Material didáctico		- 6.000,00	- 6.000,00	- 6.000,00	- 4.000,00	- 22.000,00
Otros costes directos		- 43.151,04	- 43.151,04	- 43.151,04	- 28.767,36	- 158.220,48
Costes indirectos (13%)		- 43.007,16	- 43.007,16	- 43.007,16	- 28.671,44	- 157.692,92
Aportación en especie		- 41.861,62	- 9.250,32	- 9.250,32	- 6.166,69	- 66.528,95
<b>Total Costes previstos</b>		<b>-415.693,06</b>	<b>-383.081,76</b>	<b>-383.081,76</b>	<b>-255.387,65</b>	<b>-1.437.244,23</b>
<b>Beneficio Bruto</b>		<b>- 1.243,56</b>	<b>- 1.243,56</b>	<b>- 1.243,56</b>	<b>- 829,04</b>	<b>- 4.559,72</b>
<b>Margen</b>		<b>-0,30%</b>	<b>-0,33%</b>	<b>-0,33%</b>	<b>-0,33%</b>	<b>-0,32%</b>

Tabla 13: Escenario pesimista 2. Análisis de la rentabilidad bruta y margen operativo

Ante una **disminución de la demanda de 3 usuarios**, es decir, con un total de 53 alumnos, la empresa concesionaria obtendría una **rentabilidad negativa del 0,32%**. Por lo que este sería el número de alumnos a partir del cual el concesionario comenzaría a obtener pérdidas.



- **Escenario pesimista 3: 52 usuarios (disminución de la demanda de 7,14%, 4 alumnos menos)**

Concepto	Tipo	Importes [Euros]				Importe Total [Euros]
		Año 1: 2023	Año 2: 2024	Año 3: 2025	Año 4: 2026 (8 meses)	
Precio unitario asumido por Administración	Variable	255.889,92	255.889,92	255.889,92	170.593,28	938.263,04
Precio unitario asumido por Usuarios	Variable	109.668,00	109.668,00	109.668,00	73.112,00	402.116,00
Importe equipamiento aportado por Ministerio	Especie	32.611,30	-	-	-	32.611,30
Importe Suministros aportados por el	Especie	9.250,32	9.250,32	9.250,32	6.166,69	33.917,65
<b>Total ingresos previstos (IVA Exento)</b>		<b>407.419,54</b>	<b>374.808,24</b>	<b>374.808,24</b>	<b>249.871,97</b>	<b>1.406.907,99</b>

Costes de personal	-225.673,20	-225.673,20	-225.673,20	-150.448,80	-827.468,40
Alimentos	-56.000,04	-56.000,04	-56.000,04	-37.333,36	-205.333,48
Material didáctico	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00	-4.000,00	-22.000,00
Otros costes directos	-43.151,04	-43.151,04	-43.151,04	-28.767,36	-158.220,48
Costes indirectos (13%)	-43.007,16	-43.007,16	-43.007,16	-28.671,44	-157.692,92
Aportación en especie	-41.861,62	-9.250,32	-9.250,32	-6.166,69	-66.528,95
<b>Total Costes previstos</b>	<b>-415.693,06</b>	<b>-383.081,76</b>	<b>-383.081,76</b>	<b>-255.387,65</b>	<b>-1.437.244,23</b>

<b>Beneficio Bruto</b>	<b>-8.273,52</b>	<b>-8.273,52</b>	<b>-8.273,52</b>	<b>-5.515,68</b>	<b>30.336,24</b>
------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

<b>Margen</b>	<b>-2,03%</b>	<b>-2,21%</b>	<b>-2,21%</b>	<b>-2,21%</b>	<b>-2,16%</b>
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Tabla 14: Escenario pesimista 3. Análisis de la rentabilidad bruta y margen operativo

En este caso, ante una **disminución de 4 alumnos**, durante toda la duración del contrato, el concesionario obtendría una **rentabilidad negativa del 2,16%**.

A continuación, se muestra un cuadro resumen de las rentabilidades globales en cada escenario analizado:

ESCENARIOS	RENTABILIDAD
1. Escenario base planteado por la Administración (capacidad máxima: 56 alumnos)	4,82%
2. Escenario pesimista 1: disminución de la demanda del 3,57% (2 alumnos menos)	1,45%
3. Escenario pesimista 2: disminución de la demanda del 5,36% (3 alumnos menos)	-0,32%
4. Escenario pesimista 3: disminución de la demanda del 7,14% (4 alumnos menos)	-2,16%

Tabla 15: Resumen de rentabilidades en cada uno de los escenarios

En definitiva, el **parámetro fundamental que determina la rentabilidad de este contrato es la demanda** del servicio, que, dadas las características del servicio que se va a prestar y la estimación de la demanda que dobla la oferta o capacidad máxima de la Escuela, se estima que ésta va a permanecer constante en esos 56 alumnos que prevé el **escenario base** planteado por la Administración contratante. En este escenario las **rentabilidades son positivas** durante toda la duración de la concesión, obteniéndose una rentabilidad global del **4,82%**. No obstante, del presente estudio de sensibilidad se concluye que **para que el concesionario pudiera obtener un margen negativo, tendría que producirse una disminución de la demanda de al menos el 5,36% (3 alumnos), sin tener en cuenta bajadas en la oferta económica.**

## 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.”

En el contrato objeto de estudio, en base al origen y distribución de los ingresos de la concesión, y al resto de información e hipótesis planteadas por la Administración contratante, parece que el **riesgo de demanda queda prácticamente mitigado en su totalidad**. Esto es así, como ya se ha explicado anteriormente ya que, por una parte, el escenario base de la Administración se ha construido en base a los datos arrojados por una encuesta previa realizada en el seno del MAUC para conocer los usuarios potenciales que tendría este servicio de guardería, consulta que ha concluido con que existiría una demanda interna que superaría en un 121% a la oferta o capacidad máxima de la Escuela (56 plazas). Por otra parte, en caso de no cubrir las plazas internamente, la Administración contratante ha previsto la apertura de las mismas a usuarios de otros organismos públicos e incluso a usuarios externos. En base a estas premisas parece muy difícil que pueda producirse una bajada en la demanda real del servicio por debajo del escenario base de 56 alumnos (capacidad máxima de la Escuela), ya que se prevé que exista una lista de espera que hará que las plazas que pudieran quedar vacantes por baja de alumnos durante el curso, queden inmediatamente cubiertas. Esto es así, más aún si se tiene en cuenta que la totalidad de los ingresos del concesionario dependen de la demanda del servicio, y que el precio unitario mensual por alumno es asumido en un 70% por la Administración contratante<sup>6</sup>. De esta forma, el riesgo de demanda es muy limitado o residual.

Por el lado de los costes, la incertidumbre es también reducida. En primer lugar, el contratista no tiene que hacer frente a ninguna inversión inicial, ya que es la Administración contratante la que proporciona los activos necesarios para la prestación del servicio (cesión del local, equipamiento) y, además se hace cargo de los suministros (luz, agua, gas, mantenimiento), sin contraprestación alguna. Por otro lado, la Administración contratante no prevé un incremento de los costes a lo largo del periodo concesional, más allá de un 5,4% global para los costes de

---

<sup>6</sup> También se considera muy marginal el riesgo que pudiera producirse por impago, tratándose fundamentalmente de usuarios que tendrán la condición de empleados públicos que además prestarán sus servicios principalmente en el propio MAUC.

personal, lo que se ha considerado una hipótesis realista. El único coste que podría condicionar la rentabilidad y viabilidad del proyecto por su peso (57,57% del total) son los costes de personal, ya que la Administración establece un mínimo que el contratista está obligado a adscribir al contrato, dejando a cuenta de este la posibilidad de contratar más personal si se requiriera por el volumen del servicio. Sin embargo, dado que las prestaciones están perfectamente definidas y estos costes han sido establecidos con razonable precisión, y dado el carácter difícilmente fluctuante de la demanda del servicio, se puede concluir que estos riesgos también son muy limitados.

En el escenario base, los costes del contrato están en todo momento cubiertos por los ingresos que obtiene el contratista, incluso aunque no se tuvieran en cuenta los ingresos en especie, arrojando en todo caso rentabilidades positivas. Únicamente en el caso improbable (por los motivos que ya se han mencionado) de que la demanda del servicio descendiera en 3 alumnos o más, estaría el concesionario haciendo frente a rentabilidades negativas. Por lo tanto, los riesgos residuales que pueden presentarse en este contrato podrían considerarse dentro del riesgo y ventura normal a que debe hacer frente cualquier contratista.

A continuación, se muestra la estructura de ingresos y costes de esta concesión:

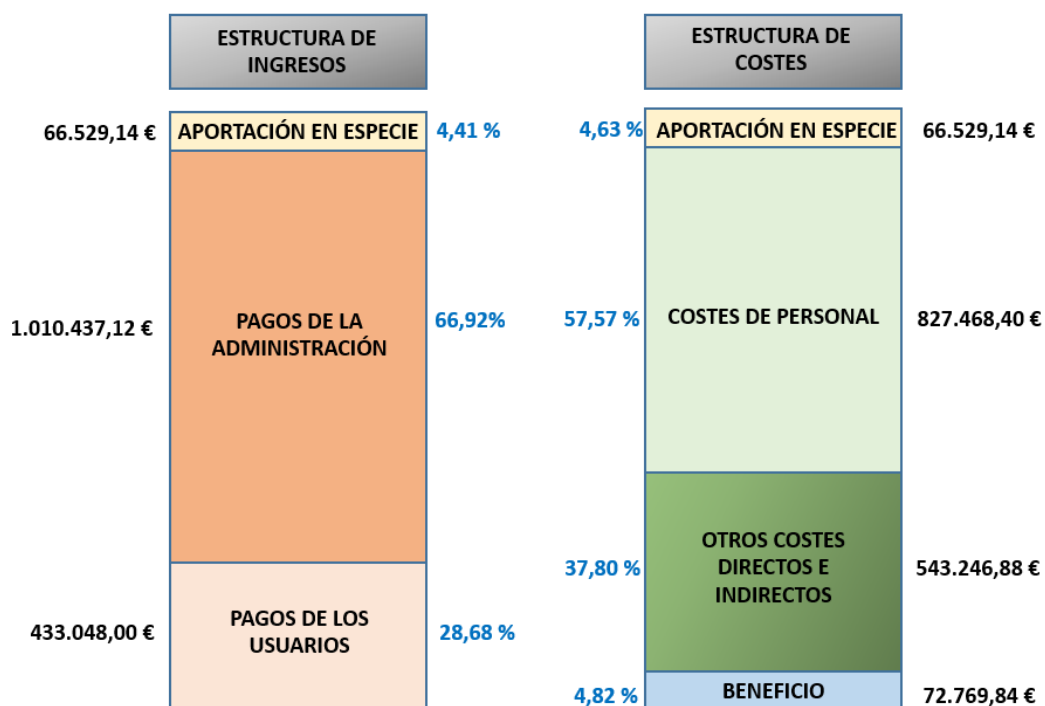


Ilustración 1: Estructura de ingresos y costes del contrato de concesión

En consecuencia, puede concluirse que **no existe transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión.**

## V. CONCLUSIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formula por la Subsecretaría del MAUC y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del “Contrato de concesión de Servicios de la Escuela de Educación Infantil, ubicada en la sede del MAUC sita en la plaza del Marqués de Salamanca”, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- La Administración contratante ha realizado una previsión de la **demanda** realista y coherente, al basarse en una encuesta reciente entre los empleados de la sede del Ministerio para conocer cuáles serían los potenciales usuarios del servicio, obteniendo una demanda potencial (124 niños y niñas) que supera ampliamente a la oferta o capacidad máxima de la Escuela (56 alumnos).
- En cuanto a la composición de los **ingresos**, estos tienen una composición variable y son derivados del pago del precio unitario mensual por la utilización del servicio, calculado a su vez en base a los costes asociados al servicio de guardería y al beneficio industrial (6%). Un 70% de estos ingresos son asumidos por la Administración contratante, siendo el 30% restante abonado por los usuarios (familias de los alumnos de la Escuela). Todo esto sin olvidar que existe una “aportación en especie” de la Administración al contratista por los equipamientos y suministros para la prestación del servicio, por los que no se abona contraprestación alguna.  
Tras analizar la aplicación de los criterios de adjudicación previstos en este contrato y su impacto en los potenciales ingresos del concesionario, se puede concluir que, con el escenario planteado por la Administración contratante, se dará una **rentabilidad positiva global** del 4,82%, sin tener en cuenta potenciales bajadas de oferta. El concesionario podría hacer frente a rentabilidades negativas ante la disminución de la demanda en al menos 3 usuarios, escenario muy poco probable ya que la demanda potencial del servicio supera en más de un 120% a la oferta, y a que la Administración ha previsto en pliegos suplir estas bajadas con usuarios derivados de otros organismos públicos e incluso usuarios externos.
- Por el lado de los **costes**, en general se considera que se han estimado de forma razonable y conforme a la normativa aplicable, siendo el componente fundamental el de gastos de personal (57,57% del total). Sería aconsejable explicar el incremento global previsto del 5,4% en estos costes, así como aportar un mayor detalle de los importes correspondientes a los gastos estructurales.

La Administración contratante ha considerado el beneficio industrial (6%) en su cálculo del precio unitario del servicio, sin incluir esta partida como integrante de los costes. Se estima que se ha realizado de manera correcta.

- No existen objeciones al plazo de 44 meses de **duración** máxima prevista del contrato, ya que dicho plazo se encuentra dentro del máximo de 5 años previsto en el apartado 6 del artículo 29 de la LCSP, teniendo en cuenta además que no existen inversiones previstas 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 el riesgo de demanda transferido, conforme a los análisis realizados en este informe, resulta meramente nominal o desdeñable.**