

# Oficina Nacional de Evaluación

## Informe

22014

**Concesión de servicios de gestión y explotación de la piscina  
cubierta de La Pobla de Farnals (Valencia)**

**Ayuntamiento de La Pobla de Farnals**

Octubre 2022

## DATOS DEL EXPEDIENTE

**Nº Expediente ONE:** 0017/2022

**Nº Expediente órgano solicitante:** 788/2021

**Tipo de informe:** Evaluación Básica

**Tipo de contrato:** Concesión de servicios

**Órgano solicitante:** Ayuntamiento de La Pobla de Farnals

**Órgano contratación:** Pleno del Ayuntamiento de La Pobla de Farnals

**Fecha solicitud inicial:** 02/08/2022

**Fecha recepción información complementaria:** 25/08/2022



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 3 de octubre 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.....	6
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud .....	6
3. Objeto del contrato de “Concesión de servicios de gestión y explotación del complejo de piscina cubierta de La Pobla de Farnals (Valencia)”.....	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
• Calidad de la previsión de demanda .....	11
• Análisis de la estimación de ingresos en función de la demanda .....	13
3. Estimación de costes e inversiones .....	20
4. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto.....	25
5. Análisis de transferencia de riesgo operacional .....	32
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO.....	35
1. Idoneidad del modelo de concesión .....	35
2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto.....	37
VI. CONCLUSIONES.....	38
ANEXO I: DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	39
ANEXOII: INGRESOS POR CURSOS.....	40
ANEXO III: ANÁLISIS DE ESCENARIOS Y SUS PUNTOS MUERTOS: .....	43

## INDICE DE TABLAS

---

Tabla 1: Demanda potencial del servicio de natación por tramo de edad y por actividad .....	12
Tabla 2: Usuarios potenciales del servicio .....	13
Tabla 3: Propuesta de tarifas de Plan de viabilidad .....	14
Tabla 4: Precios de los abonos .....	15
Tabla 5: Ingresos anuales por abonos .....	16
Tabla 6: Ingresos anuales por cursos de natación .....	16
Tabla 7: Ingresos anuales por baño libre .....	17
Tabla 8: Ingresos anuales por alquiler de calle .....	17
Tabla 9: Total de ingresos por prestación de servicios .....	18
Tabla 10: Aportación en especie del Ayuntamiento. Suministros y mantenimiento .....	19
Tabla 11: Personal mínimo requerido para la prestación del servicio .....	21
Tabla 12: Estructura de costes de personal .....	22
Tabla 13: Costes de personal de la concesión .....	22
Tabla 14: Estructura de costes de la concesión .....	24
Tabla 15: Escenario base estimado por la Administración contratante. Indicadores financieros .....	26
Tabla 16: Previsión de evolución anual de indicadores económicos en escenario C .....	28
Tabla 17: Índice de precios industriales (INE) .....	29
Tabla 18: Previsión de evolución anual de indicadores económicos en escenario D .....	29
Tabla 19: Hipótesis escenarios analizados por la ONE .....	30
Tabla 20: Tabla resumen rentabilidades en los escenarios analizados .....	31
Tabla 21: Tabla resumen variaciones de demanda para alcanzar el punto muerto en los escenarios analizados .....	31
Tabla 22: Resumen de los escenarios con un descenso de la demanda del 15% .....	32
Tabla 22: Ratios sectoriales de las sociedades no financieras, facilitada por la Central de Balances del Banco de España .....	37

## INDICE DE ILUSTRACIONES

---

Ilustración 1: Estructura de ingresos y costes de la concesión .....	35
--	----

## 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.

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.<sup>1</sup>

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.

---

<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.”*

## II. EXPEDIENTE

### 1. Antecedentes

Con fecha de 2 de agosto de 2022, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónico de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de La Pobra de Farnals para la emisión del informe preceptivo previsto en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista por este Ayuntamiento de la “*Concesión de servicios de gestión y explotación de la piscina cubierta de La Pobra de Farnals (Valencia)*”. La solicitud fue realizada por el Alcalde del municipio; siendo el Pleno de dicho Ayuntamiento el órgano de contratación, y acompañada de la documentación del expediente <sup>2</sup>.

### 2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud

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 el Ayuntamiento de La Pobra de Farnals, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Aspecto subjetivo:** El solicitante es el Ayuntamiento de La Pobra de Farnals, que efectivamente, como Corporación Local, 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 Administración solicitante 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 Ayuntamiento.

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 realizada por el Ayuntamiento de La Pobra de Farnals, resulta formalmente admisible.

---

<sup>2</sup> La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente el día 25 de agosto de 2022, a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

### 3. Objeto del contrato de “Concesión de servicios de gestión y explotación del complejo de piscina cubierta de La Pobla de Farnals (Valencia)”.

El **objeto** del contrato es la concesión del servicio de explotación y gestión de la instalación deportiva piscina cubierta de La Pobla de Farnals, con las prestaciones que con carácter enunciativo se indican a continuación:

- La gestión y explotación de los servicios públicos de la instalación deportiva de piscina cubierta ubicada en el Polideportivo Municipal BATISTE SUBIES, con las dependencias y equipamiento detallados en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).
- Servicio de monitores de natación, socorrismo, actividades dirigidas, monitores de sala, coordinación y personal de administración/atención al público.
- Servicio de mantenimiento de la maquinaria de las salas de Musculación – Cardio y Ciclo Indoor.
- Servicio de mantenimiento de las instalaciones de fontanería y electricidad de poca entidad (cambio grifería, pequeño material de la red de saneamiento, repuesto de luminarias...).
- Servicio de mantenimiento de los equipos informáticos y red de voz y datos, que se empleen para la gestión de la actividad.
- Servicio de limpieza y desinfección de las dependencias que componen las instalaciones de la Piscina Cubierta Municipal, a excepción de las correspondientes a la sala de depuración, sala de calderas, que corresponde a las empresas mantenedoras y cuya limpieza corre a cargo de ella.

El complejo ocupa una superficie de aproximadamente 1.600 metros cuadrados, cuenta con una sala de fitness, una sala de cycling y una sala de actividades dirigidas. El centro permanecerá abierto de lunes a viernes de 7 a 21 horas, y los sábados y domingos de 8 a 14 horas, lo que supone un total de 82 horas semanales.

La **duración** del contrato de concesión será de **5 años**<sup>3</sup>, sin posibilidad de prórroga. La fecha de inicio del contrato prevista será diciembre de 2022.

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

92600000-7 Servicios deportivos

---

<sup>3</sup> En algunos documentos del expediente se ha detectado que en lugar de 5 años de duración, el diseño del contrato está realiza con una duración inicial de 3 años con la posibilidad de prórroga de otros dos. Podría entenderse que esta era la idea inicial, que después fue modificada.

92610000-0 Servicios de explotación de instalaciones deportivas  
92620000-3 Servicios relacionados con los deportes

#### 4. Elementos económicos del contrato

El **sistema de retribución al concesionario** previsto en este contrato vendrá determinado por:

- **Ingresos variables** derivados de la tarifa concesional abonada al contratista directamente por los usuarios de los servicios objeto de la concesión. Estos ingresos representan el **71,12%** de los ingresos totales de la concesión.
- **Ingresos fijos** provenientes de una aportación municipal en forma de “**Subvención a la explotación**” otorgada por la el Ayuntamiento de La Pobla de Farnals, que representa el **28,88%** del total de los ingresos concesionales. Esta “Subvención a la explotación” se materializa en que tanto los suministros como una parte de los gastos de mantenimiento a que tiene que hacer frente el concesionario, son satisfechos por el propio Ayuntamiento.  
En concreto, el Consistorio asume directamente el 100% de los costes de suministros (electricidad, agua, gas), que tendrán la consideración de aportación pública en especie<sup>4</sup>. También asumirá el 77,6% de los gastos de mantenimiento (245.273,09 euros), aunque este importe será objeto de licitación a la baja sin límite, pudiendo incluso llegar a ofertarse el pago de un canon a la Administración.

El **presupuesto base de licitación (PBL)** del contrato asciende a la cantidad de 678.294,81 euros (820.736,72 euros, si se incluye el IVA).<sup>5</sup>

Por otro lado el **valor estimado (VE)** del contrato es de 2.483.935,81 Euros (IVA no incluido), cuyo desglose es el siguiente:

- Ingresos de explotación previstos en el Plan de Viabilidad por importe de 2.348.276,85 euros sin IVA.

---

<sup>4</sup> No obstante, tal y como se prevé en el PCAP, de producirse un exceso de los consumos por encima de las cantidades marcadas en el apartado 6.6 del PPT, el concesionario deberá abonar, de forma anual, el exceso de consumo al precio medio del año de liquidación, impuestos incluidos.

<sup>5</sup> El PBL y el VE del contrato fueron objeto de corrección por el órgano de contratación en respuesta a la solicitud de aclaraciones remitida por esta Oficina.

- Modificación del contrato hasta un máximo del 20% del PBL por importe de 135.658,96 euros, sin IVA<sup>6</sup>.

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante el procedimiento restringido.

En este contrato no se divide en lotes y no procede la revisión de precios del mismo.

### **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 el Ayuntamiento de La Pobla de Farnals.

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 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.

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.

---

<sup>6</sup> El apartado 29 del Anexo de características del contrato del PCAP establece como supuestos de posible modificación la variación al alza o a la baja de las tarifas establecidas en apartado 4.1.4 Hipótesis de precios de servicios, y ANEXO IX del Estudio de Viabilidad.

## 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 Plan de viabilidad aportado por el Ayuntamiento de La Pobla de Farnals se establece que la concesión tiene únicamente una “inversión en reposición”, sin determinar de forma concreta qué conceptos se incluyen en dicha inversión, cuantificada en un importe de 6.000 euros anuales actualizados al 2,04% (resultado de la media del IPC de los últimos 20 años), y que se amortizará a lo largo del periodo concesional.

Dado el carácter recurrente de estas inversiones en reposición, y que la naturaleza parece responder más a gastos de mantenimiento de las instalaciones aunque conlleven alguna reposición de elementos perdurables<sup>7</sup>, esta Oficina entiende que sería más adecuado darle un tratamiento de gasto corriente de explotación en cada uno de los ejercicios previstos para este contrato, y por tanto sin necesidad de generar un sistema de amortización propio de las inversiones<sup>8</sup>.

Por lo tanto, se entiende que este proyecto concesional se plantea sin inversión asociada, puesto que la Administración contratante proporcionará los activos necesarios para prestar el servicio al concesionario sin contraprestación económica alguna.

- Por otro lado, el Plan 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 un **28,88%** por la **aportación municipal** consistente en la asunción por parte del Ayuntamiento de los costes de los suministros y parte de los costes de mantenimiento; y en un **71,12% de ingresos de los usuarios por prestación de servicios**: ingresos por abonos, por cursos de natación, por baño libre o por alquiler de calle.
  - **Por el lado de los gastos**, el principal coste es el de **personal (59,48% del total)**, seguido de “servicios exteriores” (el 37,20%),

---

<sup>7</sup> En el proyecto no se ha identificado individualizadamente otro tipo de activo inmovilizado que no sea el conjunto de las instalaciones deportivas donde se prestará el servicio a los usuarios.

<sup>8</sup> En cualquier caso, la diferencia del tratamiento de esta partida respecto al que se ha presentado en el Plan de viabilidad, prácticamente carece de impacto económico-financiero a los efectos de este informe.

donde se incluyen, entre otros, los gastos de reparaciones y conservación (mantenimiento) o los suministros, que son asumidos por el Ayuntamiento. Los demás componentes del gasto representan un porcentaje muy marginal.

En definitiva, los ingresos del concesionario van a ser en su mayoría de naturaleza variable y de origen privado, es decir, provendrán de los usuarios potenciales del servicio. Mientras que por el lado de los gastos, el componente económico fundamental lo constituyen los gastos de personal.

## 2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

- **Calidad de la previsión de demanda**

El Ayuntamiento en su Plan de viabilidad basa la estimación de la demanda del servicio objeto del proyecto concesional en las **previsiones de población del área de influencia** del complejo deportivo, con datos extraídos de los indicadores demográficos elaborados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), así como en la **encuesta de hábitos deportivos publicada en 2021 por el Ministerio de Cultura y Deporte**<sup>9</sup>, debido a que no dispone datos históricos<sup>10</sup> ni del número de usuarios del complejo ni de los servicios demandados por estos.

La evolución demográfica del municipio de la Población de Farnals en los últimos ejercicios sitúa la población en 8.128 habitantes en 2020, con una tendencia histórica creciente, pero con una estabilización en los últimos ejercicios. La natalidad, por su parte, muestra una ligera tendencia decreciente, por lo que, a juicio del Ayuntamiento, no se prevén incrementos en la base de población potencial para el uso del servicio del complejo de piscina. Asimismo, la Administración solicitante del informe delimita un área de influencia, con lo que considera como potencial población usuaria del servicio a un total de 13.956 habitantes.

Por otro lado, de la encuesta de hábitos deportivos se desprende que un 5,60% de la población practica semanalmente el deporte de natación, un 6,40% realiza con dicha frecuencia actividades de musculación y un 2,6% lleva a cabo otras

---

<sup>9</sup> Dicha encuesta se elabora quinquenalmente, aunque la última se publicó con retraso, ya que las anteriores fueron en 2015 y 2010. La toma de datos de la última encuesta se realizó entre los meses de septiembre de 2020 y febrero de 2021.

<sup>10</sup> El complejo de la piscina municipal ha estado gestionado con un contrato de gestión de servicio público, en vigor desde el 1 de julio de 2014 con una duración inicial prevista de 8 años. Sin embargo, en noviembre de 2019 el anterior concesionario solicitó concurso voluntario y posteriormente el Ayuntamiento resolvió el contrato. Desde finales de 2019 estas instalaciones deportivas han estado sin actividad.

actividades físicas con música que el Ayuntamiento considera asimiladas a las actividades dirigidas que se ofertarán en las instalaciones.

En el análisis de viabilidad presentado, se ha proyectado ese nivel teórico de demanda, pero corrigiendo la propensión al uso de las instalaciones del 5,60% al 5,30% en el caso del deporte de la natación, entendiendo que dicha práctica muestra tendencia decreciente si se compara con la encuesta de hábitos deportivos anteriormente publicada en 2015<sup>11</sup>. El cálculo de la demanda proporcionaría, según el Plan de viabilidad presentado, **742 usuarios para la actividad de natación**<sup>12</sup>, que ajustado por rangos de edad y distribuidos entre cursos de natación, aquagym y baño libre, darían una demanda potencial repartida del siguiente modo:

Tramo edad	Usuarios Natación	% Aquagym	% Cursos	% Baño libre	Aquagym	Cursos Natación	Baño libre	Total
Menores 16 años	138	0%	90%	10%	0	124	14	138
16 a 29 años	113	10%	60%	30%	11	68	34	113
30 a 64 años	394	20%	30%	50%	79	118	197	394
Mayores 64 años	97	75%	10%	15%	73	10	15	98
<b>Total</b>	<b>742</b>				<b>163</b>	<b>320</b>	<b>260</b>	<b>743</b>

NOTA El ajuste de 742 a 743 usuarios se produce por redondeos en la aplicación de los porcentajes

Tabla 1: Demanda potencial del servicio de natación por tramo de edad y por actividad

La oferta del complejo comprende actividades de gimnasia, musculación, ciclismo indoor y de actividades dirigidas, lo que puede generar una demanda de abonos complementaria, que no obstante se ve reducida por la propia capacidad de las instalaciones y por la existencia de otros complejos deportivos que prestan este mismo tipo de servicio. En relación con las actividades dirigidas el Ayuntamiento prevé la realización de 17 actividades con una ocupación del 90% sobre la máxima de 15 usuarios, lo que supone una estimación de 230 plazas. De forma similar se ha estimado la actividad de gimnasio y de ciclo indoor, obteniéndose una ocupación media de 220 plazas.

Por otra parte, la encuesta de hábitos deportivos también permite conocer la interrelación entre distintas modalidades deportivas y por tanto, el porcentaje de usuarios que además de practicar natación, también practican la actividad de musculación o bien actividades dirigidas, lo que en vista a los descuentos que ofrece el centro para los abonos, permite estimar un número aproximado de abonados (el 50% de los usuarios de cursos de natación y aquagym de entre 16-64 años: 139 abonados, y el 85% de los usuarios de baño libre: 221 abonados).

<sup>11</sup> Como después se analiza, a juicio de esta Oficina en el Plan de viabilidad no se justifica suficientemente la razón de por qué establece dicho porcentaje del 5,30% para valorar demanda del deporte de natación, en lugar del 5,60% que es la que se recoge la Encuesta de hábitos deportivos.

<sup>12</sup> Incluye 483 usuarios por cursos (163 de Aquagym y 320 de Natación) y 260 por baño libre.

A su vez, se ha tenido en cuenta que los abonados a la actividad de natación ocupan plazas programadas en el espacio de gimnasio o de la sala de actividades dirigidas, y los abonados de la sala de musculación también practican actividades dirigidas, por lo que en el Plan de viabilidad se estima que los abonados al resto de instalaciones (cycling, gimnasio, actividades dirigidas) son 285.

En consecuencia, el Ayuntamiento estima una cifra de 645 abonados anuales del complejo a lo largo del periodo de concesión, que reduce en un 10% en el primer año de funcionamiento de la concesión, por iniciar la actividad sin usuarios previos. El esquema empleado para la determinación de usuarios es el siguiente:

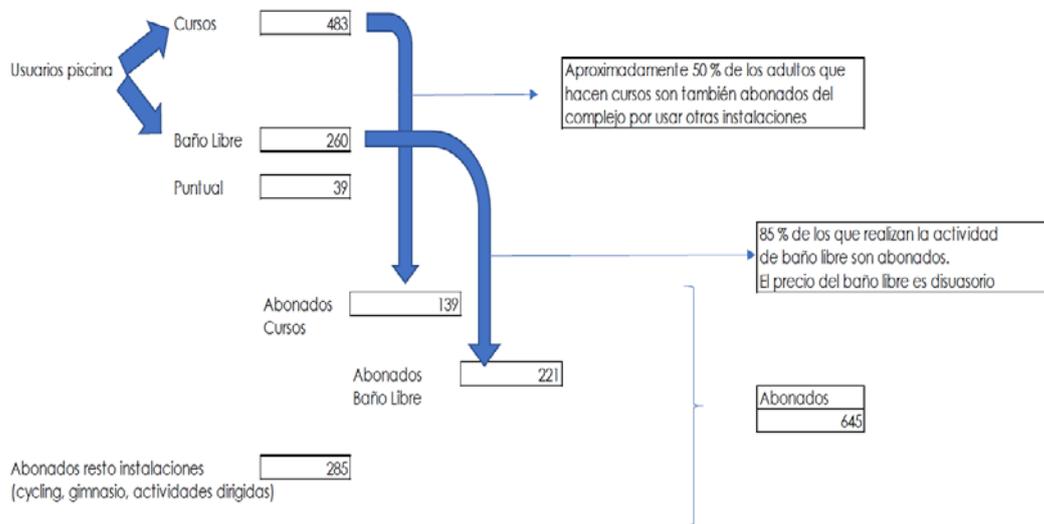


Tabla 2: Usuarios potenciales del servicio

A la vista de todo lo anterior, pese a no contar con datos históricos sobre los usuarios del complejo, y dado el carácter básico de este informe, esta Oficina no plantea objeciones al método de estimación de demanda realizada por el Ayuntamiento de La Pobla de Farnals, considerando en general que esta ha sido estimada con razonabilidad suficiente. No obstante, en relación con la estimación de la demanda del deporte de natación, no se encuentra justificación suficiente para reducir el porcentaje de participación del 5,6% que se desprende de la encuesta de hábitos deportivos al 5,3% y proyectar este a lo largo de todos los periodos de duración del contrato de concesión.

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

Conforme a lo señalado en el apartado anterior, la Administración ha estimado la demanda del servicio y, por ende, los ingresos de los usuarios, en base a la encuesta de hábitos deportivos publicada por el Ministerio de Cultura y Deporte

en colaboración con el Instituto Nacional de Estadística, dentro de su Plan Estadístico Nacional, así como en previsiones de población del área de influencia del complejo deportivo.

En cuanto a las **tarifas**<sup>13</sup>, el Ayuntamiento ha realizado un muestreo de precios de complejos similares cercanos y ha estimado unas tarifas que considera alineadas con las del mercado.

Según lo establecido en el PCAP, el concesionario recibirá de los usuarios las tarifas de conformidad con los importes recogidos en el apartado 4.1.4 y en el Anexo IX, ambos del Plan de viabilidad.<sup>14</sup> Teniendo en cuenta que los abonados contarán con un descuento de un 15% sobre el precio de dichos cursos, las tarifas aplicables serían las siguientes:

**AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE FARNALS**  
**Estudio de viabilidad del complejo de piscina cubierta**  
Propuesta tarifas

Curso	Sesiones semana	Con IVA		Sin IVA	
		Tarifa mensual	Precio sesión	Tarifa mensual	Precio sesión
Bebes (6 a 24 meses)	1	50,00	12,5	41,32	10,33
Bebés (6 a 24 meses)	2	80,00	10,00	66,12	8,27
Preescolar (3 a 5 años)	1	40,00	10,00	33,06	8,27
Preescolar (3 a 5 años)	2	64,00	8,00	52,89	6,61
Escolar (6 a 12 años)	1	37,50	9,38	30,99	7,75
Escolar (6 a 12 años)	2	60,00	7,50	49,59	6,20
Adultos	1	37,50	9,38	30,99	7,75
Adultos	2	60,00	7,50	49,59	6,20
Aquagym	1	37,50	9,38	30,99	7,75
Aquagym	2	60,00	7,50	49,59	6,20
Aquagym 3 edad	1	25,00	6,25	20,66	5,17
Aquagym 3 edad	2	40,00	5,00	33,06	4,13
Joven (13 a 18 años)	1	30,00	7,50	24,79	6,20
Joven (13 a 18 años)	2	48,00	6,00	39,67	4,96
Baño Libre	1	5,00	5,00	4,13	4,13
Bono 10 Baño Libre (Dto. 10 % sobre baño libre único)	1	45,00	4,50	37,19	3,72
Uso de calle 1 hora	1	30,00	30,00	24,79	24,79

Tabla 3: Propuesta de tarifas de Plan de viabilidad

<sup>13</sup> Las tarifas establecidas pueden ser modificadas al alza o a la baja conforme a lo previsto en el apartado 29 del Cuadro de características del contrato recogido en el Anexo I del PCAP.

<sup>14</sup> En aplicación del principio de seguridad jurídica, resultaría conveniente que las tarifas aplicables se incorporen al PCAP, pudiendo reflejarse por ejemplo a través de un anexo.

AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE FARNALS		
Estudio de viabilidad del complejo de piscina cubierta		
Ingresos abonos		
Precios abonos	c/IVA	s/IVA
Abono	36,30	30,00
Abono reducido (minusvalías, parados, familias numerosas, jóvenes menores de 16, jubilados) (-20%)	29,04	24,00
Abono de seis meses (5 por 6)	181,50	150,00
Abono de doce meses (9 por 12)	326,70	270,00

Tabla 4: Precios de los abonos

Teniendo en cuenta los usuarios estimados del servicio objeto de concesión y las tarifas recogidas en el Plan de viabilidad, los **ingresos variables por prestación de servicios** que prevé la Administración para todo el periodo concesional serían los siguientes:

- Se estima que la demanda de abonos va a permanecer constante durante la duración del contrato (645 abonados anuales: 360 abonados para la práctica de la natación y 285 para el resto de instalaciones), salvo el primer año, que considera que desciende un 10% considerando que el inicio de la actividad se realiza sin usuarios previos (581 abonados: 324 para la práctica de la natación y 257 para el resto de instalaciones). Lo que supondría unos **ingresos por abonos** de 160.260 Euros el primer año y 177.900 Euros los años sucesivos (importes sin IVA). En la siguiente tabla se muestra el detalle, desglosando el número de abonados para la actividad de la natación y los abonados al resto de instalaciones (cycling, gimnasio, actividades dirigidas):

Ingresos abonos	2022	2023	2024	2025	2026
Ingresos abonados	160.260,00	177.900,00	177.900,00	177.900,00	177.900,00
<b>Total</b>	<b>160.260,00</b>	<b>177.900,00</b>	<b>177.900,00</b>	<b>177.900,00</b>	<b>177.900,00</b>
Abonados complejo	645	645	645	645	645
Reducción inicio de actividad	-10 %	0 %	0 %	0 %	0 %
<b>Total abonados medios año</b>	<b>581</b>	<b>645</b>	<b>645</b>	<b>645</b>	<b>645</b>
<b>Abonados Piscina</b>	<b>324</b>	<b>360</b>	<b>360</b>	<b>360</b>	<b>360</b>
<b>Abonados resto instalaciones (musculación, activ. Dirigidas)</b>	<b>257</b>	<b>285</b>	<b>285</b>	<b>285</b>	<b>285</b>
Abonados Joven	63	70	70	70	70
Abonados Adulto	399	443	443	443	443
<i>Abonado Adulto reducido</i>	52	58	58	58	58
<i>Abonado Adulto normal</i>	347	385	385	385	385
Abonado 3 edad	119	132	132	132	132
Meses abono (*)	10	10	10	10	10
Precio del abono sin IVA	30	30	30	30	30
Precio del abono con IVA	36,30	36,30	36,30	36,30	36,30
% reducción abono	-20 %	-20 %	-20 %	-20 %	-20 %
Precio abono reducido sin IVA	24	24	24	24	24
Precio abono reducido con IVA	29,04	29,04	29,04	29,04	29,04

\*Pondera los usuarios que disfrutan de las opciones 9 x 12 y 5 x 6

Tabla 5: Ingresos anuales por abonos

- Teniendo en cuenta la capacidad de los cursos y la ocupación de los mismos en base a la determinación del número de usuarios de natación (entre el 85-90% en función del año), los **ingresos por cursos** (sin IVA) durante la concesión serían los siguientes:<sup>15</sup>

Ingresos cursos	2022	2023	2024	2025	2026
Ingresos cursillos natación	147.874,77	150.835,95	155.966,31	155.966,31	155.966,31
<b>Total</b>	<b>147.874,77</b>	<b>150.835,95</b>	<b>155.966,31</b>	<b>155.966,31</b>	<b>155.966,31</b>

Tabla 6: Ingresos anuales por cursos de natación

- En base a los usuarios estimados que practican la natación y no son abonados, los **ingresos por baño libre** serían de 5.930,58 Euros sin IVA al año:

<sup>15</sup> Ver detalle en el Anexo II del informe

INGRESOS POR BAÑO LIBRE					
Ingresos por baño libre	2022	2023	2024	2025	2026
Usos al año	1.560	1.560	1.560	1.560	1.560
Precio uso sin IVA	3,802	3,802	3,802	3,802	3,802
Precio uso con IVA (*)	4,6	4,6	4,6	4,6	4,6
<b>Total ingresos por baño libre (según Administración)</b>	<b>5.931</b>	<b>5.931</b>	<b>5.931</b>	<b>5.931</b>	<b>5.931</b>
<b>Total ingresos por baño libre</b>	<b>5.930,58 €</b>				

Media de usuarios mes baño libre	39	39	39	39	39
Número meses de uso	10	10	10	10	10
Frecuencia de uso semanal	1	1	1	1	1
Frecuencia de uso mensual	4	4	4	4	4
Frecuencia de uso anual	40	40	40	40	40
<b>Usos baño libre</b>	<b>1.560</b>	<b>1.560</b>	<b>1.560</b>	<b>1.560</b>	<b>1.560</b>

(\*) Precio medio del uso: 80 % usuarios con Bono de 10 y 20 % con uso único =  $80 \% \times (45/10) + 20 \% \times 5 = 4,60$

Tabla 7: Ingresos anuales por baño libre

- Por último, de acuerdo con las proyecciones del Plan de viabilidad, el Ayuntamiento estima 371,9 Euros anuales (importe sin IVA) como **ingresos por alquiler de calle**:

INGRESOS POR ALQUILER DE CALLE					
Ingresos por uso de calle	2022	2023	2024	2025	2026
Uso general	10	10	10	10	10
Uso bonificado	10	10	10	10	10
Precio uso sin IVA	24,79	24,79	24,79	24,79	24,79
Precio uso con IVA	30	30	30	30	30
Precio uso sin IVA bonificado	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4
Precio uso con IVA bonificado	15	15	15	15	15
<b>Total ingresos por alquiler de calle</b>	<b>371,9</b>	<b>371,9</b>	<b>371,9</b>	<b>371,9</b>	<b>371,9</b>

Tabla 8: Ingresos anuales por alquiler de calle

El total de **ingresos por prestación de servicios** proyectados por el Ayuntamiento para los 5 años de duración de la concesión serían los siguientes (importes en Euros sin IVA):

Concepto	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL	
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
<b>Prestaciones de servicios</b>	<b>314.437,25</b>	<b>335.038,43</b>	<b>340.168,79</b>	<b>340.168,79</b>	<b>340.168,79</b>	<b>1.669.982,05</b>	100%
	70,72%	71,60%	71,50%	71,08%	70,67%	71,12%	
- Ingresos por abonos	160.260,00	177.900,00	177.900,00	177.900,00	177.900,00	871.860,00	52,21%
- Ingresos por cursos natación	147.874,77	150.835,95	155.966,31	155.966,31	155.966,31	766.609,65	45,91%
- Ingresos por baño libre	5.930,58	5.930,58	5.930,58	5.930,58	5.930,58	29.652,90	1,78%
- Ingresos alquiler de calle	371,9	371,9	371,9	371,9	371,9	1.859,50	0,11%

Tabla 9: Total de ingresos por prestación de servicios

Por otro lado, como ya se ha señalado anteriormente, un 28,88% de los ingresos totales del concesionario vendrían en forma de “**subvención a la explotación**”. En concreto, el Ayuntamiento se hace cargo del 100% de los suministros anuales (electricidad, gas y agua), que la Administración solicitante estima para el primer año en 83.108,84 Euros, e incrementa anualmente un 2,04% en base a la inflación media de los últimos 20 años. Asimismo, el Ayuntamiento también asume una parte de los costes de mantenimiento que debe realizar el concesionario (el 77,6% de éstos), que para el primer año desde la Administración solicitante se estiman en 60.670,38 Euros, y que también se incrementan anualmente al 2,04%. El desglose de esta aportación pública se recoge en la siguiente tabla (importes anuales en Euros sin IVA):

## SUMINISTROS

Inflacion	2,04%	2,04%	2,04%	2,04%	2,04%
Concepto	2022	2023	2024	2025	2026
Electricidad	55.858,47	56.998,75	58.162,17	59.349,19	60.560,28
Gas	22.286,82	22.741,70	23.205,85	23.679,48	24.162,78
Agua	4.963,55	5.096,96	5.207,76	5.318,56	5.429,37
<b>Total</b>	<b>83.108,84</b>	<b>84.837,41</b>	<b>86.575,79</b>	<b>88.347,24</b>	<b>90.152,44</b>

## REPARACIONES Y CONSERVACIÓN

Inflacion		2,04%	2,04%	2,04%	2,04%	2,04%
Concepto		2022	2023	2024	2025	2026
Mantenimiento general estructural del edificio (cubierta, cerramientos, vasos, depuración)	10.000,00 €/año	10.204,10	10.412,37	10.624,89	10.841,74	11.063,02
Mantenimiento general interior del edificio (suelos, alicatados, mobiliario, taquillas)	3.000,00 €/año	3.061,23	3.123,71	3.187,46	3.252,52	3.318,90
Mantenimiento instalaciones eléctricas	826,17 €/año	843,03	860,24	877,8	895,72	914
Mantenimiento instalaciones fontanería (griferías, duchas, saneamientos)	750,00 €/año	765,31	780,93	796,87	813,13	829,73
Mantenimiento instalación cogeneración (para ACS y luz autoconsumo)	8.048,76 €/año	8.213,04	8.380,67	8.551,72	8.726,26	8.904,36
Mantenimiento instalación climatización	6.600,00 €/año	6.734,71	6.872,17	7.012,43	7.155,55	7.301,59
Mantenimiento agua (depuración, parámetros calidad del agua, limpieza vasos, incluye productos)	18.510,00 €/año	18.887,79	19.273,29	19.666,66	20.068,06	20.477,65
Mantenimiento control legionella	1.889,26 €/año	1.927,82	1.967,17	2.007,32	2.048,29	2.090,10
Mantenimiento control de plagas (DDD)	612,60 €/año	625,1	637,86	650,88	664,16	677,72
Mantenimiento protección contra incendios (extintores, grupo bombeo, BIEs)	490,08 €/año	500,08	510,29	520,71	531,34	542,18
Mantenimiento maquinaria gimnasio	2.400,00 €/año	2.448,98	2.498,96	2.549,96	2.602,00	2.655,11
Mantenimiento maquinaria cycling	2.400,00 €/año	2.448,98	2.498,96	2.549,96	2.602,00	2.655,11
Mantenimiento equipos oficina: impresora multifunción color	660,00 €/año	673,47	687,22	701,25	715,56	730,16
Mantenimiento equipos de oficina: equipos informáticos y redes	1.200,00 €/año	1.224,49	1.249,48	1.274,98	1.301,00	1.327,55
Mantenimiento software: soporte programa control de entrada	1.170,00 €/año	1.193,88	1.218,25	1.243,11	1.268,48	1.294,37
Mantenimiento software: otras aplicaciones informáticas	900,00 €/año	918,37	937,11	956,24	975,76	995,68
<b>Total</b>	<b>ESTIMACIÓN INICIAL</b>	<b>60.670,38</b>	<b>61.908,68</b>	<b>63.172,24</b>	<b>64.461,57</b>	<b>65.777,23</b>
<b>Soportado por Ayuntamiento</b>						
Mantenimiento general estructural del edificio (cubierta, cerramientos, vasos, depuración)	10.000,00 €/año	10.204,10	10.412,37	10.624,89	10.841,74	11.063,02
Mantenimiento instalación cogeneración (para ACS y luz autoconsumo)	8.048,76 €/año	8.213,04	8.380,67	8.551,72	8.726,26	8.904,36
Mantenimiento agua (depuración, parámetros calidad del agua, limpieza vasos, incluye productos)	18.510,00 €/año	18.887,79	19.273,29	19.666,66	20.068,06	20.477,65
Mantenimiento instalación climatización	6.600,00 €/año	6.734,71	6.872,17	7.012,43	7.155,55	7.301,59
Mantenimiento control legionella	1.889,26 €/año	1.927,82	1.967,17	2.007,32	2.048,29	2.090,10
Mantenimiento control de plagas (DDD)	612,60 €/año	625,1	637,86	650,88	664,16	677,72
Mantenimiento protección contra incendios (extintores, grupo bombeo, BIEs)	490,08 €/año	500,08	510,29	520,71	531,34	542,18
<b>Total</b>		<b>47.092,64</b>	<b>48.053,82</b>	<b>49.034,61</b>	<b>50.035,40</b>	<b>51.056,62</b>

Tabla 10: Aportación en especie del Ayuntamiento. Suministros y mantenimiento

### 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. Como no hay inversión no se necesita estimar el periodo de recuperación de la inversión.

Como ya se ha señalado previamente, dado el carácter recurrente de los 6.000 euros de “inversiones en reposición” estimados por el Ayuntamiento se entiende que serán amortizables en el año, por lo que se han considerado gastos corrientes de explotación en cada uno de los ejercicios de duración del contrato de concesión.

En cuanto a la **estructura de costes soportados por el concesionario**, la Administración señala en su escrito de aclaraciones que, debido a la naturaleza de la instalación objeto del contrato, la **mayor parte de los costes son de carácter fijo**. Únicamente tendrían un componente **variable** algunos tipos de costes<sup>16</sup>:

- Costes de personal de monitores de actividades dirigidas y de cursos de natación, en caso de que la asistencia se redujera de forma significativa.
- Costes de material deportivo y de tarjetas de control de entrada.
- Costes de servicios bancarios, que van ligados a la emisión de recibos de cobro a los clientes.

Con esta información, esta Oficina realizan las siguientes observaciones relativas a la estructura de costes de la concesión:

El principal coste de la concesión es el de los **costes de personal**, que representan el **59,48%** del total. A este respecto cabe señalar que, en función de las actividades programadas y los horarios de apertura del centro (82 horas semanales, 4.275,48 horas al año), el Ayuntamiento calcula las siguientes necesidades de personal:

---

<sup>16</sup> Tras solicitar aclaraciones a este respecto, el Ayuntamiento señaló qué costes podían ser variables, pero sin indicar en qué medida o cuantificar la variabilidad de los mismos. El Ayuntamiento sólo ha señalado que los costes de personal variarían si la asistencia a los cursos y a las actividades dirigidas, varía de forma significativa (los otros costes variables tienen una importancia muy pequeña).

Puesto	Horas necesarias	Horas Convenio	Número Personal teórico	Incremento por absentismo	Número de personal necesario
Director centro / Coordinador deportivo	1.752,00	1.752,00	1,00	4,75%	1,05
Recepción	4.275,48	1.752,00	2,44	4,75%	2,56
Socorrista	4.275,48	1.752,00	2,44	4,75%	2,56
Limpieza	3.128,40	1.752,00	1,79	4,75%	1,87
Monitores deportivos piscina	3.440,00	1.752,00	1,96	4,75%	2,06
Monitores deportivos gimnasio	1.752,00	1.752,00	1,00	4,75%	1,05
Actividades dirigidas	1.368,75	1.752,00	0,78	4,75%	0,82
<b>Total</b>					<b>11,95</b>

Tabla 11: Personal mínimo requerido para la prestación del servicio

Para el cálculo de los sueldos y salarios se ha contemplado el nuevo salario mínimo (SMI) y una actualización de los mismos por la inflación proyectada. Para las actividades dirigidas, debido a sus características y especialización, se ha contemplado una retribución horaria de 14 euros por hora.

Los gastos de personal en la estimación realizada por el Ayuntamiento se incrementan un 4,3% el primer año (2022-2023)<sup>17</sup> y un 2,04% en el resto de anualidades.

Tomando como base los datos de costes de personal del año 2022 facilitados por el Ayuntamiento, y teniendo en cuenta que éste ha señalado como variables únicamente los de monitores de piscina y de actividades dirigidas, se ha estimado que el 25,8% de los costes de personal van a ser de naturaleza variable. El detalle se recoge en la siguiente tabla:

<sup>17</sup> El incremento del 4,3% en el coste de personal de 2022 a 2023 recogido en el estudio de viabilidad es la media de, por un lado, incrementar el salario de los trabajadores que cobran el SMI en un 5% (el estudio prevé que el SMI en 2023 pasará de 1.000€ a 1.050€), y por otro lado, el incremento del resto de costes de personal conforme a la inflación estimada del 2,04% (media del IPC de los últimos 20 años).

100,0% <b>COSTE DE PERSONAL</b>	Personal Necesario	Coste unitario salarial	Cte unitario Seguridad social	Coste Salarial Total	Coste Seguridad social	Coste Personal total
	<b>12,00</b>			<b>185.523,10 €</b>	<b>61.562,70 €</b>	<b>248.700,80 €</b>
<b>13,4% DIRECTOR CENTRO</b> 13,4% Director centro	<b>1,05</b>	14.000,00 €	7.896,00 €	25.140,00 €	8.271 €	33.411,06 €
				<b>26.238,45 €</b>	<b>8.633 €</b>	<b>33.411,06 €</b>
<b>60,7% PERSONAL FIJO</b>	<b>8,0</b>					
19,1% Recepción	2,56	14.000,00 €	4.606,00 €	35.787,62 €	11.774 €	47.561,75 €
19,1% Socorrista	2,56	14.000,00 €	4.606,00 €	35.787,62 €	11.774 €	47.561,75 €
14,0% Limpieza	1,87	14.000,00 €	4.606,00 €	26.186,07 €	8.615 €	34.801,28 €
7,8% Monitor Gimnasio	1,05	14.000,00 €	4.606,00 €	14.665,00 €	4.825 €	19.489,79 €
Otros gastos sociales						1.615,00 €
				<b>112.426,31 €</b>	<b>36.988,26 €</b>	<b>151.029,57 €</b>
<b>25,8% PERSONAL VARIABLE</b>	<b>2,92</b>					
15,4% Monitor piscina	2,06	14.000,00 €	4.606,00 €	28.794,29 €	9.473 €	38.267,61 €
10,5% Actividades dirigidas	0,86			19.162,50 €	6.830 €	25.992,56 €
				<b>47.956,79 €</b>	<b>16.303,38 €</b>	<b>64.260,18 €</b>

Tabla 12: Estructura de costes de personal

El coste total de personal a lo largo de la concesión sería el siguiente:

Concepto	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Gastos de personal	-248.700,80	-259.333,65	-264.633,12	-270.029,84	-275.538,54	-1.318.235,95
	58,09%	59,81%	59,81%	59,81%	59,81%	59,48%
- Sueldos y salarios	-166.360,60	-173.934,74	-177.484,75	-181.107,21	-184.803,61	-883.690,91
- Seguridad Social a cargo de la empresa	-54.732,64	-57.224,53	-58.392,49	-59.584,25	-60.800,37	-290.734,28
- Otros gastos sociales	-1.615,00	-1.648,00	-1.682,00	-1.717,00	-1.752,00	-8.414,00
- Coste personal actividades dirigidas	-25.992,56	-26.526,38	-27.073,88	-27.621,38	-28.182,56	-135.396,76

Tabla 13: Costes de personal de la concesión

El siguiente coste de la actividad que más peso tiene es el de servicios exteriores, un 37,20% del total. Dentro de esta categoría están contemplados los gastos de suministro, que asume en un 100% la Administración contratante, así como los gastos de mantenimiento (reparaciones y conservación), de los cuales se hará cargo el Consistorio en un 77,6%, siendo estos últimos además licitables a la baja. También se incluyen en esta categoría otros costes, asumidos por el concesionario, como los seguros, servicios bancarios, publicidad y propaganda y otros (comunicaciones y material de oficina).

El resto de costes de la concesión tiene un peso mucho más pequeño sobre el total. Estos son: los aprovisionamientos (1,88%), que incluyen la compra de

material deportivo y auxiliar, así como de tarjetas de control de entrada; y los que hemos considerado como “gastos en reposición” de 6.000 Euros anuales (1,44%).

Todos los costes, con la salvedad de los costes de personal el primer año, serán objeto de actualización anual al 2,04%, inflación media de los últimos 20 años.

Bajo estas premisas, el desglose de la estructura de costes a lo largo de los 5 años de duración de la concesión sería el siguiente:

%	TOTAL	Costes (€)	0	1	2	3	4	5
			Año	Año	Año	Año	Año	Año
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>100,0%</b>	<b>2.216.445,7</b>	<b>Costes Previstos</b>	<b>0,0</b>	<b>428.108,9</b>	<b>433.631,4</b>	<b>442.492,3</b>	<b>451.507,4</b>	<b>460.705,8</b>
<b>21,0%</b>	<b>465.762,0</b>	<b>Costes - VARIABLES</b>	<b>0,0</b>	<b>93.620,4</b>	<b>90.247,6</b>	<b>92.092,8</b>	<b>93.951,2</b>	<b>95.849,9</b>
0,8%	17.006,4	- Compra de material deportivo		8.287,8	2.114,0	2.157,2	2.201,2	2.246,2
6,1%	135.396,8	- Coste personal actividades dirigidas		25.992,6	26.526,4	27.073,9	27.621,4	28.182,6
0,3%	6.853,5	- Servicios bancarios		1.300,38	1.362,38	1.385,92	1.396,85	1.408,00
0,0%	0,0	- Compra tarjetas control de entrada		820,0	420,0	430,0	440,0	450,0
13,7%	303.945,3	- Salario Variable y Seguridad Social		57.219,7	59.824,8	61.045,8	62.291,8	63.563,2
<b>79,0%</b>	<b>1.750.683,7</b>	<b>Costes - FIJOS</b>	<b>0,0</b>	<b>334.488,5</b>	<b>343.383,8</b>	<b>350.399,4</b>	<b>357.556,2</b>	<b>364.855,9</b>
0,9%	19.132,7	- Compra de otro material auxiliar: material de limpieza		3.673,5	3.748,5	3.825,0	3.903,0	3.982,7
0,1%	3.045,9	- Compra de otro material auxiliar: material botiquín		1.500,0	374,9	382,5	390,3	398,3
7,0%	155.546,2	Director Centro y Seguridad social		29.282,6	30.615,8	31.240,7	31.878,3	32.528,9
32,3%	714.933,7	Salario Fijo y Seguridad Social		134.590,9	140.718,7	143.590,7	146.521,4	149.511,9
0,4%	8.414,0	- Otros gastos sociales		1.615,0	1.648,0	1.682,0	1.717,0	1.752,0
0,0%	0,0	- Arrendamientos y cánones		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11,1%	245.273,1	Reparaciones y conservación (incluye aportación pública) (Mantenimiento cubierto con aport. pública) (**)		47.092,6	48.053,8	49.034,6	50.035,4	51.056,6
3,2%	70.717,0	Reparaciones y conservación (incluye aportación pública) (Mantenimiento a cargo del concesionario)		13.577,7	13.854,9	14.137,6	14.426,2	14.720,6
1,7%	37.150,4	- Servicios profesionales independientes		7.132,9	7.278,5	7.427,1	7.578,6	7.733,3
0,5%	10.629,2	- Seguros		2.040,8	2.082,5	2.125,0	2.168,4	2.212,6
0,1%	2.437,2	Publicidad y propaganda		1.200,0	300,0	306,1	312,4	318,8
19,5%	433.021,7	Suministros (Cubierto con aport. Pública) (*)		83.108,8	84.837,4	86.575,8	88.347,2	90.152,4
0,8%	18.494,9	- Otros gastos		3.551,0	3.623,5	3.697,5	3.772,9	3.849,9
1,4%	31.887,7	Gastos de Reposición		6.122,5	6.247,4	6.374,9	6.505,0	6.637,8

Tabla 14: Estructura de costes de la concesión

#### **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 y más probable que ha estimado el Ayuntamiento de La Pobla de Farnals, que para los 5 años de duración de la concesión es el siguiente:

**Escenario base** (planteado por la Administración contratante): **Escenario A**

En base a la demanda estimada por el Ayuntamiento (742 usuarios de la piscina y 285 usuarios del resto de instalaciones), y teniendo en cuenta todas las hipótesis de ingresos y gastos analizadas a lo largo de este informe, en el escenario base planteado por la Administración contratante, este proyecto concesional alcanzaría en sus 5 años de duración una **rentabilidad global positiva del 5,6%**, y un margen operativo de 131.820,9 Euros.

Escenario BASE			0	1	2	3	4	5
			Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD (€)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
100,0%	2.348.266,5	INGRESOS Previstos	0,0	444.636,2	467.927,1	475.776,6	478.548,9	481.377,9
71,1%	1.669.971,7	Ingresos VARIABLES	0,0	314.434,7	335.035,9	340.166,2	340.166,2	340.168,8
28,9%	678.294,8	Ingresos FIJOS	0,0	130.201,5	132.891,2	135.610,4	138.382,6	141.209,1
0,0%	0,0	OTROS Ingresos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100,0%	2.216.445,7	COSTES Previstos	0,0	428.108,9	433.631,4	442.492,3	451.507,4	460.705,8
21,0%	465.762,0	Costes - VARIABLES	0,0	93.620,4	90.247,6	92.092,8	93.951,2	95.849,9
79,0%	1.750.683,7	Costes - FIJOS	0,0	334.488,5	343.383,8	350.399,4	357.556,2	364.855,9
	131.820,9	MARGEN OPERATIVO	0,0	16.527,3	34.295,7	33.284,3	27.041,5	20.672,1
	5,6%	RENTABILIDAD OPERATIVA		3,7%	7,3%	7,0%	5,7%	4,3%
	131.820,9	Flujos de Caja	0,0	16.527,3	34.295,7	33.284,3	27.041,5	20.672,1
Tasa de Descuento :	<b>4,02%</b>							
	117.223,7	Flujos de Caja DESCONTADOS	0,0	15.888,3	31.695,1	29.571,2	23.095,9	16.973,3
	117.223,7	Flujos de Caja Acumulados Descontados	0,0	15.888,3	47.583,4	77.154,6	100.250,5	117.223,7
	117.223,7	VAN						
	742	Nº usuarios Natación						
	285	Nº usuarios Otras instalaciones						

Tabla 15: Escenario base estimado por la Administración contratante. Indicadores financieros

### Escenarios alternativos: Escenario B

A juicio de esta Oficina el escenario facilitado por la Administración debe de complementarse adaptando dos de las hipótesis establecidas en este escenario base.

Por una parte, debería de corregirse el porcentaje de utilización de las instalaciones en la práctica del deporte de la natación, ya que a pesar de que la

encuesta de hábitos deportivos señala que dicho porcentaje se establece en el 5,60%, el plan de viabilidad admite una tendencia a la baja de dicha utilización, por lo para estimar la demanda se aplica el 5,30%. La tendencia a la baja registrada en la encuesta desde 2015, donde el porcentaje fue del 8,4% no ampara una proyección más descendente que la propiamente registrada en esta encuesta, en ausencia de otras razones adicionales que pudieran existir, no puede admitirse un porcentaje inferior a al resultado de la propia encuesta del 5,60%.

Por otra parte, respecto a los costes de personal se ha proyectado únicamente un 2,04% de incremento durante el período de duración del contrato. Debido a la situación económica actual, destacando los altos niveles de inflación, se puede establecer una expectativa de incremento salarial más intenso. Por ello, a continuación en el escenario alternativo al propuesto por la Administración se introduce la hipótesis de un porcentaje de incremento del 4%, que puede considerarse más realista con dicha situación económica.<sup>18</sup>

### **Escenarios alternativos: Escenario C**

Se ha analizado un tercer escenario en base a las previsiones de indicadores económicos realizadas por entidades independientes respecto a los costes de servicios y suministros necesarios para la ejecución del contrato. Las hipótesis del escenario C son:

- La demanda se determina con el porcentaje de utilización de las instalaciones en la práctica del deporte de la natación, que se establece en el 5,60% (como en el Escenario B).
- La variación de los costes estimada es:
  - o Los aprovisionamientos y los costes de suministro, de acuerdo a la tasa de evolución de los costes de suministro.
  - o Los salarios, según la tasa anual de salarios.
  - o El resto de gastos, varían con el Índice de Precios al Consumo (IPC).

Los indicadores empleados son:

---

<sup>18</sup> En previsiones como las realizadas por el Banco Central Europeo en su web: [https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202209\\_ecbstaff~3eafaaee1a.es.html](https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202209_ecbstaff~3eafaaee1a.es.html), para la zona euro se proyectan escenarios de inflación y salario para los siguientes años del siguiente modo: “Se prevé que la inflación general disminuya desde una tasa media del 8,1% en 2022 hasta el 5,5 % en 2023 y el 2,3 % en 2024.” “La remuneración por asalariado aumentará un 4,0 % en 2022 y un 4,8 % en 2023, y descenderá hasta el 4,0 % en 2024.”

Tasa anual de evolución de indicador	2023	2024	2025	2026	2027
Inflación (IPC)	5,5%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%
Salarios	4,8%	4,0%	4,0%	3,0%	2,0%
Costes suministros	20,0%	10,0%	5,0%	3,0%	2,0%

Tabla 16. Previsión de evolución anual de indicadores económicos en escenario C

Para la estimación de costes de suministros y salarios, los datos se basan principalmente en la última publicación del BCE (Banco Central Europeo, [https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202209\\_ecbstaff~3eafaaee1a.en.html#toc3](https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202209_ecbstaff~3eafaaee1a.en.html#toc3)), que entre otros factores, tiene en cuenta la evolución prevista de los precios del petróleo y gas, materias primas y del tipo de cambio.

Al no disponerse de previsiones para los años 2025, 2026 y 2027 en ninguna fuente independiente de prestigio, se ha estimado una vuelta al cumplimiento de los objetivos de inflación del BCE, del 2%. La ralentización de las tasas de variación se han estimado progresivas, al existir un retraso entre la inflación y su transferencia a los salarios, lo que explica que en 2025 y 2026 se estimen por encima del IPC previsto, y finalmente en 2027 ya se igualen al IPC objetivo.

Para la estimación de la evolución de los costes de suministro, se ha revisado, además de lo anteriormente descrito, los datos del actual Índice de Precios Industriales -IPRI- (41,8% en agosto de 2022). Partiendo de este análisis, y teniendo también en cuenta la evolución de los precios de la electricidad en el mercado español, según el INE, así como otros informes detallados en el pie de página<sup>19</sup>, se estima para este escenario se producirá un aumento de los costes de suministros con esta misma tendencia, esperando que la evolución de los precios de la energía alcance su nivel máximo en 2023 y a continuación se produzca una progresiva ralentización de su crecimiento. Se ha estimado un aumento inicial de los costes de suministro para 2023 de la mitad del índice IPRI

<sup>19</sup> Las estimaciones se han realizado a la luz de los siguientes previsiones económicas realizadas por entidades especializadas:

-MJEconomics for the Euro Zone Barometer, 18 August 2022 (data for 2024 are taken from the July 2022 survey);

-Consensus Economics Forecasts, 11 August 2022 (data for 2024 are taken from the July 2022 survey);

-IMF World Economic Outlook, 26 July 2022; ECB Survey of Professional Forecasters, for the third quarter of 2022, 22 July 2022;

-European Commission Summer 2022 (Interim) Economic Forecast, 14 July 2022;

-OECD June 2022 Economic Outlook 111, 8 June 2022.

-Datos BCE,

[https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202209\\_ecbstaff~3eafaaee1a.en.html#toc3](https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202209_ecbstaff~3eafaaee1a.en.html#toc3)

general actual, y que posteriormente se ralentizará hasta igualarse al IPC en 2027.

INE - Índice de Precios Industriales Variación anual, agosto 2022	
Índice general	41,8
Bienes de consumo	12,4
Bienes de equipo	5,7
Bienes intermedios	20
Energía	107,4

Tabla 17. Índice de precios industriales (INE)

### Escenarios alternativos: Escenario D

Se ha analizado un cuarto escenario intensificando a la baja las previsiones de indicadores económicos. Las hipótesis del escenario D son:

- La demanda se determina con el porcentaje de utilización de las instalaciones en la práctica del deporte de la natación, que se establece en el 5,60% (como en el Escenario B).
- La variación de los costes estimada es:
  - o Los aprovisionamientos y los costes de suministro, de acuerdo a la tasa de evolución de los costes de suministro.
  - o Los salarios, según la tasa anual de salarios.
  - o El resto de gastos, varían con el Índice de Precios al Consumo (IPC).

Los indicadores empleados son:

Tasa anual de evolución de indicador	2023	2024	2025	2026	2027
Inflación (IPC)	7,0 %	5,5 %	5,0 %	4,5 %	4,0 %
Salarios	6,0 %	5,0 %	4,5 %	4,0 %	3,0 %
Costes suministros	40,0 %	30,0 %	20,0 %	10,0 %	5,0 %

Tabla 18. Previsión de evolución anual de indicadores económicos en escenario D

El detalle de los escenarios se presenta en el Anexo III del presente informe.

Las hipótesis de los escenarios se resumen en el siguiente cuadro:

Escenarios	A	B	C	D
<b>Demanda de piscina</b>	5,30%	5,60%	5,60%	5,60%
<b>Incremento anual costes personal</b>	2,04%	4,00%	Ver Tabla 16	Ver Tabla 18
<b>Incremento anual costes de suministros</b>	2,04%	2,04%	Ver Tabla 16	Ver Tabla 18

Tabla 19: Hipótesis escenarios analizados por la ONE

- El **escenario A** es el escenario base planteado por el Ayuntamiento. Este escenario contempla una demanda de la piscina del 5,3% sobre la población del área de influencia, y un incremento anual de costes de personal y suministro a partir de 2023 del 2,04% (media del IPC de los últimos 20 años).
- El **escenario B** tomando el dato de la Encuesta de hábitos deportivos, que señala que un 5,60% de la población practica semanalmente el deporte de natación. Por otro lado, en este escenario se corrige el incremento de costes de personal a un 4% anual desde 2023, por considerarse una variación de este tipo de costes más ajustada a la realidad actual. El resto de hipótesis permanecen invariables respecto al escenario base del Ayuntamiento.
- El **escenario C** se calcula incorporando la estimación derivada de los indicadores económicos y de evolución anual que se reflejan en la tabla 16, aplicando en los costes de los aprovisionamientos y suministro la tasa de evolución de los costes de suministro; en los costes salariales la tasa anual de salarios; y en el resto de gastos el IPC. La demanda se estima con el 5,60% de la población (como en el escenario B).
- El **escenario D** se calcula incorporando una estimación de evolución de indicadores económicos más pesimista, que se reflejan en la tabla 18, aplicando en los costes de los aprovisionamientos y suministro la tasa de evolución de los costes de suministro; en los costes salariales la tasa anual de salarios; y en el resto de gastos el IPC. La demanda se estima con el 5,60% de la población (como en el escenario B).

El análisis de estos escenarios se completa con el cálculo del “punto muerto”.

A continuación, se analizan las conclusiones más relevantes relativas a los escenarios objeto de estudio:

- **Escenarios analizados:**

A continuación, se recoge el resumen de los ingresos y costes totales, márgenes operativos y rentabilidades brutas en el escenario base de la Administración (A) y los tres escenarios alternativos analizados (B, C y D):

Escenarios base	A	B	C	D
Ingresos totales	2.348.266,5 €	2.416.163,9 €	2.426.113,6 €	2.471.382,4 €
Costes totales	2.216.445,7 €	2.255.523,5 €	2.279.398,9 €	2.363.198,9 €
Margen operativo	131.820,9 €	160.640,5 €	146.714,7 €	108.183,4 €
Rentabilidad bruta	5,6%	6,6%	6,0%	4,4%

Tabla 20: Tabla resumen rentabilidades en los escenarios analizados

- **Punto muerto:**

Para el escenario **A** el punto muerto, en el que rentabilidad del proyecto es 0%, se alcanzaría con una **disminución demanda del servicio de un 10,9%**.

En el escenario **B** el punto muerto se alcanza con **disminuciones de la demanda del servicio del 12,8%**.

En el escenario **C** el punto muerto se alcanza con **disminuciones de la demanda del servicio del 11,7%**.

En el escenario **D** el punto muerto se alcanza con **disminuciones de la demanda del servicio del 8,7%**.

En la siguiente tabla se recoge el porcentaje de bajada de la demanda que en cada caso debe producirse para alcanzar el citado punto muerto:

Escenarios		A	B	C	D
Base	Piscina	742	782	782	782
	Otras inst.	285	285	285	285
Punto muerto	Piscina	661	682	691	714
	Otras inst.	254	249	252	260
Descenso de demanda		10,9%	12,8%	11,7%	8,7%

Tabla 21: Tabla resumen variaciones de demanda para alcanzar el punto muerto en los escenarios analizados

- **Descenso de la demanda en un 15%:**

Se ha estudiado cómo varían los indicadores económicos de los cuatro escenarios (A, B, C y D) en el caso de que se produzca un descenso en la demanda del 15%, manteniéndose el resto de indicadores del escenario. A continuación, se recoge el resumen de los ingresos y costes totales, márgenes operativos y rentabilidades brutas.

Escenarios reducción de demanda, -15%	A	B	C	D
Ingresos totales	2.097.770,8 €	2.155.483,6 €	2.165.433,2 €	2.210.702,0 €
Costes totales	2.146.581,4 €	2.183.250,4 €	2.206.687,0 €	2.289.024,3 €
Margen operativo	-48.810,6 €	-27.766,8 €	-41.253,8 €	-78.322,3 €
Rentabilidad bruta	-2,3%	-1,3%	-1,9%	-3,5%

Tabla 22. Resumen de los escenarios con un descenso de la demanda del 15%

## 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.”*

Con el fin de proceder al estudio de la transferencia del riesgo operacional y de las condiciones en que se produce en este contrato, la memoria explicativa que acompaña al expediente, así como las hojas de cálculo remitidas por el Ayuntamiento, contienen un análisis de la transferencia de riesgos del proyecto, determinando la probabilidad de que se materialicen, su impacto, quién/quienes los asumen y las posibles medidas de mitigación de los mismos.

En este **análisis de la transferencia de riesgos**, el Ayuntamiento identifica tres posibles riesgos:

1. Riesgo de asistencia al complejo (riesgo de demanda).
2. Riesgo de incrementos salariales (costes de explotación del proyecto).
3. Riesgo relacionado con los costes de energía (costes de explotación del proyecto).

Todos ellos con un impacto y probabilidad de ocurrir media, según las estimaciones del propio Ayuntamiento.

Tanto el riesgo de asistencia al complejo, como el riesgo de los incrementos salariales son transferidos en su totalidad al concesionario, siendo el riesgo de incremento de los costes de energía asumido a priori por la Administración. En cuanto a la cuantificación de los riesgos que asume el concesionario, el Ayuntamiento señala lo siguiente:

- Respecto al riesgo de demanda, el Ayuntamiento considera que tiene una probabilidad de ocurrencia y un impacto medio. A este respecto conviene señalar que, en el momento actual el nivel de incertidumbre económica y la dinámica inflacionista presentan sus primeros impactos en el consumo. La situación descrita puede afectar a este contrato en el sentido de que la reducción de la actividad económica lleva aparejada una inmediata reducción de las actividades de ocio prescindibles, como puede ser la que es objeto de esta concesión. Por este motivo, es razonable pensar que la demanda de este servicio pueda experimentar fluctuaciones a la baja.
- Respecto al riesgo de variaciones salariales, en esta concesión tendría un impacto alto y probabilidad de ocurrir media, dado que el principal coste para el concesionario es el de personal. Por ello, en este informe se ha analizado la hipótesis de un incremento salarial más intenso del previsto en el plan de viabilidad presentado.
- Es necesario considerar, igualmente, el riesgo de incremento de los costes provocado por la alta volatilidad que se está registrando en los mercados de materias primas y suministros necesarios para dar servicio a las instalaciones objeto del contrato.<sup>20</sup>

En el Escenario Base los ingresos por aportación del Ayuntamiento suponen el 28,88% de los ingresos totales de la concesión y éstos cubren todos los costes de suministro y una parte de los costes de mantenimiento, lo que en conjunto supone que con esta aportación quedan cubiertos el 30,6% de los costes totales del concesionario. Por lo tanto, casi un 70% de los costes de la concesión van a tener que cubrirse con los ingresos variables dependientes de la demanda del

---

<sup>20</sup> Como se ha mencionado, actualmente nos encontramos con un Índice de Precios Industriales (IPRI) que en Agosto de 2022 ha registrado un nivel del 41,8%.

servicio, es decir, la venta de entradas y abonos para la piscina a los potenciales usuarios de las instalaciones.

Como se ha analizado en el punto anterior, disminuciones de la demanda en un rango entre el 8,7% y el 12,8%, según los escenarios considerados, daría como resultado la entrada en pérdidas de la explotación. Habiéndose analizado para esos mismos escenarios que, ante reducciones de la demanda del 15%, se producirían unas pérdidas de entre el -1,3% y el -3,5%. En este sentido, hay que señalar que las propias encuestas de hábitos deportivos realizadas por el Consejo Superior de Deportes, revelan que la demanda de este tipo de servicios está sometida a una alta variabilidad.

Uniendo este nivel de incertidumbre al mencionado rango de ingresos variables del 70%, se establece un nivel de incertidumbre del que se deduce un riesgo de pérdidas que no puede considerarse como meramente desdeñable.

En consecuencia, se considera que en este contrato se produce transferencia de riesgo operacional al contratista, dado que el concesionario está expuesto a las incertidumbres del mercado y no tiene garantizada la cobertura de sus costes, por lo que, ante variaciones de la demanda<sup>21</sup>, puede llegar a tener pérdidas.

A mayor abundamiento, tal y como se recoge en el Plan de viabilidad, el crecimiento de población en el área de influencia de la piscina se ha estancado y la natalidad tiene una ligera tendencia decreciente, lo que hace prever que no se van a producir incrementos en la base de población potencial usuaria del servicio del complejo de piscina, es decir, no parece previsible que se produzcan variaciones al alza de la demanda.

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

---

<sup>21</sup> Debe tenerse en cuenta que la estimación de los ingresos derivados del nivel de demanda no dependerá únicamente del número de personas censadas como potenciales demandantes del servicio, sino también viene definida por el cambio de hábitos y los ingresos por el crecimiento de la población en edad (reducción de precios bonificados para menores de 16 años).

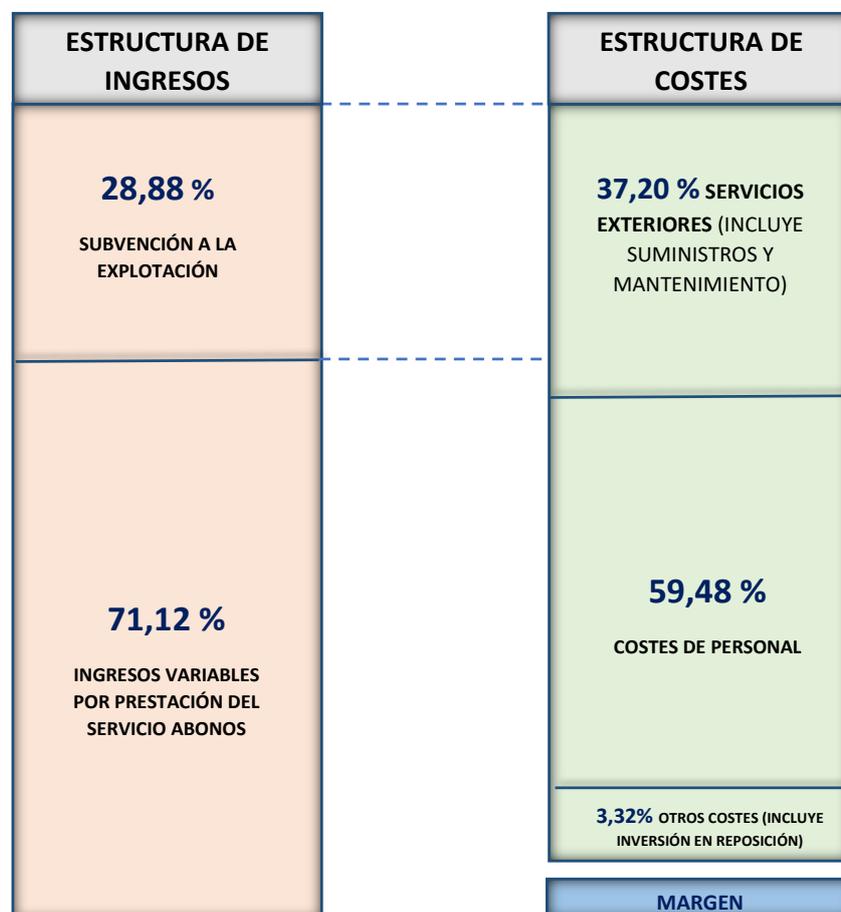


Ilustración 1: Estructura de ingresos y costes de la concesión

Bajo estas hipótesis, se puede concluir que existe la suficiente incertidumbre como para entender, de acuerdo a lo establecido en la Ley, **que existe transferencia de riesgo operacional y que no es meramente nominal o desdeñable**, con lo que el uso de la tipología de contrato de concesión de servicio estaría justificada para la prestación de este servicio.

## V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

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

### 1. Idoneidad del modelo de concesión

De acuerdo con la Memoria explicativa que acompaña a este expediente de contratación, la justificación de la celebración de este tipo de contrato frente a otro tipo contractual se encuentra en la necesidad por parte del Ayuntamiento de

La Poble de Farnals de gestionar de forma indirecta, a través de una o varias personas jurídicas resultantes del correspondiente procedimiento de adjudicación, un servicio público cuya prestación es de su competencia, como es el servicio de gestión de las instalaciones deportivas de uso público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.1 l) Promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación del tiempo libre.

De conformidad con lo previsto en la Ley 2/2011, de 22 de marzo, del deporte y la actividad física de la Comunitat Valenciana, debe promocionarse el derecho de la ciudadanía a la práctica del deporte y actividad física, entendiendo que constituyen actividades sociales de interés público que mejoran la salud y aumentan la calidad de vida y el bienestar.

El propio Ayuntamiento declara no contar con los medios necesarios ni el presupuesto requerido para la prestación del servicio objeto del contrato, por lo que se hace necesario acudir a una empresa especializada en el sector, que sí cuente con dichos medios, considerando que la mejor fórmula es una colaboración pública y privada para garantizar la más amplia oferta y calidad.

En general, el tipo contractual ha de escogerse atendiendo a la eficiencia, el mínimo coste, la sostenibilidad económica y el control sobre el déficit, tomando en consideración que la Administración tiene libertad de elección siempre que asegure un nivel adecuado de calidad, seguridad, accesibilidad, así como un trato igualitario a la ciudadanía en la prestación del mismo.

El artículo 247 de la LCSP establece que el expediente debe incluir la justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión frente a otros tipos contractuales. El Ayuntamiento recoge dicha justificación en las páginas 4 y 5 de la Memoria explicativa del contrato.

A pesar de no haber introducido adicionalmente un análisis cuantificado<sup>22</sup> acerca de la idoneidad de la utilización de la concesión como modelo de contratación para el proyecto, sí se ha aportado un análisis de sus principales ventajas cualitativas, lo que puede considerarse suficiente teniendo en cuenta que este informe tiene carácter de evaluación básica conforme a la cuantía del valor estimado del contrato. Con esta premisa, cabe señalar además que se trata de un servicio que se viene prestando desde el año 2014 a través de un contrato de gestión del servicio público<sup>23</sup>, y cuya necesidad está acreditada en la propia

---

<sup>22</sup> En general, esta Oficina considera que un buen método para llevarlo a cabo es utilizar instrumentos de cuantificación como puede ser el comparador del sector público.

<sup>23</sup> Como ya se ha indicado, el anterior concesionario del contrato de gestión del servicio público solicitó en noviembre de 2019 concurso voluntario. Con fecha 26 de mayo de 2020 el contrato fue resuelto por acuerdo del Pleno. Por tanto, desde el año 2019, el complejo de piscina cubierta ha estado sin actividad.

memoria justificativa y en el Plan de viabilidad. Por todo ello, puede concluirse con una opinión favorable acerca de la idoneidad de la utilización del contrato de concesión de servicios.

## 2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto

Tal y como se ha comprobado en el análisis de escenarios, con las previsiones del Ayuntamiento de volumen de ingresos por prestación de servicios, y la evolución de los costes a lo largo del periodo concesional, en los tres escenarios la rentabilidad bruta sería positiva a lo largo de los 5 años de duración del contrato. Las rentabilidades operativas globales de los escenarios resultan ser del 5,60%, 6,60% y 6,0%,

Si contrastamos estas rentabilidades con la información de las ratios sectoriales de las sociedades no financieras, facilitada por la Central de Balances del Banco de España de los últimos años para el sector de actividad “R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), particularmente la ratio establecida entre el resultado económico bruto y la cifra neta de negocios que se refleja en el siguiente cuadro, esta rentabilidad se podría considerar razonable, dado que se encuentra entre los cuartiles Q2 y Q3.

AÑO	Q1	Q2	Q3
2020	-37,47	-4,01	10,94
2019	-4,56	5,69	16,53
2018	-5,76	4,29	14,92
2017	-7,4	4,45	15,58
2016	-9,5	4,09	15,35
2015	-12,28	3,76	15,09
2014	-15,45	2,55	13,27
2013	-18,36	1,35	12,38
2012	-12,31	2,61	13,27
2011	-7,18	4,54	15,11
2010	-5,88	5,09	16,39
<b>MEDIA (Sin año 2020)</b>	-9,87	3,84	14,79
<b>MEDIA (Con año 2020)</b>	-12,38	3,13	14,44

Tabla 23: Ratios sectoriales de las sociedades no financieras, facilitada por la Central de Balances del Banco de España

## VI. CONCLUSIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de La Poble de Farnals y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del contrato de Concesión de servicios de gestión y explotación de la piscina cubierta de La Poble de Farnals (Valencia), se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la documentación aportada y las estimaciones tanto de demanda e ingresos como de costes, teniendo en consideración la imposibilidad de contar con datos históricos sobre la demanda del servicio, 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, si bien ha resultado conveniente el establecimiento de otros dos escenarios alternativos para valorar adecuadamente alguna de las hipótesis establecidas en el escenario facilitado en el plan de viabilidad presentado por la Administración solicitante.
- Respecto al riesgo operacional transferido, de acuerdo con la información facilitada, se puede concluir que no es desdeñable en condiciones normales de funcionamiento, teniendo en cuenta la configuración de ingresos distribuida entre los procedentes del cobro de tarifas a los usuarios de los servicios de las instalaciones de la piscina, y los procedentes de la aportación pública en especie del Ayuntamiento, con lo que el uso de la tipología de contrato de concesión de servicio estaría justificada para la prestación de este servicio.
- La rentabilidad del proyecto, teniendo en cuenta las estadísticas disponibles y valorando la diferente configuración del negocio, podría entenderse que se encuentra dentro de un rango razonable.

## **ANEXO I: DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA**

### **1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 2 de agosto de 2022:**

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE.
- Estudio de viabilidad económico financiera del contrato de “Concesión de servicios de gestión y explotación del complejo de piscina cubierta de La Pobla de Farnals (Valencia)”.
- Memoria explicativa del contrato de “Concesión de servicios de gestión y explotación del complejo de piscina cubierta de La Pobla de Farnals (Valencia)”.
- Memoria justificativa e insuficiencia de medios del contrato de “Concesión de servicios de gestión y explotación del complejo de piscina cubierta de La Pobla de Farnals (Valencia)”.
- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir este contrato, a adjudicar por procedimiento restringido.
- Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato.
- Informe favorable del servicio jurídico del Ayuntamiento de La Pobla de Farnals al PCAP de la concesión.
- Anexos de inventario, material y planos.
- Extracto del Boletín Oficial del Ayuntamiento sobre el trámite de información pública del estudio de viabilidad del contrato de concesión de servicios.
- Hoja de cálculo con el análisis de riesgos del contrato de concesión de servicios.
- Hoja de cálculo con el análisis riesgo-rentabilidad del contrato de concesión de servicios.
- Hoja de cálculo con el análisis socio-económico del contrato de concesión de servicios.
- Hoja de cálculo con los flujos de la caja del contrato de concesión de servicios.

### **2. Documentación adicional facilitada el día 25 de agosto de 2022, tras el requerimiento de información realizado por la ONE:**

- Oficio de contestación al requerimiento efectuado por la ONE.
- Certificado de representación de la Secretaria del Ayuntamiento de La Pobla de Farnals.
- Hoja de cálculo con el análisis de viabilidad de la piscina de La Pobla Farnals, en formato reutilizable.

## ANEXOII: INGRESOS POR CURSOS

AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE FARNALS					
Estudio de viabilidad del complejo de piscina cubierta					
Ingresos cursos					

Ingresos cursos	2022	2023	2024	2025	2026
-----------------	------	------	------	------	------

Ingresos cursillos natación	147.874,77	150.835,95	155.966,31	155.966,31	155.966,31
-----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------

<b>Total</b>	<b>147.874,77</b>	<b>150.835,95</b>	<b>155.966,31</b>	<b>155.966,31</b>	<b>155.966,31</b>
--------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Ocupación	85,0%	55%	45%	15%	9
-----------	-------	-----	-----	-----	---

Ingresos cursos	Cursos	Plazas	Ocupación	Total usuarios	No Abonados	Abonados	Precio curso	Precio con dño abonado	Ingreso mes	Ingreso 9 meses
Bebés (6 a 24 meses) 1 hora	2	6,00	85,00%	11,00	11,00	0,00	41,32	35,12	454,52	4.090,68
Bebés (6 a 24 meses) 2 horas	2	6,00	85,00%	11,00	11,00	0,00	66,12	56,20	727,32	6.545,88
Preescolar (3 a 5 años) 1 hora	2	8,00	85,00%	14,00	14,00	0,00	33,06	28,10	462,84	4.165,56
Preescolar (3 a 5 años) 2 horas	2	8,00	85,00%	14,00	14,00	0,00	52,89	44,96	740,46	6.664,14
Escolar (6 a 12 años) 1 hora	2	8,00	85,00%	14,00	14,00	0,00	30,99	26,34	433,86	3.904,74
Escolar (6 a 12 años) 2 horas	2	8,00	85,00%	14,00	14,00	0,00	49,59	42,15	694,26	6.248,34
Adultos 1 hora	11	12,00	85,00%	113,00	62,00	51,00	30,99	26,34	3.264,72	29.382,48
Adultos 2 horas	8	12,00	85,00%	82,00	45,00	37,00	49,59	42,15	3.791,10	34.119,90
Aquagym adultos 1 hora	6	12,00	85,00%	62,00	34,00	28,00	30,99	26,34	1.791,18	16.120,62
Aquagym adultos 2 horas	3	12,00	85,00%	31,00	17,00	14,00	49,59	42,15	1.433,13	12.898,17
Aquagym 3 edad 1 hora	4	12,00	85,00%	41,00	41,00	0,00	20,66	17,56	847,06	7.623,54
Aquagym 3 edad 2 horas	2	12,00	85,00%	21,00	21,00	0,00	33,06	28,10	694,26	6.248,34
Joven 1 hora	2	10,00	85,00%	17,00	17,00	0,00	24,79	21,07	421,43	3.792,87
Joven 2 horas	2	10,00	85,00%	17,00	17,00	0,00	39,67	33,72	674,39	6.069,51
				<b>462,00</b>	<b>332,00</b>	<b>130,00</b>			<b>16.430,53</b>	<b>147.874,77</b>

**AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE FARNALS**  
Estudio de viabilidad del complejo de piscina cubierta  
Ingresos cursos

Ingresos cursos	2022	2023	2024	2025	2026
Ingresos cursillos natación	147.874,77	150.835,95	155.966,31	155.966,31	155.966,31
<b>Total</b>	<b>147.874,77</b>	<b>150.835,95</b>	<b>155.966,31</b>	<b>155.966,31</b>	<b>155.966,31</b>

87,5%

55%

45%

15%

9

Ingresos cursos	Cursos	Plazas	Ocupación	Total usuarios	No Abonados	Abonados	Precio curso	Precio con dto abonado	Ingreso mes	Ingreso 9 meses
Bebés (6 a 24 meses) 1 hora	2	6,00	87,50%	11,00	11,00	0,00	41,32	35,12	454,52	4.090,68
Bebés (6 a 24 meses) 2 horas	2	6,00	87,50%	11,00	11,00	0,00	66,12	56,20	727,32	6.545,88
Preescolar (3 a 5 años) 1 hora	2	8,00	87,50%	14,00	14,00	0,00	33,06	28,10	462,84	4.165,56
Preescolar (3 a 5 años) 2 horas	2	8,00	87,50%	14,00	14,00	0,00	52,89	44,96	740,46	6.664,14
Escolar (6 a 12 años) 1 hora	2	8,00	87,50%	14,00	14,00	0,00	30,99	26,34	433,86	3.904,74
Escolar (6 a 12 años) 2 horas	2	8,00	87,50%	14,00	14,00	0,00	49,59	42,15	694,26	6.248,34
Adultos 1 hora	11	12,00	87,50%	116,00	63,00	53,00	30,99	26,34	3.348,39	30.135,51
Adultos 2 horas	8	12,00	87,50%	84,00	46,00	38,00	49,59	42,15	3.882,84	34.945,56
Aquagym adultos 1 hora	6	12,00	87,50%	63,00	34,00	29,00	30,99	26,34	1.817,52	16.357,68
Aquagym adultos 2 horas	3	12,00	87,50%	32,00	17,00	15,00	49,59	42,15	1.475,28	13.277,52
Aquagym 3 edad 1 hora	4	12,00	87,50%	42,00	42,00	0,00	20,66	17,56	867,72	7.809,48
Aquagym 3 edad 2 horas	2	12,00	87,50%	21,00	21,00	0,00	33,06	28,10	694,26	6.248,34
Joven 1 hora	2	10,00	87,50%	18,00	18,00	0,00	24,79	21,07	446,22	4.015,98
Joven 2 horas	2	10,00	87,50%	18,00	18,00	0,00	39,67	33,72	714,06	6.426,54
				<b>472,00</b>	<b>337,00</b>	<b>135,00</b>			<b>16.759,55</b>	<b>150.835,95</b>

**AYUNTAMIENTO DE LA POBLA DE FARNALS**  
Estudio de viabilidad del complejo de piscina cubierta  
Ingresos cursos

Ingresos cursos	2022	2023	2024	2025	2026
Ingresos cursillos natación	147.874,77	150.835,95	155.966,31	155.966,31	155.966,31
<b>Total</b>	<b>147.874,77</b>	<b>150.835,95</b>	<b>155.966,31</b>	<b>155.966,31</b>	<b>155.966,31</b>

90,0%	55%	45%	15%	9
-------	-----	-----	-----	---

Ingresos cursos	Cursos	Plazas	Ocupación	Total usuarios	No Abonados	Abonados	Precio curso	Precio con dto abonado	Ingreso mes	Ingreso 9 meses
Bebés (6 a 24 meses) 1 hora	2	6,00	90,00%	11,00	11,00	0,00	41,32	35,12	454,52	4.090,68
Bebés (6 a 24 meses) 2 horas	2	6,00	90,00%	11,00	11,00	0,00	66,12	56,20	727,32	6.545,88
Preescolar (3 a 5 años) 1 hora	2	8,00	90,00%	15,00	15,00	0,00	33,06	28,10	495,90	4.463,10
Preescolar (3 a 5 años) 2 horas	2	8,00	90,00%	15,00	15,00	0,00	52,89	44,96	793,35	7.140,15
Escolar (6 a 12 años) 1 hora	2	8,00	90,00%	15,00	15,00	0,00	30,99	26,34	464,85	4.183,65
Escolar (6 a 12 años) 2 horas	2	8,00	90,00%	15,00	15,00	0,00	49,59	42,15	743,85	6.694,65
Adultos 1 hora	11	12,00	90,00%	119,00	65,00	54,00	30,99	26,34	3.436,71	30.930,39
Adultos 2 horas	8	12,00	90,00%	87,00	47,00	40,00	49,59	42,15	4.016,73	36.150,57
Aquagym adultos 1 hora	6	12,00	90,00%	65,00	35,00	30,00	30,99	26,34	1.874,85	16.873,65
Aquagym adultos 2 horas	3	12,00	90,00%	33,00	18,00	15,00	49,59	42,15	1.524,87	13.723,83
Aquagym 3 edad 1 hora	4	12,00	90,00%	44,00	44,00	0,00	20,66	17,56	909,04	8.181,36
Aquagym 3 edad 2 horas	2	12,00	90,00%	22,00	22,00	0,00	33,06	28,10	727,32	6.545,88
Joven 1 hora	2	10,00	90,00%	18,00	18,00	0,00	24,79	21,07	446,22	4.015,98
Joven 2 horas	2	10,00	90,00%	18,00	18,00	0,00	39,67	33,72	714,06	6.426,54
<b>Total</b>				<b>488,00</b>	<b>349,00</b>	<b>139,00</b>			<b>17.329,59</b>	<b>155.966,31</b>

Adecuación de oferta

Tramo edad	Previsión			Programación			Diferencia		
	Aquagym	Cursos Natación	Total	Aquagym	Cursos Natación	Total	Aquagym	Cursos Natación	Total
Menores 16 años	0	124	124	0	118	118	0	6	6
16 a 29 años	11	68	79	98	206	370	-8	-10	-11
30 a 64 años	79	118	197						
Mayores 64 años	73	10	83	66			7		
<b>Total</b>	<b>163</b>	<b>320</b>	<b>483</b>	<b>164</b>	<b>324</b>	<b>488</b>	<b>-1</b>	<b>-4</b>	<b>-5</b>

### ANEXO III: ANÁLISIS DE ESCENARIOS Y SUS PUNTOS MUERTOS:

**ESCENARIO B** (5,6% de población que practica semanalmente natación e incremento de costes de personal del 4% a partir de 2023).

Escenario BASE			0	1	2	3	4	5
			Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD (€)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
100,0%	2.416.163,9	INGRESOS Previstos	0,0	457.490,9	481.481,3	489.607,0	492.379,2	495.205,6
71,9%	1.737.869,1	Ingresos VARIABLES	0,0	327.289,4	348.590,0	353.996,6	353.996,6	353.996,6
28,1%	678.294,8	Ingresos FIJOS	0,0	130.201,5	132.891,2	135.610,4	138.382,6	141.209,1
0,0%	0,0	OTROS Ingresos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100,0%	2.255.523,5	COSTES Previstos	0,0	424.520,0	434.215,9	454.426,3	463.708,3	478.653,0
21,4%	481.820,5	Costes - VARIABLES	0,0	94.113,2	91.429,9	95.001,3	98.711,8	102.564,3
78,6%	1.773.703,0	Costes - FIJOS	0,0	330.406,8	342.786,0	359.424,9	364.996,5	376.088,7
	160.640,5	MARGEN OPERATIVO	0,0	32.970,9	47.265,4	35.180,7	28.670,9	16.552,6
	6,6%	RENTABILIDAD OPERATIVA		7,2%	9,8%	7,2%	5,8%	3,3%
	160.640,5	Flujos de Caja	0,0	32.970,9	47.265,4	35.180,7	28.670,9	16.552,6
Tasa de Descuento :	<b>4,02%</b>							
	144.711,9	Flujos de Caja DESCONTADOS	0,0	31.696,2	43.681,3	31.256,0	24.487,6	13.590,9
	144.711,9	Flujos de Caja Acumulados Descontados	0,0	31.696,2	75.377,5	106.633,5	131.121,0	144.711,9
	144.711,9	VAN						
	782	Nº usuarios Natación						
	285	Nº usuarios Otras instalaciones						

**ESCENARIO C** (5,6% de población que practica semanalmente natación e incremento de costes conforme a los indicadores económicos de evolución anual de la tabla 16)

Escenario BASE			1	2	3	4	5
			Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD (€)	2023	2024	2025	2026	2027
100,0%	2.426.113,6	<b>INGRESOS Previstos</b>	459.255,5	483.548,6	491.661,1	494.418,9	497.229,5
71,6%	1.737.869,1	Ingresos VARIABLES	327.289,4	348.590,0	353.996,6	353.996,6	353.996,6
28,4%	688.244,5	Ingresos FIJOS	131.966,1	134.958,5	137.664,6	140.422,4	143.233,0
0,0%	0,0	OTROS Ingresos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100,0%	2.279.398,9	<b>COSTES Previstos</b>	428.691,8	439.634,6	460.439,5	469.378,8	481.254,3
21,3%	484.746,2	Costes - VARIABLES	94.858,0	92.304,8	96.011,0	99.479,0	102.093,3
78,7%	1.794.652,7	Costes - FIJOS	333.833,8	347.329,8	364.428,4	369.899,8	379.160,9
	146.714,7	<b>MARGEN OPERATIVO</b>	30.563,7	43.914,0	31.221,6	25.040,1	15.975,2
	6,0%	<b>RENTABILIDAD OPERATIVA</b>	6,7%	9,1%	6,4%	5,1%	3,2%
	146.714,7	<b>Flujos de Caja</b>	30.563,7	43.914,0	31.221,6	25.040,1	15.975,2
Tasa de Descuento :	<b>4,02%</b>						
	132.208,1	<b>Flujos de Caja DESCONTADOS</b>	29.382,1	40.584,0	27.738,6	21.386,6	13.116,8
	132.208,1	<b>Flujos de Caja Acumulados Descontados</b>	29.382,1	69.966,1	97.704,7	119.091,2	132.208,1
	132.208,1	<b>VAN</b>					
	782	<b>Nº usuarios Natación</b>					
	285	<b>Nº usuarios Otras instalaciones</b>					

**ESCENARIO D** (5,6% de población que practica semanalmente natación e incremento de costes conforme a los indicadores económicos de evolución anual de la tabla 18)

Escenario BASE			1	2	3	4	5
			Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD (€)	2023	2024	2025	2026	2027
100,0%	2.471.382,4	<b>INGRESOS Previstos</b>	460.020,8	488.669,9	501.135,8	507.715,4	513.840,5
70,3%	1.737.869,1	Ingresos VARIABLES	327.289,4	348.590,0	353.996,6	353.996,6	353.996,6
29,7%	733.513,2	Ingresos FIJOS	132.731,3	140.079,8	147.139,2	153.718,8	159.844,0
0,0%	0,0	OTROS Ingresos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100,0%	2.363.198,9	<b>COSTES Previstos</b>	431.487,9	449.913,1	478.521,7	493.288,7	509.987,4
20,9%	494.497,3	Costes - VARIABLES	95.728,4	93.722,7	98.143,6	102.031,3	104.871,4
79,1%	1.868.701,6	Costes - FIJOS	335.759,6	356.190,5	380.378,1	391.257,4	405.116,0
108.183,4		<b>MARGEN OPERATIVO</b>	28.532,8	38.756,7	22.614,1	14.426,7	3.853,1
4,4%		<b>RENTABILIDAD OPERATIVA</b>	6,2%	7,9%	4,5%	2,8%	0,7%
108.183,4		<b>Flujos de Caja</b>	28.532,8	38.756,7	22.614,1	14.426,7	3.853,1
Tasa de Descuento :		<b>4,02%</b>					
98.824,2		<b>Flujos de Caja DESCONTADOS</b>	27.429,7	35.817,8	20.091,3	12.321,7	3.163,7
98.824,2		<b>Flujos de Caja Acumulados Descontados</b>	27.429,7	63.247,6	83.338,8	95.660,5	98.824,2
98.824,2		<b>VAN</b>					
782		<b>Nº usuarios Natación</b>					
285		<b>Nº usuarios Otras instalaciones</b>					

## ESCENARIOS DE PUNTO MUERTO:

**ESCENARIO A** (Punto muerto del escenario base de la Administración: 5,3% de demanda de la piscina):

Los ingresos variables y los costes variables deben variar un 10,9% para encontrar el punto de equilibrio

Escenario Punto muerto			0	1	2	3	4	5
			Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD (€)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
100,0%	2.165.404,6	INGRESOS Previstos	0,0	410.205,6	431.240,7	438.528,4	441.300,7	444.129,4
68,7%	1.487.109,8	Ingresos VARIABLES	0,0	280.004,1	298.349,4	302.918,0	302.918,0	302.920,3
31,3%	678.294,8	Ingresos FIJOS	0,0	130.201,5	132.891,2	135.610,4	138.382,6	141.209,1
0,0%	0,0	OTROS Ingresos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100,0%	2.165.444,7	COSTES Previstos	0,0	417.857,4	423.749,3	432.408,1	441.219,7	450.210,2
19,2%	414.761,0	Costes - VARIABLES	0,0	83.369,0	80.365,5	82.008,7	83.663,6	85.354,3
80,8%	1.750.683,7	Costes - FIJOS	0,0	334.488,5	343.383,8	350.399,4	357.556,2	364.855,9
-40,1		MARGEN OPERATIVO	0,0	-7.651,9	7.491,4	6.120,3	80,9	-6.080,8
0,00%		RENTABILIDAD OPERATIVA		-1,9%	1,7%	1,4%	0,0%	-1,4%
-40,1		Flujos de Caja	0,0	-7.651,9	7.491,4	6.120,3	80,9	-6.080,8
Tasa de Descuento :			<b>4,02%</b>					
81,1		Flujos de Caja DESCONTADOS	0,0	-7.356,0	6.923,3	5.437,5	69,1	-4.992,8
81,1		Flujos de Caja Acumulados Descontados	0,0	-7.356,0	-432,7	5.004,8	5.073,9	81,1
81,1		VAN						
661		Nº usuarios Natación						
254		Nº usuarios Otras instalaciones						

**ESCENARIO B** (Punto muerto para el escenario ajustado con un 5,6% de población que practica semanalmente natación e incremento de costes de personal del 4% a partir de 2023).

Los ingresos variables y los costes variables deben variar un 12,8% para encontrar el punto de equilibrio

Escenario Punto muerto			0	1	2	3	4	5
			Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD (€)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
100,0%	2.193.716,7	INGRESOS Previstos	0,0	415.597,9	436.861,7	444.295,4	447.067,6	449.894,1
69,1%	1.515.421,9	Ingresos VARIABLES	0,0	285.396,4	303.970,5	308.685,0	308.685,0	308.685,0
30,9%	678.294,8	Ingresos FIJOS	0,0	130.201,5	132.891,2	135.610,4	138.382,6	141.209,1
0,0%	0,0	OTROS Ingresos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100,0%	2.193.850,4	COSTES Previstos	0,0	412.473,5	422.512,9	442.266,1	451.073,2	465.524,8
19,2%	420.147,4	Costes - VARIABLES	0,0	82.066,7	79.726,9	82.841,2	86.076,7	89.436,1
80,8%	1.773.703,0	Costes - FIJOS	0,0	330.406,8	342.786,0	359.424,9	364.996,5	376.088,7
-133,8		MARGEN OPERATIVO	0,0	3.124,4	14.348,9	2.029,3	-4.005,6	-15.630,7
-0,01%		RENTABILIDAD OPERATIVA		0,8%	3,3%	0,5%	-0,9%	-3,5%
-133,8		Flujos de Caja	0,0	3.124,4	14.348,9	2.029,3	-4.005,6	-15.630,7
Tasa de Descuento :		<b>4,02%</b>						
1.812,2		Flujos de Caja DESCONTADOS	0,0	3.003,6	13.260,8	1.802,9	-3.421,1	-12.833,9
1.812,2		Flujos de Caja Acumulados Descontados	0,0	3.003,6	16.264,4	18.067,3	14.646,2	1.812,2
1.812,2		VAN						
682		Nº usuarios Natación						
249		Nº usuarios Otras instalaciones						

**ESCENARIO C** (5,6% de población que practica semanalmente natación e incremento de costes conforme a los indicadores económicos de evolución anual de la tabla 16)

Los ingresos variables y los costes variables deben variar un 11,7% para encontrar el punto de equilibrio

Escenario BASE			1	2	3	4	5
			Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD (€)	2023	2024	2025	2026	2027
100,0%	2.222.782,9	INGRESOS Previstos	420.962,7	442.763,5	450.243,5	453.001,3	455.811,9
69,0%	1.534.538,5	Ingresos VARIABLES	288.996,6	307.805,0	312.579,0	312.579,0	312.579,0
31,0%	688.244,5	Ingresos FIJOS	131.966,1	134.958,5	137.664,6	140.422,4	143.233,0
0,0%	0,0	OTROS Ingresos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100,0%	2.222.683,6	COSTES Previstos	417.593,4	428.834,9	449.206,2	457.739,7	469.309,4
19,3%	428.030,9	Costes - VARIABLES	83.759,6	81.505,1	84.777,8	87.840,0	90.148,4
80,7%	1.794.652,7	Costes - FIJOS	333.833,8	347.329,8	364.428,4	369.899,8	379.160,9
99,3	MARGEN OPERATIVO	3.369,2	13.928,6	1.037,3	-4.738,4	-13.497,4	
0,0%	RENTABILIDAD OPERATIVA	0,8%	3,1%	0,2%	-1,0%	-3,0%	
99,3	Flujos de Caja	3.369,2	13.928,6	1.037,3	-4.738,4	-13.497,4	
Tasa de Descuento :		4,02%					
1.903,6	Flujos de Caja DESCONTADOS	3.239,0	12.872,4	921,6	-4.047,0	-11.082,4	
1.903,6	Flujos de Caja Acumulados Descontados	3.239,0	16.111,4	17.033,0	12.985,9	1.903,6	
1.903,6	VAN						
691	Nº usuarios Natación						
252	Nº usuarios Otras instalaciones						

**ESCENARIO D** (5,6% de población que practica semanalmente natación e incremento de costes conforme a los indicadores económicos de evolución anual de la tabla 18)

Escenario BASE			1	2	3	4	5
			Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD (€)	2023	2024	2025	2026	2027
100,0%	2.320.187,7	<b>INGRESOS Previstos</b>	431.546,6	458.342,5	470.338,1	476.917,7	483.042,8
68,4%	1.586.674,5	Ingresos VARIABLES	298.815,3	318.262,7	323.198,9	323.198,9	323.198,9
31,6%	733.513,2	Ingresos FIJOS	132.731,3	140.079,8	147.139,2	153.718,8	159.844,0
0,0%	0,0	OTROS Ingresos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100,0%	2.320.177,7	<b>COSTES Previstos</b>	423.159,5	441.759,3	469.983,2	484.412,0	500.863,6
19,5%	451.476,0	Costes - VARIABLES	87.400,0	85.568,8	89.605,1	93.154,6	95.747,6
80,5%	1.868.701,6	Costes - FIJOS	335.759,6	356.190,5	380.378,1	391.257,4	405.116,0
10,1		<b>MARGEN OPERATIVO</b>	8.387,0	16.583,3	354,9	-7.494,3	-17.820,8
0,0%		<b>RENTABILIDAD OPERATIVA</b>	1,9%	3,6%	0,1%	-1,6%	-3,7%
10,1		<b>Flujos de Caja</b>	8.387,0	16.583,3	354,9	-7.494,3	-17.820,8
Tasa de Descuento :		<b>4,02%</b>					
2.670,9		<b>Flujos de Caja DESCONTADOS</b>	8.062,8	15.325,8	315,3	-6.400,8	-14.632,1
2.670,9		<b>Flujos de Caja Acumulados Descontados</b>	8.062,8	23.388,5	23.703,8	17.303,0	2.670,9
2.670,9		<b>VAN</b>					
714		<b>Nº usuarios Natación</b>					
260		<b>Nº usuarios Otras instalaciones</b>					

## ESCENARIOS DE DESCENSO DE LA DEMANDA DEL 15%:

**ESCENARIO A** (Descenso de la demanda del 15% en el escenario base de la Administración: 5,3% de demanda de la piscina):

			0	1	2	3	4	5
			Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD (€)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
100,0%	2.097.770,8	INGRESOS Previstos	0,0	397.470,9	417.671,7	424.751,7	427.523,9	430.352,5
67,7%	1.419.476,0	Ingresos VARIABLES	0,0	267.269,5	284.780,5	289.141,3	289.141,3	289.143,5
32,3%	678.294,8	Ingresos FIJOS	0,0	130.201,5	132.891,2	135.610,4	138.382,6	141.209,1
0,0%	0,0	OTROS Ingresos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100,0%	2.146.581,4	COSTES Previstos	0,0	414.065,8	420.094,2	428.678,4	437.414,7	446.328,3
18,4%	395.897,7	Costes - VARIABLES	0,0	79.577,3	76.710,5	78.278,9	79.858,5	81.472,4
81,6%	1.750.683,7	Costes - FIJOS	0,0	334.488,5	343.383,8	350.399,4	357.556,2	364.855,9
-48.810,6	MARGEN OPERATIVO	0,0	-16.594,9	-2.422,5	-3.926,7	-9.890,8	-15.975,7	
-2,33%	RENTABILIDAD OPERATIVA		-4,2%	-0,6%	-0,9%	-2,3%	-3,7%	
-48.810,6	Flujos de Caja	0,0	-16.594,9	-2.422,5	-3.926,7	-9.890,8	-15.975,7	
Tasa de Descuento :	<b>4,02%</b>							
-43.245,6	Flujos de Caja DESCONTADOS	0,0	-15.953,3	-2.238,8	-3.488,6	-8.447,7	-13.117,2	
-43.245,6	Flujos de Caja Acumulados Descontados	0,0	-15.953,3	-18.192,1	-21.680,7	-30.128,4	-43.245,6	
-43.245,6	VAN							
631	Nº usuarios Natación							
242	Nº usuarios Otras instalaciones							

**ESCENARIO B** (Descenso de la demanda del 15% en el escenario ajustado con un 5,6% de población que practica semanalmente natación e incremento de costes de personal del 4% a partir de 2023).

			0	1	2	3	4	5
			Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD (€)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>100,0%</b>	<b>2.155.483,6</b>	<b>INGRESOS Previstos</b>	<b>0,0</b>	<b>408.397,5</b>	<b>429.192,7</b>	<b>436.507,5</b>	<b>439.279,7</b>	<b>442.106,1</b>
68,5%	1.477.188,7	Ingresos VARIABLES	0,0	278.196,0	296.301,5	300.897,1	300.897,1	300.897,1
31,5%	678.294,8	Ingresos FIJOS	0,0	130.201,5	132.891,2	135.610,4	138.382,6	141.209,1
0,0%	0,0	OTROS Ingresos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>100,0%</b>	<b>2.183.250,4</b>	<b>COSTES Previstos</b>	<b>0,0</b>	<b>410.403,0</b>	<b>420.501,4</b>	<b>440.176,1</b>	<b>448.901,6</b>	<b>463.268,4</b>
18,8%	409.547,4	Costes - VARIABLES	0,0	79.996,2	77.715,4	80.751,1	83.905,0	87.179,6
81,2%	1.773.703,0	Costes - FIJOS	0,0	330.406,8	342.786,0	359.424,9	364.996,5	376.088,7
<b>-27.766,8</b>	<b>MARGEN OPERATIVO</b>	<b>0,0</b>	<b>-2.005,5</b>	<b>8.691,3</b>	<b>-3.668,6</b>	<b>-9.621,9</b>	<b>-21.162,2</b>	
<b>-1,29%</b>	<b>RENTABILIDAD OPERATIVA</b>		<b>-0,5%</b>	<b>2,0%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-4,8%</b>	
<b>-27.766,8</b>	<b>Flujos de Caja</b>	<b>0,0</b>	<b>-2.005,5</b>	<b>8.691,3</b>	<b>-3.668,6</b>	<b>-9.621,9</b>	<b>-21.162,2</b>	
Tasa de Descuento :	<b>4,02%</b>							
<b>-22.748,7</b>	<b>Flujos de Caja DESCONTADOS</b>	<b>0,0</b>	<b>-1.928,0</b>	<b>8.032,3</b>	<b>-3.259,3</b>	<b>-8.218,0</b>	<b>-17.375,7</b>	
<b>-22.748,7</b>	<b>Flujos de Caja Acumulados Descontados</b>	<b>0,0</b>	<b>-1.928,0</b>	<b>6.104,3</b>	<b>2.845,0</b>	<b>-5.373,0</b>	<b>-22.748,7</b>	
<b>-22.748,7</b>	<b>VAN</b>							
<b>665</b>	<b>Nº usuarios Natación</b>							
<b>242</b>	<b>Nº usuarios Otras instalaciones</b>							

**ESCENARIO C** (Descenso de la demanda del 15% en el escenario 5,6% de población que practica semanalmente natación e incremento de costes conforme a los indicadores económicos de evolución anual de la tabla 16)

			1	2	3	4	5
			Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD (€)	2023	2024	2025	2026	2027
100,0%	2.165.433,2	<b>INGRESOS Previstos</b>	410.162,1	431.260,1	438.561,6	441.319,4	444.130,0
68,2%	1.477.188,8	Ingresos VARIABLES	278.196,0	296.301,5	300.897,1	300.897,1	300.897,1
31,8%	688.244,5	Ingresos FIJOS	131.966,1	134.958,5	137.664,6	140.422,4	143.233,0
0,0%	0,0	OTROS Ingresos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100,0%	2.206.687,0	<b>COSTES Previstos</b>	414.463,1	425.788,9	446.037,8	454.456,9	465.940,3
18,7%	412.034,3	Costes - VARIABLES	80.629,3	78.459,1	81.609,4	84.557,2	86.779,3
81,3%	1.794.652,7	Costes - FIJOS	333.833,8	347.329,8	364.428,4	369.899,8	379.160,9
	<b>-41.253,8</b>	<b>MARGEN OPERATIVO</b>	<b>-4.301,0</b>	5.471,2	<b>-7.476,2</b>	<b>-13.137,5</b>	<b>-21.810,3</b>
	<b>-1,9%</b>	<b>RENTABILIDAD OPERATIVA</b>	<b>-1,0%</b>	1,3%	<b>-1,7%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-4,9%</b>
	<b>-41.253,8</b>	<b>Flujos de Caja</b>	<b>-4.301,0</b>	5.471,2	<b>-7.476,2</b>	<b>-13.137,5</b>	<b>-21.810,3</b>
Tasa de Descuento :	<b>4,02%</b>						
	<b>-34.849,0</b>	<b>Flujos de Caja DESCONTADOS</b>	<b>-4.134,7</b>	5.056,3	<b>-6.642,1</b>	<b>-11.220,6</b>	<b>-17.907,8</b>
	<b>-34.849,0</b>	<b>Flujos de Caja Acumulados Descontados</b>	<b>-4.134,7</b>	921,6	<b>-5.720,6</b>	<b>-16.941,2</b>	<b>-34.849,0</b>
	<b>-34.849,0</b>	<b>VAN</b>					
	665	Nº usuarios Natación					
	242	Nº usuarios Otras instalaciones					

**ESCENARIO D** (Descenso de la demanda del 15% en el escenario 5,6% de población que practica semanalmente natación e incremento de costes conforme a los indicadores económicos de evolución anual de la tabla 18)

Escenario BASE			1	2	3	4	5
			Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD (€)	2023	2024	2025	2026	2027
100,0%	2.210.702,0	INGRESOS Previstos	410.927,3	436.381,4	448.036,3	454.615,9	460.741,1
66,8%	1.477.188,8	Ingresos VARIABLES	278.196,0	296.301,5	300.897,1	300.897,1	300.897,1
33,2%	733.513,2	Ingresos FIJOS	132.731,3	140.079,8	147.139,2	153.718,8	159.844,0
0,0%	0,0	OTROS Ingresos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100,0%	2.289.024,3	COSTES Previstos	417.128,7	435.854,7	463.800,2	477.984,0	494.256,7
18,4%	420.322,7	Costes - VARIABLES	81.369,1	79.664,3	83.422,0	86.726,6	89.140,7
81,6%	1.868.701,6	Costes - FIJOS	335.759,6	356.190,5	380.378,1	391.257,4	405.116,0
-78.322,3	MARGEN OPERATIVO	-6.201,3	526,6	-15.763,9	-23.368,1	-33.515,7	
-3,5%	RENTABILIDAD OPERATIVA	-1,5%	0,1%	-3,5%	-5,1%	-7,3%	
-78.322,3	Flujos de Caja	-6.201,3	526,6	-15.763,9	-23.368,1	-33.515,7	
Tasa de Descuento :		<b>4,02%</b>					
-66.957,4	Flujos de Caja DESCONTADOS	-5.961,6	486,7	-14.005,3	-19.958,5	-27.518,7	
-66.957,4	Flujos de Caja Acumulados Descontados	-5.961,6	-5.474,9	-19.480,1	-39.438,7	-66.957,4	
-66.957,4	VAN						
665	Nº usuarios Natación						
242	Nº usuarios Otras instalaciones						