

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

22019

Concesión del servicio de gestión indirecta de los servicios deportivos del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes

Ayuntamiento San Sebastián de los Reyes

Noviembre 2022

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 0022/2022

Nº Expediente órgano solicitante: 62/2022

Tipo de informe: Evaluación ordinaria

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Órgano solicitante: Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes

Órgano contratación: Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes

Fecha solicitud inicial: 15/09/2022

Fecha recepción información complementaria: 17/10/2022



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

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

Oficina Nacional de Evaluación

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

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

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

El presente informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada en día 16 de noviembre 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.....	5
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.....	5
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación	6
II. EXPEDIENTE	6
1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	6
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.....	7
3. Objeto del contrato de <i>“Concesión del servicio de gestión indirecta de los servicios deportivos del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes”</i>	7
4. Elementos económicos del contrato.....	9
III. METODOLOGÍA del análisis y evaluación.....	10
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	11
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto	11
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista	13
• Calidad de la previsión de demanda	13
• Análisis de la estimación de ingresos en función de la demanda	14
3. Estimación de costes e inversiones	15
4. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto.....	17
5. Revisión del plazo establecido para el proyecto. Verificación de la tasa de descuento y del período de recuperación de la inversión.	25
6. Análisis de transferencia de riesgo operacional	28
V. CONCLUSIONES.....	30
ANEXO 1: Documentación del expediente aportada inicialmente con la solicitud de informe, así como la facilitada con posterioridad a petición de esta Oficina.	31
ANEXO 2: Ingresos variables e ingresos fijos del proyecto.	33

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Resultado bruto de explotación (IVA excluido), facilitado por el Ayuntamiento.	13
Tabla 2: Cuantificación de las inversiones a realizar.....	16
Tabla 3: Escenario Base.	18
Tabla 4: Indicadores financieros Escenario base ONE.	19
Tabla 5: Escenario pesimista.	21
Tabla 6: Escenario A.	23
Tabla 7: Escenario B.	25
Tabla 8: Tasa de descuento aplicada en el informe.	27

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Volumen de ingresos por actividades y servicios.....	15
Ilustración 2: Estructura de ingresos y costes de la concesión	29

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 del 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.¹

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.

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación

Con fecha de 15 de septiembre de 2022, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónico de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes 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 del servicio de gestión indirecta de los servicios deportivos del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes”*. La solicitud fue realizada por el Primer Teniente de Alcalde, en sustitución del

¹ 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.”*

Alcalde del municipio, siendo la Junta de Gobierno Local de dicho Ayuntamiento el órgano de contratación².

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

Sin perjuicio de los análisis que se realizan posteriormente en este informe, la evaluación debe iniciarse con una comprobación referida a la admisibilidad formal previa de la solicitud de informe realizado por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Aspecto subjetivo:** El solicitante es el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, 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, la solicitud de informe realizada por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes a la ONE, resulta formalmente admisible.

3. Objeto del contrato de *“Concesión del servicio de gestión indirecta de los servicios deportivos del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes”*.

El **objeto** del contrato es la concesión del servicio de gestión indirecta de los servicios deportivos del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

Los centros deportivos objeto del presente contrato son los que se detallan a continuación:

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados posteriormente el día 17 de octubre de 2022, a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo de este informe.

- Polideportivo Dehesa Boyal.
- Complejo polideportivo Eduardo López Mateo.
- Pabellón Valvanera.
- Campos de fútbol Gabriel Pedregal.
- Centro sociocultural Claudio Rodríguez.
- Pabellón Fuensanta-V Centenario.
- Instalaciones al aire libre.
- Otros equipamientos o salas escolares.

En cuanto al alcance de las prestaciones, actividades y servicios, que deben ser realizados por el contratista, se resumen en la gestión de los siguientes programas:

- **Superabono.** Se podrá hacer uso del mismo, en los centros Dehesa Boyal y Miguel Ángel Martín Perdiguero³ (piscinas, SPA, musculación-fitness, programa variado trimestral de clases abiertas o de libre acceso, parque de escalada y pista de atletismo).
- **Atención al cliente, inscripciones, ventas y reserva y uso de instalaciones** en el Polideportivo Dehesa Boyal.
- **Actividades físicas** en los Centros Polideportivos Dehesa Boyal, Miguel Ángel Martín Perdiguero y otros centros municipales a gestionar por el adjudicatario (Claudio Rodríguez, Valvanera, E. López Mateo, instalaciones urbanas al aire libre y otros equipamientos o salas escolares)
- **Actividades acuáticas** en los Centros Polideportivo Dehesa Boyal y Miguel Ángel Martín Perdiguero.
- **Escuela de Tenis y Pádel** en el Polideportivo Dehesa Boyal. El centro Miguel Ángel Martín Perdiguero únicamente cuenta con instalaciones de pádel.
- **Escuela de Escalada y Actividades al Aire Libre** en el Polideportivo Dehesa Boyal.
- **Parque de Ocio Infantil** en el Polideportivo Dehesa Boyal.
- **Fisioterapia, podología y otros servicios complementarios** en el Polideportivo Dehesa Boyal y en el centro Miguel Ángel Martín Perdiguero.
- **Conservación, preservación, mantenimiento, limpieza, control y vigilancia de todas las instalaciones deportivas y equipamientos técnicos incluidos en las mismas en los términos establecidos en el PPT.**

La **duración** prevista por el Ayuntamiento solicitante para el contrato de concesión será de **15 años**, con posibilidad de prórroga de hasta **2 años adicionales**.

³ Este centro no es objeto de estudio del presente contrato.

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

92610000-0 Servicios de explotación de instalaciones deportivas.

4. Elementos económicos del contrato

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

- **Ingresos variables.** Tiene la consideración de ingresos variables los obtenidos por el concesionario como consecuencia de la prestación de los servicios a los usuarios. Estos ingresos proceden de:
 - o Matrículas y mensualidades del superabono deportivo.
 - o Actividades físicas, acuáticas, de raqueta/pala, al aire libre y de cursos en escuelas.
 - o Bonos, entradas y abonos de temporada en piscinas.
 - o Alquiler de instalaciones.
 - o Servicios complementarios como SPA, rayos UVA, ludoteca, peluquería y estética, galería de tiro, fisioterapia o podología.

- **Ingresos fijos.** El estudio de viabilidad presentado por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes considera que tienen el carácter de ingresos fijos los importes percibidos por el concesionario procedentes de dos aportaciones municipales monetarias, una general y otra específica destinada a hacer frente a los costes de energía y agua, cuyo pago se justifique por parte del contratista (hasta un importe máximo en el caso del agua).

En relación con el **presupuesto base de licitación (PBL)** del contrato, es necesario señalar que tras la solicitud de aclaraciones al órgano de contratación y su posterior ratificación del importe recogido en el PCAP, este fue calculado por esta Oficina ascendiendo su importe a 115.304.413,80€ (IVA incluido).⁴

⁴ El PBL y el VE del contrato fueron objeto de revisión por esta Oficina, tras las aclaraciones remitidas por el Ayuntamiento el 17 de octubre de 2022, realizando las siguientes consideraciones:

- En virtud de lo establecido en el artículo 100 de la LCSP, el PBL es el límite de gasto que en virtud del contrato compromete el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido. Dado que este contrato tiene prevista una duración inicial de 15 años y la aportación anual prevista por el Ayuntamiento para el primer año es de 5.769.459€ (sin incluir el 21% de IVA), el PBL de este contrato, teniendo en cuenta los incrementos anuales, a juicio de esta Oficina asciende a 115.304.413,80€ IVA incluido.
- Del mismo modo, atendiendo a lo estipulado en el artículo 101 de la LCSP, en el cálculo del VE de un contrato de concesión deberá tenerse en cuenta, como mínimo, además

En cuanto al **valor estimado (VE)** del contrato, al igual que sucede con el PBL, la ONE, tras el estudio pormenorizado de la documentación remitida por el órgano de contratación y en aplicación del artículo 101 de la LCSP, considera que el importe del VE del contrato objeto del presente informe, alcanzará la cifra de 202.810.098,96€ cuyo desglose es el siguiente:

- Ingresos de explotación previstos en el Plan de Viabilidad por importe de 179.749.216,20€ sin IVA, (incluidas las prórrogas).
- Modificación del contrato hasta un máximo del 20% por importe de 23.060.882,76€, sin IVA.⁵

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

Este contrato no es objeto de división en lotes.

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 San Sebastián de los Reyes.

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

de los costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes, otros costes que se deriven de la ejecución material de los servicios, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial. Por lo tanto, atendiendo al citado artículo, en este supuesto concreto el VE sería de 202.810.098,96€.

- Asimismo, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con el artículo 20.1 de la LCSP, al incrementarse el importe del VE superando el umbral de los 5.382.000€, nos encontramos ante un contrato sujeto a regulación armonizada.
- Por otra parte, en algunos documentos del expediente hay prevista una fórmula de revisión de precios, no obstante dicha previsión no se ha visto reflejada en el PCAP.

Por todo ello, se recomienda revisar estos aspectos antes de su incorporación definitiva al PCAP y al resto de documentación del expediente.

⁵ El apartado 24 del PCAP prevé la posibilidad de modificar el contrato hasta un 20% de la aportación municipal inicial en los siguientes casos:

- Aumento o reducción de instalaciones a gestionar.
 - Aumento o reducción de servicios a gestionar que presente un efecto económico significativo.
- Las simples modificaciones del programa deportivo no tendrán la consideración de modificación de contrato, pudiendo ser aprobadas por la comisión de seguimiento.

En concreto, se plantean cuatro posibles actuaciones, cuya inversión y gasto sería acometida por el propio Ayuntamiento, y que el concesionario incorporaría para su explotación.

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.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto

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

- En el PCAP y en el estudio de viabilidad se establece que la concesión tiene una única inversión, para la mejora de la eficiencia de las instalaciones y la implementación de mejoras en el sistema de depuración de piscinas en el Polideportivo Municipal Dehesa Boyal, por importe de 1.300.000 euros.

Asimismo, en el plan de viabilidad se establece una inversión en reposición por importe de 200.000 euros anuales que, según la subsanación aportada por la administración contratante, se realizará anualmente y desde el primer año de ejecución de la concesión.

Sin embargo, puede interpretarse que este importe no se corresponde realmente con una inversión, sino que son gastos de reposición, que se incluyen en el apartado de costes del proyecto del plan de viabilidad y no se amortizan.

En consecuencia, a la vista de lo expuesto anteriormente, la única inversión que se incluye dentro del proyecto de concesión son 1.300.000€, tal y como se mostrará a continuación.

- Por otro lado, el estudio de viabilidad establece una previsión de ingresos y de gastos para el periodo concesional, distinguiéndose entre fijos y variables:
 - **Ingresos** que se componen de ingresos de origen público y naturaleza **fija**, 61%, y de ingresos de origen privado y naturaleza **variable**, que suponen el 39%.

Dentro de los ingresos de origen público, hay una primera aportación municipal del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes que representa un 45% del total de los ingresos, y un 16% adicional en concepto de aportación municipal para sufragar los suministros (agua, luz y gas).

Respecto a los ingresos de origen privado (39% del total), el principal componente lo constituyen los ingresos obtenidos de las mensualidades de los usuarios portadores del superabono (18,9% del total), seguido de los ingresos obtenidos por las entradas a la piscina (4,3% del total de ingresos), de los ingresos procedentes de las escuelas de actividades acuáticas (3,9%), de las de raqueta (2,32%) y las actividades físicas (2,1%), para finalizar con el 2% que representan las mensualidades de los superabonados no empadronados. El 6,08% restante lo componen ingresos diversos, entre los que se podrían mencionar los obtenidos por los bonos de la piscina, las escuelas de aire libre o la fisioterapia.

- **Gastos:** al igual que sucede con los ingresos, se dividen en dos partidas, la correspondiente a los **costes fijos**, que representa un 81,6% del total y la partida de los **costes variables**, que se corresponde con el 18,4% restante.

La Administración estima como costes fijos los destinados a sufragar los gastos de personal, los costes de reposición, los gastos generales, otros gastos de explotación y los costes del aval. Mientras que considera que tienen la condición de costes variables, los destinados a hacer frente al pago de suministros (agua, luz y gas)

Según esta estimación municipal, los mayores costes del proyecto se corresponden con los costes salariales y de Seguridad Social, que suponen un 58,7% de los costes totales, seguida de la partida correspondiente a suministros de energía y agua, que suponen un 18,4% del total de los costes, mientras que los otros gastos de explotación representan el 15,6%. El resto de componentes de gasto representan un porcentaje marginal.

La Administración ha previsto actualizaciones de costes anuales, que serán objeto de más detalle en el punto 3 de este mismo apartado.

El siguiente cuadro cuantifica el resumen de las partidas de ingresos y gastos del servicio, así como el Resultado Bruto de Explotación para el Año Base.

CONCEPTO	AÑO BASE
INGRESOS	9.528.106€
Ingresos Explotación	3.758.647€
Aportación Municipal	5.769.459€
GASTOS	9.478.443€
Gastos Personal	5.381.674€
Gastos Operativos	1.431.399€
Gastos energéticos/agua	1.511.048€
Resto de gastos	1.154.321€
Resultado Bruto de Explotación (EBITDA)	49.664€

Tabla 1. Resultado bruto de explotación (IVA excluido), facilitado por el Ayuntamiento.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

- **Calidad de la previsión de demanda**

Para el cálculo de la previsión de la demanda, la Administración contratante ha utilizado, en primer lugar, el **histórico de los ingresos obtenidos en el periodo comprendido entre los años 2015 y 2019**. Asimismo, ha considerado las estadísticas publicadas por el Consejo Superior de Deportes derivadas de su **encuesta de hábitos deportivos** y, por otro lado, ha determinado el área de influencia, considerando como tal todo el municipio. A fin de ajustar las previsiones, ha realizado también un análisis sobre la competencia de **otros operadores económicos** existente en la zona objeto del contrato. Por último, ha efectuado el **cálculo del público objetivo** atendiendo a los datos existentes del funcionamiento de las instalaciones deportivas objeto del contrato, que son cifras reales de explotación contrastadas, y de la potencial población usuaria que permiten los **aforos máximos de las actuales y futuras instalaciones**.

Con respecto al número de usuarios, debe considerarse que existe otro contrato de concesión específico para el Complejo Deportivo Municipal Miguel Ángel

Martín Perdiguero, que también forma parte de la oferta deportiva para los Superabonados de este expediente, correspondiendo al proyecto de contrato objeto de estudio los ingresos que se generen de los Superabonados empadronados hasta un máximo de 5.200 usuarios. A partir de este número se ingresan los excedentes a la otra concesión. Para el resto de servicios no se establecen limitaciones en los ingresos provenientes de los usuarios.

Asimismo, considera el Consistorio, que el número de usuarios es constante en el tiempo, toda vez que las instalaciones han alcanzado un estado de saturación que provoca que el incremento resulte incompatible con la mínima calidad que ha de ofrecer a los usuarios en horas punta, siendo improbable cualquier variación al alza del número de usuarios que, en cualquier caso, sería poco significativa desde el punto de vista económico.

Por lo tanto, a la vista de lo expuesto, la estimación de la demanda prevista efectuada por la Administración, de acuerdo con las hipótesis expuestas, se considera que se ha realizado de forma correcta.

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

Como consideración de todas las consideraciones anteriores, la Administración contratante ha estimado que el volumen de usuarios para la concesión será similar al dato histórico de usuarios de 2019.

Respecto a las tarifas que abonarán los usuarios por el uso de los servicios, el Ayuntamiento establece que son susceptibles de revisión según se recoge en el propio plan de viabilidad, que ha previsto incrementos para la anualidad 2024 (2% en superabonos, 5% en tarifas de entradas a piscinas y 10% en alquileres, cursos y otros servicios). También ha previsto revisiones periódicas cada 4 años, para las cuales ha considerado un incremento del 4%. Estas revisiones se harán efectivas en los ejercicios 2028, 2032 y 2036.

Estos incrementos previstos en las tarifas se han trasladado a los ingresos que percibirá el concesionario a lo largo de la vigencia del contrato, tal y como se puede observar en el plan de viabilidad del proyecto.

Asimismo, se ha de tener en cuenta que las tarifas que soportarán los usuarios de los servicios serán diferentes en función de si están o no empadronados en el municipio. Igualmente, existen descuentos para ciertos colectivos o clubs.

Como consecuencia de la segmentación de precios y la demanda de servicios, la Administración contratante prevé una distribución de ingresos en función de la demanda de usuarios para cada uno de los conceptos que se muestra en el siguiente gráfico:

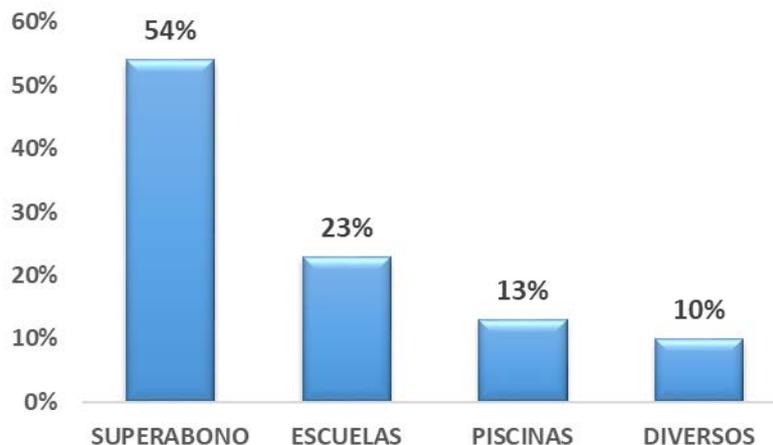


Ilustración 1: Volumen de ingresos por actividades y servicios.

Como se observa en el gráfico, el 54% de los ingresos por actividades proceden de los usuarios portadores del superabono. Se trata de un dato relevante puesto que, tal y como se indica en el estudio de viabilidad y ha sido señalado en el punto anterior de este mismo apartado, el ingreso correspondiente a este concepto cuenta con un límite máximo de usuarios para este contrato de concesión, establecido en 5.200. A partir de esta cifra los ingresos serán percibidos por el concesionario del centro Miguel Ángel Martín Perdiguero, por lo que únicamente sería susceptible de variación a la baja⁶.

Las actividades y cursos en escuelas suponen un 23% del total de ingresos por actividades, las actividades en piscinas un 13% y en cuanto al concepto de “servicios diversos” se estiman en un 10%, de los que más del 50% proceden del alquiler de instalaciones y servicios de fisioterapia.

La estimación de ingresos de la concesión se encuentra desarrollada en las tablas del Anexo 2.

3. Estimación de costes e inversiones

En lo que se refiere a las **inversiones**, tal y como se ha recogido en el apartado 1, en el proyecto se prevé la realización de una inversión inicial a realizar en el Polideportivo Municipal Dehesa Boyal, para mejorar la eficiencia en el funcionamiento de sus instalaciones, por un importe estimado de 1.300.000€ (más IVA). Su plazo de amortización coincide con el previsto por el Ayuntamiento para la duración inicial del contrato, esto es, 15 años.

⁶En el oficio de aclaraciones el Ayuntamiento señala que es “improbable cualquier variación al alza del número de usuarios, y en cualquier caso poco significativa desde el punto de vista económico”.

Estas inversiones se iniciarán a la firma del contrato, realizándose durante el primer año de duración del mismo.

Aunque el grado de definición y detalle de las inversiones puede estar sujeto a posibles variaciones en función de las directrices técnicas marcadas por los servicios municipales, se recoge a continuación la descripción prevista de los trabajos a realizar y su cuantificación:

Área y Objetivo	Valoración (€)
Reposición de la infraestructura de Tecnología y Comunicaciones	120.900,00
Implantación de un generador hipoclorito sódico en Piscinas Cubiertas	39.000,00
Adecuación de los sistemas hidráulicos en Piscinas Exteriores	864.368,70
Medidas de eficacia energética y reciclaje.	275.731,30
TOTAL €(Sin IVA)	1.300.000,00

Tabla 2: Cuantificación de las inversiones a realizar.

Respecto a los **costes**, tal y como ya se ha señalado y según la información aportada por la Administración contratante, los costes fijos suponen un 81,6% del total de costes y los variables un 18,4%.

La Administración contratante estima como costes fijos: los gastos de personal, los costes de reposición, los gastos generales, otros gastos de explotación, así como el coste del aval. Únicamente tienen la consideración de gastos variables los destinados a hacer frente a los suministros de agua y de luz y gas.

En relación con estos gastos, la Administración ha previsto una serie de actualizaciones de los costes anuales, en la forma que a continuación se indica:

- Para los costes de personal ha previsto un incremento interanual del 1% por las subidas salariales que puedan aprobarse a lo largo de la vigencia de la concesión.
- En el caso de los suministros de agua, otros gastos de explotación y los gastos de reposición, ha previsto un incremento de costes del 1% interanual.
- Para el suministro de energía ha previsto un incremento del coste de un 2,9% interanual.
- En relación con los gastos generales, ha considerado incrementos interanuales de entre el 0,53% y el 2,41%.
- En el aval de garantía no se han previsto incrementos en el coste.

Según la estimación realizada por el Ayuntamiento, los mayores costes del proyecto son los gastos de personal, que suponen un total de 58,7% sobre el total de costes, y los suministros de energía y agua que representan un 18,4%.

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**, que ha estimado más probable el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, que se resume en la siguiente tabla:

Escenario BASE			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del período de concesión	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
100%	179.749.216	INGRESOS Previstos	0	9.531.113	9.585.801	9.855.105	9.937.043	10.020.061	10.105.896	10.351.198	10.440.242	10.530.947	10.623.353	10.881.696	10.977.624	11.075.374	11.174.992	11.447.286	11.552.397	11.659.084
39,0%	70.124.647	Ingresos VARIABLES	0	3.761.654	3.758.647	3.947.064	3.947.064	3.947.064	3.947.064	4.104.946	4.104.946	4.104.946	4.104.946	4.269.144	4.269.144	4.269.144	4.269.144	4.439.910	4.439.910	4.439.910
61,0%	109.624.569	Ingresos FIJOS	0	5.769.459	5.827.154	5.908.041	5.989.979	6.072.997	6.158.832	6.246.252	6.335.296	6.426.001	6.518.407	6.612.552	6.708.480	6.806.230	6.905.848	7.007.376	7.112.487	7.219.174
100%	-169.063.517	COSTES Previstos	0	-8.997.420	-9.084.790	-9.204.936	-9.316.968	-9.431.773	-9.548.496	-9.675.011	-9.795.564	-9.918.096	-10.042.645	-10.177.465	-10.306.183	-10.437.052	-10.570.119	-10.713.968	-10.851.555	-10.991.476
18,4%	-31.172.941	Costes - VARIABLES	0	-1.511.049	-1.526.159	-1.564.461	-1.603.815	-1.644.250	-1.685.797	-1.728.487	-1.772.353	-1.817.429	-1.863.749	-1.911.347	-1.960.263	-2.010.532	-2.062.192	-2.115.283	-2.169.848	-2.225.927
81,6%	-137.890.577	Costes - FIJOS	0	-7.486.371	-7.558.631	-7.640.475	-7.713.153	-7.787.523	-7.862.699	-7.946.524	-8.023.211	-8.100.667	-8.178.896	-8.266.118	-8.345.920	-8.426.520	-8.507.927	-8.598.685	-8.681.708	-8.765.549
	10.685.699	MARGEN OPERATIVO		533.693	501.011	650.169	620.075	588.288	557.400	676.187	644.678	612.851	580.708	704.231	671.442	638.322	604.874	733.318	700.842	667.609
	-1.300.000	AMORTIZACIÓN		-86.667	-86.667	-86.667	-86.667	-86.667	-86.667	-86.667	-86.667	-86.667	-86.667	-86.667	-86.667	-86.667	-86.667	-86.667	0	0
	9.385.699	MARGEN OPERATIVO CON INVERSIÓN		447.026	414.345	563.503	533.408	501.622	470.734	589.521	558.012	526.184	494.042	617.564	584.775	551.656	518.207	646.652	700.842	667.609
	-1.300.000	Inversiones Realizadas	-1.300.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	9.385.699	Flujos de Caja	-1.300.000	533.693	501.011	650.169	620.075	588.288	557.400	676.187	644.678	612.851	580.708	704.231	671.442	638.322	604.874	733.318	700.842	667.609
Tasa de Descuento :	4,58%																			
	5.909.049	Flujos de Caja DESCONTADOS	-1.300.000	510.328	458.104	568.462	518.415	470.307	426.105	494.282	450.619	409.618	371.143	430.384	392.381	356.696	323.207	374.685	342.415	311.898
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.300.000	-789.671,54	-331.567,57	236.894,23	755.309,05	1.225.616,39	1.651.721,63	2.146.003,82	2.596.622,58	3.006.240,94	3.377.383,56	3.807.767,62	4.200.148,35	4.556.843,92	4.880.050,83	5.254.736,33	5.597.151,11	5.909.049,18
		RENTABILIDAD OPERATIVA		5,9%																
		RENTABILIDAD OPERATIVA CON AMORTIZACIONES		5,2%																
		VAN		5.909.049																
		Período de recuperación		3																
		TIR		37,5%																

Tabla 3: Escenario Base.

Con respecto al escenario que fue presentado por la Administración, se ha suprimido de la parte de los costes generales (equivalente al 6% de beneficio industrial que la Administración había incluido inicialmente). En un principio, este beneficio se encontraba en una partida separada, pero tras haberse advertido en un requerimiento de esta oficina su improcedencia, el Ayuntamiento ha eliminado esta partida, incrementando los gastos generales en un 6% sin haber incorporado su oportuna justificación. Por ello, el beneficio o margen operativo que aquí se analiza difiere del presentado por el Ayuntamiento.

A la vista de la tabla anterior, resulta especialmente llamativo que la inversión se recupera en el **tercer año** del contrato, lo que, como se analizará posteriormente con mayor detalle en el apartado siguiente, significa que el plazo de duración del contrato no debería superar los 5 años.⁷

Los indicadores financieros, teniendo en cuenta dicha duración máxima de cinco años serían los siguientes:

RENTABILIDAD OPERATIVA	5,9%
RENTABILIDAD OPERATIVA CON AMORTIZACIONES	3,3%
VAN	1.225.616,4
PERÍODO DE RECUPERACIÓN	3
TIR	27,2%

Tabla 4: Indicadores financieros Escenario base ONE.

Complementando este escenario base, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en la contestación al requerimiento que efectuó esta Oficina, añadió dos escenarios más. Por un lado, un escenario que mejora los ingresos del estudio de viabilidad, denominado optimista, y por otro, un escenario en el que se empeora estos ingresos, denominado pesimista.

- Por lo que se refiere al **escenario optimista**, el Ayuntamiento ha estimado una mejora de los ingresos tarifarios del 6,7% respecto al modelo base. La mejora de estos ingresos viene motivada por el incremento en las tarifas de cada uno de los servicios ofertados, puesto que no resulta esperable el aumento de usuarios dado que el conjunto de instalaciones

⁷ Período que difiere sensiblemente de los 15 años (más dos de posible prórroga) contemplados como duración del contrato por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes,

se encuentra en el límite máximo de ocupación, como ya se ha comentado.

Debe señalarse que este aumento es incompatible con lo establecido en el PPT, ya que en la cláusula 20 del mismo únicamente se recoge una actualización en el año 3, de acuerdo con los coeficientes de incremento estimados en un 2% para superabonados, un 5% para las entradas de piscina y un 10% para alquileres y otros servicios, así como la posibilidad de una revisión periódica de las tarifas de un 4%, cada 4 años. Por tanto, este escenario planteado por la Administración no parece realista, en tanto que no es acorde con lo recogido en el PPT y por ello no ha sido objeto de estudio por parte de esta Oficina.

- Por otro lado, en relación con el **escenario pesimista**, el Ayuntamiento ha planteado una minoración de ingresos tarifarios medio del 12,5% sobre los que se recogen en el estudio de viabilidad, minoración que viene provocada por la pérdida de usuarios.

Los resultados de este escenario serían los que se reflejan en la tabla siguiente, teniendo en cuenta que, como se ha advertido antes, ha sido suprimido el valor del beneficio industrial, y además se han computado como costes variables los gastos generales, ya que estos se estiman por parte del Ayuntamiento en un *“1% de los ingresos de explotación y de la aportación operativa del modelo.”*

Escenario pesimista				Año										
%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del periodo de concesión	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
100,0%	46.508.937,4	INGRESOS Previstos	0,0	9.060.906,3	9.115.970,4	9.361.722,3	9.443.660,3	9.526.678,3	9.612.513,3	9.838.080,0	9.927.124,0	10.017.829,0	10.110.235,0	10.348.053,3
36,4%	16.941.306,4	Ingresos VARIABLES	0	3.291.447,3	3.288.816,1	3.453.681,0	3.453.681,0	3.453.681,0	3.453.681,0	3.591.827,8	3.591.827,8	3.591.827,8	3.591.827,8	3.735.501,0
63,6%	29.567.631,1	Ingresos FIJOS	0,0	5.769.459,0	5.827.154,3	5.908.041,3	5.989.979,3	6.072.997,3	6.158.832,3	6.246.252,3	6.335.296,3	6.426.001,3	6.518.407,3	6.612.552,3
100,0%	-45.779.159,6	COSTES Previstos	0,0	-8.947.313,4	-9.034.417,3	-9.153.119,5	-9.264.885,6	-9.379.423,9	-9.495.870,4	-9.621.119,0	-9.741.389,8	-9.863.636,8	-9.987.897,6	-10.121.400,8
19,9%	-9.098.664,6	Costes - VARIABLES	0,0	-1.782.145,4	-1.798.322,3	-1.822.885,5	-1.839.350,4	-1.855.961,1	-1.872.793,4	-1.896.703,0	-1.913.872,8	-1.931.216,5	-1.948.732,5	-1.973.607,4
80,1%	-36.680.495,0	Costes - FIJOS	0,0	-7.165.168,0	-7.236.095,0	-7.330.234,0	-7.425.535,2	-7.523.462,8	-7.623.077,0	-7.724.416,0	-7.827.517,1	-7.932.420,3	-8.039.165,1	-8.147.793,4
	729.777,8	MARGEN OPERATIVO RENTABILIDAD OPERATIVA		113.592,9	81.553,1	208.602,8	178.774,7	147.254,3	116.642,9	216.961,0	185.734,2	154.192,2	122.337,5	226.652,5
	1,6%			1,3%	0,9%	2,2%	1,9%	1,5%	1,2%	2,2%	1,9%	1,5%	1,2%	2,2%
	-1.300.000,0	AMORTIZACIÓN		-260.000,0	-260.000,0	-260.000,0	-260.000,0	-260.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	-570.222,2	MARGEN OPERATIVO CON INVERSIÓN RENTABILIDAD OPERATIVA CON INVERSIÓN		-146.407,1	-178.446,9	-51.397,2	-81.225,3	-112.745,7	116.642,9	216.961,0	185.734,2	154.192,2	122.337,5	226.652,5
	-1,2%			-1,6%	-2,0%	-0,5%	-0,9%	-1,2%	1,2%	2,2%	1,9%	1,5%	1,2%	2,2%
	-1.300.000,0	Inversiones Realizadas	-1.300.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	-570.222,2	Flujos de Caja	-1.300.000,0	113.592,9	81.553,1	208.602,8	178.774,7	147.254,3	116.642,9	216.961,0	185.734,2	154.192,2	122.337,5	226.652,5
	Tasa de Descuento :	4,58%												
	-667.236,5	Flujos de Caja DESCONTADOS	-1.300.000,0	108.619,9	74.568,8	182.387,4	149.464,9	117.722,5	97.519,5	173.449,5	155.283,4	123.269,0	102.280,5	181.197,4
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.300.000,0	-1.191.380,1	-1.116.811,3	-934.423,9	-784.959,0	-667.236,5	-569.717,0	-396.267,4	-240.984,0	-117.715,1	-15.434,6	165.762,8
		RENTABILIDAD OPERATIVA		1,6%										
		RENTABILIDAD OPERATIVA CON AMORTIZACIONES		-1,2%										
		VAN		-667.236,5										
		PERÍODO DE RECUPERACIÓN		11										
		TIR		-19,4%										

Tabla 5: Escenario pesimista.

En este escenario, el concesionario necesitaría un periodo de 11 años para recuperar la inversión, ya que las rentabilidades positivas en la explotación del servicio son más limitadas, siendo preciso más tiempo para que se produzca dicha recuperación.

Sin embargo, dados los datos históricos de usuarios de cada uno de los servicios, este escenario tampoco se considera realista, puesto que, para las actividades con mayor porcentaje de ingresos variables (matrículas y mensualidades de superabono y actividades en piscinas), los usuarios se han incrementado desde 2015, suponiendo una variación acumulada de un +20,63% para los superabonos y un +15,44% para los accesos a piscinas⁸.

Además de estos escenarios planteados por el Ayuntamiento, desde esta Oficina se ha procedido a la elaboración de dos escenarios adicionales:

Escenario A: Disminución de los ingresos hasta los niveles mínimos de los datos históricos.

En este escenario se han disminuido los usuarios del servicio hasta los niveles más bajos de los últimos 5 años⁹, según la información aportada por la Administración contratante en sus datos históricos, con el objetivo de estimar los ingresos y costes que soportaría el concesionario en la peor de las situaciones de demanda de los últimos años.¹⁰

Tomando como referencia el dato de 2019¹¹, que es con el que la Administración ha construido el escenario base, se calculó el porcentaje de reducción que supondría llegar al nivel mínimo de usuarios en los últimos 5 años y trasladándolo al modelo de datos. Por ello, se ha considerado una reducción de usuarios de superabono desde 5.200 hasta 4.824 usuarios, es decir un 7,25%, además de

⁸ Las variaciones en el resto de servicios no se consideran significativas, por una parte, porque la fluctuación en los últimos años ha sido baja y por otra, porque el peso que suponen sobre el total de ingresos no resulta especialmente relevante.

⁹ No se incluyen los años 2020 y 2021, afectados por la crisis provocada por el Covid-19.

¹⁰ Téngase en cuenta que la serie histórica de datos refleja que tanto para los superabonos como para las entradas a piscinas, el número de usuarios ha venido incrementándose de forma significativa en los últimos años, sin embargo, para el resto de las actividades que generan ingresos, el número de usuarios se ha mantenido relativamente constante, por lo que en este escenario se ha considerado que se reducirán los usuarios de superabonos y accesos a piscinas.

¹¹ Como ya se ha indicado, la Administración contratante establece un número máximo de usuarios del superabono para este concesionario de 5.200 (a partir del cual los ingresos serán percibidos por el concesionario del Complejo Deportivo Municipal Miguel Ángel Martín Pedriguero, conforme a lo establecido en el PPT), por lo que el número máximo y la variación del ingreso se ha calculado tomando como base esta hipótesis, puesto que se estima que la Administración ha calculado los ingresos en función de este número máximo de usuarios (5.200), en lugar de hacerlo con los usuarios históricos de 2019 (5.819).

una reducción de usuarios de piscinas desde 90.402 hasta 78.000 usuarios (13,40%), y una reducción proporcional en los costes generales.

Escenario A				Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del periodo de concesión	1	2	3	4	5
100,0%	47.816.750,9	INGRESOS Previstos	0,0	9.314.995,2	9.369.856,2	9.628.335,1	9.710.273,1	9.793.291,1
38,2%	18.249.119,8	Ingresos VARIABLES	0	3.545.536,2	3.542.702,0	3.720.293,9	3.720.293,9	3.720.293,9
61,8%	29.567.631,1	Ingresos FIJOS	0,0	5.769.459,0	5.827.154,3	5.908.041,3	5.989.979,3	6.072.997,3
100,0%	-45.934.223,0	COSTES Previstos	0,0	-8.977.577,8	-9.064.842,4	-9.184.416,7	-9.296.343,5	-9.411.042,6
20,1%	-9.253.728,0	Costes - VARIABLES	0,0	-1.812.409,8	-1.828.747,4	-1.854.182,7	-1.870.808,3	-1.887.579,8
79,9%	-36.680.495,0	Costes - FIJOS	0,0	-7.165.168,0	-7.236.095,0	-7.330.234,0	-7.425.535,2	-7.523.462,8
	1.882.527,9	MARGEN OPERATIVO		337.417,4	305.013,8	443.918,5	413.929,7	382.248,5
	3,9%	RENTABILIDAD OPERATIVA		3,6%	3,3%	4,6%	4,3%	3,9%
	-1.300.000,0	AMORTIZACIÓN		-260.000,0	-260.000,0	-260.000,0	-260.000,0	-260.000,0
	582.527,9	MARGEN OPERATIVO CON INVERSIÓN		77.417,4	45.013,8	183.918,5	153.929,7	122.248,5
	1,2%	RENTABILIDAD OPERATIVA CON INVERSIÓN		0,8%	0,5%	1,9%	1,6%	1,2%
	-1.300.000,0	Inversiones Realizadas	-1.300.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	582.527,9	Flujos de Caja	-1.300.000,0	337.417,4	305.013,8	443.918,5	413.929,7	382.248,5
	Tasa de Descuento :	4,58%						
	341.323,7	Flujos de Caja DESCONTADOS	-1.300.000,0	322.645,6	278.892,0	388.130,8	346.066,6	305.588,6
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.300.000,0	-977.354,4	-698.462,3	-310.331,6	35.735,0	341.323,7
		RENTABILIDAD OPERATIVA		3,9%				
		RENTABILIDAD OPERATIVA CON AMORTIZACIONES		1,2%				
		VAN		341.323,7				
		PERÍODO DE RECUPERACIÓN		4				
		TIR		8,2%				

Tabla 6: Escenario A.

El concesionario obtendría una rentabilidad positiva del 3,9% y recuperaría la inversión en el cuarto año de actividad.

Escenario B: Punto muerto.

El último escenario elaborado ha sido el cálculo del punto muerto del proyecto concesional.

Basando las estimaciones de variación de usuarios en la fluctuación observada en los últimos 5 años, se ha calculado el punto muerto reduciendo los usuarios de superabonados y de piscinas, puesto que han sido los servicios cuyos valores han fluctuado más en el tiempo y los que más peso tienen en el total de ingresos.

Para llegar al punto muerto del proyecto sería necesario reducir los usuarios de superabono un 11,5% y un 20% en las entradas a piscinas, esto supondría que el número de superabonos se situaría en 4.600 y los accesos a piscinas serían 72.321.

En la misma línea que en los otros escenarios, se ha procedido a reducir los costes generales en igual proporción que se reduzcan los ingresos, en este caso, un 7,49%.

Escenario B			Hasta el inicio del periodo de concesión	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
%	TOTAL	RENTABILIDAD							
100,0%	47.198.355,7	INGRESOS Previsitos	0,0	9.194.850,1	9.249.807,2	9.502.268,1	9.584.206,1	9.667.224,1	9.753.059,2
37,4%	17.630.724,6	Ingresos VARIABLES	0	3.425.391,1	3.422.652,9	3.594.226,9	3.594.226,9	3.594.226,9	3.594.226,9
62,6%	29.567.631,1	Ingresos FIJOS	0,0	5.769.459,0	5.827.154,3	5.908.041,3	5.989.979,3	6.072.997,3	6.158.832,3
100,0%	-45.882.073,8	COSTES Previsitos	0,0	-8.967.399,6	-9.054.610,2	-9.173.891,2	-9.285.763,9	-9.400.409,0	-9.516.966,4
20,1%	-9.201.578,8	Costes - VARIABLES	0,0	-1.802.231,6	-1.818.515,2	-1.843.657,2	-1.860.228,7	-1.876.946,2	-1.893.889,4
79,9%	-36.680.495,0	Costes - FIJOS	0,0	-7.165.168,0	-7.236.095,0	-7.330.234,0	-7.425.535,2	-7.523.462,8	-7.623.077,0
1.316.281,9	MARGEN OPERATIVO			227.450,5	195.197,0	328.377,0	298.442,2	266.815,1	236.092,8
2,8%	RENTABILIDAD OPERATIVA			2,5%	2,1%	3,5%	3,1%	2,8%	2,4%
-1.300.000,0	AMORTIZACIÓN			-260.000,0	-260.000,0	-260.000,0	-260.000,0	-260.000,0	0,0
16.281,9	MARGEN OPERATIVO CON INVERSIÓN			-32.549,5	-64.803,0	68.377,0	38.442,2	6.815,1	236.092,8
0,0%	RENTABILIDAD OPERATIVA CON INVERSIÓN			-0,4%	-0,7%	0,7%	0,4%	0,1%	2,4%
-1.300.000,0	Inversiones Realizadas		-1.300.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
16.281,9	Flujos de Caja		-1.300.000,0	227.450,5	195.197,0	328.377,0	298.442,2	266.815,1	236.092,8
Tasa de Descuento :	4,58%								
-154.098,9	Flujos de Caja DESCONTADOS		-1.300.000,0	217.493,0	178.480,1	287.109,5	249.513,1	213.305,4	180.481,4
	Flujos de Caja Acumulados Descontados		-1.300.000,0	-1.082.507,0	-904.027,0	-616.917,5	-367.404,3	-154.098,9	26.382,4
	RENTABILIDAD OPERATIVA								2,8%
	RENTABILIDAD OPERATIVA CON AMORTIZACIONES								0,0%
	VAN								-154.098,9
	PERÍODO DE RECUPERACIÓN								6
	TIR								-4,0%

Tabla 7: Escenario B.

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

El período de duración previsto en la documentación remitida por el Ayuntamiento es de quince años, que podrá prorrogarse por acuerdo expreso de las partes hasta un máximo de dos años.

Dicho plazo de duración debe evaluarse conforme a lo establecido en el artículo 29 de la LCSP, cuyo apartado 6 indica al respecto que: “si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el

concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos. Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión”.

Por su parte, el apartado 9 de ese mismo artículo 29, aclara que: *“el período de recuperación de la inversión a que se refieren los apartados 4 y 6 de este artículo será calculado de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española”.*

A estos efectos, el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, dispone que:

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

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

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

Donde:

t son los años medidos en números enteros.

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

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

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

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

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

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

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

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

b es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.”

El rendimiento medio mensual al que hace referencia este artículo se recoge en el siguiente cuadro:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
may-22	jun-22	jul-22	ago-22	sep-22	oct-22
2,05	2,65	2,33	2,18	2,95	3,31
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					4,58%

Tabla 8: Tasa de descuento aplicada en el informe.

En el momento de emitirse este informe, en el cálculo de la tasa de descuento se utiliza la media de los meses comprendidos entre mayo y octubre de 2022, estableciéndose el resultado en una tasa del 4,58%.

Evaluated the base scenario that develops in the documentation provided for this project, the period of recovery of the investments is reached in 3 years, as has been analyzed in the previous section.

In conclusion, according to the application of article 29 of the LCSP and article 10 of Royal Decree 55/2017, of 3 February, by which the Law 2/2015, of 30 March, of desindexation of the Spanish economy, in either of the two scenarios analyzed, **no estaría fundamentado establecer un período de duración superior a 5 años.**

6. Análisis de transferencia de riesgo operacional

Article 15 of the LCSP defines the contract of concession of services as that in which one or more powers of adjudication are entrusted to one or more persons, natural or legal, the management of a service whose provision is of its title or competence, and whose counter-performance is constituted, either by the right to exploit the services object of the contract, or by that right accompanied by the receipt of a price. The second section of this article, indicates that the right of exploitation of the services must imply the transfer to the concessionaire of the operational risk, in the terms indicated for the contract of concession of works in the fourth section of article 14 of the LCSP.

Following this last precept, the transfer to the concessionaire of the operational risk in the exploitation of a service must cover the risk of demand or supply, or both, understanding by risk of demand that which is due to the real demand of the service object of the contract and the risk of supply relative to the supply of the services object of the contract, in particular the risk of that the provision of the services does not adjust to the demand.

Moreover, in virtue of the fourth section of this article: *“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.”*

To analyze the transfer of operational risk, shown below is the structure of income and costs of this concession in the base scenario proposed by the Administration with a maximum duration of 5 years.

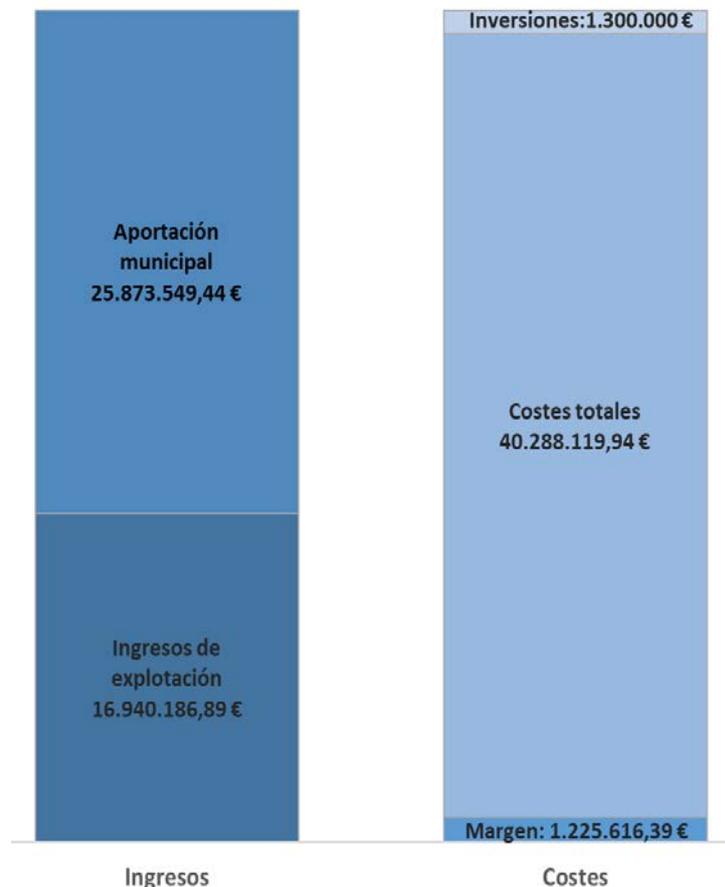


Ilustración 2: Estructura de ingresos y costes de la concesión

En definitiva, el riesgo operacional que asume el contratista queda mitigado fundamentalmente por la propia estructura de ingresos.

Considerando el escenario base con una duración máxima de 5 años, el 61% de los ingresos del contratista provendrán de la Administración. En concreto, estos ingresos fijos de origen público van a cubrir el 64,22% de los costes totales de la concesión. Únicamente el 39% de los ingresos previstos en el escenario base tendrán una naturaleza variable, expuestos al riesgo de demanda del concesionario.

En este sentido, debe señalarse que estos ingresos variables se prevén bastante estables, ya que sería necesaria una disminución del número de superabonados del 11,5% y del número de usuarios de piscinas del 20%, respecto del escenario definido como el más probable, para llegar al “punto muerto”, **disminuciones que a la luz de los mencionados datos históricos y de su tendencia resultan altamente improbables.**

Bajo todas estas hipótesis y tras la revisión de ingresos y costes, el análisis de los escenarios planteados por la Administración y lo considerados oportunos por

este órgano técnico, **no se identifica el grado suficiente de incertidumbre** para entender que exista **transferencia de riesgo operacional** al concesionario.

V. CONCLUSIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del contrato de concesión del servicio de gestión indirecta de los servicios deportivos, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la documentación aportada y las estimaciones tanto de demanda e ingresos, como de inversiones y costes, con las puntualizaciones que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este informe, se considera que han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo de evaluación básica, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.
- En referencia al plazo de duración de la concesión, se estima que no puede ser superior a 5 años, en aplicación del artículo 29 de la LCSP y del artículo 10 del Real Decreto 55/2017.
- Respecto a la transmisión de riesgo operacional al concesionario, **no existe transferencia de riesgo operacional** suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión, debido a que el **riesgo de demanda transferido**, conforme a los análisis realizados en este informe, resulta **meramente nominal o desdeñable**.

ANEXO 1: DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA INICIALMENTE CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD A PETICIÓN DE ESTA OFICINA.

1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 15 de septiembre de 2022:

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE.
- Estudio de viabilidad económico-financiero de la gestión indirecta de los servicios deportivos del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes. Dicho estudio incorpora toda la memoria explicativa del proyecto de contratación.
- Acuerdo Comisión permanente económico financiera al estudio de viabilidad de fecha 13 de diciembre de 2021.
- Acuerdo Pleno de aprobación del estudio de viabilidad de fecha 16 de diciembre de 2021.
- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir en la adjudicación y ejecución de la concesión del servicio de gestión indirecta de los servicios deportivos del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares que han de regir la contratación, en régimen de concesión de servicios, de los servicios deportivos del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes (Madrid).
- Anexos y subanexos:
 - Anexo 1: Alcance de prestaciones, actividades y servicios.
 - Anexo 2: Instalaciones adscritas al servicio.
 - Anexo 3: Inversiones a ejecutar.
 - Anexo 4: Tarifas.
 - Anexo 5: Recursos Humanos.
 - Anexo 6: Cultura corporativa y criterios de gestión.
 - Subanexo 7.1. Manual General de procesos específicos del DAC y STC.
 - Subanexo 7.2. Manual de procesos específicos del Departamento de Atención al Cliente.
 - Subanexo 7.3. Manual de procesos específicos del Área de Actividades Físicas.
 - Subanexo 7.4. Manual de procesos área acuáticas.
 - Anexo 8: Clausulado protección de datos.
 - Anexo 9.1. Inventario Dehesa Boyal.
 - Anexo 9.2. Inventario satélites.
- Informe del servicio jurídico sobre los pliegos.
- Documentación referida a la aprobación de la cláusula de revisión de precios.

- Comunicado de Alcaldía de ausencia del municipio del Sr. Alcalde-Presidente y por lo tanto nombra suplente al Primer Teniente de Alcalde.

2. Documentación adicional facilitada los días 20 y 21 de septiembre de 2022:

- Oficio de remisión de documentación.
- Hoja de cálculo referida a los datos contenidos en el Estudio de Viabilidad.
- Mandato habilitación realización de trámites con la ONE.
- Anexos:
 - Anexo 4. Información de precios.
 - Anexo RRHH inversiones.
 - Precios sombra.

3. Documentación adicional facilitada el día 17 de octubre de 2022, por parte del Ayuntamiento, a petición de la ONE:

- Contestación al oficio de petición de aclaraciones de la ONE.
- Subanexo de tarifas “*precios sombra*”.
- Hoja de cálculo con información sobre los datos de evolución de abonados y cursillistas en los 5 años previos a los datos que se sirvieron como planteamiento de base para realizar el estudio de viabilidad.
- Nuevo Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares con modificaciones tras las observaciones de la ONE.
- Anexo 1 “*Alcance de las prestaciones, actividades y servicios*” con modificaciones tras las observaciones de la ONE.
- Mandato habilitación realización de trámites con la ONE.

ANEXO 2: INGRESOS VARIABLES E INGRESOS FIJOS DEL PROYECTO.

INGRESOS VARIABLES	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Matriculas superabonados empadronados	22.992	22.974	24.125	24.125	24.125	24.125	25.090	25.090	25.090	25.090
Matriculas superabonados NO empadronados	3.908	3.905	4.101	4.101	4.101	4.101	4.265	4.265	4.265	4.265
Mensualidades superabonados empadronados	1.795.559	1.794.124	1.884.061	1.884.061	1.884.061	1.884.061	1.959.423	1.959.423	1.959.423	1.959.423
Mensualidades superabonados NO empadronados	194.761	194.605	204.361	204.361	204.361	204.361	212.535	212.535	212.535	212.535
Entradas piscina	409.194	408.867	429.363	429.363	429.363	429.363	446.537	446.537	446.537	446.537
Bonos piscina	94.933	94.857	99.612	99.612	99.612	99.612	103.597	103.597	103.597	103.597
Abonos temporada piscina	14.900	14.888	15.634	15.634	15.634	15.634	16.260	16.260	16.260	16.260
Entradas piscina Grupos	2.386	2.384	2.504	2.504	2.504	2.504	2.604	2.604	2.604	2.604
Instalaciones Pádel	12.329	12.319	12.937	12.937	12.937	12.937	13.454	13.454	13.454	13.454
Alquiler instalaciones	54.757	54.713	57.456	57.456	57.456	57.456	59.754	59.754	59.754	59.754
Alquiler instalaciones temporada	66.588	66.535	69.870	69.870	69.870	69.870	72.665	72.665	72.665	72.665
Escuelas actividades acuáticas	371.856	371.559	390.185	390.185	390.185	390.185	405.792	405.792	405.792	405.792
Escuelas de aire libre	73.863	73.804	77.504	77.504	77.504	77.504	80.604	80.604	80.604	80.604
Escuelas actividades físicas	198.260	198.102	208.032	208.032	208.032	208.032	216.353	216.353	216.353	216.353
Escuelas de raqueta y pala	212.698	212.528	223.182	223.182	223.182	223.182	232.109	232.109	232.109	232.109
SPA	33.009	32.983	34.636	34.636	34.636	34.636	36.021	36.021	36.021	36.021
Rayos UVA	1.654	1.653	1.736	1.736	1.736	1.736	1.805	1.805	1.805	1.805
Abono club Pvto	22.648	22.630	23.764	23.764	23.764	23.764	24.715	24.715	24.715	24.715
Fisioterapia	75.302	75.242	79.014	79.014	79.014	79.014	82.174	82.174	82.174	82.174

Ludoteca	33.883	33.856	35.553	35.553	35.553	35.553	36.975	36.975	36.975	36.975
Peluquería	4.500	4.496	4.722	4.722	4.722	4.722	4.911	4.911	4.911	4.911
Estética	2.760	2.758	2.896	2.896	2.896	2.896	3.012	3.012	3.012	3.012
Galería de tiro	14.400	14.388	15.110	15.110	15.110	15.110	15.714	15.714	15.714	15.714
Publicidad	5.052	5.048	5.301	5.301	5.301	5.301	5.513	5.513	5.513	5.513
Atípicos	26.558	26.537	27.867	27.867	27.867	27.867	28.982	28.982	28.982	28.982
Trigeneración	11.766	11.757	12.346	12.346	12.346	12.346	12.840	12.840	12.840	12.840
Otros	1.138	1.137	1.194	1.194	1.194	1.194	1.242	1.242	1.242	1.242
TOTAL Ingresos VARIABLES	3.761.654	3.758.647	3.947.064	3.947.064	3.947.064	3.947.064	4.104.946	4.104.946	4.104.946	4.104.946

INGRESOS VARIABLES	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	TOTAL
Matriculas superabonados empadronados	26.094	26.094	26.094	26.094	27.138	27.138	27.138	428.616
Matriculas superabonados NO empadronados	4.435	4.435	4.435	4.435	4.613	4.613	4.613	72.853
Mensualidades superabonados empadronados	2.037.800	2.037.800	2.037.800	2.037.800	2.119.313	2.119.313	2.119.313	33.472.760
Mensualidades superabonados NO empadronados	221.036	221.036	221.036	221.036	229.878	229.878	229.878	3.630.729
Entradas piscina	464.399	464.399	464.399	464.399	482.975	482.975	482.975	7.628.183
Bonos piscina	107.741	107.741	107.741	107.741	112.050	112.050	112.050	1.769.738
Abonos temporada piscina	16.910	16.910	16.910	16.910	17.587	17.587	17.587	277.765
Entradas piscina Grupos	2.708	2.708	2.708	2.708	2.816	2.816	2.816	44.480
Instalaciones Pádel	13.992	13.992	13.992	13.992	14.552	14.552	14.552	229.837
Alquiler instalaciones	62.144	62.144	62.144	62.144	64.630	64.630	64.630	1.020.778
Alquiler instalaciones temporada	75.571	75.571	75.571	75.571	78.594	78.594	78.594	1.241.332
Escuelas actividades acuáticas	422.024	422.024	422.024	422.024	438.905	438.905	438.905	6.932.129
Escuelas de aire libre	83.828	83.828	83.828	83.828	87.181	87.181	87.181	1.376.952
Escuelas actividades físicas	225.008	225.008	225.008	225.008	234.008	234.008	234.008	3.695.957
Escuelas de raqueta y pala	241.393	241.393	241.393	241.393	251.049	251.049	251.049	3.965.110
SPA	37.462	37.462	37.462	37.462	38.961	38.961	38.961	615.353
Rayos UVA	1.877	1.877	1.877	1.877	1.952	1.952	1.952	30.834
Abono club Pvto	25.703	25.703	25.703	25.703	26.732	26.732	26.732	422.203
Fisioterapia	85.461	85.461	85.461	85.461	88.880	88.880	88.880	1.403.778
Ludoteca	38.454	38.454	38.454	38.454	39.992	39.992	39.992	631.646
Peluquería	5.107	5.107	5.107	5.107	5.311	5.311	5.311	83.889
Estética	3.132	3.132	3.132	3.132	3.258	3.258	3.258	51.452
Galería de tiro	16.343	16.343	16.343	16.343	16.996	16.996	16.996	268.444
Publicidad	5.734	5.734	5.734	5.734	5.963	5.963	5.963	94.179
Atípicos	30.141	30.141	30.141	30.141	31.347	31.347	31.347	495.093
Trigeneración	13.353	13.353	13.353	13.353	13.888	13.888	13.888	219.341
Otros	1.292	1.292	1.292	1.292	1.343	1.343	1.343	21.215
Ingresos VARIABLES	4.269.144	4.269.144	4.269.144	4.269.144	4.439.910	4.439.910	4.439.910	70.124.647

INGRESOS FIJOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Aportación municipal	4.258.411	4.300.996	4.360.698	4.421.176	4.482.451	4.545.806	4.610.330	4.676.053	4.743.002	4.811.206
Aportación municipal en especie	1.511.048	1.526.159	1.547.343	1.568.803	1.590.546	1.613.027	1.635.922	1.659.243	1.682.999	1.707.201
TOTAL Ingresos FIJOS	5.769.459	5.827.154	5.908.041	5.989.979	6.072.997	6.158.832	6.246.252	6.335.296	6.426.001	6.518.407

INGRESOS FIJOS	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	TOTAL
Aportación municipal	4.880.694	4.951.498	5.023.647	5.097.175	5.172.112	5.249.694	5.328.439	80.913.387
Aportación municipal en especie	1.731.858	1.756.982	1.782.583	1.808.674	1.835.264	1.862.793	1.890.735	28.711.182
TOTAL Ingresos FIJOS	6.612.552	6.708.480	6.806.230	6.905.848	7.007.376	7.112.487	7.219.174	109.624.569