

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

22023

Contrato de la gestión, en modalidad de concesión, de los servicios del Polideportivo de la Juventud de Córdoba, con previa ejecución de las obras de construcción

Instituto Municipal de Deportes de Córdoba (IMDECO)
Ayuntamiento de Córdoba

Diciembre 2022

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 0026/2022

Nº Expediente órgano solicitante: 01/22COP

Tipo de informe: Ordinario

Tipo de contrato: Concesión de obras

Órgano solicitante: Ayuntamiento de Córdoba. Instituto Municipal de Deportes (IMDECO)

Órgano contratación: Consejo Rector del IMDECO

Fecha solicitud inicial: 07/10/2022

Fecha recepción información complementaria: 14/11/2022

Fecha recepción acreditación competencia: 30/11/2022



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 22 de diciembre 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.....	6
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.....	6
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación	7
II. EXPEDIENTE	8
1. Antecedentes.....	8
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud.....	8
3. Objeto del contrato de “Contratación de la gestión, en modalidad de concesión, del servicio público del Polideportivo de la Juventud, incluyendo la ejecución de obras de construcción de las nuevas instalaciones”	9
4. Elementos económicos del contrato.....	10
III. METODOLOGÍA del análisis y evaluación.....	11
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	11
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto	11
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista.....	12
• Calidad de la previsión de demanda	12
• Análisis de la estimación de ingresos en función de la demanda	14
3. Estimación de costes e inversiones.....	19
4. Análisis de hipótesis de ingresos y gastos del proyecto en los escenarios planteados por la Administración	24
A. Escenario base ajustado por la Oficina.....	24
B. Escenario punto muerto.	27
C. Escenario pesimista.	29
D. Escenario optimista.....	31
5. Revisión del plazo establecido para el proyecto. Verificación de la tasa de descuento y del período de recuperación de la inversión.....	33
6. Análisis de transferencia de riesgo operacional	36
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO.....	39
1. Idoneidad del modelo de concesión	39
2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto.....	39
VI. CONCLUSIONES.....	40

ANEXO I: DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	42
1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 07 de octubre de 2022:	42
2. Documentación adicional facilitada el día 14 de noviembre de 2022, tras el requerimiento de información realizado por la ONE:	42
ANEXO II: EVOLUCIÓN DE LOS USUARIOS/CONTRATOS A LO LARGO DE LA DURACIÓN DEL CONTRATO.	43
ANEXO III: CÁLCULO DE LOS TICKETS MEDIOS	44
ANEXO IV: ESCENARIO A 40 AÑOS, PERIODO CONTEMPLADO POR LA ADMINISTRACIÓN	49

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cálculo de los clientes potenciales del proyecto (Estudio de Viabilidad pág.46).	13
Tabla 2. Resumen de capacidad máxima de usos (Estudio de viabilidad pág. 51).	14
Tabla 3. Tarifas y ticket medio de los servicios ofertados recogidos en el estudio de viabilidad.	15
Tabla 4. Evolución ingresos por abonados (Estudio de viabilidad, pág. 72). ...	17
Tabla 5. Ingresos variables previstos para un periodo de 20 años.	19
Tabla 6. Presupuesto para la construcción del centro deportivo.	20
Tabla 7. Inversión inicial en equipamiento.	21
Tabla 8. Gastos de personal para el primer año de explotación.	22
Tabla 9. Gastos de explotación para el primer año.	23
Tabla 10. Estructura gastos de suministros.....	23
Tabla 11. Escenario base ajustado por la Oficina.	26
Tabla 12. Indicadores financieros, escenario base.	27
Tabla 13. Escenario del punto muerto.....	28
Tabla 14. Escenario pesimista.	30
Tabla 15. Indicadores financieros, escenario pesimista.	31
Tabla 16. Escenario optimista.	32
Tabla 17. Indicadores financieros, escenario optimista.....	33

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Hitos principales de la concesión	36
Ilustración 2. Estructura de ingresos y costes del contrato de concesión.	37

I. INTRODUCCIÓN

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

La Oficina Nacional de Evaluación (ONE), órgano colegiado integrado en la Oficina Independiente de Regulación y Supervisión de la Contratación (OIReScon), se encuentra regulada en el artículo 333 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP), así como por la Orden HFP/1381/2021, de 9 de diciembre, por la que se regula la organización y funcionamiento de la Oficina Nacional de Evaluación (en lo sucesivo, Orden ONE).

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

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

- a) Cuando se realicen aportaciones públicas a la construcción o a la explotación de la concesión, así como cualquier medida de apoyo a la financiación del concesionario.
- b) Las concesiones de obras y concesiones de servicios en las que la tarifa sea asumida total o parcialmente por el poder adjudicador concedente, cuando el importe de las obras o los gastos de primer establecimiento superen un millón de euros.

Asimismo, la ONE informará los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, respecto de las concesiones de obras y concesiones de servicios que hayan sido informadas previamente de conformidad con las letras a) y b) anteriores o que, sin haber sido informadas, supongan la incorporación en el contrato de alguno de los elementos previstos en estas.

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

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

Siguiendo el contenido del artículo 333.4 de la LCSP y el artículo 7.3 de la Orden ONE, los informes evaluarán si la rentabilidad del proyecto, obtenida en función del valor de la inversión, las ayudas otorgadas, los flujos de caja esperados y la tasa de descuento establecida, es razonable en atención al riesgo de demanda que asuma el concesionario. En dicha evaluación se tendrá en cuenta la mitigación que las ayudas otorgadas puedan suponer sobre otros riesgos distintos del de demanda, que habitualmente deban ser soportados por los operadores económicos.

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

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 obras 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.

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.”*

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes

Con fecha de 7 de octubre de 2022, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónico de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Instituto Municipal de Deportes de Córdoba (IMDECO)² para la emisión del informe preceptivo previsto en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista por este Ayuntamiento sobre la *"Contratación de la gestión, en modalidad de concesión, del servicio público del Polideportivo de la Juventud, incluyendo la ejecución de las obras de construcción de las nuevas instalaciones"*. A petición de esta Oficina, la solicitud debidamente firmada fue remitida por la Primera Teniente Alcalde de Córdoba, en ausencia del Alcalde, el 30 de noviembre de 2022.³

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 Córdoba, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Aspecto subjetivo:** El solicitante es el Ayuntamiento de Córdoba, 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 el propio Ayuntamiento como contrato de concesión de obras⁴, con derecho de explotación de la misma, en virtud de lo previsto en el artículo 14 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente en este sentido por sus servicios jurídicos.

Se comprueba que además existe una aportación pública a la concesión durante 10 años.

² El IMDECO es un organismo autónomo local del Ayuntamiento de Córdoba, que según sus estatutos tiene como finalidad la realización de todas las actividades y competencias que corresponden a dicho Ayuntamiento en materia de actividades o instalaciones deportivas.

³ La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente el día 14 de noviembre de 2022, a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

⁴ El órgano de contratación califica erróneamente el contrato como *"administrativo de servicios, según lo establecido en el artículo 15 de la LCSP"* en el apartado "4. Régimen jurídico. Legislación Aplicable" del PCAP, cuya corrección resulta oportuna.

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

Considerando estos aspectos, hay que concluir que, en efecto, la solicitud de informe formulada por el Ayuntamiento de Córdoba, resulta formalmente admisible.

3. Objeto del contrato de “Contratación de la gestión, en modalidad de concesión, del servicio público del Polideportivo de la Juventud, incluyendo la ejecución de obras de construcción de las nuevas instalaciones”

El **objeto** del contrato es la contratación de la gestión, en modalidad de concesión, del servicio público del Polideportivo de la Juventud, incluyendo la ejecución de las obras de construcción de las nuevas instalaciones.

En el pliego de prescripciones técnicas (PPT) se fijan las prestaciones que comprende el contrato de concesión:

- La redacción de un proyecto de ejecución para acometer la construcción planteada en el anteproyecto.
- La ejecución de las obras planteadas en el anteproyecto.
- La explotación y mantenimiento integral del Polideportivo y de los espacios complementarios.

El contrato tiene una **duración prevista de 40 años**⁵, sin que exista la posibilidad de prórroga y se fija un plazo máximo para la ejecución de las inversiones de los 24 meses iniciales, a contar desde la fecha del acta de comprobación de replanteo.

El presente contrato se licitará mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria, no se divide en lotes y no procederá la revisión de precios del mismo.

El objeto del contrato se identifica con los siguientes códigos del vocabulario común de contratos públicos (CPV)⁶:

- 45212200-8 “*Trabajos de construcción de instalaciones deportivas*”.
- 92610000-0 “*Servicios de explotación de instalaciones deportivas*”.

⁵ Entre los criterios de adjudicación se contempla la reducción del plazo de concesión que pueda ser ofertada por los licitadores.

⁶ Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV.

4. Elementos económicos del contrato

El sistema de retribución al contratista, previsto por el IMDECO, viene determinado por:

- **Ingresos variables**, estos dependen del número de usuarios que hagan uso de las instalaciones, pudiendo diferenciarse las siguientes fuentes de ingresos:
 - o Ingresos por cuotas (mensual o de larga duración), representan el 83,40% de los ingresos totales.
 - o Ingresos complementarios (cursos de natación, entradas puntuales, entrenamientos personales, cursos de pádel, alquileres de pistas de pádel, maquinas vending y arrendamiento comercial), estos ingresos representan el 12,30% de los ingresos totales.
- **Ingresos fijos**, que corresponden a la aportación municipal a la viabilidad económica del proyecto por un máximo de 1.000.000 euros, a razón de 100.000 euros anuales durante 10 años desde el comienzo de la explotación. Estos ingresos fijos suponen el 4,30% del total de los ingresos.

El **presupuesto base de licitación (PBL)** del contrato supone **1.000.000 euros**, puesto que como se especifica en el PCAP, la Administración abonará al adjudicatario una compensación máxima, por el mencionado plazo total de 10 años, de 100.000 euros anuales, sin IVA.

Esta cantidad podrá ser mejorada a la baja por los licitadores y su pago se realizará mensualmente durante la vigencia del contrato.

A partir del año 11 de explotación el operador privado pagará un **canon** mínimo de 33.600 euros anuales al IMDECO. Los licitadores en su oferta podrán incrementar el importe del canon y reducir el plazo de inicio de pago del canon sobre los 11 años iniciales.

En consecuencia, la previsión del Ayuntamiento es que el concesionario haga frente al pago del canon una vez que haya concluido el plazo durante el cual la Administración contratante haya realizado la aportación pública.

Por otro lado, el **valor estimado del contrato** es **64.403.871 euros**, IVA no incluido (PCAP, apartado 6.1).⁷

⁷ Este valor estimado ha sido el calculado por el Ayuntamiento para un contrato de concesión de 40 años de duración. Desde esta Oficina se considera que este valor estimado debería ser revisado al haberse incluido -para su valoración- ingresos de explotación también durante los dos años iniciales en los que tendrá lugar la construcción de la obra y por superar el plazo de recuperación de la inversión, calculado más adelante en este informe.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Enmarcada la licitación mediante las características señaladas en los apartados anteriores, se efectuará un análisis 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 IMDECO, mencionado en el apartado II.1. de este documento.

A partir de este estudio, la División de evaluación de los contratos de concesión de la OIReScon ha realizado el análisis que se desarrolla en el siguiente apartado de este informe, centrándose, en primer lugar, en una valoración de los parámetros económicos y del nivel de incertidumbre con la que puede valorarse la estimación de la demanda facilitada. Para ello, se han estudiado las 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 obras 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 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 del contrato de concesión de obras objeto de este análisis, podemos destacar los siguientes aspectos económico-financieros que se irán desarrollando en sucesivos puntos:

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

- **Calidad de la previsión de demanda**

El IMDECO 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, así como en la publicación “**Hábitos y actitudes de la población andaluza ante el deporte 2017**”, elaborada por la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía en el año 2018.

Para el cálculo del área de influencia se ha establecido un anillo de proximidad a las instalaciones, teniendo en cuenta la distancia a pie, limitándose esta área en un kilómetro (10-12 minutos andando), delimitando de este modo un público potencial de **39.980 habitantes**.

Partiendo de este dato, el Ayuntamiento ha segmentado a la población mediante los siguientes criterios:

- En la provincia de Córdoba, según la última encuesta de hábitos deportivos, el **45,5%** de la población practica deporte semanalmente.
- **Usuarios directos** (edad entre 15 y 65 años) es el **67,1%** de la población.
- **Usuarios indirectos** (edad entre 10 y 14 años y entre los 65 y 74 años) es el **17,4%** de la población.
- El porcentaje de población estimado que **practicará las modalidades deportivas** que se ofrecerán en la futura instalación es el **63,3%**.

Por último, el Ayuntamiento ha estimado una reducción en los usuarios de un **30%**, debido a la competencia directa de 2 instalaciones cercanas a la instalación deportiva objeto de estudio (IDM Guadalquivir y Palacio Municipal de Deportes Vista Alegre).

El resultado final obtenido es de **6.811 clientes potenciales**, cuyo cálculo se refleja en la siguiente tabla:

HIPOTESIS ÁREA DE INFLUENCIA (1KM ANDANDO)		
USUARIOS DIRECTOS	coeficiente %	Nº
Público Potencial		39.980
Práctica deportiva anual Córdoba	45,50%	18.191
Población Diana (edad 15-65)	67,10%	12.206
Musculación	13,10%	1.599
Gimnasia de mantenimiento (AADD)	33,80%	4.126
Natación	10,40%	1.269
Pádel	6,00%	732
IT		7.726

HIPOTESIS ÁREA DE INFLUENCIA (1KM ANDANDO)		
USUARIOS PASIVOS	coeficiente %	Nº
Público Potencial		39.980
Práctica deportiva anual Córdoba	45,50%	18.191
Población Diana (edad 5-14 y 65-74)	17,40%	3.165
Musculación	13,10%	415
Gimnasia de mantenimiento (AADD)	33,80%	1.070
Natación	10,40%	329
Pádel	6,00%	190
IT		2.004

HIPOTESIS ÁREA DE INFLUENCIA (10-12 MINUTOS ANDANDO)	
TOTAL POTENCIAL	9.730

Coeficiente reductor Competencia directa	30%	2.919
Tota Hipótesis:	6.811	

Tabla 1. Cálculo de los clientes potenciales del proyecto (Estudio de Viabilidad pág.46).

Por otro lado, los principales servicios deportivos que se desarrollarán en la nueva instalación serán:

- **Uso libre de la instalación:** los usuarios podrán hacer uso libre para llevar a cabo su actividad física de forma autónoma, bien en la sala fitness, bien en la piscina cubierta.
- **Actividades grupales:** estos servicios son clases colectivas que se desarrollarán en la zona de gimnasio y salas polivalentes. Las actividades se clasificarán según los objetivos y niveles de condición física de los usuarios.
- **Cursos acuáticos:** son cursos que se realizarán en la piscina cubierta y cuyos contenidos irán en función de los diferentes niveles de aprendizaje o condición física.
- **Cursos de pádel:** se desarrollarán en las pistas descubiertas de la terraza de la instalación y sus contenidos se centran en la enseñanza y perfeccionamiento de las diferentes técnicas de pádel.

El resumen de la capacidad máxima de cada servicio es el siguiente:

MODALIDAD	TOTAL	4 usos/semana
USO LIBRE FITNESS	8.800	2.200
USO NADO LIBRE	3.520	880
USO ACTIVIDADES GRUPALES	2.570	643
USO CURSOS ACUÁTICOS	272	272
USO CURSOS PÁDEL	36	36
AFORO SEMANAL	15.198	4.031

Tabla 2. Resumen de capacidad máxima de usos (Estudio de viabilidad pág. 51).

Este **aforo máximo real** de **4.031 usuarios** ha sido estimado por el IMDECO, considerando que la media nacional de práctica deportiva es de 4 días por usuario y semana, por ello la estimación de utilización de las instalaciones para cada usuario es de 4 veces a la semana, salvo los cursos cuyos usos semanales son unitarios. En cuanto a la **estimación de abonados** a lo largo del proyecto, se han contemplado coeficientes de rotación (bajas y altas) habituales en este tipo de instalaciones, aplicando un porcentaje de crecimiento sustentado en el histórico evolutivo de cinco instalaciones de similares características y contextos geográficos en territorio nacional. La **media estimada de abonados** ha sido de **3.199** y de **2.599 abonos**⁸ durante la concesión.

La proyección para el **primer año es de un 25%** de la hipótesis de penetración estimada, lo que supone 1.703 usuarios y 1.383 abonos. Para la estimación del resto de porcentajes de crecimientos y bajas el IMDECO, según ha indicado en el apartado 4 del escrito de aclaraciones, ha aplicado los datos recogidos de la gestión y explotación de otros proyectos del sector deportivo-fitness de similar naturaleza y dimensionamiento, donde durante los primeros años se produce una alta captación de clientes gracias a la expectación y atracción de una nueva instalación y servicios, y posteriormente se debe fidelizar a los usuarios para mantenerlos durante el mayor tiempo posible. Por ello se prevé la realización de renovaciones y actuaciones periódicas, para evitar así la obsolescencia del proyecto.⁹

- **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 provenientes de los usuarios, en base a la encuesta de hábitos deportivos publicada por la Consejería de

⁸ En la documentación del expediente se denomina “contratos” o “cuotas” a los abonos.

⁹ La evolución del número de usuarios que ha sido proporcionada por el IMDECO queda recogida en el Anexo II

Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía, así como en previsiones de población del área de influencia del complejo deportivo.

Las **tarifas básicas** vienen recogidas en el PCAP (apartado 14.B). En base a estas tarifas el IMDECO ha calculado el importe del ticket medio por cada servicio teniendo en cuenta los precios sin IVA y la ponderación por tipo de usuario, de curso y abono.

Se muestran las tarifas y los tickets medios calculados por la Administración contratante:

MATRÍCULA	NORMAL			TICKET MEDIO CONTRATO
INDIVIDUAL/ADULTO	25,00 €			
ESPECIAL/JOVEN/SÉNIOR	25,00 €			
FAMILIAR	25,00 €			20,66 €
CUOTAS	NORMAL			TICKET MEDIO CONTRATO
INDIVIDUAL/ADULTO	38,90 €			
ESPECIAL/JOVEN/SÉNIOR	29,90 €			
FAMILIAR	58,90 €			34,79 €
CUOTAS LARGA DURACIÓN	NORMAL			TICKET MEDIO CONTRATO
INDIVIDUAL/ADULTO	99,20 € 3 meses			
	186,72 € 6 meses			
ESPECIAL/JOVEN/SÉNIOR	76,15 € 3 meses			
	143,52 € 6 meses			
FAMILIAR	150,20 € 3 meses			
	282,72 € 6 meses			111,16 €
ENTRADAS PUNTUALES Y BONOS	NORMAL			TICKET MEDIO CONTRATO
1 DÍA	7,00 €			
10 DÍAS	40,00 €			9,88 €
CURSOS ACUÁTICOS	ABONADO	EXTERNO	TICKET MEDIO CONTRATO	
TRIMESTRE: 2 DÍAS/SEMANA	80,50 €	115,00 €		
TRIMESTRE: 1 DÍA/SEMANA	42,00 €	60,00 €	68,04 €	
ENTRENAMIENTO PERSONAL	ABONADO	EXTERNO	TICKET MEDIO CONTRATO	
PT 1-SESIÓN	31,50 €	35,00 €		
PT BONO 4-SESIONES	119,00 €	126,00 €		
PT BONO 8-SESIONES	224,00 €	238,00 €		
PT DÚO 1-SESIÓN	49,50 €	55,00 €		
PT DÚO BONO 4-SESIONES	187,00 €	198,00 €		
PT DÚO BONO 8-SESIONES	352,00 €	374,00 €	24,32 €	
CURSOS PÁDEL	ABONADO	EXTERNO	TICKET MEDIO CONTRATO	
MENSUAL: 2 DÍAS/SEMANA	37,80 €	54,00 €		
MENSUAL: 1 DÍA/SEMANA	23,10 €	33,00 €	32,57 €	
ALQUILER PÁDEL	ABONADO	EXTERNO	TICKET MEDIO CONTRATO	
1 HORA	9,15 €	12,20 €		
1 HORA CON LUZ	13,65 €	18,20 €		
1,5 HORA	13,65 €	18,20 €		
1,5 HORA CON LUZ	18,15 €	24,20 €	12,79 €	

Tabla 3. Tarifas y ticket medio de los servicios ofertados recogidos en el estudio de viabilidad.

A continuación, se analizará la estimación de los tipos de ingresos:

1. Cuotas.
2. Cursos.
3. Servicio de entrenamiento personal.
4. Entradas puntuales y bonos.
5. Alquiler de pistas de pádel.
6. Vending/ventas cruzadas.
7. Alquiler comercial.

1. Estimación de ingresos por CUOTAS:

El IMDECO diferencia tres tipos de cuotas según la edad del público objetivo (jóvenes-mayores, adultos y familias) y dos tipos de cuotas según la temporalidad de pago (cuotas que se pagan mensualmente y cuotas que se pagan de forma anticipada para abonos de larga duración, pudiendo ser trimestrales o semestrales).

Las hipótesis que condicionan la estimación de los ingresos son las siguientes:

- El **pago de matrícula** estimada para los nuevos clientes es de un **85%** de media en las **cuotas mensuales** y del **80%** de media para las **cuotas de larga duración**.
- Se estima que el **15%** de los abonos serán de **larga duración**.
- A los precios medios, se les aplica un **incremento** medio del **2% anual**, aplicado a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.
- Para los **nuevos clientes** se ha estimado una media de mensualidades activas de **8 meses** por cada año, mientras que para los **clientes más fieles** se estima una renovación anual media de **11 meses**.
- Se estima que las **cuotas de larga duración** serán **renovadas**, al menos, **una vez al año**.

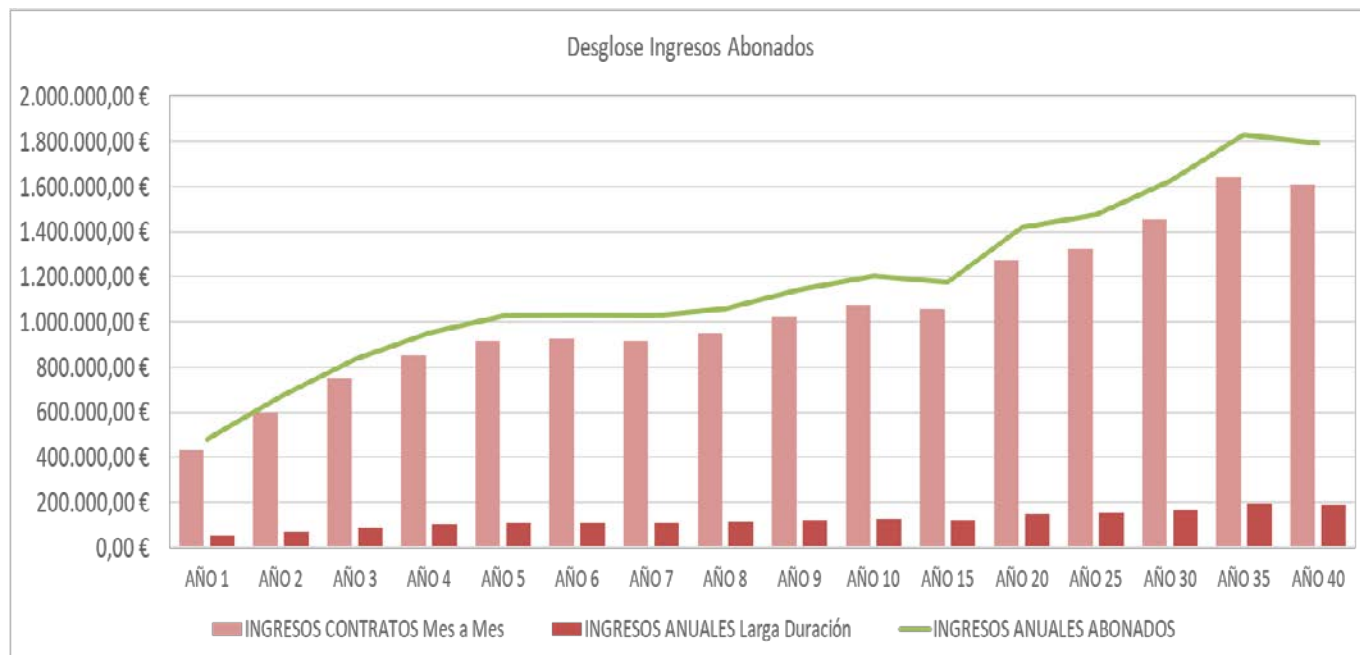


Tabla 4. Evolución ingresos por abonados (Estudio de viabilidad, pág. 72).

2. Estimación de ingresos por CURSOS:

Para los cursos, el IMDECO ha diferenciado dos tipologías de usuarios. Por un lado, **usuarios esporádicos** que se relacionan con el centro deportivo para seguir un curso acuático o de pádel. Por otro lado, **abonados** que contratan cursos que no están incluidos en la cuota básica, con una tarifa especial.

- En la estimación de los ingresos por **cursos** acuáticos, el IMDECO ha considerado las siguientes hipótesis:
 - Contratación de un **12%** sobre los abonados anuales, lo que representa una media de todo el contrato de **384 usuarios**.
 - La activación media anual contemplada para los cursos es de **3 trimestres**.
 - A los **precios** medios de cada año se les aplica un **incremento** del **2%** anual a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.

- Por lo que respecta a la estimación de los ingresos por **cursos de pádel**, la Administración contratante ha considerado las siguientes hipótesis:
 - Contratación de un **1%** sobre los abonados anuales, lo que representa una media de **32 usuarios**.
 - La activación media contemplada para los cursos es de **10 meses/año**.
 - A los **precios** medios de cada año se les aplica un **incremento** del **2%** anual a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.

3. Estimación de ingresos por el servicio de ENTRENAMIENTO PERSONAL:

Para el cálculo de estos ingresos el IMDECO ha considerado las siguientes hipótesis:

- Se ha aplicado el porcentaje medio estimado de contratación de un **1%** sobre el total de los abonados anuales, lo que representa una media de **16 usuarios**.
- La media de **mensualidades activas** de este servicio se ha establecido en **6 meses/año**.
- A los **precios** medios de cada año se les aplica un **incremento** del **2%** anual a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.

4. Estimación de ingresos por ENTRADAS PUNTUALES Y BONOS:

En la estimación de estos ingresos el IMDECO ha considerado las siguientes hipótesis:

- Se ha aplicado el porcentaje medio estimado de contratación de un **1%** sobre el total potencial de usuarios, lo que representa una media de **32 accesos mensuales**.
- La media de **mensualidades activas** de este modelo se ha establecido en **6 meses/año**.
- A los **precios** medios de cada año se les aplica un **incremento** del **2%** anual a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.

5. Estimación ingresos por ALQUILER DE PISTAS DE PÁDEL:

El IMDECO diferencia dos tipologías de usuarios, por un lado, los abonados a los que se le aplica un descuento, y por otro lado, los externos que pueden reservar con el precio de tarifa.

Las hipótesis aplicadas por la Administración contratante para la estimación de estos ingresos son las siguientes:

- Se considera que los **abonados** que reservan representan el **60%** y los **usuarios externos** el **40%**.
- Se ha aplicado el porcentaje medio estimado de **contratación** de los servicios de alquiler de un **2%** sobre el total de los abonados anuales previstos, representando una media de **64 alquileres/mes**.
- El cálculo de ingresos anual se estima para **11 meses**.
- A los **precios** medios de cada año se les aplica un **incremento** del **2%** anual a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.

6. Estimación de ingresos por VENDING / VENTAS CRUZADAS:

Para el cálculo de estos ingresos, el IMDECO ha estimado las siguientes hipótesis:

- Se ha estimado un número inicial de 1.000 ventas anuales.

- Se establece una media de ingresos 0,50 € por venta.
- A los **precios** medios de cada año se les aplica un **incremento** del **2%** anual a partir del año 3, como ajuste anual del IPC.

7. Estimación ingresos por ALQUILER COMERCIAL:

En la propuesta arquitectónica se ha contemplado una zona comercial a pie de calle de unos 720 m². Los ingresos procedentes de este local comercial han sido estimados por el IMDECO, teniendo en cuenta las siguientes hipótesis:

- Se ha estimado el **precio** del metro cuadrado en **3,90 €/m²**, según el valor actual de los alquileres de la zona.
- Se contempla una **carencia** de **6 meses** en el primer año.
- El **cálculo** de ingresos anual se estima para **11 meses**.
- A los **precios** medios de cada año se les aplica un **incremento** del **2%** anual a partir del año 2, como ajuste anual del IPC.

El conjunto de las estimaciones de ingresos, conforme a las hipótesis señaladas están pormenorizadas en la hoja de cálculo facilitada por el IMDECO junto con el Estudio de viabilidad. Esta Oficina ha comprobado que su cuantificación se ha incorporado en el **cuadro de flujos de caja** necesario para el análisis económico-financiero que se realiza en este informe.

Como resumen, podemos señalar que los ingresos para un periodo de 20 años por **cuotas** suponen el 87,15% del total de los ingresos variables, mientras que el resto de ingresos por **servicios complementarios** (cursos, entrenamiento personal, entradas puntuales, alquileres de pistas de pádel, vending y arrendamiento comercial) conforman el 12,85% restante de los ingresos variables.

100,00%	Ingresos VARIABLES (20 años)	22.275.087,51 €
87,15%	Ingresos Anuales Abonado	19.413.300,99 €
7,20%	Cursos de Natación	1.603.784,34 €
2,91%	Arrendamiento Comercial	647.343,50 €
0,98%	Cursos de Pádel	217.858,26 €
0,82%	Alquileres Pádel	183.374,24 €
0,55%	Vending / Ventas Cruzadas	122.731,64 €
0,21%	Entrenamiento Personal	47.558,28 €
0,18%	Entradas / Bonos por usos	39.136,25 €

Tabla 5. Ingresos variables previstos para un periodo de 20 años.

3. Estimación de costes e inversiones

En este proyecto se van a llevar a cabo una serie de **inversiones** tanto en el momento inicial como a lo largo de su ejecución. En estas inversiones puede diferenciarse, de un lado, la construcción del centro deportivo, y de otro, el

equipamiento necesario para poder desarrollar la gestión y explotación del servicio.

Construcción del centro deportivo:

Esta construcción se llevará a cabo, según queda reflejado en el apartado 5 del PPT, en un plazo no superior a 24 meses a partir de la fecha del Acta de comprobación del replanteo. El presupuesto total de la obra se desglosa del siguiente modo (página 4 del anteproyecto de obra):

CENTRO DEPORTIVO LA JUVENTUD			
CAPITULOS	RESUMEN	IMPORTE	%
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	70.960,18 €	2,00
2	CIMENTACION	177.400,44 €	5,00
3	SANEAMIENTO	70.960,18 €	2,00
4	ESTRUCTURA	532.201,32 €	15,00
5	ALBAÑILERIA Y CUBIERTA	1.241.803,08 €	35,00
6	REVESTIMIENTOS	461.241,14 €	13,00
7	CARPINTERIA CERRAJERIA	496.721,23 €	14,00
8	INSTALACIONES ELECTRICAS	106.440,26 €	3,00
9	FONTANERIA Y SANITARIOS	212.880,53 €	6,00
10	VIDRIOS	70.960,18 €	2,00
11	PINTURAS	106.440,26 €	3,00
	TOTAL P.E.M.	3.548.008,80 €	
	13% GASTOS GENERALES	461.241,14 €	
	6& BENEFICIO INDUSTRIAL	212.880,53 €	
	TOTAL PRESUPUESTO	4.222.130,47 €	

Tabla 6. Presupuesto para la construcción del centro deportivo.

Los espacios con los que contará el centro deportivo son los siguientes:

- **Acceso principal:**
 - Hall+Control
 - Administración
 - Cafetería
 - Distribuidor
 - Serv. Coadyuvantes
 - Vestuarios Colectivos
 - Vestuarios Colectivo de Cursos de natación

- **Zona Piscina:**
 - Piscina Climatizada
 - Con posibilidad de planteamiento de Spa como mejora (Piscina de tratamiento)
 - Sauna, Baño Turco pileta agua fría etc.)
 - Almacén
 - Botiquín
- **Zona Fitness –Wellness:**
 - Salas Clases Dirigidas
 - Sala De Fitness maquinaria.
 - Serv. Nutricional, fisioterapia, etc.
- **Zona equip. Exterior. Terrazas:**
 - Zona Cross-Training
 - Pistas Pádel
 - Otros equipamientos deportivos de exterior.

Inversión en equipamiento:

Se deberá efectuar una inversión inicial para el comienzo de la operación y otras inversiones cada 10 años para actualizar y reponer los equipos según la evolución y tendencias de los servicios prestados.

La inversión inicial se ha estimado, por esta Oficina, que se llevará a cabo cuando se finalice la construcción del centro deportivo, es decir, una vez transcurridos 24 meses desde el inicio del contrato de concesión.

La inversión inicial estimada por la Administración en el estudio de viabilidad es 381.000 € con el siguiente detalle:

CONCEPTOS DE INVERSIÓN	Inversión
Equipamiento Maquinaria	280.000,00 €
Material fitness, salas y piscina (pequeño material)	35.000,00 €
Informática-Telecomunicación	13.500,00 €
Maquinaria mantenimiento y limpieza	5.000,00 €
Equipamiento espacios exteriores	2.500,00 €
Tecnología (Sonido, Informática, Seguridad...)	12.000,00 €
Equipamiento taquillas internas	18.000,00 €
Mobiliario general	4.000,00 €
Decoración y señalética	3.500,00 €
Uniformidad	2.500,00 €
Marketing y Preapertura	5.000,00 €

Tabla 7. Inversión inicial en equipamiento.

A efectos del análisis que se efectúe, se ha excluido como inversión los gastos correspondientes a la “uniformidad”, al considerarse gastos de explotación del servicio que se llevan a cabo cada 10 años.

Por lo que se refiere a los **costes**, el IMDECO los agrupa en dos grupos, los gastos de personal y los gastos de explotación.

Gastos de personal:

Para el cálculo del personal la Administración ha considerado una estructura acorde a la calidad que se le va a suponer al complejo deportivo y conforme al mercado laboral actual, teniendo en cuenta la jornada anual y retribuciones que fija el IV Convenio Colectivo Estatal de Instalaciones Deportivas y Gimnasios, vigente desde el año 2018.

Salario Base Hora	Plus transporte	Salario Bruto/hora	Grupo Convenio	% + Conven	Precio/Hora	GASTOS DE PERSONAL		ANUALIDAD
						GENERAL		
						Nº personas	Total Anual	
9,24 €	0,36 €	9,60 €	G. 1	10%	10,6 €	Director Gerente	1	26.970,58 €
8,47 €	0,36 €	8,83 €	G. 2 I	0%	8,8 €	Responsable Administración - Comercial	0	0,00 €
8,47 €	0,36 €	8,83 €	G. 2 I	0%	8,8 €	Director Técnico	0	0,00 €
7,44 €	0,36 €	7,80 €	G. 3 I	5%	8,2 €	Coordinador Fitness	1	20.918,34 €
7,19 €	0,36 €	7,55 €	G. 4 I	0%	7,6 €	Recepción	3	62.672,45 €
7,44 €	0,36 €	7,80 €	G. 3 I	0%	7,8 €	Comercial y Fidelización	0	0,00 €
7,19 €	0,36 €	7,55 €	G. 3 II	0%	7,6 €	Instructor: Sala Fitness	2,5	52.227,04 €
7,19 €	0,36 €	7,55 €	G. 3 II	0%	7,6 €	Instructor: Acuático	1,5	31.336,22 €
7,19 €	0,36 €	7,55 €	G. 3 II	50%	11,3 €	Instructor: AADD	2	62.672,45 €
7,19 €	0,36 €	7,55 €	G. 3 II	80%	13,6 €	Instructor: PÁDEL	0,5	18.801,73 €
7,19 €	0,36 €	7,55 €	G. 3 II	50%	11,3 €	Entrenadores personales	0,25	7.834,06 €
7,19 €	0,36 €	7,55 €	G. 4 I	0%	7,6 €	SOS	2,5	52.227,04 €
7,28 €	0,36 €	7,64 €	G. 3 I	0%	7,6 €	Community Manager	0	0,00 €
7,19 €	0,36 €	7,55 €	G. 5	0%	7,6 €	Personal mantenimiento	2	41.781,63 €
7,19 €	0,36 €	7,55 €	G. 5	0%	7,6 €	Personal limpieza	4	83.563,26 €
						TT Staff	20,25	461.004,80 €

Tabla 8. Gastos de personal para el primer año de explotación.

Además para la determinación del coste salarial se ha aplicado un **2% de subida salarial** a partir del año 2 de explotación¹⁰.

Gastos de explotación:

En este apartado el IMDECO ha incluido todos los gastos necesarios para gestionar el centro deportivo. El criterio que ha seguido para su estimación se relaciona con el análisis comparado de instalaciones de similares características y con aforos equivalentes a los previstos.

¹⁰ Puede entenderse que el IMDECO ha estimado que la subida salarial se estabilizará como media en ese porcentaje, teniendo en cuenta que el segundo año de explotación es el cuarto año del contrato, en el que podría verse atenuada las actuales tensiones existentes en los costes laborales derivadas de las tasas de inflación actuales y de su previsión para los períodos más inmediatos.

GASTOS DE OPERACIÓN	TOTAL MES	TOTAL AÑO	% c.o.
Contratos mantenimiento (legionela, análisis agua)	525,00 €	6.300,00 €	2,7%
Mantenimiento y reparación	300,00 €	3.600,00 €	1,5%
Contratos y Productos Limpieza	1.320,00 €	15.840,00 €	6,8%
Suministros	15.555,00 €	186.660,00 €	80,3%
Teléfono	110,00 €	1.320,00 €	0,6%
Consumibles	130,00 €	1.560,00 €	0,7%
Comercialización y Publicidad	150,00 €	1.800,00 €	0,8%
Prima de seguros RC	280,00 €	3.360,00 €	1,4%
Relativos a personal (dietas, formación, uniformes)	160,00 €	1.920,00 €	0,8%
Gastos Asesoría / Gestoría	280,00 €	3.360,00 €	1,4%
Varios (fungible deportivo, etc.)	250,00 €	3.000,00 €	1,3%
Otros gastos financieros	300,00 €	3.600,00 €	1,5%
Totales	19.360,00 €	232.320,00 €	100,00%

Tabla 9. Gastos de explotación para el primer año.¹¹

Estos gastos operativos se irán incrementando un **2% anual** a partir del segundo año de explotación, según las previsiones de la Administración.¹²

Respecto a los gastos de suministros, que son los que mayor peso tienen dentro de estos gastos operacionales, su desglose es el siguiente:

SUMINISTROS	TOTAL MES	MESES	TOTAL AÑO	% c.o.	REDUCCIÓN	TOTAL AÑO	% c.o.
Luz	9.200,00 €	12	110.400,00 €	45,4%	ECO 30%	77.280,00 €	41,4%
Agua	2.730,00 €	12	32.760,00 €	13,5%		32.760,00 €	17,6%
Gas	7.800,00 €	10	78.000,00 €	32,1%		54.600,00 €	29,3%
Productos Químicos	1.580,00 €	12	18.960,00 €	7,8%		18.960,00 €	10,2%
Basura	255,00 €	12	3.060,00 €	1,3%		3.060,00 €	1,6%
Totales	21.565,00 €		243.180,00 €	100,00%		186.660,00 €	100,00%

Tabla 10. Estructura gastos de suministros.

Los gastos de suministros, según se refleja en el estudio de viabilidad, han sido calculados según el histórico de otros centros fitness de nueva construcción “*con un enfoque hacia la alta eficiencia energética y calidad de ambiente, así como el uso de energías renovables para la reducción estimada del 30% de los consumos de luz y gas*”.

¹¹ En esta estructura de gastos se ha incorporado “*otros gastos financieros*” al tratarse gastos propios de la explotación del servicio como son los derivados de la gestión de las remesas de cuotas y domiciliación de los usuarios, así como comisiones relacionadas con medios de pago (TPV), todo ello según lo establecido por el IMDECO en el apartado 11 de su escrito de aclaraciones.

¹² En idéntico sentido véase la referencia al pie de la página anterior.

Finalmente, cabe señalar que el concesionario, a partir del undécimo año de explotación (una vez finalizada la aportación pública), deberá efectuar el pago a la Administración de un **canon** mensual de 2.800 euros, lo que corresponde un gasto al año de **33.600 euros**.

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

En primer lugar, debe señalarse que para la realización del presente análisis, se parte de los escenarios elaborados con los datos e hipótesis facilitados por el IMDECO, corrigiendo la tasa de descuento conforme a lo previsto en 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. La tasa de descuento con la que se realizan los cálculos será del 4,76%.¹³

La Administración contratante, en su respuesta al punto 12 del requerimiento de información adicional, enuncia que *“se realiza una tabla de análisis de sensibilidad, mostrando 3 escenarios, aplicando una reducción o un incremento del 15% en el número de abonados y contratos, lo que supone una reducción en el resto de los servicios ofertados en el estudio “estándar objetivo”*”.

Sin embargo, el parámetro que define estos escenarios es el número de abonados del primer año de explotación establecido por el IMDECO, a partir de cual se estima la demanda. El escenario estándar se ha desarrollado con 1.703 abonados, el escenario pesimista con 1.498 abonados y el escenario optimista con 1.962 abonados.

Esta Oficina ha realizado el análisis económico-financiero a partir de esta información.

A. Escenario base ajustado por la Oficina.

Por lo que respecta al análisis del escenario base del proyecto, se ha partido de los datos proporcionados por la Administración contratante, efectuándose los siguientes cambios:

- La inversión en construcción se ha introducido al inicio de la concesión, considerándose una duración de las obras de 24 meses, y efectuándose posteriormente (año 3) la inversión en equipamiento.
- Se ha incorporado en la estructura de costes *“otros gastos financieros”*, como se señaló en el apartado 3 de este mismo epígrafe.
- La duración del contrato de concesión se ha ajustado al periodo de recuperación de la inversión que, de acuerdo con la normativa de aplicación, se sitúa en 20 años (2 años para la ejecución de la obra más

¹³ El cálculo de la tasa de descuento aplicable se desarrolla en el siguiente epígrafe del informe.

18 años para la explotación del servicio), como se explica más adelante en el apartado 5 de este mismo epígrafe.

Con todo ello, el escenario base es el siguiente:

	%	TOTAL	RENTABILIDAD	0	1	2	3	4	5	10	15	20
				Inicio de la concesión	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2032	Año 2037	Año 2042
100,0%	23.275.087,5	INGRESOS Previstos	0,0	0,0	0,0	670.305,3	878.111,1	1.061.501,7	1.315.788,3	1.409.027,1	1.533.815,6	
95,7%	22.275.087,5	Ingresos VARIABLES	0,0	0,0	0,0	570.305,3	778.111,1	961.501,7	1.215.788,3	1.409.027,1	1.533.815,6	
4,3%	1.000.000,0	Ingresos FIJOS	0,0	0,0	0,0	100.000,0	100.000,0	100.000,0	100.000,0	0,0	0,0	
100,0%	-15.117.862,1	COSTES Previstos	0,0	0,0	0,0	-695.824,8	-707.191,3	-721.335,1	-796.412,3	-912.903,5	-1.004.422,1	
58,7%	-8.880.939,3	Costes VARIABLES	0,0	0,0	0,0	-414.758,5	-423.053,7	-431.514,8	-476.427,2	-526.014,1	-580.762,1	
41,3%	-6.236.922,8	Costes FIJOS	0,0	0,0	0,0	-281.066,3	-284.137,6	-289.820,3	-319.985,1	-386.889,4	-423.660,0	
	8.157.225,4	MARGEN OPERATIVO BRUTO		0,0	0,0	-25.519,5	170.919,8	340.166,6	519.376,1	496.123,6	529.393,5	
	35,0%	RENTABILIDAD OPERATIVA BRUTA				-3,8%	19,5%	32,0%	39,5%	35,2%	34,5%	
	-4.733.114,5	Inversiones Realizadas	-4.222.139,5	0,0	-378.500,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	3.424.110,9	Flujos de Caja	-4.222.139,5	0,0	-378.500,0	-25.519,5	170.919,8	340.166,6	519.376,1	496.123,6	529.393,5	
	Tasa de Descuento :	4,76%										
	43.933,3	Flujos de Caja DESCONTADOS	-4.222.139,5	0,0	-344.914,2	-22.199,3	141.932,8	269.652,6	326.368,1	247.131,8	209.040,4	
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-4.222.139,5	-4.222.139,5	-4.567.053,7	-4.589.253,0	-4.447.320,2	-4.177.667,6	-2.443.609,2	-968.056,8	43.933,3	

Tabla 11. Escenario base ajustado por la Oficina.

Los indicadores financieros del proyecto, teniendo en cuenta una duración de 20 años (escenario base ajustado por la Oficina) y de 40 años (periodo contemplado por la Administración, detallado en el Anexo IV), son los siguientes:

	20 años	40 años
VAN	43.933,3	2.858.373,5
TIR	4,84%	7,82%

Tabla 12. Indicadores financieros, escenario base.

La TIR de este escenario base, 4,84%, es muy próxima a la tasa de descuento aplicada del 4,76%, lo que indica que este escenario base ajustado por la Oficina está muy próximo al punto muerto de rentabilidad económico-financiera del contrato de concesión.

B. Escenario punto muerto.

Partiendo de las hipótesis del escenario base ajustado por la Oficina, se ha elaborado el escenario en el que el proyecto alcance el punto muerto, es decir, aquel descenso de la demanda de los servicios objeto del contrato que provoque una reducción de los ingresos y costes variables que hiciesen que la rentabilidad del proyecto fuese cero, y por tanto un eventual descenso mayor de dicha demanda conllevaría pérdidas para el concesionario.

Este punto muerto se ha obtenido tras reducir la demanda en un **0,58%**. En consecuencia, si la demanda disminuyera más de un 0,58% el VAN del contrato sería negativo y el proyecto no sería viable entrando en pérdidas en términos económicos-financieros. En consecuencia, el coste de oportunidad sería negativo para el concesionario.

A continuación, se muestra la estructura de este escenario:

	%	TOTAL	RENTABILIDAD	0	1	2	3	4	5	10	15	20
				Inicio concesión	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2032	Año 2037	Año 2042
	100%	23.146.560,25	INGRESOS Previstos	0,0	0,0	0,0	667.014,6	873.621,4	1.055.953,9	1.308.773,2	1.400.897,0	1.524.965,5
	95,68%	22.146.560,25	Ingresos VARIABLES	0,0	0,0	0,0	567.014,6	773.621,4	955.953,9	1.208.773,2	1.400.897,0	1.524.965,5
	4,32%	1.000.000,00	Ingresos FIJOS	0,0	0,0	0,0	100.000,0	100.000,0	100.000,0	100.000,0	0,0	0,0
	100%	-15.066.619,10	COSTES Previstos	0,0	0,0	0,0	-693.431,6	-704.750,3	-718.845,3	-793.663,3	-909.868,4	-1.001.071,1
	58,60%	-8.829.696,31	Costes VARIABLES	0,0	0,0	0,0	-412.365,4	-420.612,7	-429.024,9	-473.678,2	-522.979,0	-577.411,1
	41,40%	-6.236.922,78	Costes FIJOS	0,0	0,0	0,0	-281.066,3	-284.137,6	-289.820,3	-319.985,1	-386.889,4	-423.660,0
		8.079.941,16	MARGEN OPERATIVO BRUTO		0,0	0,0	-26.417,0	168.871,1	337.108,6	515.110,0	491.028,6	523.894,4
		34,91%	RENTABILIDAD OPERATIVA BRUTA				-4,0%	19,3%	31,9%	39,4%	35,1%	34,4%
		-4.733.114,47	Inversiones Realizadas	-4.222.139,5	0,0	-378.500,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		3.346.826,69	Flujos de Caja	-4.222.139,5	0,0	-378.500,0	-26.417,0	168.871,1	337.108,6	515.110,0	491.028,6	523.894,4
Tasa de Descuento :		4,76%										
	1,58		Flujos de Caja DESCONTADOS	-4.222.139,5	0,0	-344.914,2	-22.980,1	140.231,5	267.228,5	323.687,4	244.593,9	206.869,0
			Flujos de Caja Acumulados Descontados	-4.222.139,5	-4.222.139,5	-4.567.053,7	-4.590.033,7	-4.449.802,2	-4.182.573,7	-2.462.650,1	-1.001.038,2	1,6

Tabla 13. Escenario del punto muerto.

C. Escenario pesimista.

Este escenario pesimista planteado por el IMDECO parte de la premisa de que en el primer año de explotación el número de abonados sean 1.498, en vez de los 1.703 que se estiman para el escenario base. Este escenario planteado por la Administración contratante responde a una disminución del 15% de la masa total de ingresos, aunque la reducción de la demanda de abonados que se deduce es del 12,04%. A partir de este número de abonados el escenario evoluciona con las hipótesis del escenario base. A continuación, se muestra la estructura de este escenario:

			0	1	2	3	4	5	10	15	20
				Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	Inicio de la concesión	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037	2042
100%	20.689.104,71	INGRESOS Previstos	0,0	0,0	0,0	604.353,2	788.944,9	950.383,3	1.174.633,8	1.245.213,2	1.355.621,6
95,17%	19.689.104,71	Ingresos VARIABLES	0,0	0,0	0,0	504.353,2	688.944,9	850.383,3	1.074.633,8	1.245.213,2	1.355.621,6
4,83%	1.000.000,00	Ingresos FIJOS	0,0	0,0	0,0	100.000,0	100.000,0	100.000,0	100.000,0	0,0	0,0
100%	-14.086.252,20	COSTES Previstos	0,0	0,0	0,0	-647.646,4	-658.049,4	-671.210,4	-741.070,5	-851.801,7	-936.960,8
55,72%	-7.849.329,42	Costes VARIABLES	0,0	0,0	0,0	-366.580,2	-373.911,8	-381.390,0	-421.085,4	-464.912,3	-513.300,8
44,28%	-6.236.922,78	Costes FIJOS	0,0	0,0	0,0	-281.066,3	-284.137,6	-289.820,3	-319.985,1	-386.889,4	-423.660,0
6.602.852,51	MARGEN OPERATIVO BRUTO		0,0	0,0	-43.293,3	130.895,5	279.173,0	433.563,4	393.411,5	418.660,8	
31,91%	RENTABILIDAD OPERATIVA BRUTA				-7,2%	16,6%	29,4%	36,9%	31,6%	30,9%	
-4.733.114,47	Inversiones Realizadas		-4.222.139,5	0,0	-378.500,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1.869.738,04	Flujos de Caja		-4.222.139,5	0,0	-378.500,0	-43.293,3	130.895,5	279.173,0	433.563,4	393.411,5	418.660,8
Tasa de Descuento :	4,76%										
-839.131,34	Flujos de Caja DESCONTADOS		-4.222.139,5	0,0	-344.914,2	-37.660,7	108.696,4	221.302,5	272.444,7	195.968,3	165.315,7
	Flujos de Caja Acumulados Descontados		-4.222.139,5	-4.222.139,5	-4.567.053,7	-4.604.714,3	-4.496.017,9	-4.274.715,5	-2.825.070,4	-1.630.952,8	-839.131,3

Tabla 14. Escenario pesimista.

Este escenario presenta los siguientes indicadores financieros:

VAN	-839.131,34
TIR	2,91%

Tabla 15. Indicadores financieros, es cenario pesimista.

El concesionario no recuperaría la inversión realizada, obteniendo una TIR de 2,91%, inferior a la tasa de descuento, y un VAN ampliamente negativo, que define la inviabilidad económico-financiera del proyecto.

D. Escenario optimista.

En este escenario, el IMDECO ha estimado el número de abonados en el primer año en 1.962, en vez de los 1.703 abonados del escenario base. Esto supone un incremento de la demanda de abonos en torno al 15%, con la intención de mostrar de forma aproximadamente simétrica a la variación estimada en el escenario pesimista. A partir de estos abonados el escenario evoluciona con las hipótesis del escenario base. Se muestra la estructura de este escenario:

			0	1	2	3	4	5	10	15	16	20
				Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	Inicio de la concesión	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037	2038	2042
100%	26.549.204,65	INGRESOS Previstos	0,0	0,0	0,0	753.807,4	991.004,6	1.202.188,9	1.494.504,3	1.616.432,2	1.603.480,6	1.759.427,3
96,23%	25.549.204,65	Ingresos VARIABLES	0,0	0,0	0,0	653.807,4	891.004,6	1.102.188,9	1.394.504,3	1.616.432,2	1.603.480,6	1.759.427,3
3,77%	1.000.000,00	Ingresos FIJOS	0,0	0,0	0,0	100.000,0	100.000,0	100.000,0	100.000,0	0,0	0,0	0,0
100%	-16.423.232,33	COSTES Previstos	0,0	0,0	0,0	-756.788,3	-769.374,1	-784.761,6	-866.440,2	-990.220,0	-1.009.352,4	-1.089.785,8
62,02%	-10.186.309,55	Costes VARIABLES	0,0	0,0	0,0	-475.722,1	-485.236,5	-494.941,2	-546.455,1	-603.330,6	-615.397,2	-666.125,7
37,98%	-6.236.922,78	Costes FIJOS	0,0	0,0	0,0	-281.066,3	-284.137,6	-289.820,3	-319.985,1	-386.889,4	-393.955,2	-423.660,0
10.125.972,32	MARGEN OPERATIVO BRUTO		0,0	0,0	-2.981,0	221.630,5	417.427,4	628.064,1	626.212,2	594.128,2	669.641,6	
38,14%	RENTABILIDAD OPERATIVA BRUTA				-0,4%	22,4%	34,7%	42,0%	38,7%	37,1%	38,1%	
-4.733.114,47	Inversiones Realizadas		-4.222.139,5	0,0	-378.500,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5.392.857,85	Flujos de Caja		-4.222.139,5	0,0	-378.500,0	-2.981,0	221.630,5	417.427,4	628.064,1	626.212,2	594.128,2	669.641,6
Tasa de Descuento :	4,76%											
1.162.426,10	Flujos de Caja DESCONTADOS		-4.222.139,5	0,0	-344.914,2	-2.593,1	184.043,2	330.897,8	394.666,1	311.932,2	282.515,0	264.419,9
	Flujos de Caja Acumulados Descontados		-4.222.139,5	-4.222.139,5	-4.567.053,7	-4.569.646,8	-4.385.603,6	-4.054.705,8	-1.960.417,3	-128.422,6	154.092,4	1.162.426,1

Tabla 16. Escenario optimista.

Este escenario presenta los siguientes indicadores financieros:

VAN	1.162.426,10
TIR	6,91%

Tabla 17. Indicadores financieros, escenario optimista.

El concesionario obtendría beneficio con una rentabilidad del 6,91%, con un VAN positivo del 1.162.426,10 euros.

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

Como ya se ha señalado, el período de duración previsto en la documentación remitida por la entidad proponente para el contrato es de 40 años, no pudiendo prorrogarse.

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:

$$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t} \geq 0$$

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)					
jun-22	jul-22	ago-22	sep-22	oct-22	nov-22
2,65	2,33	2,18	2,95	3,31	3,11
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					4,76%

Tabla 17: Cálculo de la tasa de descuento aplicable

En el momento de emitirse este informe, en el cálculo de la tasa de descuento se utiliza la media de los meses comprendidos entre junio y noviembre de 2022, estableciéndose el resultado en una tasa del 4,76%.

Evaluated el escenario base ajustado por la Oficina que se desarrolla en la documentación facilitada de este proyecto, el período de recuperación de las inversiones se alcanza en 20 años.

Se muestran los hitos principales de la concesión analizada, en el horizonte temporal que se detalla en la siguiente ilustración.

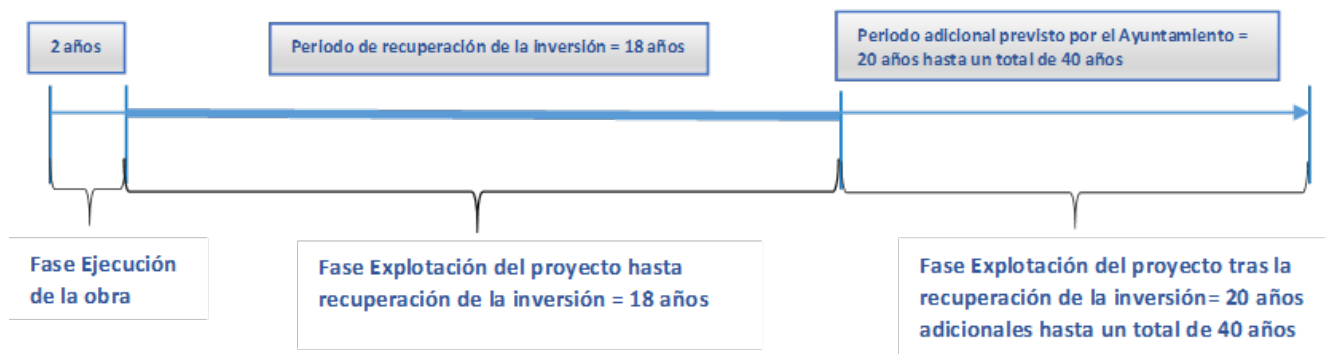


Ilustración 1. Hitos principales de la concesión

En conclusión, conforme a la aplicación del artículo 29 de la LCSP y del 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, en los escenarios analizados, **no estaría fundamentado establecer un período de duración para este contrato superior a 20 años.**

6. Análisis de transferencia de riesgo operacional

El artículo 14 de la LCSP define el contrato de concesión de obras como aquel que tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones previstas para el contrato de obras, incluidas las de restauración y reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos, y en el que la contraprestación a favor de aquel consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra en el sentido del apartado cuarto siguiente, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio. El cuarto apartado de este artículo, señala además que el derecho de explotación de las obras debe implicar la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos establecidos el propio apartado.

La transferencia al concesionario del riesgo operacional en la explotación de las obras debe abarcar el riesgo de demanda o de suministro, o ambos, entendiendo por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y el riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

Además, el segundo párrafo de ese mismo apartado establece que: *“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.”

Para analizar la transferencia del riesgo operacional podemos realizar un estudio en el que se correlacione el volumen económico de la inversión que debe efectuarse y los gastos de explotación en los que se vaya a incurrir, con la aportación municipal y los pagos procedentes de los usuarios de la instalación. Estos datos están detallados en el Escenario Base analizado a 20 años. El resumen de los importes, actualizados con la tasa de descuento, se muestra en el siguiente gráfico:

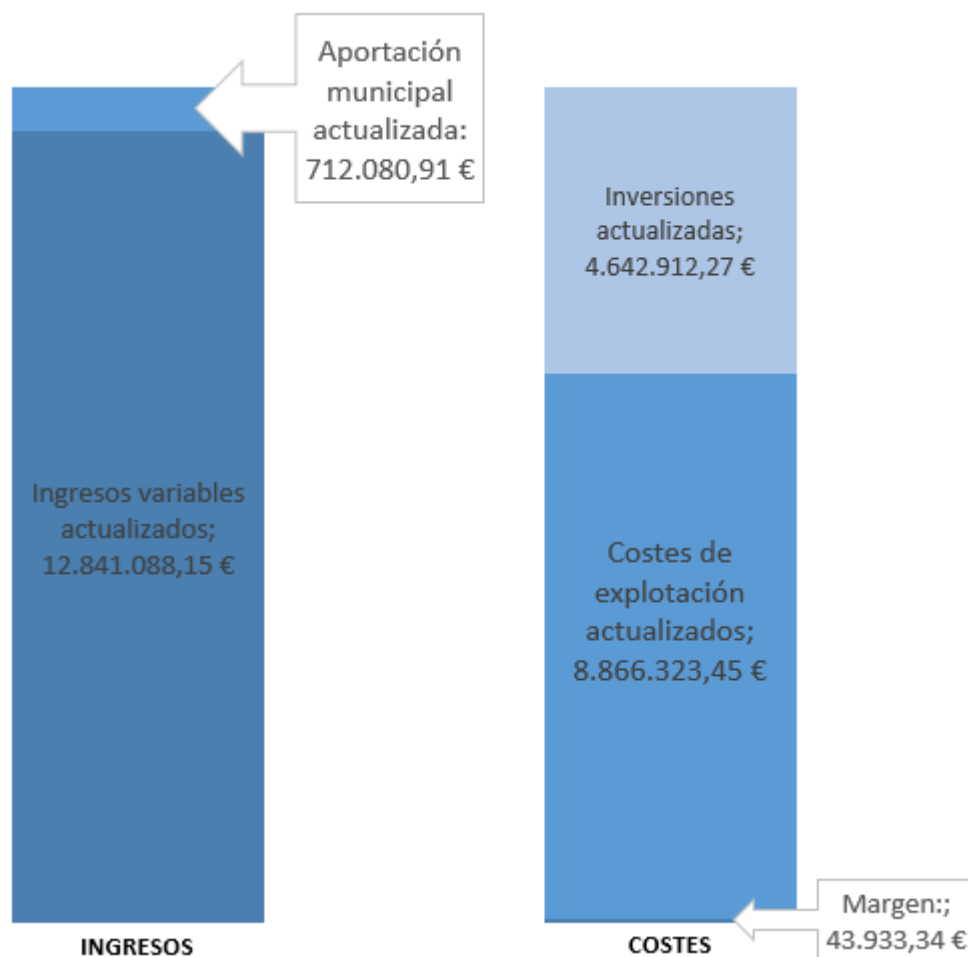


Ilustración 2. Estructura de ingresos y costes del contrato de concesión.

La aportación municipal que se otorgará durante los 10 primeros años de explotación, es decir, el único ingreso fijo que percibirá el concesionario, supone el **15,51%** de las inversiones que este debe de llevar a cabo durante la ejecución del contrato. El coste de la inversión restante, junto con los gastos de explotación donde se incluye el canon al que debe hacer frente el concesionario a partir del año 11 de explotación, deberán ser cubiertos con los ingresos que el

concesionario obtenga de la explotación de la instalación deportiva. Se recuerda que a los 20 años del contrato de concesión el Valor Actual Neto (VAN) es de 43.933,34€.

El concesionario depende directamente de los ingresos de terceros, provenientes de la demanda de los servicios deportivos, para cubrir tanto la inversión que debe de llevar a cabo como el resto de costes de explotación del contrato de concesión. Tratándose de una instalación de la que no se tienen datos históricos de demanda, todos los ingresos previstos se basan en estimaciones realizadas en relación con la población objetivo y en instalaciones parecidas.

Partiendo del escenario base facilitado por la Administración contratante y ajustado por la Oficina, una reducción de la demanda del 0,58% llevaría la concesión al punto muerto, a una rentabilidad económico-financiera nula.

Teniendo en consideración que el volumen de negocio total de la concesionaria generado durante la duración del contrato presenta, necesariamente, un carácter prospectivo y, por definición, incierto, una reducción de la demanda superior al 0,58%, que llevaría a pérdidas a la concesionaria, no cabe considerarse como un riesgo improbable.

Al margen del riesgo de demanda, se deben tener en cuenta como posibles riesgos los derivados de la construcción de la instalación deportiva. Entre ellos podemos destacar los siguientes:

- Riesgo de geotécnicos.
- Riesgo de sobrecostes de construcción.
- Riesgo de accidentes laborales.
- Riesgo de alargamiento del plazo de construcción que pueda conllevar penalizaciones.

No obstante, debe mencionarse la existencia de una medida de mitigación parcial de estos riesgos incluida en el PPT que supone la obligación de suscribir por parte del contratista diversos seguros, cuya póliza debe de dar cobertura a riesgos relativos la redacción del proyecto de ejecución, dirección técnica de la obra, ejecución de la obra y explotación de las instalaciones, durante el periodo que dure 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 obras estaría justificado 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

El objeto a alcanzar en este contrato es la construcción y gestión de la instalación deportiva “Polideportivo de la Juventud”. El Ayuntamiento de Córdoba, de acuerdo con la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, tiene competencias propias sobre promoción del deporte y gestión de equipamientos deportivos de uso público, siendo el IMDECO el órgano encargado de ejercer tales competencias con el fin de fomentar la educación física y el deporte como principio rector de la política social y económica. Por tanto, dicho Instituto pretende la licitación de un contrato de concesión encuadrado en la definición desarrollada en el Artículo 14 de la LCSP “Contrato de concesión de obras.”

En relación con el estudio de viabilidad, la LCSP establece que debe incluirse la justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión frente a otros tipos contractuales.

A pesar de no haber introducido un análisis cuantitativo¹⁴ acerca de la idoneidad de la utilización de la concesión como modelo de contratación para el proyecto, debe tenerse en cuenta que se trata de un servicio público cuya necesidad está acreditada, y la documentación aportada justifica la idoneidad del modelo de concesión.

Tras revisar la documentación del expediente, puede concluirse que las características del proyecto encajan con los requisitos y las previsiones establecidas en el artículo 14 de la LCSP, por lo que puede emitirse una opinión favorable acerca de la idoneidad de la utilización del contrato de concesión de obras.

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

Tal y como se ha comprobado en el apartado de análisis de escenarios, a los 20 años de concesión el VAN alcanza los 43.933,34 euros, con una TIR de 4,84%,

¹⁴ 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.

muy próxima a la tasa de descuento de 4,76%. Las inversiones requeridas en el contrato de concesión son de 4.733.114,47 euros.

Si la demanda disminuyera más de un 0,58% el contrato de concesión entraría en pérdidas, teniendo en cuenta que como la instalación deportiva es de nueva construcción no se tienen datos históricos sobre la demanda, lo que entraña un grado significativo de incertidumbre.

Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, se considera que la rentabilidad económico-financiera del proyecto y resto de indicadores económicos se podrían considerar dentro de los límites de la sostenibilidad conforme a una duración de 20 años de la concesión.

VI. CONCLUSIONES

Acorde al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Córdoba y conforme a la información incluida en los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la documentación aportada y las estimaciones tanto de demanda e ingresos como de costes e inversiones, con las puntualizaciones que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este documento, se considera que han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo.
- En relación con el plazo previsto para el contrato, conforme a lo establecido en los apartados 6 y 9 del artículo 29 de la LCSP y en 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, y según lo analizado anteriormente, **no estaría suficientemente justificado establecer una duración del contrato superior a 20 años.**
- **Respecto al riesgo operacional transferido, de acuerdo con la información facilitada, se puede concluir que no es desdeñable en condiciones normales de funcionamiento.** El 95,7% de los ingresos dependen de la demanda de los servicios ofertados en la concesión y si la demanda disminuyera más de un 0,58% el contrato de concesión entraría en pérdidas. Dado que es una instalación nueva no se dispone de datos históricos, por lo que la certeza de la estimación de la demanda es limitada. Conforme al análisis realizado, el concesionario está expuesto a las incertidumbres del mercado y no tiene garantizada la recuperación de la inversión ni la cobertura de sus costes.

- Teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres expuestos en los apartados anteriores, se considera que la rentabilidad económico-financiera del proyecto y resto de indicadores económicos se podrían entender dentro de los límites de la sostenibilidad con el riesgo asumido en la concesión durante los 20 años de plazo máximo de la misma.

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

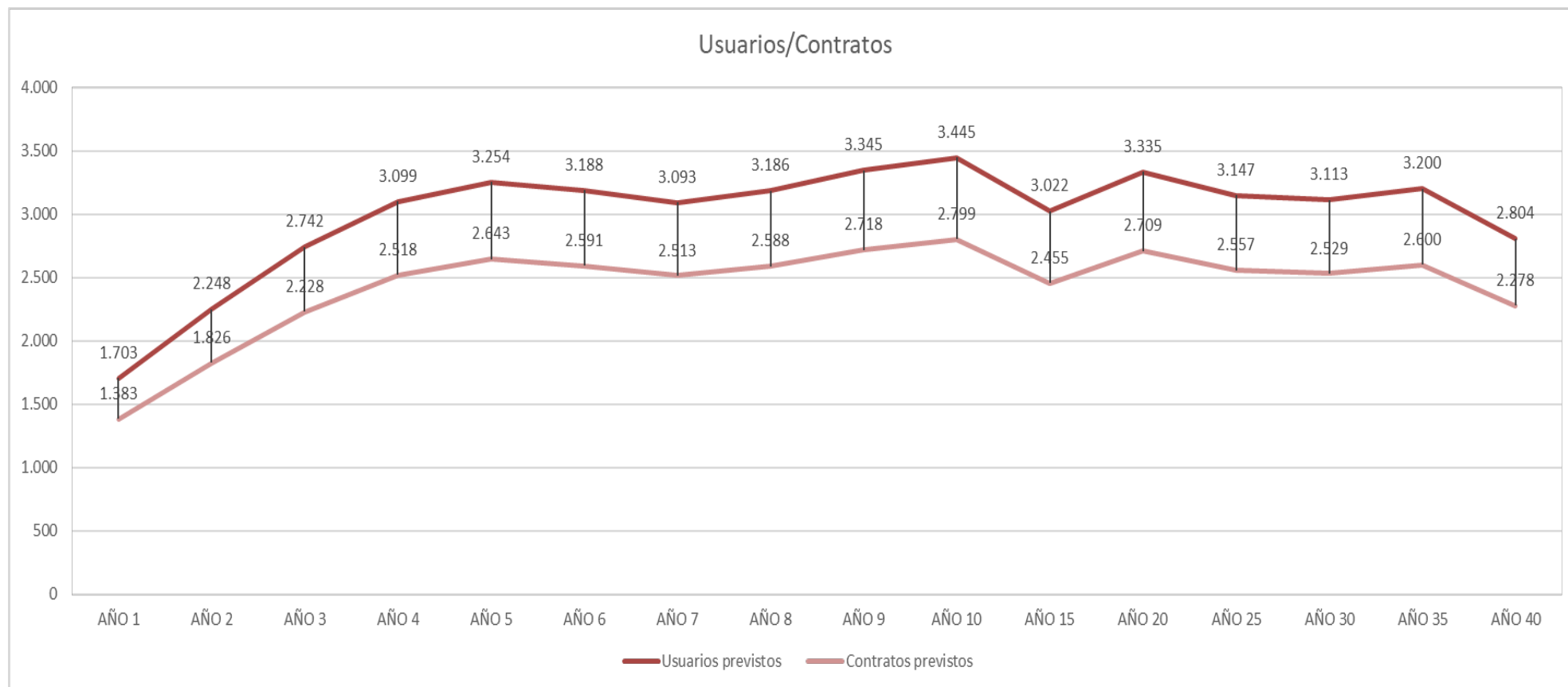
1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 07 de octubre de 2022:

- Informe-Propuesta para la remisión de Oficio a la Oficina Nacional de Evaluación solicitando informe preceptivo previo a la licitación del contrato de concesión de obra y gestión de servicios públicos a celebrar por el IMDECO para la construcción y explotación de la obra IDM Polideportivo de la Juventud.
- Memoria y Estudio de Viabilidad Polideportivo de la Juventud.
- Informe jurídico sobre borradores de pliego para la contratación del contrato de concesión de obra pública para construcción de equipamiento deportivo en parcela “Pabellón Deportivo de la Juventud”.
- Anteproyecto concesión de obra pública para la construcción de equipamiento deportivo en parcela “Pabellón Deportivo de la Juventud”.
- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir la contratación de la gestión en modalidad de concesión, de los servicios del Polideportivo de la Juventud de Córdoba, con previa ejecución de las obras de construcción.
- Pliego de Prescripciones Técnicas que ha de regir la contratación de la gestión, en modalidad de concesión, de los servicios de la IDM de la Juventud de Córdoba, con previa ejecución de las obras de construcción.
- Hoja de cálculo Excel en la que se incluye el modelo económico del contrato.

2. Documentación adicional facilitada el día 14 de noviembre de 2022, tras el requerimiento de información realizado por la ONE:

- Designación representante IMDECO, en la ONE.
- Escrito de aclaraciones en relación al requerimiento de información adicional remitido por la ONE.
- Estudio de viabilidad corregido.
- Anteproyecto concesión de obra pública para construcción de equipamiento deportivo en parcela “Pabellón deportivo de la juventud”.

ANEXO II: EVOLUCIÓN DE LOS USUARIOS/CONTRATOS A LO LARGO DE LA DURACIÓN DEL CONTRATO.



ANEXO III: CÁLCULO DE LOS TICKETS MEDIOS

Matrícula / Inscripción:

Destinado a:	CUOTA MENSUAL INTEGRAL	Edad / Años	MATRÍCULA			% Penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente
			PVP	Base	IVA						
INDIVIDUAL/ADULTO	CUOTA INTEGRAL	+21 A -65	25,00 €	20,66 €	4,34 €	55%	550	11.363,64 €	20,66 €	11.363,64 €	20,66 €
ESPECIAL/JOVEN/SÉNIOR	CUOTA INTEGRAL	+16 A -21 Y +65	25,00 €	20,66 €	4,34 €	20%	200	4.132,23 €		4.132,23 €	20,66 €
FAMILIAR	CUOTA INTEGRAL	2 ADULTOS + 2 HIJOS -16	25,00 €	20,66 €	4,34 €	25%	250	5.165,29 €		1.291,32 €	5,17 €
total						100%	1.000	20.661,16 €	20,66 €	16.787,19 €	16,79 €

Cuotas mensuales:

Destinado a:	CUOTA MENSUAL INTEGRAL	Edad / Años	PVP Mercado	Base	IVA	% Descuento	% Penetración	Nº Contratos	facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente
INDIVIDUAL/ADULTO	CUOTA INTEGRAL	+21 A -65	38,90 €	32,15 €	6,75 €	0%	55%	550	17.681,82 €	34,79 €	17.681,82 €	32,15 €
ESPECIAL/JOVEN/SÉNIOR	CUOTA INTEGRAL	+16 A -21 Y +65	29,90 €	24,71 €	5,19 €	23%	20%	200	4.942,15 €		4.942,15 €	24,71 €
FAMILIAR	CUOTA INTEGRAL	2 ADULTOS + 2 HIJOS -16	58,90 €	48,68 €	10,22 €	50%	25%	250	12.169,42 €		3.042,36 €	12,17 €
total						100%	1.000	34.793,39 €	34,79 €	25.666,32 €	25,67 €	

Cuotas larga duración:

Estimación sobre 100 abonados 100

Destinado a:	CUOTA MENSUAL INTEGRAL LARGA DURACIÓN	Edad / Años	Meses Contrato	PVP Real	% Descuento	PVP Estimado	PVP Mercado	Base	IVA	Precio por Mes	Ahorro por Mes	Descuento Cliente	% penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación por Cliente	Ticket Medio Cliente
INDIVIDUAL/ADULTO	CUOTA TRIMESTRAL (3 MESES)	+21 A -65	3	116,70 €	15%	99,20 €	99,20 €	81,98 €	17,22 €	33,07 €	0,4	-17,51 €	35%	35	2.869,42 €	111,16 €	956,47 €	27,33 €
	CUOTA SEMESTRAL (6 MESES)		6	233,40 €	20%	186,72 €	186,72 €	154,31 €	32,41 €	31,12 €	1,2	-46,68 €	20%	20	3.086,28 €		514,38 €	25,72 €
ESPECIAL/JOVEN/SÉNIOR	CUOTA TRIMESTRAL (3 MESES)	+16 A -21 Y	3	89,70 €	15%	76,25 €	76,15 €	62,93 €	13,22 €	25,38 €	0,5	-13,46 €	15%	15	944,01 €		314,67 €	20,98 €
	CUOTA SEMESTRAL (6 MESES)	+65	6	179,40 €	20%	143,52 €	143,52 €	118,61 €	24,91 €	23,92 €	1,2	-35,88 €	10%	10	1.186,12 €		197,69 €	19,77 €
FAMILIAR	CUOTA TRIMESTRAL (3 MESES)	2 ADULTOS +	3	176,70 €	15%	150,20 €	150,20 €	124,13 €	26,07 €	50,07 €	0,4	-26,51 €	15%	15	1.861,98 €		155,17 €	10,34 €
	CUOTA SEMESTRAL (6 MESES)	2 HIJOS -16	6	353,40 €	20%	282,72 €	282,72 €	233,65 €	49,07 €	47,12 €	1,2	-70,68 €	5%	5	1.168,26 €		48,68 €	9,74 €
total												100%	100	11.116,07 €	111,16 €	2.187,05 €	21,87 €	

Entrada puntual y bonos:

Estimación sobre 100 ventas/mes 100

Destinado a:	ENTRADA, BONO INTEGRAL	Edad / Años	Accesos	PVP Mercado	Base	IVA	Precio sesión / uso	% Penetración	Facturación	Ticket Medio	
PÚBLICO INTERESADO	ENTRADA PUNTUAL INTEGRAL	+16 A ∞	1	7,00 €	5,79 €	1,21 €	7,00 €	85%	491,74 €	4,92 €	
	BONO INTEGRAL - 10 SESIONES (2 MESES)		10	40,00 €	33,06 €	6,94 €	4,00 €	15%	495,87 €	4,96 €	
total									100%	987,60 €	9,88 €

Cursos acuáticos:

																	Estimación sobre 100 ventas/mes	
																	100	
Destinado a:	CURSOS EN AGUA (45' SESIÓN)	Edad / Años	PVP Estimado	Base	IVA	% Descuento	PVP Mercado	Base	IVA	Precio por Mes (3 meses)	Descuento Cliente	% penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación	Ticket Medio	
ABONADO: TRIMESTRE	ENSEÑANZA NATACIÓN - 2 DÍAS/SEMANA	+ 6 MESES	115,00 €	95,04 €	24,15 €	30%	80,50 €	66,53 €	13,97 €	26,83 €	-34,50 €	55%	55	3.659,09 €	68,04 €	1.219,70 €	22,18 €	
	ENSEÑANZA NATACIÓN - 1 DÍA/SEMANA		60,00 €	49,59 €	12,60 €	30%	42,00 €	34,71 €	7,29 €	14,00 €	-18,00 €	15%	15	520,66 €		173,55 €	11,57 €	
EXTERNOS: TRIMESTRE	ENSEÑANZA NATACIÓN - 2 DÍAS/SEMANA		115,00 €	95,04 €	24,15 €	0%	115,00 €	95,04 €	19,96 €	38,33 €	0,00 €	25%	25	2.376,03 €		792,01 €	31,68 €	
	ENSEÑANZA NATACIÓN - 1 DÍA/SEMANA		60,00 €	49,59 €	12,60 €	0%	60,00 €	49,59 €	10,41 €	20,00 €	0,00 €	5%	5	247,93 €		82,64 €	16,53 €	
total												100%	100	6.803,72 €	68,04 €	2.267,91 €	22,68 €	

Cursos pádel:

																	Estimación sobre 100 ventas/mes	
																	100	
Destinado a:	CURSOS PÁDEL (45' SESIÓN)	Edad / Años	PVP Estimado	Base	IVA	% Descuento	PVP Mercado	Base	IVA	Precio por Mes (3 meses)	Descuento Cliente	% penetración	Nº Contratos	Facturación Contratos	Ticket Medio Contrato	Facturación	Ticket Medio	
ABONADO: MENSUAL	ENSEÑANZA PÁDEL - 2 DÍAS/SEMANA	+ 6 MESES	54,00 €	44,63 €	11,34 €	30%	37,80 €	31,24 €	6,56 €	12,60 €	-16,20 €	55%	55	1.718,18 €	32,57 €	572,73 €	10,41 €	
	ENSEÑANZA PÁDEL - 1 DÍA/SEMANA		33,00 €	27,27 €	6,93 €	30%	23,10 €	19,09 €	4,01 €	7,70 €	-9,90 €	15%	15	286,36 €		95,45 €	6,36 €	
EXTERNOS: MENSUAL	ENSEÑANZA PÁDEL - 2 DÍAS/SEMANA		54,00 €	44,63 €	11,34 €	0%	54,00 €	44,63 €	9,37 €	18,00 €	0,00 €	25%	25	1.115,70 €		371,90 €	14,88 €	
	ENSEÑANZA PÁDEL - 1 DÍA/SEMANA		33,00 €	27,27 €	6,93 €	0%	33,00 €	27,27 €	5,73 €	11,00 €	0,00 €	5%	5	136,36 €		45,45 €	9,09 €	
total												100%	100	3.256,61 €	32,57 €	1.085,54 €	10,86 €	

Entrenamiento personal:

Estimación sobre 100 ventas/mes

100

Destinado a:	TIPOS	Sesiones / Mes	PVP Estimado	Base	IVA	% Descuento	PVP Mercado	Base	IVA	Precio Sesión	Descuento Cliente	% Penetración	Facturación	Ticket Medio
ABONADO (3 MESES CONSUMO)	PT 1-SESIÓN	1	35,00 €	28,93 €	35,00 €	10%	31,50 €	26,03 €	5,47 €	31,50 €	-3,50 €	30%	780,99 €	7,81 €
	PT BONO 4-SESIONES	4	140,00 €	115,70 €	140,00 €	15%	119,00 €	98,35 €	20,65 €	29,75 €	-21,00 €	15%	368,80 €	3,69 €
	PT BONO 8-SESIONES	8	280,00 €	231,40 €	280,00 €	20%	224,00 €	185,12 €	38,88 €	28,00 €	-56,00 €	5%	115,70 €	1,16 €
	PT DÚO 1-SESIÓN	1	55,00 €	45,45 €	55,00 €	10%	49,50 €	40,91 €	8,59 €	24,75 €	-5,50 €	15%	306,82 €	3,07 €
	PT DÚO BONO 4-SESIONES	4	220,00 €	181,82 €	220,00 €	15%	187,00 €	154,55 €	32,45 €	23,38 €	-33,00 €	5%	96,59 €	0,97 €
	PT DÚO BONO 8-SESIONES	8	440,00 €	363,64 €	440,00 €	20%	352,00 €	290,91 €	61,09 €	22,00 €	-88,00 €	2%	36,36 €	0,36 €
EXTERNO (3 MESES CONSUMO)	PT 1-SESIÓN	1	35,00 €	28,93 €	35,00 €	0%	35,00 €	28,93 €	6,07 €	35,00 €	0,00 €	12%	347,11 €	3,47 €
	PT BONO 4-SESIONES	4	140,00 €	115,70 €	140,00 €	10%	126,00 €	104,13 €	21,87 €	31,50 €	-14,00 €	6%	156,20 €	1,56 €
	PT BONO 8-SESIONES	8	280,00 €	231,40 €	280,00 €	15%	238,00 €	196,69 €	41,31 €	29,75 €	-42,00 €	2%	49,17 €	0,49 €
	PT DÚO 1-SESIÓN	1	55,00 €	45,45 €	55,00 €	0%	55,00 €	45,45 €	9,55 €	27,50 €	0,00 €	5%	113,64 €	1,14 €
	PT DÚO BONO 4-SESIONES	4	220,00 €	181,82 €	220,00 €	10%	198,00 €	163,64 €	34,36 €	24,75 €	-22,00 €	2%	40,91 €	0,41 €
	PT DÚO BONO 8-SESIONES	8	440,00 €	363,64 €	440,00 €	15%	374,00 €	309,09 €	64,91 €	23,38 €	-66,00 €	1%	19,32 €	0,19 €
total												100%	2.431,61 €	24,32 €

Alquiler de pistas de pádel:

Estimación sobre 100 ventas/mes

100

PÁDEL	Edad / Años	PVP Estimado	Base	IVA	% Descuento	PVP Mercado	Base	IVA	Descuento Cliente	% Penetración	Facturación	Ticket Medio
1 HORA	+16 A ∞	12,20 €	10,08 €	12,20 €	25%	9,15 €	7,56 €	1,59 €	-3,05 €	15%	113,43 €	1,13 €
1 HORA CON LUZ		18,20 €	15,04 €	18,20 €	25%	13,65 €	11,28 €	2,37 €	-4,55 €	20%	225,62 €	2,26 €
1,5 HORA		18,20 €	15,04 €	18,20 €	25%	13,65 €	11,28 €	2,37 €	-4,55 €	10%	112,81 €	1,13 €
1,5 HORA CON LUZ		24,20 €	20,00 €	24,20 €	25%	18,15 €	15,00 €	3,15 €	-6,05 €	15%	225,00 €	2,25 €
1 HORA		12,20 €	10,08 €	12,20 €	0%	12,20 €	10,08 €	2,12 €	0,00 €	10%	100,83 €	1,01 €
1 HORA CON LUZ		18,20 €	15,04 €	18,20 €	0%	18,20 €	15,04 €	3,16 €	0,00 €	15%	225,62 €	2,26 €
1,5 HORA		18,20 €	15,04 €	18,20 €	0%	18,20 €	15,04 €	3,16 €	0,00 €	5%	75,21 €	0,75 €
1,5 HORA CON LUZ		24,20 €	20,00 €	24,20 €	0%	24,20 €	20,00 €	4,20 €	0,00 €	10%	200,00 €	2,00 €
total										100%	1.278,51 €	12,79 €

ANEXO IV: ESCENARIO A 40 AÑOS, PERIODO CONTEMPLADO POR LA ADMINISTRACIÓN

%	TOTAL	RENTABILIDAD	0	1	2	3	4	5	10	15	20	30	40
			Inicio de la concesión	Año 2023	Año 2024	Año 2025	Año 2026	Año 2027	Año 2032	Año 2037	Año 2042	Año 2052	Año 2062
100,0%	60.233.303,1	INGRESOS Previsitos	0,0	0,0	0,0	670.305,3	878.111,1	1.061.501,7	1.315.788,3	1.409.027,1	1.533.815,6	1.869.034,0	2.137.960,7
98,3%	59.233.303,1	Ingresos VARIABLES	0,0	0,0	0,0	570.305,3	778.111,1	961.501,7	1.215.788,3	1.409.027,1	1.533.815,6	1.869.034,0	2.137.960,7
1,7%	1.000.000,0	Ingresos FIJOS	0,0	0,0	0,0	100.000,0	100.000,0	100.000,0	100.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100,0%	-39.853.904,1	COSTES Previsitos	0,0	0,0	0,0	-695.824,8	-707.191,3	-721.335,1	-796.412,3	-912.903,5	-1.004.422,1	-1.217.026,7	-1.476.190,6
58,4%	-23.274.150,2	Costes VARIABLES	0,0	0,0	0,0	-414.758,5	-423.053,7	-431.514,8	-476.427,2	-526.014,1	-580.762,1	-707.945,7	-862.981,9
41,6%	-16.579.753,9	Costes FIJOS	0,0	0,0	0,0	-281.066,3	-284.137,6	-289.820,3	-319.985,1	-386.889,4	-423.660,0	-509.081,0	-613.208,7
	20.379.399,0	MARGEN OPERATIVO		0,0	0,0	-25.519,5	170.919,8	340.166,6	519.376,1	496.123,6	529.393,5	652.007,2	661.770,1
	33,8%	RENTABILIDAD OPERATIVA				-3,8%	19,5%	32,0%	39,5%	35,2%	34,5%	34,9%	31,0%
	-5.316.004,5	Inversiones Realizadas	-4.222.139,5	0,0	-378.500,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	15.063.394,5	Flujos de Caja	-4.222.139,5	0,0	-378.500,0	-25.519,5	170.919,8	340.166,6	519.376,1	496.123,6	529.393,5	652.007,2	661.770,1
	Tasa de Descuento :	4,76%											
	2.858.373,5	Flujos de Caja DESCONTADOS	-4.222.139,5	0,0	-344.914,2	-22.199,3	141.932,8	269.652,6	326.368,1	247.131,8	209.040,4	161.781,9	103.183,5
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-4.222.139,5	-4.222.139,5	-4.567.053,7	-4.589.253,0	-4.447.320,2	-4.177.667,6	-2.443.609,2	-968.056,8	43.933,3	1.634.879,2	2.858.373,5
	2.858.373,5	VAN											
	7,82%	TIR											