

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

24025

Concesión de servicios para la gestión y explotación del Centro Deportivo Municipal Bañueta y de las pistas de pádel Matías Landaburu

Ayuntamiento de Amurrio

Diciembre 2024

DATOS DEL EXPEDIENTE

N.º Expediente ONE: 28/2024

N.º Expediente órgano solicitante: 2024/478

Tipo de informe: Ordinario

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Concesión de servicios para la gestión y explotación del centro deportivo municipal Bañueta y de las pistas de pádel Matías Landaburu

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Amurrio

Órgano contratación: Junta de Gobierno Local, por delegación del Pleno del Ayuntamiento de Amurrio

Fecha solicitud inicial: 07/08/2024

Fechas recepción información complementaria: 23/09/2024, 23/10/2024, 30/10/2024 y 21/11/2024



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>

Este informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada en día 20 de diciembre de 2024. 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: solicitud de informe y documentación.....	8
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.....	8
3. Objeto del “Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación del centro deportivo municipal Bañueta y de las pistas de pádel Matías Landaburu”.....	9
4. Elementos económicos generales del contrato.....	10
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	13
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	14
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto.....	14
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista.....	15
2.1. Calidad de la previsión de demanda	15
2.2 Análisis de la estimación de ingresos.....	23
3. Estimación de inversiones.....	31
4. Estimación de costes	32
5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto.....	36
5.1. Escenario Base	36
5.2. Análisis crítico del escenario base.....	38
5.3. Escenario Punto Muerto por reducción de la demanda de abonados del servicio y por reducción de otros ingresos variables.....	42
5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	44
6. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.....	47
6.1. Análisis de la tasa de descuento	47
6.2. Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato	47
7. Análisis de transferencia de riesgo operacional	50
8. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	51
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO.....	55
1. Idoneidad del modelo de concesión	55
2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto.....	56
VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	58

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	59
ANEXO II. TARIFAS PROPUESTAS POR EL AYUNTAMIENTO	61
ANEXO III. INGRESOS Y COSTES ESCENARIO BASE AYUNTAMIENTO	63
ANEXO IV. ESCENARIO BASE AYUNTAMIENTO.....	64
ANEXO V. ESCENARIO PUNTO MUERTO A.....	65
ANEXO VI. ESCENARIO PUNTO MUERTO B	67

INDICE TABLAS

Tabla 1. Desglose del valor estimado del contrato.....	11
Tabla 2. Distribución de los ingresos.....	14
Tabla 3. Demanda histórica por abonados (2002-2023)	15
Tabla 4. Comparativa datos de abonados anuales	17
Tabla 5. Otros Ingresos variables procedentes de actividades deportivas específicas	18
Tabla 6. Usuarios de actividades dirigidas en 2023	19
Tabla 7. Usuarios de actividades complementarias en 2023	19
Tabla 8. Estimación demanda anual de las actividades dirigidas.....	20
Tabla 9. Usuarios anuales de las actividades complementarias	20
Tabla 10. Demanda anual natación general por edades.....	21
Tabla 11. Nivel de ocupación de las pistas de pádel.....	22
Tabla 12. Demanda entradas y abonos mensuales y quincenales	22
Tabla 13. Metodología del cálculo de la tarifa media de abonados e inscripción	24
Tabla 14. Ingresos tarifarios por inscripciones y abonos en el periodo concesional (€).....	25
Tabla 15. Ingresos tarifarios primer año de las actividades dirigidas	25
Tabla 16. Ingresos primer año por incremento de demanda de las actividades dirigidas.....	26
Tabla 17. Ingresos tarifarios primer año de las actividades complementarias .	26
Tabla 18. Ingresos tarifarios primer año por natación general por edades	26
Tabla 19. Ingresos tarifarios primer año por natación escolar.....	27
Tabla 20. Ingresos tarifarios primer año pistas de pádel.....	27
Tabla 21. Ingresos tarifarios primer año por entradas y abonos mensuales y quincenales	28
Tabla 22. Ingresos tarifarios durante todo el período concesional actividades deportivas específicas.....	28

Tabla 23. Cálculo consumos	29
Tabla 24. Cálculo ocupación espacios promoción deportiva.....	30
Tabla 25. Desglose de los ingresos totales durante el periodo concesional (€)31	
Tabla 26. Resumen de las inversiones a cargo del concesionario.....	32
Tabla 27. Coste personal corregido por categoría	33
Tabla 28. Desglose del coste de compras y servicios por partidas.....	35
Tabla 29. Desglose de los costes totales durante el periodo concesional	36
Tabla 30. Resultado económico del Escenario base de la Administración	38
Tabla 31. Resultados del Escenario Base del Ayuntamiento	38
Tabla 32. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	39
Tabla 33. Escenario base ajustado y período de recuperación de la inversión	40
Tabla 34. Descensos alternativos para llegar al punto muerto del escenario base ajustado.....	42
Tabla 35. Número de abonados anual escenario punto muerto.....	43
Tabla 36. Resumen escenario punto muerto A	43
Tabla 37. Resumen escenario punto muerto B	43
Tabla 38. Análisis de sensibilidad de distintos escenarios de número de abonados.....	44
Tabla 39. Análisis de la sensibilidad de distintos niveles de Otros Ingresos Variables	46
Tabla 40. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional ante bajadas en la subvención al equilibrio económico.....	52
Tabla 41. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional ante incrementos en la inversión prevista	53
Tabla 42. Ratio Sector de actividad (CNAE): (E38): Recogida, tratamiento y eliminación de residuos; valorización. Fuente: Central de Balances del Banco de España	57

INDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución histórica del número de abonados	16
Gráfico 2. Previsión del número de abonados ONE vs Ayuntamiento	17
Gráfico 3. Distribución de ingresos del proyecto concesional	41
Gráfico 4. Distribución de costes del proyecto concesional	41
Gráfico 5. Sensibilidad del VAN en la variación del número de abonados.....	45
Gráfico 6. Sensibilidad de la TIR a la variación del número de abonados	45
Gráfico 7. Sensibilidad del VAN a la variación de "Otros Ingresos Variables" ..	46
Gráfico 8. Sensibilidad de la TIR a la variación en "Otros Ingresos Variables" ..	47
Gráfico 9. Impacto en el VAN del contratista de una bajada de la subvención al equilibrio económico.....	52

Gráfico 10. Impacto en la TIR del contratista de una bajada de la subvención al equilibrio económico.....	53
Gráfico 11. Impacto en el VAN del contratista de un incremento en la inversión prevista.....	54
Gráfico 12. Impacto en la TIR del contratista de un incremento en la inversión prevista.....	54

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 el valor estimado del contrato sea superior a un millón de euros y 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 éstas, siempre y cuando el valor estimado del contrato sea superior a un millón de euros.

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

Para atender a este objeto, el presente informe se ha estructurado a partir de un análisis de los parámetros económicos y del nivel de incertidumbre con la que puede valorarse la estimación de la demanda, del plazo de recuperación de la inversión y de la rentabilidad del proyecto, valorando la existencia de transferencia de riesgo operacional al concesionario, para finalmente formular las conclusiones y recomendaciones 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 aclaraciones¹.

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 análisis económico y 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 ONE, 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: solicitud de informe y documentación.

Con fecha de 7 de agosto de 2024 tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Amurrio para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista del “*Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación del centro deportivo municipal Bañueta y de las pistas de pádel Matías Landaburu*”, siendo la Junta de Gobierno local el órgano de contratación, por delegación del Pleno del Ayuntamiento de Amurrio, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 23 de septiembre, 23 y 30 de octubre y, finalmente, el 21 de noviembre de 2024. No es hasta esta última fecha en la que se entiende que el expediente se encontraba en condiciones de ser objeto del análisis correspondiente a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

Actualmente el centro deportivo municipal se está gestionando mediante un contrato de concesión que fue adjudicado el 15 de octubre de 2019 a la Unión Temporal de Empresas (UTE) Bañueta, compuesta por Baiko Eragin, SA y Taldesport Servicios Deportivos, SL. Las pistas de pádel Matías Landaburu se pusieron en funcionamiento en diciembre del pasado año, gestionándose su reserva a través del polideportivo.

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 Amurrio, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** El solicitante es el Ayuntamiento de Amurrio que efectivamente, como Corporación Local, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Ámbito 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 solicitante como contrato de concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP, habiendo sido informado por los servicios jurídicos del Ayuntamiento.

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 23 de septiembre, y 23 y 30 de octubre de 2024, a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

Adicionalmente, considerándolo formalmente a priori como un contrato de concesión de servicios, se comprueba que existe aportación pública a la explotación de la concesión y se verifica que el valor estimado del contrato es superior a un millón de euros.

- **Ámbito 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 Amurrio resulta formalmente admisible.

3. Objeto del “Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación del centro deportivo municipal Bañueta y de las pistas de pádel Matías Landaburu”.

El **objeto** de este contrato es la gestión y explotación del Centro Deportivo Municipal (en adelante, CDM) Bañueta de Amurrio, ubicado en la calle Abiaga del municipio de Amurrio, y de las pistas de pádel Matías Landaburu de Amurrio, situado en la calle Etxegoien, 8b, del mismo municipio. La gestión comprenderá todos los aspectos necesarios para la prestación de los servicios deportivos definidos en el PPT, asegurando el perfecto funcionamiento de las instalaciones, en particular:

- La planificación del servicio que se define en el PPT.
- La prestación del servicio con la continuidad y regularidad establecidas sin interrupciones.
- El mantenimiento preventivo y la conservación de los edificios que conforman el CDM Bañueta de Amurrio y las pistas de pádel Matías Landaburu.
- El mantenimiento preventivo y conservación de la maquinaria, instalaciones, y equipamientos necesarios para el funcionamiento de las dos instalaciones.
- La ejecución del pequeño mantenimiento correctivo y la gestión del gran mantenimiento preventivo (definido en el capítulo del PPT dedicado al mantenimiento y conservación, dentro de la Cláusula de las obligaciones del concesionario).
- La atención e información al público sobre todos los servicios que se prestan.
- La limpieza de todos los equipos y otros espacios.
- La vigilancia y control de todo el centro.
- La recaudación de cobros por servicios.
- La prestación del servicio de salvamento y socorrismo.
- La prestación del servicio de actividades dirigidas y cursillos de natación.

- La contratación y gestión de personal necesario para la prestación de todos los servicios propios del CDM Bañueta de Amurrio y las pistas de pádel Matías Landaburu.
- La actualización del plan de autoprotección y su implantación.

Según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, PCAP) remitido por el Ayuntamiento, la **duración** del contrato de concesión es de 10 años: 8 años de duración inicial y 2 años de prórroga, renovables anualmente.

Ya se anticipa que, tras los análisis que se llevarán a cabo en este informe, la recuperación de la inversión se produce en el plazo de 8 años, lo cual no permitiría justificar el período adicional de prórroga previsto en el proyecto concesional presentado.

Por otra parte, dicho contrato le corresponde la siguiente codificación de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV³:

92.600.000-7 Servicios deportivos

92.620000-3 Servicios relacionados con los deportes

4. Elementos económicos generales del contrato.

El sistema de **retribución al concesionario** previsto en este contrato implica que los ingresos del servicio proceden de las siguientes fuentes:

1. **Ingresos variables** en función de la demanda o ingresos por prestación de servicio: son los ingresos previstos por la aplicación de los distintos precios públicos de entrada, según si el usuario es abonado o no.
 - Ingresos por abonados: incluye los ingresos de las cuotas mensuales y las cuotas de inscripción, descontando las devoluciones de cuotas. Para el cálculo de las cuotas se han utilizado precios medios. En el caso de la cuota de inscripción, el Ayuntamiento aplica un descuento del 50% sobre la misma.
 - Ingresos por actividades dirigidas y complementarias, tales como aquafit, baile de salón, mantenimiento, spinning, zumba, pilates, espalda sana y yoga.
 - Ingresos por cursos de natación general y para escuelas.
 - Ingresos por la reserva de pistas de pádel.

³ 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.

- Ingresos derivados de las entradas puntuales de acceso, así como abonos mensuales y quincenales para el uso de las instalaciones del CDM Bañueta.
2. **Ingresos fijos**, así considerados por ser independientes de la demanda del servicio principal que se presta. En este concepto se engloban otros ingresos tales como la venta de material deportivo, productos de las máquinas de vending y complementos (gafas, casquillos, pelotas de pádel), y los servicios personales (revisiones médicas y entrenador personal).
3. **Ingresos fijos por aportaciones públicas**. Se componen de:
- Aportación no monetaria: el Ayuntamiento se hará cargo de los costes por consumo eléctrico, agua y gas. Con base en el estudio facilitado por el Ayuntamiento “*Auditoría energética en las instalaciones del polideportivo Bañueta*”, se estima un ahorro de, aproximadamente, el 20% en el consumo de energía eléctrica y de energía térmica a partir del segundo año de la concesión, que se mantiene para los siguientes años.
 - Aportación monetaria a la promoción deportiva: corresponde al uso que determinadas entidades deportivas hacen del pabellón y de ciertas salas. Se configura como una cesión gratuita, según las ordenanzas fiscales del municipio de Amurrio, cuyo coste es asumido por el Ayuntamiento mediante esta aportación.

El **presupuesto base de licitación (PBL)** definido por el Ayuntamiento de Amurrio, según lo indicado en el anexo 1 del PCAP, asciende a **2.894.407,49 euros** (IVA incluido)⁴.

Por otro lado, el **valor estimado del contrato (VEC)** es de **13.983.037,40 euros** (IVA no incluido), indicándose en el anexo 1 del PCAP su desglose:

Importe período Inicial (8 años)	Importe prórrogas (2 años)	Importe modificaciones período inicial (20%)	Importe modificaciones prórroga (20%)	Total VEC
9.046.885,79	2.605.645,37	1.809.377,16	521.129,07	13.983.037,40

Tabla 1. Desglose del valor estimado del contrato

⁴ Según recoge el PCAP, el importe de la contraprestación a abonar por la Administración será el que resulte de la oferta económica presentada por el adjudicatario, siendo como máximo el importe señalado de 2.894.407,49 euros. Esta Oficina recomienda revisar tanto el cálculo del PBL como el del VEC, teniendo en cuenta los ajustes propuestos que se detallarán en el escenario base ajustado en el apartado 5.2 “Análisis crítico del escenario base” de este informe.

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento abierto y sin división en lotes. Se encuentra sujeto a regulación armonizada, según lo establecido en el artículo 20 de la LCSP.

El contrato no contempla la revisión de precios⁵.

⁵ Esta Oficina quiere destacar que, pese a que el Ayuntamiento de Amurrio ha establecido en el apartado 8 del Anexo 1 del PCAP que existe revisión de precios, debe entenderse que no se produce una revisión de precios en el sentido del artículo 103 de la LCSP, sino una mera actualización de importes.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Enmarcados los principales aspectos de esta licitación en 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 Amurrio.

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

En segundo lugar, se ha analizado el plazo de duración previsto para el contrato de concesión de servicios a fin de confirmar si dicho plazo está suficientemente amparado por la normativa aplicable.

Posteriormente, se ha examinado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista, partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, y complementándose por la Oficina con aquellas otras que se han considerado oportunas⁶.

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 los artículos 14 y 15 de la LCSP, así como el impacto sobre la sostenibilidad del contrato que pueden tener los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas.

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 y recomendaciones.

⁶ Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto de dicho redondeo.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto

A partir de la documentación aportada en el expediente del contrato de concesión de servicios objeto de este análisis, se reflejan a continuación los aspectos económico-financieros principales que después se irán analizando pormenorizadamente en distintos apartados este informe⁷:

- El estudio de viabilidad aportado por el Ayuntamiento recoge que la concesión está planteada incluyendo **inversión asociada** por un valor total mínimo de 293.000 euros (IVA no incluido), realizada por el concesionario y con el fin de mejorar el servicio de la sala de fitness, de las actividades dirigidas, de los vestuarios y de la zona de aguas, además de aportar soluciones para mejorar el control del acceso y la imagen del centro.
- El propio estudio de viabilidad del proyecto establece una previsión de ingresos y de gastos para el periodo concesional, distribuyéndolos conforme a su origen y naturaleza, fija o variable, del siguiente modo:
 - **Desde la parte de los ingresos**, estos se desglosan de la siguiente manera:

Ingresos	Peso
VARIABLES EN FUNCIÓN DE LA DEMANDA	72,64%
Aportación fija pública no monetaria	18,80%
Aportación fija pública monetaria	7,06%
Otros ingresos fijos	1,50%
Total	100,00%

Tabla 2. Distribución de los ingresos

- **Por el lado de los costes**, el componente económico fundamental de la estructura de costes lo constituyen los gastos de personal que representan el 49,45% del total de costes concesionales, considerados en su mayor parte como coste variable, seguido por la partida de compras y servicios (27,13%) considerados, en su mayor parte, como costes fijos.

En definitiva, según la documentación aportada por la Administración contratante, **los ingresos** del concesionario van a ser en su mayoría de naturaleza variable y de origen privado, dado que provendrán de los usuarios de las instalaciones deportivas. En cuanto a **los costes**, se consideran en su

⁷ Los porcentajes recogidos en este apartado han sido calculados basándose en las hipótesis de ingresos y gastos, corregidas por esta Oficina sobre el escenario base planteado por la Administración, que se va desarrollando a lo largo de este informe y que limitan a 8 años el período de recuperación de la inversión y, por tanto, de la duración máxima del contrato.

mayoría fijos, con un gran peso del gasto de personal (debiendo asumirse la subrogación del personal procedente del contrato actual), como componente económico fundamental de la estructura de costes.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

2.1. Calidad de la previsión de demanda

Los ingresos considerados variables en función de la demanda de los servicios principales objeto del contrato suponen el 72,64% del total de ingresos previsto en el proyecto, correspondiendo el 47,69% a ingresos procedentes de los abonados a las instalaciones deportivas y el 24,95% a otros ingresos variables derivados de actividades deportivas específicas.

- **Previsión de la demanda de abonados**

Las estimaciones de demanda, en cuanto al número de abonados, se han efectuado considerando estudios de población del municipio de Amurrio y de su entorno, así como encuestas realizadas a los usuarios actuales del CDM.

En el apartado 1.5 “*Personas abonadas máximas previstas*” del estudio de viabilidad, el Ayuntamiento proporciona la evolución histórica del número medio anual de personas abonadas⁸ desde 2002 hasta 2023. Esta información se muestra en la siguiente tabla:

Año ⁹	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
N.º Abonados	1.134	1.969	2.418	2.562	2.601	2.586	2.536	2.427	2.458
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2021	2022	2023
2.363	2.172	2.063	2.127	2.302	2.368	2.247	1.383	1.559	1.835

Tabla 3. Demanda histórica por abonados (2002-2023)

La Administración, en el modelo financiero aportado, ha realizado una previsión de crecimiento desde los 2.051 abonados, cifra considerada como número medio de abonados en 2023, hasta las 2.200 personas, cifra estimada como el nivel medio de personas abonadas en el primer año de ejecución del contrato. Asimismo, el Ayuntamiento considera que se producirá una estabilización de esta cifra a partir del segundo año a lo largo de todo el período concesional, sin incorporar una evolución adicional de los niveles de demanda durante el

⁸ El número medio anual registrado de personas abonadas es la unidad de cálculo de esta parte de la demanda del proyecto.

⁹ No existen datos históricos para los años 2018, 2019 y 2020. En contestación al requerimiento de esta Oficina, el Ayuntamiento de Amurrio afirmó que “El concesionario anterior al actual no transmitió dicha información en estos años al Ayuntamiento.”

transcurso de dicho período ni justificar los motivos a los que pudiera responder tal hipótesis.

Sin embargo, esta Oficina, tras el análisis de los datos históricos y la evolución proyectada en el estudio de viabilidad considera que dicha estimación de la demanda no resulta suficientemente fundamentada, habida cuenta de la tendencia tan definida que ofrece la citada serie histórica, que solamente se altera en el período afectado por el Covid-19, pero que a partir de él dicha tendencia parece recuperarse, tal y como puede apreciarse en el siguiente gráfico:

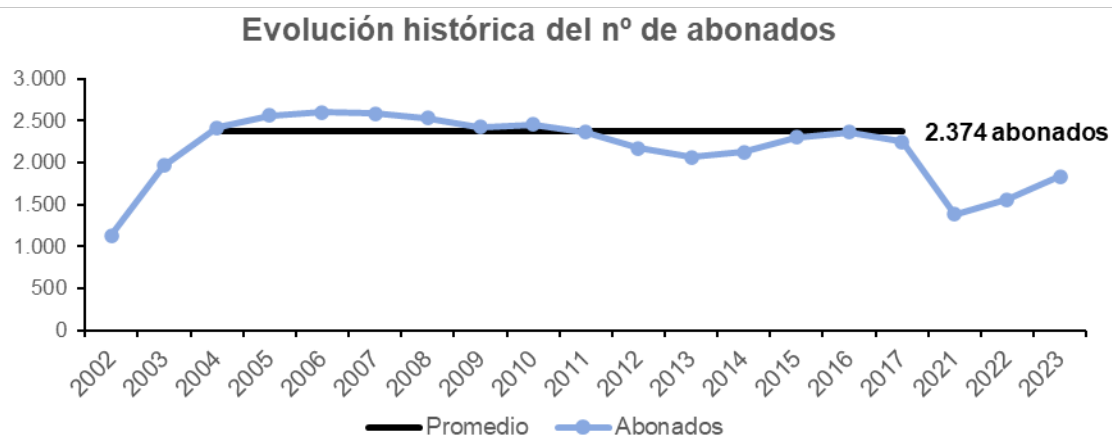


Gráfico 1. Evolución histórica del número de abonados

La hipótesis de comportamiento que se ha utilizado para ajustar la previsión de la demanda por parte de esta Oficina ha sido la de que, aceptando para el primer año la cantidad 2.200 abonados estimada por el Ayuntamiento, parece razonable pensar que se pudiera producir un crecimiento progresivo anual de abonados que terminara alcanzando el número medio de 2.374 abonados, que se desprende de la tendencia de la serie histórica aportada, al menos al final de la duración de la concesión. A continuación, se muestra gráficamente las hipótesis consideradas por esta Oficina:

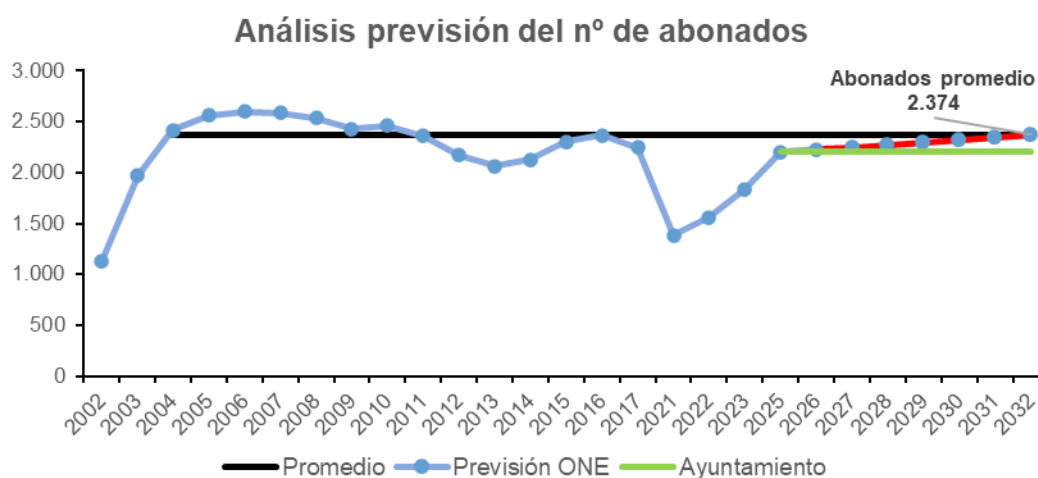


Gráfico 2. Previsión del número de abonados ONE vs Ayuntamiento

Como se analizará en el apartado 6.2 de ese mismo epígrafe, la duración del contrato se establece en función del período de recuperación de la inversión, que se producirá en 8 años. Ajustando de forma proporcional y escalonada la evolución de la demanda conforme a las hipótesis señaladas a lo largo de ese período concesional de 8 años, daría lugar al progreso en el número de abonados que se refleja en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Nº abonados corregido	2.200	2.225	2.250	2.274	2.299	2.324	2.349	2.374
Nº abonados Ayto.	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200

Tabla 4. Comparativa datos de abonados anuales

Es importante señalar que esta demanda corregida además es acorde con el marco general recogido en el estudio de viabilidad, ya que en él se refleja que la demanda esperada se encuentra dentro de la horquilla entre los 2.200 y los 2.400 abonados. Además, también guarda coherencia con la intención del Ayuntamiento de potenciar el número de abonados, incentivando tarifas más favorables para las actividades deportivas específicas cuyas previsiones se estudian a continuación.

- **Previsión de la demanda de actividades deportivas específicas**

El resto de los ingresos establecidos como variables en el modelo económico del proyecto suponen el 24,95%, los cuales cuentan con la siguiente ponderación en el total de ingresos estimados:

Ingresos	Peso
Actividades dirigidas y complementarias	8,56%
Cursos y escuelas natación	8,51%
Pádel	5,82%
Entradas puntuales	2,05%
Total	24,95%

Tabla 5. Otros Ingresos variables procedentes de actividades deportivas específicas

Para estas actividades deportivas, se han realizado las estimaciones de demanda para el primer año del contrato partiendo de los datos registrados en el año 2023.

No se han facilitado por el Ayuntamiento datos históricos, alegando que algunas actividades con anterioridad no estaban configuradas del mismo modo que como lo estarán en el nuevo contrato y que para la estimación de otras actividades se parte directamente del nivel de ingresos registrados en 2023 al no encontrarse disponible un mayor desglose.

Además, el Ayuntamiento espera un comportamiento estable respecto a la estimación de demanda elaborada para el primer año del contrato, calculada para algunas de estas actividades directamente en base a los ingresos esperados.

Estas actividades se caracterizan por los elementos que se reflejan a continuación:

- **Actividades dirigidas y complementarias.** Actualmente, estas actividades cuentan con plazas vacantes según lo señalado por el Ayuntamiento en estudio de viabilidad¹⁰.

En 2023 se registraron los siguientes niveles de demanda por **actividades dirigidas:**

¹⁰ Los datos de 2023, que se reflejan en este apartado, proceden del documento “Eragina Situación Actual” remitido por el Ayuntamiento de Amurrio el 23 de septiembre de 2024.

Actividades	Usuarios
Aquafit	50
Combigim	24
Danza moderna	24
Gym progresiva	63
Hiit	112
Hipopresivos	34
Mantenimiento	66
Spinning	50
Spinning virtual	2
Zumba fitness	68
Total	493

Tabla 6. Usuarios de actividades dirigidas en 2023

Por su parte, los niveles de demanda de los usuarios de **actividades complementarias** en 2023 fueron los siguientes:

Actividades	Usuarios
Bailes de salón	34
Espalda sana	69
Pilates	108
Yoga	76
Total	287

Tabla 7. Usuarios de actividades complementarias en 2023

Para las actividades dirigidas, en el estudio de viabilidad se contempla un nuevo servicio que se configura de tal manera que, mediante el pago de una entrada puntual, los abonados puedan realizar una reserva exclusivamente de esa sesión mediante una aplicación informática específica de reservas online.

Este sistema de reservas online deberá ser implementado por el concesionario¹¹. El Ayuntamiento prevé que este nuevo sistema pueda conllevar un aumento de abonados generales del 10%, además de generar unos ingresos adicionales por venta de entradas de una sesión individualizada. Aunque esto provocará la reducción de los ingresos actuales en los cursos de actividades dirigidas de acceso libre (con un retroceso de usuarios permanentes de 493 a 409¹²), pero al mantenerse

¹¹ Pese a que se prevé que el concesionario implemente el nuevo sistema de reservas online mediante una aplicación informática, el Ayuntamiento recoge que también se podrá solicitar presencialmente el acceso a una sesión directamente en la recepción del CDM, por lo que su implementación no influiría en el incremento del servicio en años posteriores.

¹² Esto supone un retroceso del 17%, tal y como se deduce del documento "Eragina Situación Actual" remitido por el Ayuntamiento de Amurrio el 23 de septiembre de 2024.

el mismo coste de personal, supondrá en su conjunto una mejora del resultado operativo. La estimación de la demanda de las actividades dirigidas para el primer año del contrato pasaría a ser la que se refleja en la siguiente tabla:

Actividades dirigidas	Usuarios permanentes	Venta anual de clases individuales anuales
Aquafit	42	1.560
Combigym	20	800
Danza moderna	20	800
Gym progresiva	51	780
Hiit	92	3.559
Hipopresivos	30	1.800
Mantenimiento	54	720
Spinning	42	2.759
Spinning virtual	2	560
Zumba fitness	56	1.280
Total general	409	14.616

Tabla 8. Estimación demanda anual de las actividades dirigidas

Respecto a las actividades complementarias, la estimación de demanda que realiza el Ayuntamiento para el primer año supondrá una mejora respecto a lo registrado en 2023, como se refleja a continuación:

Actividades complementarias	Usuarios nuevo contrato
Bailes de salón	40
Espalda sana	69
Pilates	120
Yoga	120
Total general	349

Tabla 9. Usuarios anuales de las actividades complementarias

En el estudio de viabilidad se desglosa, para ambos grupos de actividades, la estimación distribuida pormenorizadamente por tipos de usuarios (abonados y no abonados), por horarios semanales y ocupación estimada a lo largo del año.

El Ayuntamiento considera que estos niveles de demanda se mantendrán estables durante el contrato.

- **Las actividades de natación** se componen, por una parte, de cursos de natación general según los grupos de edades, y por otra, las actividades de natación para escuelas.

Respecto a los cursos de **natación general por edades**, para el nuevo contrato se estima el avance siguiente respecto al número de usuarios registrados en 2023:

Natación general por edades	Usuarios 2023	Usuarios previstos primer año
Natación adultos	36	40
Natación bebés	50	58
Natación infantil Antxoia	44	49
Natación infantil Dordoka	65	75
Natación infantil Izurdea	28	32
Natación infantil Karramarro	47	53
Natación infantil Marrazo	20	22
Natación infantil Olagarro	55	63
Total general	345	392

Tabla 10. Demanda anual natación general por edades

Por su parte, la **natación escolar** se componía en 2023 de 8 grupos, cada uno perteneciente a una escuela distinta, que suma un total de 675 usuarios. Este número de usuarios anuales se estima por la Administración que se mantendrá sin alteración para el nuevo contrato.

A su vez, el Ayuntamiento considera que se mantendrá el número de usuarios de forma estable a lo largo del período concesional tanto en las actividades de natación general por edades como en la natación escolar.

- **Reserva de pistas de pádel.** En el caso de la estimación procedente del alquiler de las pistas de pádel, la previsión de demanda se ha realizado por el Ayuntamiento de Amurrio en función del nivel de ocupación mensual de estas instalaciones, que será el que se señala seguidamente:

Mes	% Ocupación
Enero	100%
Febrero	100%
Marzo	100%
Abril	100%
Mayo	100%
Junio	90%
Julio	80%
Agosto	50%
Septiembre	100%
Octubre	100%
Noviembre	80%
Diciembre	50%
Ocupación media prevista	87,50%

Tabla 11. Nivel de ocupación de las pistas de pádel

- Demanda anual prevista de las **entradas puntuales de acceso, así como abonos mensuales y quincenales** para el uso de las instalaciones del CDM Bañueta, se reflejan seguidamente en su promedio anual:

Entradas puntuales	Promedio anual de Unidades
Entrada puntual adulto	488,00
Entrada puntual mayor	122,00
Entrada puntual infantil	122,00
Entrada puntual juvenil	122,00
Abono mensual adulto	97,60
Abono mensual mayor	97,60
Abono mensual infantil	97,60
Abono mensual juvenil	97,60
Abono quincenal adulto	97,60
Abono quincenal mayor	97,60
Abono quincenal infantil	97,60
Abono quincenal juvenil	97,60

Tabla 12. Demanda entradas y abonos mensuales y quincenales¹³

En las distintas aclaraciones solicitadas al Ayuntamiento, éste ha insistido que prevé que la demanda de todas las actividades específicas se mantendrá estable en los años del contrato.

¹³ En esta tabla se refleja las unidades con decimales, tal y como se recoge en el estudio de viabilidad, lo cual parece deberse al resultado de promediar las altas y bajas que se producen a lo largo del año.

En definitiva, a la vista de todo lo anterior, esta Oficina considera que, con las correcciones efectuadas en cuanto a la proyección esperada del nivel de abonados y pese a las limitaciones observadas en la previsión de actividades deportivas específicas, en general las estimaciones de demanda deducidas han permitido llevar a cabo el análisis objeto de este informe.

2.2 Análisis de la estimación de ingresos

Del examen de la documentación incorporada al expediente objeto de estudio, y tras el análisis de la demanda llevado a cabo en el apartado anterior, se concluye que el concesionario tendrá las siguientes fuentes de ingresos:

- **Ingresos variables en función de la demanda o ingresos por abonados**

Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen mayoritariamente de la aplicación de las tarifas a los usuarios por el uso de las instalaciones y de los servicios que se prestan en el centro deportivo.

Actualmente, las tarifas están establecidas por la Ordenanza fiscal municipal n.º 7, que regula la Tasa por la prestación de Servicios y Uso de Instalaciones de carácter deportivo, y que fue aprobada por el Ayuntamiento de Amurrio en el año 2019. Según dicha Administración municipal, estas tarifas que estarían vigentes hasta el año 2034, no se corresponden con los incrementos de costes reales que se han producido en el sector deportivo, además, existen precios públicos de actividades que ya no existen y, a su vez, faltarían precios de nuevas actividades.

El Ayuntamiento ha propuesto aprobar nuevas tarifas para la licitación: sus importes están recogidos en el anexo I del PPT “Tarifas de Acceso”, se han incorporado al Anexo II de este Informe y son los utilizados para el cálculo del escenario base.

Con el objetivo de efectuar la estimación de los ingresos tarifarios que percibirá el contratista a lo largo del periodo concesional, la Administración ha calculado una **tarifa promedio** para la cuota mensual y la cuota de inscripción que debe ser asumida por los nuevos abonados, en función de la tipología de cuota y tarifas, cuya metodología se detalla a continuación:

MODALIDADES DE ACCESO	PRECIO DE ABONO MENSUAL	% SOBRE ABONOS TOTALES	Tarifa MENSUAL PONDERADA	PRECIO DE INSCRIP.	% SOBRE INSCRIPCIONES TOTALES	Inscrip.Media PONDERADA
ADULTOS (+22 AÑOS)	28,90 €	53,99%	15,60	57,00	53,99%	30,78
MAYORES 65 / DISCAPACITADOS 65%	17,60 €	9,29%	1,63	33,00	9,29%	3,07
JUVENIL+0	20,60 €	6,24%	1,29	40,00	6,24%	2,50
JUVENIL+1	12,40 €	7,60%	0,94	25,00	7,60%	1,90
JUVENIL+2	7,30 €	4,84%	0,35	14,00	4,84%	0,68
INFANTIL + 0	17,60 €	7,21%	1,27	33,00	7,21%	2,38
INFANTIL + 1	9,30 €	3,14%	0,29	18,00	3,14%	0,57
INFANTIL + 2	2,10 €	2,52%	0,05	3,00	2,52%	0,08
BEBÉS	0,00 €	1,89%	0,00	0,00	1,89%	0,00
VIPS	0,00 €	3,29%	0,00	0,00	3,29%	0,00
		100,00%	21,43		100,00%	41,93

IVA INCLUIDO	21,43	IVA INCLUIDO	41,93
SIN IVA	17,71	SIN IVA	34,66

Tabla 13. Metodología del cálculo de la tarifa media de abonados e inscripción¹⁴

El modelo financiero aportado por el Ayuntamiento estima los ingresos del primer año de la concesión a partir del importe total anual de 2023, considerando que se va a producir un aumento del 32,50% en las altas existentes en ese año sobre el total de abonados (2.200), a las que se aplicará un descuento del 50% en el precio de la cuota de inscripción.

La evolución en el segundo año y sucesivos responderá a la misma metodología: sobre la cifra del total de abonados de cada año se estima que el 32,50% serán nuevos y, por tanto, tendrán que asumir la cuota de inscripción a la que se aplicará el 50% de descuento.

La evolución anual de ambas tarifas a lo largo de todo el período concesional será de un 3%, conforme a la estimación de la proyección del IPC en Euskadi.

Teniendo en cuenta la estimación de la demanda del servicio corregida por esta Oficina, considerando para el primer año 2.200 abonados, y un crecimiento progresivo anual de abonados hasta alcanzar los 2.374 en el último año previsto de la concesión, y aplicando la tarifa promedio (sin IVA) correspondiente a cada anualidad, los ingresos por abonados e inscripción de cuotas, descontando las devoluciones¹⁵ de cuotas, que obtendría el concesionario a lo largo del período concesional se detallan en la tabla siguiente:

¹⁴ Los resultados de las tarifas promedio se reflejan redondeados a dos decimales, lo que puede provocar ciertas desviaciones en los cálculos que depende de dicho resultado.

¹⁵ El Ayuntamiento en el modelo financiero estima un 3% de devolución de cuotas, de las cuales se prevé recuperar un 75% de los importes, lo que supondría una reducción de ingresos en el 25% de ese 3% por las cuotas devueltas no recuperadas. Así, por ejemplo, el primer año la merma de ingresos por devolución de cuota es de 3.507,21 euros resultado de multiplicar $467.627,92 \times 3\% \times 25\% = 3.507,21$.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	TOTALES
Cuotas mensuales	467.627,92	487.085,45	507.289,56	528.267,55	550.047,65	572.659,12	596.132,24	620.498,35	4.329.607,85
Cuotas de inscripción	12.389,50	12.905,02	13.440,31	13.996,11	14.573,16	15.172,24 €	15.794,14	16.439,71	114.710,21
Devoluciones de cuotas	-3.507,21	-3.653,14	-3.804,67	-3.962,01	-4.125,36	-4.294,94	-4.470,99	-4.653,74	-32.472,06
TOTAL ABONOS	476.510,21	496.337,33	516.925,21	538.301,66	560.495,46	583.536,42	607.455,39	632.284,32	4.411.846,00

Tabla 14. Ingresos tarifarios por inscripciones y abonos en el periodo concesional (€)

- **Otros ingresos variables procedentes de actividades deportivas específicas**

El cálculo de los ingresos procedentes de las actividades deportivas específicas para el primer año del contrato se ha realizado aplicando a cada una de ellas las nuevas tarifas previstas en el anexo I del PPT “Tarifas de Acceso”, que se han incorporado al Anexo II de este Informe.

A partir de los ingresos determinados para ese primer año de contrato, se ha estimado un incremento anual de dichos ingresos de un 3%, conforme a la propia evolución del índice de precios que se espera que se produzca en el País Vasco.

- **Ingresos por actividades dirigidas y complementarias**, será la suma de los ingresos estimados por la demanda de actividades dirigidas de acceso libre, más el incremento esperado al introducir el nuevo modelo del programa de actividades dirigidas y más las actividades complementarias. Esto se refleja en las tres tablas siguientes:

Actividades dirigidas	Ventas anuales	Ingresos anuales
Aquafit	42	5.215,91
Combigym	20	1.200,00
Danza moderna	20	750,00
Gym progresiva	51	2.064,10
Hiit	92	7.352,97
Hipopresivos	30	2.253,65
Mantenimiento	54	2.914,02
Spinning	42	2.904,98
Spinning virtual	2	0,00
Zumba fitness	56	2.307,44
Total general	409	26.963,06

Tabla 15. Ingresos tarifarios primer año de las actividades dirigidas

Actividades dirigidas	Ventas anuales	Ingresos anuales
Aquafit	1.560	3.802,83
Combigym	800	1.299,24
Danza moderna	800	1.350,41
Gym progresiva	780	1.361,43
Hiit	3.559	9.020,40
Hipopresivos	1.800	4.525,66
Mantenimiento	720	1.189,79
Spinning	2.759	6.930,82
Spinning virtual	560	928,23
Zumba fitness	1.280	2.194,78
Total general	14.616	32.603,59

Tabla 16. Ingresos primer año por incremento de demanda de las actividades dirigidas

Actividades complementarias	Ventas anuales	Ingresos anuales
Bailes de salón	40	3.347,11
Espalda sana	69	7.059,24
Pilates	120	9.544,86
Yoga	120	9.544,86
Total general	349	29.496,08

Tabla 17. Ingresos tarifarios primer año de las actividades complementarias

➤ **Ingresos por cursos de natación general según grupo de edades y para escuelas.**

Los ingresos previstos de los cursos de natación general por edades son los siguientes:

Natación general por edades	Ventas anuales	Ingresos anuales
Natación adultos	40	5.556,20
Natación bebés	58	8.056,49
Natación infantil Antxoa	49	7.715,46
Natación infantil Dordoka	75	12.306,03
Natación infantil Izurdea	32	2.140,24
Natación infantil Karramarro	53	9.250,12
Natación infantil Marrazo	22	1.460,12
Natación infantil Olagarro	63	10.779,04
Total general	392	57.263,70

Tabla 18. Ingresos tarifarios primer año por natación general por edades

Los ingresos estimados, correspondientes a la natación escolar, para el primer año se refleja en la siguiente tabla:

Natación escolar	Ventas anuales	Ingresos anuales
Amaurre	84	2.035,04
Aresketa ikastola	210	5.087,60
Arteko Gure ama	80	6.826,54
Etxarruen Ikastola	120	10.239,81
Mendiko	80	1.938,13
Urduña eskola publikoa	44	3.754,60
Zabaleko	50	1.211,33
Zaraobe	7	169,59
Total general	675	31.262,65

Tabla 19. Ingresos tarifarios primer año por natación escolar

- **Ingresos por la reserva de pistas de pádel.** Serán los siguientes:

Mes	% Ocupación	Ingresos anuales
Enero	100%	5.771,24
Febrero	100%	5.771,24
Marzo	100%	5.771,24
Abril	100%	5.771,24
Mayo	100%	5.771,24
Junio	90%	5.194,12
Julio	80%	4.616,99
Agosto	50%	2.885,62
Septiembre	100%	5.771,24
Octubre	100%	5.771,24
Noviembre	80%	4.616,99
Diciembre	50%	2.885,62
Total		60.598,02

Tabla 20. Ingresos tarifarios primer año pistas de pádel

- Ingresos derivados de las **entradas puntuales de acceso**, así como de los abonos mensuales y quincenales para el uso de las instalaciones del CDM Bañueta.

Entradas puntuales	Precio	Unidades	Ingresos anuales
Entrada puntual adulto	7,44€	488,00	3.629,75
Entrada puntual mayor	5,79€	122,00	705,79
Entrada puntual infantil	4,96€	122,00	604,96
Entrada puntual juvenil	5,79€	122,00	706,19
Abono mensual adulto	33,06 €	97,60	3.226,45
Abono mensual mayor	16,53 €	97,60	1.613,22
Abono mensual infantil	16,53 €	97,60	1.613,22
Abono mensual juvenil	24,79 €	97,60	2.419,83
Abono quincenal adulto	24,79 €	97,60	2.419,83
Abono quincenal mayor	12,40 €	97,60	1.209,92
Abono quincenal infantil	12,40 €	97,60	1.209,92
Abono quincenal juvenil	20,66 €	97,60	2.016,53
Total			21.375,61

Tabla 21. Ingresos tarifarios primer año por entradas y abonos mensuales y quincenales¹⁶

Establecido así para el primer año el nivel de cada uno de los ingresos por actividades deportivas específicas, el Ayuntamiento ha previsto que en cada uno de los siguientes años de duración del contrato se incrementará su valor como por aplicación de la estimación de aumento de las tarifas en un 3%, siguiendo el incremento del IPC del País Vasco.

En la siguiente tabla se reflejan todos los ingresos por actividades deportivas específicas que se generarán durante el período concesional:

INGRESOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	TOTAL
Cursos y escuelas natación	88.537,82	91.193,95	93.929,77	96.747,66	99.650,09	102.639,60	105.718,78	108.890,35	787.308,02
Actividades dirigidas	89.062,73	91.734,62	94.486,65	97.321,25	100.240,89	103.248,12	106.345,56	109.535,93	791.975,75
Pádel	60.598,02	62.415,96	64.288,44	66.217,09	68.203,60	70.249,71	72.357,20	74.527,92	538.857,93
Entradas puntuales	21.375,61	22.016,88	22.677,38	23.357,71	24.058,44	24.780,19	25.523,60	26.289,30	190.079,11

Tabla 22. Ingresos tarifarios durante todo el período concesional actividades deportivas específicas

- **Ingresos Fijos de las aportaciones públicas:**
 - **Aportación pública no monetaria.** El Ayuntamiento se hará cargo de los costes por consumo eléctrico, agua y gas. Basándose en el estudio aportado por el Ayuntamiento “Auditoría energética en las instalaciones del polideportivo Bañueta”, se estima un ahorro de, aproximadamente, el 20% en el consumo de energía eléctrica y de energía térmica, a partir

¹⁶ En esta tabla se refleja las unidades con decimales, tal y como se recoge en el estudio de viabilidad.

del segundo año de la concesión, que se mantiene para los siguientes años¹⁷.

El propio Ayuntamiento asume el proyecto y el coste de la instalación de las placas fotovoltaicas con el objetivo de beneficiarse directamente tanto del ahorro como de la gestión potencial del excedente. Los importes resultantes, aplicando la corrección correspondiente a la base considerada, son los siguientes:

Concepto	Importe con IVA Año 1	Factor de corrección	Importe con IVA Año 2
Agua	17.299,42		17.818,40
Electricidad	97.605,16	21,33%	82.862,61
Gas	113.231,99	20,76%	96.575,44
Total	228.136,57		197.256,45

Tabla 23. Cálculo consumos¹⁸

- **Aportación pública monetaria a la promoción deportiva¹⁹:** corresponde al uso que hacen determinadas entidades deportivas del pabellón y de ciertas salas a coste cero. Esta cesión se configura así para cumplir con el compromiso, contenido en las ordenanzas fiscales del municipio de Amurrio, de garantizar el uso de las instalaciones deportivas del municipio sin coste para las citadas entidades.

Partiendo del cálculo exacto, obtenido mediante encuestas a las entidades deportivas²⁰, de la ocupación del pabellón y las salas por parte de las entidades, y aplicando el precio de pista polideportiva/sala, existente en las ordenanzas para el año 2025 se determina un importe anual para el primer año de la concesión, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

¹⁷ El documento “Auditoría energética en las instalaciones del polideportivo Bañueta” recoge, entre otras, las siguientes propuestas: la instalación de una manta térmica en el vaso de la piscina grande, la instalación de una caldera de biomasa, la sustitución de las climatizadoras de los gimnasios y del tatami, la sustitución de las luminarias actuales por otras luminarias de tecnología LED y la instalación en las cubiertas del edificio de una instalación solar fotovoltaica.

¹⁸ Estos importes se han extraído del modelo económico aportado por el Ayuntamiento de Amurrio que sirve de base al estudio de viabilidad.

¹⁹ En el punto 4 del apartado 7 del Anexo 1 del PCAP, se detalla la distribución por anualidades de la aportación a la promoción deportiva, considerando 10 años de concesión.

²⁰ El estudio de viabilidad aportado por el Ayuntamiento establece expresamente que “Se ha realizado el cálculo exacto de la ocupación del pabellón y las salas por parte de las entidades. Mediante la encuesta a las entidades se ha conocido la ocupación, y se le ha aplicado el precio de pista polideportiva/sala existente en las ordenanzas para el año 2025.”

Espacio	Horas ocupadas	Precio hora (Sin IVA)	Aportación anual año 1
Pabellón	6.503,75	9,23	60.020,83 ²¹
Salas	645,00	20,70	13.353,10 ²²
Total	7.148,75		73.373,93

Tabla 24. Cálculo ocupación espacios promoción deportiva

Este importe anual resultante para el primer año de la concesión se actualiza anualmente un 3%.

- **Otros ingresos fijos**

En este concepto se engloban otros ingresos tales como la venta de material deportivo, productos de las máquinas de vending y complementos (gafas, casquillos y pelotas de pádel) así como los servicios individuales.

Los servicios individuales ofrecidos por el centro son el servicio de entrenador personal y las revisiones médicas. A partir del precio ofrecido, se prevé un total de 88 usos anuales de entrenador personal y 86 usos anuales de chequeos médicos. Los chequeos médicos solamente son obligatorios para los nuevos abonados que no superen el Cuestionario de Actividad Física (en adelante, CAF).

Con base en las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los 8 años de duración de la concesión ascienden a **9.251.321,62 euros**, aplicando una tasa estimada del 3% de incremento anual para todos los ingresos desde el segundo año (año 2026) en adelante.

El desglose de los ingresos totales, en función de su naturaleza fija o variable, se recoge en la tabla siguiente:

²¹ Existe una desviación por redondeo de 8,78€.

²² Existe una desviación por redondeo de -1,60€.

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
100,00%	9.251.321,62	Ingresos Previstos	1.053.246,86	1.052.651,85	1.089.929,16	1.128.495,73	1.168.395,36	1.209.673,32	1.252.376,39	1.296.552,95
72,64%	6.720.066,81	Ingresos Variables	736.084,39	763.698,73	792.307,45	821.945,37	852.648,48	884.454,03	917.400,53	951.527,82
47,69%	4.411.846,00	Ingresos abonados	476.510,21	496.337,33	516.925,21	538.301,66	560.495,46	583.536,42	607.455,39	632.284,32
8,51%	787.308,02	Cursos y escuelas natación	88.537,82	91.193,95	93.929,77	96.747,66	99.650,09	102.639,60	105.718,78	108.890,35
8,56%	791.975,75	Actividades dirigidas	89.062,73	91.734,62	94.486,65	97.321,25	100.240,89	103.248,12	106.345,56	109.535,93
5,82%	538.857,93	Pádel	60.598,02	62.415,96	64.288,44	66.217,09	68.203,60	70.249,71	72.357,20	74.527,92
2,05%	190.079,11	Entradas puntuales	21.375,61	22.016,88	22.677,38	23.357,71	24.058,44	24.780,19	25.523,60	26.289,30
27,36%	2.531.254,82	Ingresos Fijos	317.162,47	288.953,12	297.621,71	306.550,36	315.746,88	325.219,28	334.975,86	345.025,14
1,50%	139.182,51	Otros ingresos	15.651,96	16.121,52	16.605,17	17.103,32	17.616,42	18.144,91	18.689,26	19.249,94
18,80%	1.739.606,64	Aportación consumos especie	228.136,57	197.256,45	203.174,14	209.269,37	215.547,45	222.013,87	228.674,29	235.534,51
7,05%	652.465,66	Aportación promoción deportiva	73.373,93	75.575,15	77.842,40	80.177,68	82.583,01	85.060,50	87.612,31	90.240,68

Tabla 25. Desglose de los ingresos totales durante el periodo concesional (€)

Teniendo en cuenta los elementos expuestos, y sin perjuicio de las correcciones y ajustes realizados en las hipótesis de demanda del servicio, esta Oficina considera suficiente la información de partida proporcionada por el Ayuntamiento para elaborar el estudio económico.

3. Estimación de inversiones

La concesión analizada está planteada **con inversión inicial asociada**, debiendo el concesionario llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- **Sala de fitness:** ampliación del espacio disponible, así como la mejora del equipamiento y de la estructura.
- **Salas de actividades dirigidas:** mejora del equipamiento y de la estructura.
- **Vestuarios:** mejora del equipamiento con un sistema más seguro que el existente actualmente.
- **Piscina y espacios acuáticos:** renovación y mejoras en la zona de aguas (sauna, baños de vapor y duchas).
- **Imagen del CDM:** mejora de la cartelería en toda la instalación.
- **Control de accesos y recepción:** mejora y automatización del control de acceso.

El coste global de la inversión²³ estimado para las actuaciones previstas a cargo del concesionario es de **293.000,00 euros** (IVA no incluido), que tendrá la consideración de coste mínimo según lo recogido en el PCAP, aparece desglosado en el siguiente cuadro:

Concepto	Coste inversión	IVA	Total con IVA
Mejoras del control de accesos y recepción	8.000,00	1.680,00	9.680,00
Mejoras de la sala de fitness	200.000,00	42.000,00	242.000,00
Sala de actividades dirigidas	35.000,00	7.350,00	42.350,00
Vestuarios	18.000,00	3.780,00	21.780,00
Imagen CDM	10.000,00	2.100,00	12.100,00
Renovación zona de aguas	22.000,00	4.620,00	26.620,00
Total	293.000,00	61.530,00	354.530,00

Tabla 26. Resumen de las inversiones a cargo del concesionario

Se prevé la amortización lineal de estas inversiones en los 8 años de duración de la concesión.

4. Estimación de costes

En cuanto a la **estructura de costes soportados por el concesionario**, según la información aportada por el Ayuntamiento²⁴, las principales categorías de costes para el concesionario serían las siguientes:

- **Gastos de personal.** Esta partida corresponde al coste del personal directamente vinculado con la prestación del servicio del CDM.

El Ayuntamiento, para el cálculo de los costes salariales, ha partido de los salarios actuales pactados en el ámbito del convenio colectivo²⁵ para la empresa UTE Bañueta – Baiko Eragin, SA y Taldesport Servicios Deportivos, SL. La tabla salarial de dicho convenio colectivo se actualizó para el año

²³ Basado en el desglose recogido en el estudio de viabilidad aportado en el expediente por el Ayuntamiento de Amurrio. Ello es así porque ha encontrado una discrepancia en el “Criterio C.2 Proposición de inversión prevista por el concesionario” dentro de los “Criterios evaluables de forma automática” recogidos en el PCAP en el que se menciona el importe de 293.000€ “incluido el IVA”.

²⁴ Como se analizará más adelante, esta Oficina ha excluido de la estructura de costes concesionales, a efectos de determinar los flujos de caja, los costes de financiación, las amortizaciones y el beneficio industrial, en aplicación de lo dispuesto 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.

²⁵ Según el apartado 7 del Anexo 1 del PCAP, el cálculo de los costes salariales se ha realizado a partir de los salarios actuales pactados en el ámbito del convenio colectivo para la empresa UTE Bañueta – Baiko Eragin, SA y Taldesport Servicios Deportivos, SL., que fue publicado y depositado con el número: 01101101012023. Esta Oficina recomienda revisar los importes recogidos en la tabla salarial incluida en dicho apartado.

2024. Para los años 2025 y siguientes, al no constar tasa de actualización en el convenio para dichos costes salariales, el Ayuntamiento ha calculado su evolución a razón de un 3% anual.

Para los cálculos de estos costes se han utilizado las horas máximas anuales que estipula el convenio, teniendo en cuenta la variabilidad horaria de cada momento de la temporada y que los 14 festivos anuales el centro deportivo está cerrado. Se ha estimado un 34% de coste de Seguridad Social sobre los salarios brutos, y el coste por las sustituciones por vacaciones o por incapacidad laboral transitoria (en adelante, ILT). En estos costes no se incluye el personal de limpieza puesto que el estudio de viabilidad se ha realizado con el supuesto de que se subcontrate el servicio de limpieza a una empresa externa especializada, incluyendo dicho importe en la partida de *Reparaciones y Conservación*.

Como resultado de estas correcciones, los costes salariales para el primer año de la concesión se muestran en la siguiente tabla²⁶:

Puesto	Hora	Anual fijo	Vacaciones	ILT	Total coste
Coordinación	40	53.385,68			53.385,68
Recepción y administración	66 y 40	83.715,45	3.440,36	4.185,77	91.341,58
Técnicos deportivos	209,46	233.686,49	4.801,78	11.684,32	250.172,59
Mantenimiento	80	84.261,48	6.925,60	4.213,07	95.400,15
Total	435,46	455.049,09	15.167,74	20.083,17	490.300,00

Tabla 27. Coste personal corregido por categoría

Los costes de personal suponen el componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales. El coste de personal corregido asciende a **4.359.912,40 euros** para toda la duración del contrato, representando un **49,45%** de los costes totales de la concesión, de los cuales un 25,23% se considera de naturaleza variable (monitores y técnicos deportivos) y el 24,22% restante, de naturaleza fija (resto de plantilla).

- **Consumos.** Los cálculos sobre los consumos efectuados por el Ayuntamiento tienen como base los históricos de consumos de electricidad, agua, gas/biomasa, telefonía y comunicaciones con los que cuenta esta instalación.

²⁶ Esta Oficina ha corregido una discrepancia en los importes del salario bruto anual considerado en dos categorías de trabajadores, incluidos en el modelo financiero proporcionado por el Ayuntamiento, y los importes recogidos en el documento "UTE Bañueta-Situación de trabajadores a fecha 04/08/2024" proporcionado por el Ayuntamiento en el Anexo V del PPT: Relación de personal a subrogar. Siendo las categorías corregidas:

- Grupo I- Coordinador de instalación con fecha de alta 23/09/2004
- Grupo II- Socorrista con fecha de alta 02/11/2005.

El Ayuntamiento de Amurrio dispone de un proyecto de ahorro energético, tanto de energía térmica como de electricidad, que permitirá al CDM un ahorro alrededor de un 20% en el consumo de energía eléctrica, y un porcentaje similar en el consumo de energía térmica. Estos porcentajes de ahorro se han aplicado sobre el coste histórico de la electricidad y la energía térmica a partir del segundo año de la concesión, ya que la previsión es que se ejecute el proyecto en el primer año del contrato.

Para compensar las pérdidas ocasionadas por la explotación, los consumos eléctricos, térmicos (gas) y de agua serán asumidos por el Ayuntamiento.

En total, los consumos suponen un coste de **1.764.149,49 euros** para toda la duración del contrato, y representa un **20,01%** de los costes totales de la concesión.

- **Costes de compras y servicios.** Engloba el resto de las partidas de gasto no contempladas en los costes de personal y los consumos, mencionados anteriormente, que son las siguientes:
 - Compra de mercancías: Incluye compra de material para revender (vending y complementos como gafas, casquillos y pelotas de pádel) y productos de botiquín.
 - Compra materias primas: Compra de material deportivo (piscina, fitness, campus y otros).
 - Reparaciones y Conservación: Es la partida más grande de este apartado e incluye el material de mantenimiento, el material de limpieza, los contratos externos de mantenimiento, el contrato con la empresa de limpieza y el mantenimiento informático.
 - Servicios profesionales independientes: Incluye las revisiones médicas (personas que en el momento de realizar la inscripción no superan el CAF), el servicio de mantenimiento y formación del desfibrilador automático, los servicios jurídicos, laborales y fiscales, las auditorías económicas y de gestión y las cuotas de las licencias de algunas actividades dirigidas.
 - Transportes: Gastos por traslados y mensajería.
 - Seguros: Incluye seguro obligado por responsabilidad civil, el seguro por siniestros y el seguro por alumno de campus.
 - Servicios bancarios: Gestión de recibos, gestión de devoluciones, gastos de financiación, comisiones y otros.
 - Imagen y comunicación: Gastos de marketing y artículos promocionales.
 - Otros gastos: Salidas y actividades extraordinarias (eventos para socios y decoraciones puntuales), material de oficina y otros gastos.
 - Otros gastos sociales: Incorpora gastos de formación, tanto inicial como continuada.

- **Impuestos y tributos:** Se han tenido en cuenta las cuotas de la sociedad de autores por los permisos musicales y la recogida de basura.

En la siguiente tabla se muestra el desglose por concepto y el tipo de naturaleza de estos costes ante variaciones de la demanda de abonados, para el primer año de la concesión:

Naturaleza	Conceptos de compras y servicios	268.986,15
Variable	Compra mercancías	6.624,00
Variable	Compra materias primas	2.486,40
	Subtotal Reparaciones y Conservación	128.500,56
Variable	<i>Reparaciones y mantenimiento</i>	28.761,60
Fijo	<i>Limpieza</i>	82.006,30
Fijo	<i>Otros contratos externos</i>	17.732,67
Fijo	Servicios profesionales independientes	84.478,40
Fijo	Transportes	672,00
Fijo	Seguros	5.120,00
Variable	Servicios bancarios	5.496,79
Fijo	Imagen y comunicación	5.376,00
Fijo	Otros gastos	2.688,00
Variable	Otros gastos sociales (uniformes y formación)	23.176,00
Fijo	Impuestos	4.368,00

Tabla 28. Desglose del coste de compras y servicios por partidas

Esta partida tendrá una evolución anual del 3%, alcanzando en total un coste de **2.391.915,24 euros** para toda la duración del contrato, y representa un **27,13%** de los costes totales de la concesión.

- **Gastos de estructura.** Se consideran como costes variables, ya que estos costes se calculan aplicando un 4% sobre la suma de los ingresos directos, es decir, todos los ingresos excluyendo las aportaciones en especie del Ayuntamiento para cubrir los consumos de agua, electricidad y gas/biomasa.

Los gastos de estructura se estiman en **300.468,62 euros** para toda la duración del contrato, y representan un **3,41%** de los costes totales de la concesión

Con base en todo lo anterior, la distribución de **costes totales** a lo largo de la concesión, según la información aportada por el Ayuntamiento de Amurrio, y teniendo en cuenta las correcciones mencionadas, asciende a **8.816.445,73 euros**. Todas las partidas de costes a partir del año 2 se actualizan aplicando una tasa de actualización de un 3% anual, hasta el último año de la concesión (año 8).

En la siguiente tabla se muestran los costes totales en función de su naturaleza variable o fija:

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
100,00%	8.816.445,73	Costes Previstos	1.023.187,14	1.016.379,80	1.047.099,11	1.078.746,83	1.111.351,02	1.144.940,60	1.179.545,33	1.215.195,90
35,35%	3.116.825,96	Costes Variables	349.721,79	360.434,72	371.475,67	382.854,69	394.582,12	406.668,62	419.125,20	431.963,16
25,23%	2.224.618,75	Técnicos deportivos	250.172,59	257.677,77	265.408,10	273.370,34	281.571,46	290.018,60	298.719,16	307.680,73
6,71%	591.738,62	Compras y mantenimiento	66.544,79	68.541,13	70.597,37	72.715,29	74.896,74	77.143,65	79.457,96	81.841,70
3,41%	300.468,60	Gastos estructura	33.004,41	34.215,82	35.470,20	36.769,05	38.113,92	39.506,38	40.948,08	42.440,74
64,65%	5.699.619,77	Costes Fijos	673.465,35	655.945,09	675.623,44	695.892,14	716.768,91	738.271,97	760.420,13	783.232,74
24,22%	2.135.293,65	Personal Fijo	240.127,41	247.331,24	254.751,17	262.393,71	270.265,52	278.373,48	286.724,69	295.326,43
20,01%	1.764.149,49	Consumos	230.896,57	200.099,25	206.102,23	212.285,29	218.653,85	225.213,47	231.969,87	238.928,97
20,42%	1.800.176,63	Limpieza y otros servicios	202.441,36	208.514,60	214.770,04	221.213,14	227.849,54	234.685,02	241.725,57	248.977,34

Tabla 29. Desglose de los costes totales durante el periodo concesional

Con base en la información facilitada, esta Oficina considera suficiente la estimación de costes realizada por la Administración para elaborar el estudio económico.

5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto

En este apartado se va a estudiar el escenario base que el Ayuntamiento ha considerado el más probable bajo las hipótesis que se detallan, después se realizará un análisis crítico del escenario base planteado por la Administración, se abordará el estudio del punto muerto y, finalmente, se realizará un estudio de la sensibilidad de la rentabilidad del proyecto.

5.1. Escenario Base

Este Escenario Base contempla la previsión de ingresos y costes realizada por la Administración contratante, cuyas características e hipótesis son las siguientes:

- La concesión se plantea con una duración de 10 años, 8 años de duración inicial y 2 años de eventual prórroga, renovable por períodos anuales.
- El inicio de la concesión se prevé el día que se formalice el contrato, que según la documentación aportada sería el 1 de enero de 2025²⁷.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones por un valor total mínimo de 293.000 euros (IVA no incluido) por parte del concesionario, con el fin de mejorar el servicio de la sala de fitness, de las actividades dirigidas, de los

²⁷ El Ayuntamiento tiene previsto iniciar el contrato de concesión a principios del año 2025. No obstante, dicha estimación parece que no podrá cumplirse.

vestuarios y de la zona de aguas, además de aportar soluciones para mejorar el control del acceso y la imagen del centro.

El Ayuntamiento ha imputado esta inversión en su totalidad al final del año 1 de la concesión, en lugar de al principio de dicho año.

- Se considera una amortización lineal para la inversión de 8 años, comenzando a amortizarse el primer año de la concesión.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación de las tarifas a los usuarios por el uso de las instalaciones y de los servicios que se prestan en el centro deportivo, que están previstas que se aprueben y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo II de este informe.
- El estudio económico aportado por el Ayuntamiento se ha realizado partiendo desde los 2.051 abonados a 1 de enero de 2023²⁸, y suponiendo un crecimiento en el número de abonados hasta las 2.200 personas de media en el primer año de la concesión. La Administración municipal supone que esta cifra de 2.200 abonados se mantiene constante a partir del segundo año hasta el final de la concesión, que podría prolongarse hasta 10 años²⁹.
- En el modelo financiero aportado por el Ayuntamiento, se estiman los ingresos del primer año de la concesión a partir del importe total anual de 2023, considerando que se va a producir un aumento del 32,50% en las altas existentes en ese año sobre el total de abonados (2.200), a las que se aplicará un descuento del 50% de la cuota de inscripción.
- El porcentaje de rotación considerado para las bajas de abonados es un 2%.
- El PCAP no prevé la revisión de precios en el sentido del artículo 103 de la LCSP, sino que se aplica una tasa de estimación del 3% de incremento anual desde el segundo año (año 2026) en adelante, tanto para los gastos de personal y resto de gastos, así como para los ingresos.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, que representan, aproximadamente, la mitad del total de costes concesionales. En estos costes no se incluye el personal de limpieza puesto que en el estudio de viabilidad se considera la subcontratación del servicio, cuyo importe se incluye en la partida de *Reparaciones y Conservación*.

Según el apartado 7 del Anexo 1 del PCAP, las nuevas retribuciones salariales no son acordes al convenio colectivo, por lo que los costes salariales se han calculado a razón de un incremento del 3% anual.

²⁸ Este dato se incluye en la hoja de cálculo del modelo financiero “Estudio de viabilidad CDM Bañueta Kiroldedia Amurrio 241024 1” aportado por el Ayuntamiento que sirve de base para el estudio de viabilidad.

²⁹ Según lo recogido en el apartado 4 del documento “Duración del contrato del Estudio de Viabilidad”, aportado el 24 de octubre de 2024.

A partir de todo lo anterior, los parámetros económico-financieros del escenario base planteado por la Administración se resumen en la siguiente tabla:

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Plazo Principal Sumatorio Año 1 al 8	Plazo Prórroga Sumatorio Año 9 y 10
100,00%	11.652.531,17	Ingresos Previstos	9.046.885,79	2.605.645,37
72,09%	8.399.863,30	Ingresos Variables	6.515.630,98	1.884.232,32
27,91%	3.252.667,87	Ingresos Fijos	2.531.254,82	721.413,06
100,00%	-11.275.806,23	Costes Previstos	-8.754.666,68	-2.521.139,56
35,27%	-3.976.929,13	Costes Variables	-3.084.836,23	-892.092,90
64,73%	-7.298.777,11	Costes Fijos	-5.669.830,44	-1.629.046,99

Tabla 30. Resultado económico del Escenario base de la Administración

376.724,93	RESULTADO OPERATIVO
3,23%	RENTABILIDAD OPERATIVA
6.986,68	VAN
10 años	PAY-BACK DESCONTADO
0,72%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,73%	TIR

Tabla 31. Resultados del Escenario Base del Ayuntamiento

El detalle de las partidas de ingresos y costes del Escenario Base de la Administración, se contienen en el Anexo III del presente informe.

5.2. Análisis crítico del escenario base

Tomando en consideración las anteriores premisas, esta Oficina ha considerado oportuno **ajustar** el escenario base planteado por la Administración conforme a las siguientes hipótesis:

- Se ha corregido el periodo de duración total de la concesión a 8 años, ya que en el escenario base ajustado por esta Oficina la inversión se recupera antes de los 10 años calculados por el Ayuntamiento.
- Como consecuencia de lo anterior, se han corregido tanto los ingresos como los gastos calculando los flujos de caja descontados para 8 años de duración total del contrato.
- Se ha ajustado temporalmente la imputación del importe de la inversión al inicio de la concesión, en lugar de situarlo al final del primer período, como se contempla en el estudio de viabilidad.
- Se han excluido los costes de financiación de la estructura de costes concesionales a efectos de calcular la rentabilidad y el período de recuperación de la inversión (o pay-back de la inversión).

- Se ha corregido una discrepancia en los importes del salario bruto anual considerado en dos categorías de trabajadores, incluidos en el modelo financiero proporcionado por el Ayuntamiento, y los importes recogidos en la tabla “UTE Bañueta-Situación de trabajadores a fecha 04/08/2024” proporcionada, en el *Anexo V del PPT: Relación de personal a subrogar*. Siendo las categorías corregidas:
 - Grupo I- Coordinador de instalación con fecha de alta 23/09/2004
 - Grupo II- Socorrista con fecha de alta 02/11/2005.
- Se han corregido los datos de demanda del número de abonados para todo el periodo concesional. La hipótesis de demanda de esta Oficina se basa en considerar 2.200 abonados para el primer año. Partiendo de este número, se ha supuesto un crecimiento progresivo anual de abonados, hasta alcanzar en el último año de la concesión (año 8) los 2.374 abonados, que se corresponde con la tendencia que reflejan datos históricos mencionados en el apartado 2.2 de este epígrafe.
- Se ha efectuado el cálculo de la tasa de descuento según lo establecido en el artículo 10.2.b 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. De acuerdo con dicho precepto la tasa de descuento aplicable será del 5,12%.

El valor de la tasa de descuento 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.

Dicho rendimiento medio mensual se recoge en el siguiente cuadro:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
jun-24	jul-24	ago-24	sep-24	oct-24	nov-24
3,36	3,28	3,07	3,00	2,97	3,06
Tasa Descuento calculada (RD 55/2017 art. 10.2.b)					5,12%

Tabla 32. Cálculo de la tasa de descuento aplicable

Esta es la tasa de descuento aplicada a todos los escenarios analizados en este informe, obteniéndose a través de ella los correspondientes indicadores económico-financieros.

Con base en las hipótesis descritas, en el escenario base ajustado por esta Oficina, este proyecto concesional alcanzaría en sus 8 años de duración los parámetros económico-financieros, tal y como se refleja en la tabla siguiente:

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio periodo de concesión	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
100,00%	9.251.321,62	Ingresos Previstos	0,00	1.053.246,86	1.052.651,85	1.089.929,16	1.128.495,73	1.168.395,36	1.209.673,32	1.252.376,39	1.296.552,95
72,64%	6.720.066,81	Ingresos Variables		736.084,39	763.698,73	792.307,45	821.945,37	852.648,48	884.454,03	917.400,53	951.527,82
27,36%	2.531.254,82	Ingresos Fijos		317.162,47	288.953,12	297.621,71	306.550,36	315.746,88	325.219,28	334.975,86	345.025,14
100,00%	-8.816.445,73	Costes Previstos	0,00	-1.023.187,14	-1.016.379,80	-1.047.099,11	-1.078.746,83	-1.111.351,02	-1.144.940,60	-1.179.545,33	-1.215.195,90
35,35%	-3.116.825,96	Costes Variables		-349.721,79	-360.434,72	-371.475,67	-382.854,69	-394.582,12	-406.668,62	-419.125,20	-431.963,16
64,65%	-5.699.619,77	Costes Fijos		-673.465,35	-655.945,09	-675.623,44	-695.892,14	-716.768,91	-738.271,97	-760.420,13	-783.232,74
	434.875,89	Resultado operativo	0,00	30.059,72	36.272,04	42.830,06	49.748,90	57.044,33	64.732,72	72.831,06	81.357,05
	4,70%	Rentabilidad operativa		2,85%	3,45%	3,93%	4,41%	4,88%	5,35%	5,82%	6,27%
	-293.000,00	Amortización	0,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00
	141.875,89	Resultado Operativo Neto	0,00	-6.565,28	-352,96	6.205,06	13.123,90	20.419,33	28.107,72	36.206,06	44.732,05
	1,53%	Rentabilidad Operativa Neta		-0,62%	-0,03%	0,57%	1,16%	1,75%	2,32%	2,89%	3,45%
	Tasa de Descuento :	5,12%									
	434.875,89	Flujos de caja Operativos	0,00	30.059,72	36.272,04	42.830,06	49.748,90	57.044,33	64.732,72	72.831,06	81.357,05
	-293.000,00	Inversiones	-293.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	141.875,89	Flujos de Caja con inversión	-293.000,00	30.059,72	36.272,04	42.830,06	49.748,90	57.044,33	64.732,72	72.831,06	81.357,05
	44.362,09	Flujos Caja Descontados	-293.000,00	28.595,62	32.824,74	36.871,65	40.741,98	44.441,20	47.974,64	51.347,49	54.564,78
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-293.000,00	-264.404,38	-231.579,63	-194.707,98	-153.966,00	-109.524,81	-61.550,17	-10.202,68	44.362,09
RESULTADO ECONÓMICO SIN INVERSIÓN	434.875,89	RESULTADO OPERATIVO									
	4,70%	RENTABILIDAD OPERATIVA									
	44.362,09	VAN									
RESULTADO ECONÓMICO CON INVERSIÓN	8 años	PAY-BACK DESCONTADO									
	1,53%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA									
	8,20%	TIR									

Tabla 33. Escenario base ajustado y período de recuperación de la inversión

En el siguiente gráfico se puede observar la distribución de los ingresos en el proyecto concesional ajustado por esta Oficina:

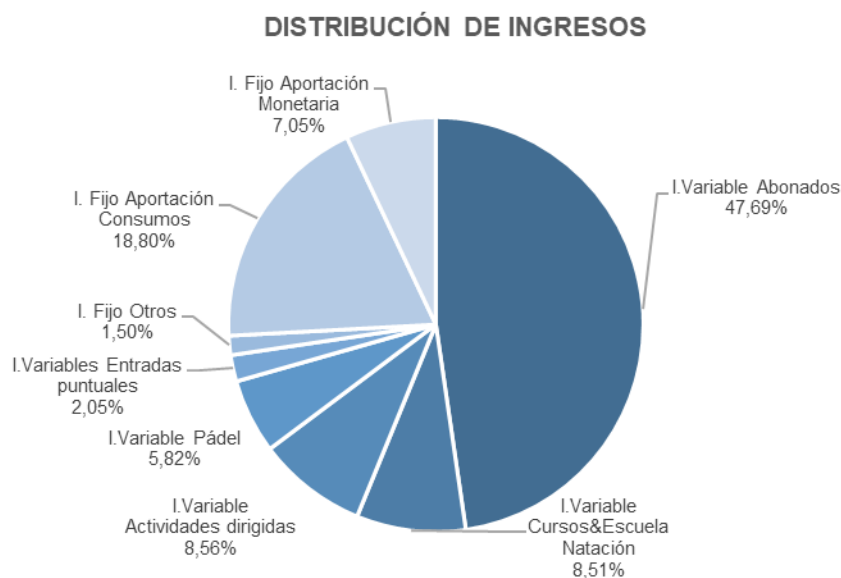


Gráfico 3. Distribución de ingresos del proyecto concesional

En el siguiente gráfico se puede observar la distribución de los costes en el proyecto concesional ajustado por esta Oficina:

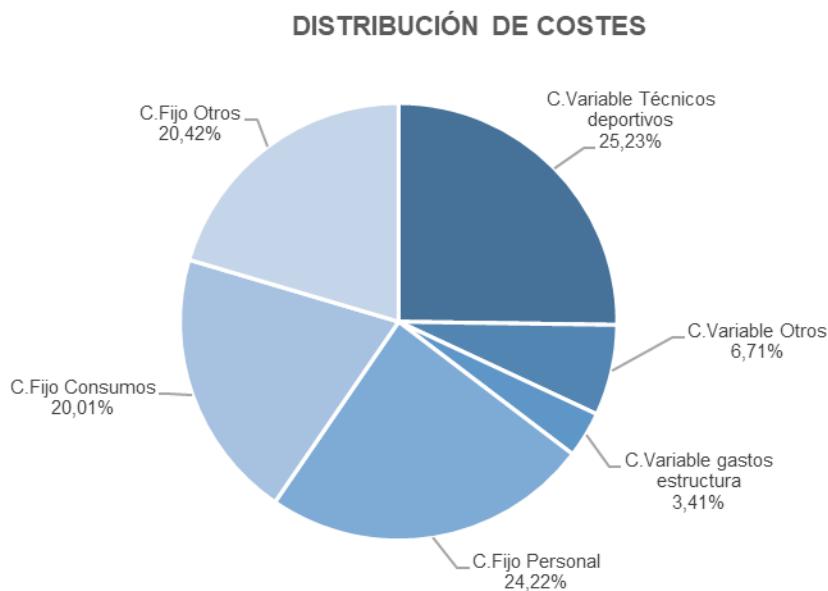


Gráfico 4. Distribución de costes del proyecto concesional

5.3. Escenario Punto Muerto por reducción de la demanda de abonados del servicio y por reducción de otros ingresos variables.

Partiendo del escenario base ajustado, esta Oficina ha calculado el punto muerto del proyecto concesional, es decir, aquel descenso de la demanda del servicio que provocaría que el VAN del proyecto fuese cero y, por tanto, un mayor descenso conllevaría pérdidas para el concesionario, desde el punto de vista económico-financiero.

Para calcular el punto muerto del proyecto concesional, esta Oficina ha considerado dos supuestos independientes. En primer lugar, se ha calculado una reducción, en la misma proporción, del número de abonados de los servicios objeto del contrato, y de los costes variables.

La segunda hipótesis es determinar la disminución de la categoría “Otros ingresos variables procedentes de las actividades deportivas específicas”, definidos en el apartado 2.2. del presente epígrafe, disminuyendo un 50% los costes variables sobre la reducción de ingresos, que sería necesaria para alcanzar esa misma rentabilidad nula en el proyecto. Esta hipótesis parte del hecho de que la partida de otros ingresos variables supone prácticamente el 50% de los ingresos variables por abonados (el 24,95% y el 47,69% sobre los ingresos totales, respectivamente).

Por tanto, para calcular el punto muerto del proyecto concesional reduciendo los ingresos previstos del contrato, esta Oficina ha utilizado dos vías alternativas:

- Punto muerto (A): reducción del número de abonados suponiendo una disminución de la misma proporción de los costes variables.
- Punto muerto (B): reducción de la categoría “Otros ingresos variables” suponiendo una disminución del 50% sobre la reducción de ingresos de los costes variables, conforme a la ponderación que tienen estos ingresos variables respecto a los procedentes de los abonados.

Escenarios	Punto muerto
(A) Descenso del número de abonados	3,95%
(B) Descenso de “Otros ingresos variables”	7,41%

Tabla 34. Descensos alternativos para llegar al punto muerto del escenario base ajustado

Partiendo de la demanda ajustada por esta Oficina, se alcanza la conclusión de que sería necesaria una **disminución de la demanda de abonados del 3,95%** para alcanzar el punto muerto A. Los datos de demanda anual de abonados en este escenario de punto muerto pueden observarse en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Nº abonados punto muerto	2.113	2.137	2.161	2.185	2.208	2.232	2.256	2.280

Tabla 35. Número de abonados anual escenario punto muerto

El resumen de los parámetros económico-financieros de este escenario de punto muerto A, que se encuentra detallado en el Anexo V, es el siguiente:

RESULTADO ECONÓMICO SIN INVERSIÓN	378.795,65	RESULTADO OPERATIVO
	4,17%	RENTABILIDAD OPERATIVA
	0,00	VAN
RESULTADO ECONÓMICO CON INVERSIÓN	8 años	PAY-BACK DESCONTADO
	0,95%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
	5,12%	TIR

Tabla 36. Resumen escenario punto muerto A

Igualmente, partiendo de la demanda ajustada por esta Oficina, se alcanza la conclusión de que sería necesaria una **disminución de “Otros ingresos variables” del 7,41%** para alcanzar el punto muerto B.

El resumen de los parámetros económico-financieros de este escenario de punto muerto B, que se encuentra detallado en el Anexo VI, es el siguiente:

RESULTADO ECONÓMICA SIN INVERSIÓN	379.288,83	RESULTADO OPERATIVO
	4,18%	RENTABILIDAD OPERATIVA
	0,00	VAN
RESULTADO ECONÓMICA CON INVERSIÓN	8 años	PAY-BACK DESCONTADO
	0,95%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
	5,12%	TIR

Tabla 37. Resumen escenario punto muerto B

5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Una vez calculado el punto muerto que provocaría un descenso de la demanda de abonados y de un descenso de la categoría de “Otros ingresos variables”, el estudio se completa, por un lado, con un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario considerando distintos niveles de esa demanda del servicio, obteniendo como resultado un número anual de abonados promedio durante el período de la concesión y, por otro lado, con un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario considerando distintos niveles de “Otros ingresos variables”.

En el primer caso, se han considerado distintos escenarios, teniendo en cuenta: el número de abonados mínimos según los datos históricos aportados anteriores al período de pandemia (2.063)³⁰, el número de abonados obtenidos en el punto muerto (2.196), el número de abonados considerado en el escenario base ajustado (2.287) y el número máximo de abonados previstos en el estudio de viabilidad (2.500). En dicho análisis se obtienen los parámetros económico-financieros³¹ que se resumen en la tabla y gráfico siguientes:

Variación N.º abonados y costes variables	N.º abonados anuales promedio concesión	Resultado Operativo €	Rentabilidad operativa bruta	VAN €	Recuperación	Rentabilidad operativa neta	TIR
-9,79%	2.063	296.010,56	3,36%	-65.486,87	8 años	0,03%	0,19%
-5,00%	2.172	363.925,15	4,03%	-11.763,26	8 años	0,79%	4,27%
-3,95%	2.196	378.795,65	4,17%	0,00	8 años	0,95%	5,12%
0,00%	2.287	434.875,89	4,70%	44.362,09	8 años	1,53%	8,20%
5,00%	2.401	505.826,63	5,34%	100.487,44	8 años	2,25%	11,86%
9,32%	2.500	567.181,34	5,87%	149.021,89	8 años	2,84%	14,86%

Tabla 38. Análisis de sensibilidad de distintos escenarios de número de abonados

³⁰ Considerando el periodo descrito en el apartado 2.1. del presente informe correspondiente a los años 2004 a 2017.

³¹ Aplicando la tasa de descuento que se ha detallado en el apartado 5.2 de este informe.

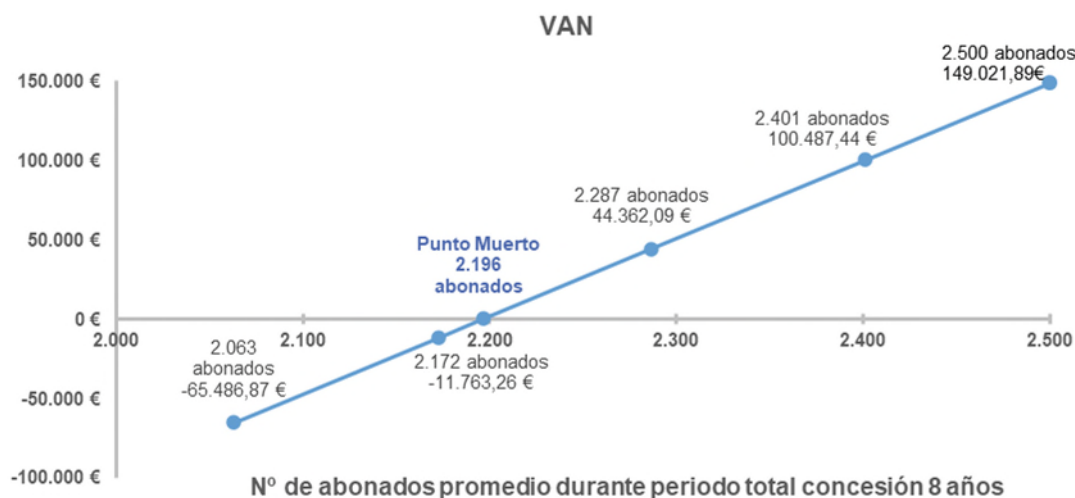


Gráfico 5. Sensibilidad del VAN en la variación del número de abonados

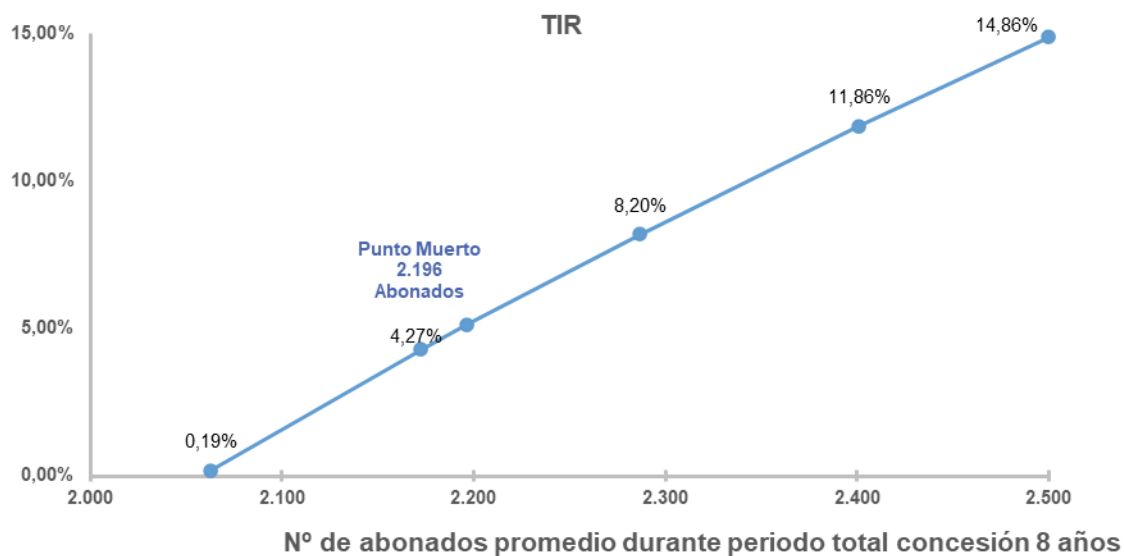


Gráfico 6. Sensibilidad de la TIR a la variación del número de abonados

En la tabla y el gráfico anteriores se observa la posible repercusión que tendría la variación de la demanda en el VAN y la TIR, en los puntos de mayor significación a juicio de esta Oficina.

Los resultados obtenidos permiten concluir que con un nivel bajo de desviaciones en las previsiones de demanda podrían comportar variaciones relevantes en los parámetros económicos del proyecto concesional.

En el segundo caso, se han considerado diferentes escenarios teniendo en cuenta la posible variación de los "Otros ingresos variables" modificando, en un 50%, los costes variables.

En dicho análisis se obtienen los parámetros económico-financieros³² que se resumen en la tabla y gráfico siguientes:

Variación Otros ingresos variables y costes variables	Resultado Operativo €	Rentabilidad operativa bruta	VAN €	Recuperación	Rentabilidad operativa neta	TIR
-10,00%	359.895	3,99%	-15.477,45	8 años	0,74%	4,01%
-7,41%	379.289	4,18%	0,00	8 años	0,95%	5,12%
-5,00%	397.385	4,35%	14.442,32	8 años	1,14%	6,14%
0,00%	434.876	4,70%	44.362,09	8 años	1,53%	8,20%
5,00%	472.366	5,04%	74.281,87	8 años	1,91%	10,19%
10,00%	509.857	5,38%	104.201,64	8 años	2,29%	12,14%

Tabla 39. Análisis de la sensibilidad de distintos niveles de Otros Ingresos Variables

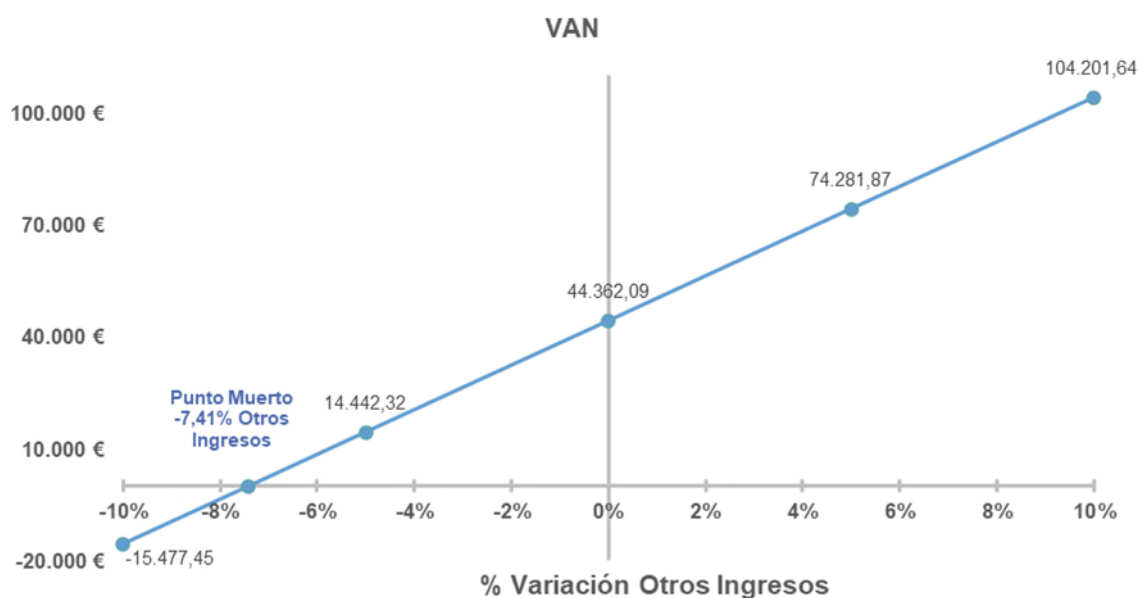


Gráfico 7. Sensibilidad del VAN a la variación de "Otros Ingresos Variables"

³² Aplicando la tasa de descuento que se detalló en el apartado 5.2 de este informe.

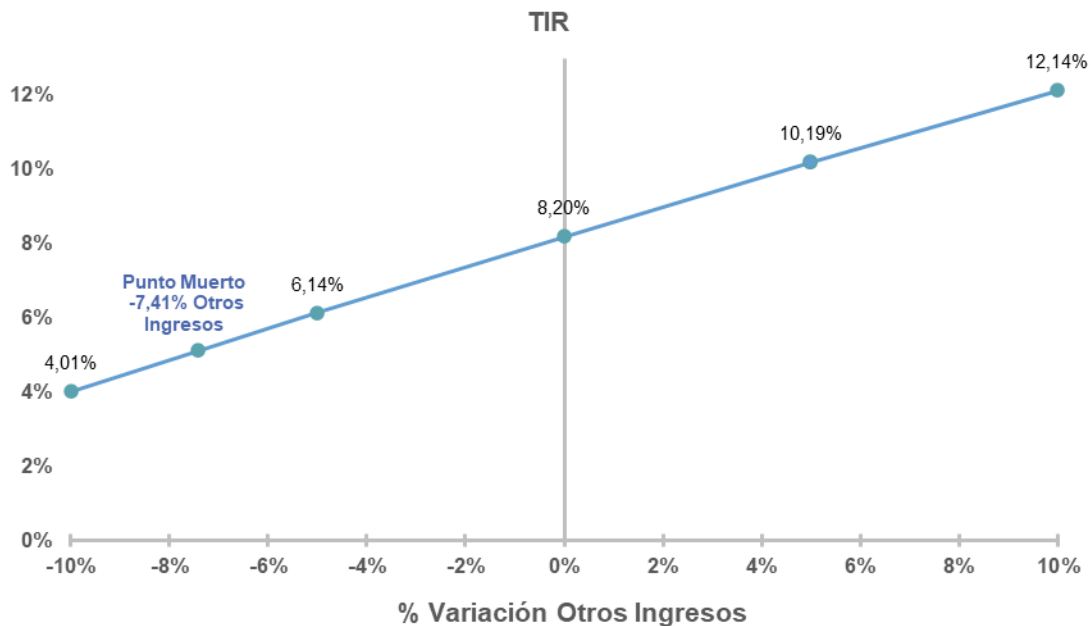


Gráfico 8. Sensibilidad de la TIR a la variación en "Otros Ingresos Variables"

En la tabla y el gráfico anteriores se observa la posible repercusión que tendría la variación de los "Otros Ingresos Variables" en el VAN y la TIR en los puntos de mayor significación a juicio de esta Oficina.

Los resultados obtenidos permiten concluir que con un nivel bajo de desviaciones en las previsiones de esta categoría de ingresos podrían comportar variaciones relevantes en los parámetros económicos del proyecto concesional.

6. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.

6.1. Análisis de la tasa de descuento

En el apartado 5.2 de este mismo epígrafe ya se ha calculado la tasa de descuento aplicable 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 previamente mencionado, obteniéndose que la tasa de descuento a aplicar resulta del **5,12%**.

6.2. Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato

Conforme a lo establecido en el artículo 29 de la LCSP, apartado 6: *"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.”

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el presente informe, la duración prevista supera los 5 años de duración, por lo que resulta preciso analizar el periodo de recuperación de la inversión para justificar la duración establecida en el contrato.

Evaluado el escenario base ajustado por esta oficina, en coherencia con la documentación facilitada por el Ayuntamiento de Amurrio de este proyecto concesional, el periodo de recuperación de las inversiones se alcanza en el año 8, tal y como puede observarse en la tabla 33, que se ha reflejado en el apartado 5.2 de este mismo epígrafe.

En conclusión, siendo 8 años el período para alcanzar la recuperación de la inversión calculado según lo previsto en el artículo 29 de la LCSP y en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, **no se plantean objeciones a la duración al referido plazo de 8 años previsto la concesión propuesta** por el Ayuntamiento de Amurrio. Sin embargo, a la vista de los cálculos realizados no

resultaría justificada la prórroga prevista de dos años adicionales al plazo de 8 años mencionado.

7. Análisis de transferencia de riesgo operacional

El artículo 15 de la LCSP define el contrato de concesión de servicios como aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contraprestación venga constituida, bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato, o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio. El segundo apartado de este artículo señala además que el derecho de explotación de los servicios debe implicar la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados para el contrato de concesión de obras en el apartado cuarto del artículo 14 de la propia LCSP.

Siguiendo este último precepto, la transferencia al concesionario del riesgo operacional en la explotación de un servicio debe abarcar el riesgo de demanda o de suministro, o ambos, entendiéndose por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real del servicio objeto del contrato y el riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

Además, en virtud del apartado cuarto de este mismo artículo: *“Se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.”*

El riesgo operacional supone la asunción por el operador de la responsabilidad sobre los aspectos técnicos, financieros y de gestión del servicio, más allá del riesgo y ventura inherente a un contrato público, sin que existan mecanismos de compensación por los que el poder público garantice un nivel de beneficios o la ausencia de pérdidas.

En el contrato objeto de estudio, y tras el análisis efectuado por esta Oficina de la demanda prevista y ajustada en base a las hipótesis ya descritas, el análisis de los ingresos y costes de la concesión, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En el contrato objeto de estudio, la mayor parte de los ingresos tienen naturaleza variable (72,64% del total). En la cuantificación de dichos ingresos, se han considerado los precios unitarios por tipología de servicio y las previsiones de demanda asociadas a cada uno de ellos. De estas variables, el precio de los servicios viene determinado por la ordenanza que

apruebe el Ayuntamiento, con base en los importes contenidos en los pliegos que rigen la contratación. Por consiguiente, esta Oficina entiende que la variable principal que podría poner en riesgo la sostenibilidad del proyecto sería el descenso en el número de usuarios, en concreto, el número de abonados.

- Teniendo en cuenta los escenarios de **punto muerto** analizados por esta Oficina, se estima que, conforme a dicho análisis, sería necesario que se produjera **una caída del número de abonados del 3,95%** (o alternativamente una reducción del 7,40% exclusivamente en la partida de “Otros ingresos variables” de actividades deportivas específicas) para alcanzar una rentabilidad económico-financiera neutra, con lo que cualquier reducción adicional situaría el contrato concesional en pérdidas. Se trata de un supuesto que no parece improbable que se pudiera producir en las “condiciones normales de funcionamiento”, tal y como contempla la LCSP al definir la transferencia de riesgo operacional al contratista.
- Por parte del Ayuntamiento se ha puesto de manifiesto que “se espera una próxima apertura de un centro Cross-Fitness” en el área de influencia del CDM Bañueta, tal y como se recoge en el citado documento de estudio de viabilidad sobre el área de influencia, cuyo impacto, aunque no se espera que sea relevante según el estudio de viabilidad, sí puede generar cierta incertidumbre en las variaciones de demanda.
- Del análisis de sensibilidad del apartado anterior, se desprende que con un bajo nivel desviaciones en las previsiones de demanda podrían comportar variaciones significativas en los parámetros económicos del proyecto concesional.

En consecuencia, se considera que con la configuración de este contrato **se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista, fundamentalmente del riesgo de demanda**, debido a la posibilidad de que la demanda de los servicios se sitúe por debajo del mencionado punto muerto.

8. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas

El apartado primero del artículo 333 de la LCSP señala que: “*La Oficina Nacional de Evaluación, órgano colegiado integrado en la Oficina Independiente de Regulación y Supervisión de la Contratación, tiene como **finalidad analizar la sostenibilidad financiera** de los contratos de concesiones de obras y contratos de concesión de servicios, sin perjuicio de lo establecido en el segundo párrafo de la letra b) del apartado 3*”.

Por ello, para completar el análisis de las variables que pueden impactar en la sostenibilidad financiera del contrato como consecuencia de las condiciones presentadas por los licitadores en sus ofertas, esta Oficina ha realizado un estudio de los principales criterios de adjudicación de contenido económico

incluidos en los pliegos de esta licitación, con el objetivo de conocer el impacto que posibles bajadas en la oferta económica de los licitadores podrían tener en la rentabilidad operativa del proyecto y, por tanto, en la sostenibilidad financiera del contrato.

En el anexo I del PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes entre los que se encuentran, el “Criterio C.1 Proposición de la subvención al equilibrio económico” y “Criterio C.2 Proposición de inversión prevista por el concesionario”.

Al respecto, se han analizado, por un lado, el impacto de una bajada en la aportación pública monetaria³³ por los licitadores dejando el resto de las variables constantes y, por otro lado, el impacto de un incremento en la inversión prevista por el concesionario dejando, al igual que en el caso anterior, el resto de las variables constantes.

En la tabla y gráficos mostrados a continuación, se recoge el análisis del impacto que tendría en el VAN y en la TIR del contratista el impacto de una bajada en la subvención al equilibrio económico por los licitadores:

Bajadas subvención al equilibrio económico	VAN concesionario	TIR concesionario
-20,00%	-55.580,89	1,02%
-15,00%	-30.595,14	2,90%
-10,00%	-5.609,40	4,72%
-8,88%	0,00	5,12%
-5,00%	19.376,35	6,48%
0,00%	44.362,09	8,20%

Tabla 40. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional ante bajadas en la subvención al equilibrio económico

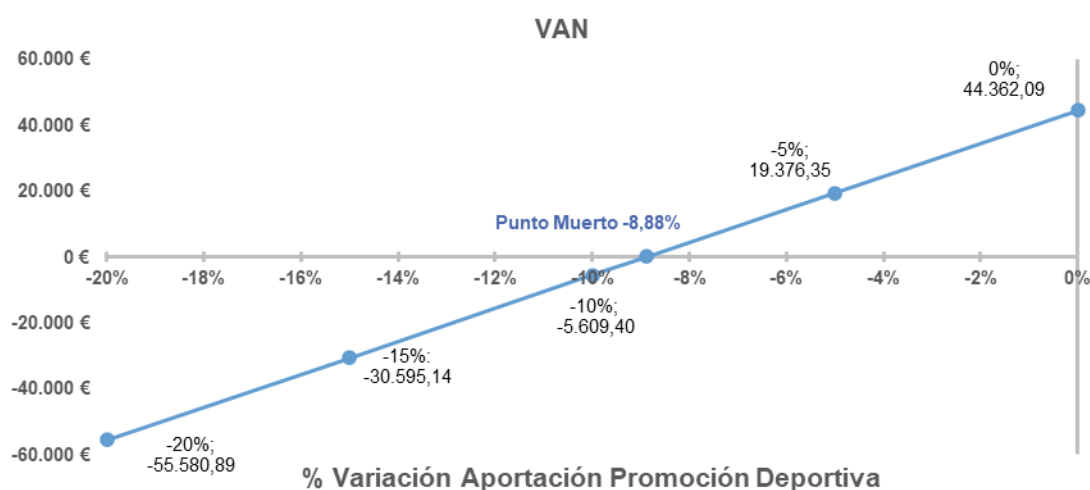


Gráfico 9. Impacto en el VAN del contratista de una bajada de la subvención al equilibrio económico

³³ En concreto, la aportación a la promoción deportiva.

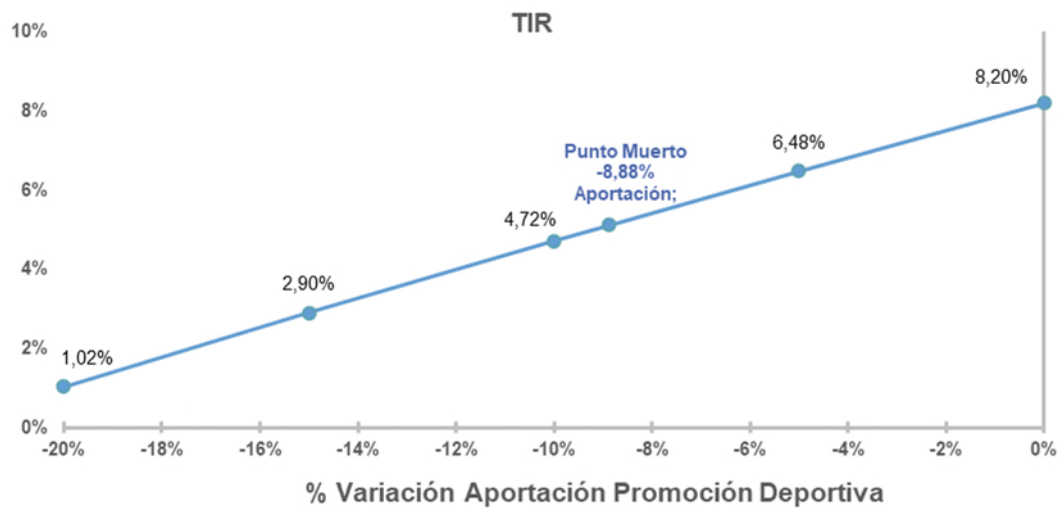


Gráfico 10. Impacto en la TIR del contratista de una bajada de la subvención al equilibrio económico

A partir de lo anterior, se puede comprobar que con una disminución de la aportación a la promoción deportiva del **8,88%**, manteniendo el resto de las variables inalteradas, el VAN del proyecto sería nulo. Esto significa que, si se adjudicara este contrato con una bajada en esta subvención superior a dicho 8,88%, el proyecto obtendría rentabilidades que podría poner en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión, conforme a la información facilitada en el expediente.

Por otro lado, en la tabla y gráficos mostrados a continuación, se recoge el análisis del impacto que tendría en el VAN y la TIR del contratista el impacto de incremento en la inversión prevista por los licitadores:

Incremento en la inversión prevista por los licitadores	VAN concesionario	TIR concesionario
25,00%	-28.887,91	3,41%
20,00%	-14.237,91	4,25%
15,14%	0,00	5,12%
10,00%	15.062,09	6,10%
5,00%	29.712,09	7,11%
0,00%	44.362,09	8,20

Tabla 41. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional ante incrementos en la inversión prevista

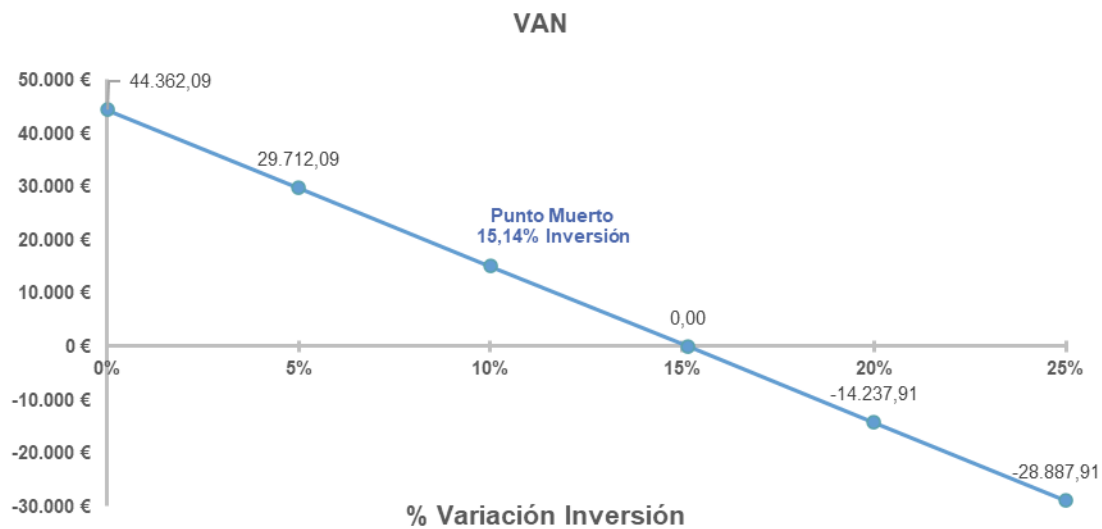


Gráfico 11. Impacto en el VAN del contratista de un incremento en la inversión prevista

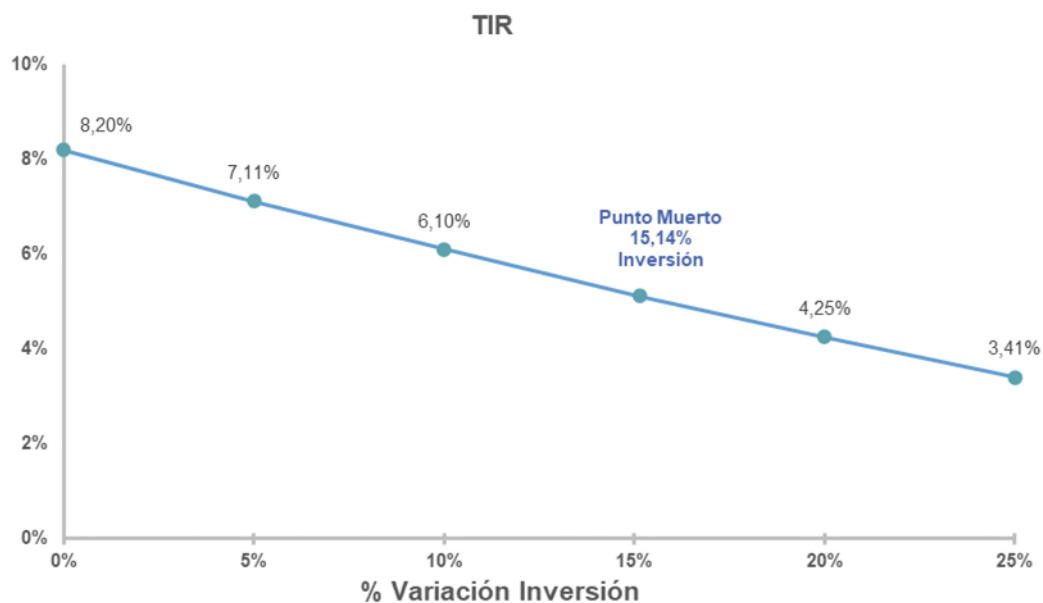


Gráfico 12. Impacto en la TIR del contratista de un incremento en la inversión prevista

A partir de lo anterior, y respecto al impacto de un incremento en la inversión prevista por el concesionario, esta Oficina ha calculado que, basándose en el escenario base ajustado, con un incremento del **15,14%** (337.362,09 euros) sobre la inversión mínima prevista, el proyecto obtendría rentabilidades que podría poner en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión, conforme a la información facilitada en el expediente.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Teniendo en cuenta el análisis efectuado, 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** del contrato es la concesión de servicios para la gestión y explotación del Centro Deportivo Municipal Bañueta de Amurrio y de las pistas de pádel Matías Landaburu de Amurrio. El Ayuntamiento de Amurrio ha justificado que no cuenta con medios personales suficientes para su gestión directa que, por otra parte, viene desarrollándose siguiendo la fórmula concesional.

El artículo 247 de la LCSP establece que, en el estudio de viabilidad, debe incluirse la justificación de las **ventajas cuantitativas y cualitativas** que aconsejan la utilización del contrato de concesión frente a otros tipos contractuales.

Por su parte, el **PCAP**, en la cláusula 33, argumenta la existencia de transferencia del riesgo operacional en el contrato, por lo que la utilización del modelo de concesión estaría justificada. Efectivamente, esta cláusula indica que *“el derecho de explotación de los servicios como contrapartida a la gestión de éstos, implicará la transferencia del riesgo operacional, entendiendo por tal el riesgo de que, en condiciones normales de funcionamiento, no tenga garantizada la recuperación de las inversiones realizadas ni la cobertura de los costes en los que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que impliquen que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario, no sea meramente nominal o despreciable. El riesgo operacional abarcará el riesgo de demanda, el de suministro o ambos, según dispone el artículo 15.2 LCSP.”*

A pesar de que la solicitud no introduce un análisis cuantitativo³⁴ específico para demostrar la idoneidad de la utilización de la concesión como modelo de contratación para el proyecto, en el documento “Memoria explicativa del objeto del proyecto de contratación” del Ayuntamiento de Amurrio, de fecha 24 de octubre de 2024, se incluye un primer apartado en el que sí se realiza un análisis que evalúa los costes y beneficios socioeconómicos de la concesión de servicios, tanto en términos cuantitativos como cualitativos. En el documento también se considera que el proyecto produce un impacto positivo en la sostenibilidad, ya que incluye medidas de sostenibilidad y ahorro energético, alineadas con la Agenda 2030, mejorando la eficiencia energética del centro deportivo.

³⁴ 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.

En la memoria también se lee que “La transferencia del riesgo operacional al concesionario del CDM Bañueta Kiroldegia es una estrategia clave para equilibrar la sostenibilidad y eficiencia del servicio. A través de una asignación clara de responsabilidades y la implementación de medidas de mitigación, se puede asegurar que el concesionario gestione de manera eficaz los riesgos operacionales, protegiendo al mismo tiempo los intereses del Ayuntamiento y de la comunidad de Amurrio. Este estudio demuestra que la concesión de servicios, con una adecuada transferencia y gestión de riesgos, puede ser una solución viable y beneficiosa para la administración y operación del CDM Bañueta Kiroldegia.”

Por tanto, tras revisar la documentación del expediente, puede concluirse que las características del proyecto encajan con los requisitos y las previsiones establecidas en el artículo 15 de la LCSP, por lo que puede emitirse una opinión favorable acerca de la idoneidad de la utilización del contrato de concesión de servicios.

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

El proyecto se ha evaluado en términos de resultado económico neto frente a los ingresos máximos previstos, alcanzando un porcentaje del **1,53%** en el escenario base ajustado para el período de duración de la concesión de 8 años.

Teniendo en cuenta la información obtenida en el análisis de sensibilidad de la rentabilidad, de acuerdo con los datos facilitados por el Ayuntamiento y los ajustes realizado por esta Oficina, la ejecución del proyecto concesional conforme a los escenarios evaluados podría situarse en un rango de entre el 0,03% y el 2,84% de rentabilidad operativa neta para el proyecto, encontrándose la rentabilidad del escenario base ajustado entre ambos valores.

Por otro lado, la información de las ratios sectoriales de las sociedades no financieras, facilitada por la Central de Balances del Banco de España de los últimos años para el sector de actividad “*R931 Actividades deportivas*” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), en concreto, la estadística registrada de la ratio R05 (Resultado económico neto/Cifra neta de negocios), es la siguiente³⁵:

³⁵ Esta información puede consultarse en: <https://www.bde.es/wbe/es/areas-actuacion/central-balances/bases-de-datos-y-aplicaciones/bbdd-datos-publicas-informacion-sectores/>

Año	Q1	Q2	Q3
2012	-23,42	-2,45	5,56
2013	-37,58	-7,22	3,44
2014	-30,05	-4,21	5,05
2015	-29,55	-2,47	6,50
2016	-25,66	-1,30	6,70
2017	-20,32	-0,52	7,23
2018	-18,52	0,00	6,93
2019	-14,85	1,19	8,93
2020	-44,71	-11,69	3,78
2021	-17,28	0,95	12,07
2022	-13,47	1,34	11,00
Media últimos 10 años (sin 2020)	-23,07	-1,47	7,34
Media últimos 11 años	-25,04	-2,40	7,02

Tabla 42. Ratio Sector de actividad (CNAE): (E38): Recogida, tratamiento y eliminación de residuos; valorización. Fuente: Central de Balances del Banco de España

A la vista de la tabla anterior, la rentabilidad operativa neta (es decir, una vez descontadas las amortizaciones) del **1,53%** que se ha obtenido en el análisis realizado del escenario base ajustado del proyecto, se sitúa entre el segundo y tercer cuartil en los últimos 10 años disponibles y en la media de dicho periodo, respecto a este sector de actividad económica. Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Amurrio, cabe considerar que la rentabilidad económico-financiera del proyecto, aunque ajustada, se encuentra en un **rango de rentabilidad razonablemente equilibrada con el riesgo asumido en la concesión durante los 8 años** de plazo máximo de la misma.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Amurrio y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del “*Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación del centro deportivo municipal Bañueta y de las pistas de pádel Matías Landaburu*”, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la **documentación aportada y las estimaciones** tanto de demanda e ingresos como de costes, sin perjuicio de las consideraciones y ajustes que han sido puestos de manifiesto a lo largo de este informe, se considera que **han sido suficientes** para realizar el presente informe preceptivo.
- **No existen objeciones al plazo de 8 años de duración** establecido del contrato, pero **sin que esté justificada la posibilidad prevista en el proyecto de ser prorrogado por dos años más**, 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.
- Respecto al **riesgo operacional** que debe asumir el contratista, puede concluirse que, de acuerdo con la información facilitada, **el riesgo asumido por el concesionario no es desdeñable en condiciones normales de funcionamiento**. El concesionario está expuesto a las incertidumbres del mercado y no tiene garantizada la cobertura de sus costes ni la recuperación de la inversión que debe realizar, por lo que puede obtener rentabilidades negativas con variaciones normales de la demanda que reduzcan sus niveles de ingresos.
- Conforme a los análisis desarrollados en los apartados anteriores con base en los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Amurrio, se considera que **la rentabilidad económico-financiera** del proyecto se podría entender que, aunque ajustada, es **razonablemente equilibrada con el riesgo asumido en la concesión durante los 8 años** de plazo máximo de la misma. La rentabilidad operativa neta obtenida por el concesionario en el escenario base se encuentra entre los valores representativos del sector.
- El establecimiento de un marco adecuado para la correcta ejecución del contrato y su sostenibilidad financiera aconseja **vigilar los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas**, , atendiendo a lo dispuesto en el PCAP y en el artículo 149 de la LCSP, así como a los análisis efectuados en este informe al amparo de los datos e información facilitada por el propio Ayuntamiento de Amurrio.

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 7 de agosto de 2024

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente
- Memoria explicativa
- Estudio de viabilidad para la licitación del CDM Bañueta Kiroldegia de Amurrio
- Informe de secretaría. Contrato de concesión de servicio.
- Pliego de cláusulas administrativas (PCAP)
- Pliego de cláusulas administrativas (cuadro de características) Anexo 1
- Pliego de prescripciones técnicas que debe regir el contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación del Centro Deportivo Municipal Bañueta de Amurrio (PPT)

2. Documentación adicional facilitada el día 23 de septiembre de 2024

- Respuestas al informe de la Oficina Nacional de Evaluación (ONE)
- UDALA. El municipio
- ERAGINA. Situación Actual
- ERABILTZAILAK. Encuesta a personas usuarias
- ENTITATEAK. Encuesta a entidades
- ETORKIZUNEKO KUDEAKETA. Futura gestión
- Auditoria energética en las instalaciones del Polideportivo Bañueta
- Compras y servicios año 1 Estudio de viabilidad Bañueta Kiroldegia Amurrio
- ERAGINA. DAFO
- BOTHA. Boletín Oficial del territorio histórico de Álava Núm. 87. lunes, 29 de julio de 2019 (Ordenanza fiscal municipal)
- UTE Bañueta. Cuenta de Explotación 2021, 2022 y 2023
- BOTHA. Boletín Oficial del territorio histórico de Álava Núm. 54. miércoles, 10 de mayo de 2023 (Convenio colectivo para la empresa UTE Bañueta - Baiko Eragin, SA y Taldeport Servicios Deportivos, SL)
- UTE BAÑUETA - SITUACIÓN DE TRABAJADORES A FECHA 04/08/2024
- Hoja de Cálculo. Estudio de Viabilidad licitación CDM Bañueta Kiroldegia
- Estudio de Viabilidad licitación CDM Bañueta Kiroldegia 18-09-24

- Licitación para la concesión del servicio del CDM Bañueta Kiroldugia de Amurrio. Memoria explicativa del objeto del proyecto de contratación 21-07-2024
- Pliego de cláusulas administrativas (PCAP)
- Pliego de cláusulas administrativas (cuadro de características) Anexo 1
- Pliego de prescripciones técnicas que debe regir el contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación del Centro Deportivo Municipal Bañueta de Amurrio (PPT)

3. Documentación adicional facilitada el día 23 de octubre de 2024

- Solicitud ampliación del plazo concedido para el requerimiento de información
- Análisis y propuesta de respuestas al informe de la ONE emitido en fecha 10 de octubre
- Licitación para la concesión del servicio del CDM Bañueta Kiroldugia de Amurrio. Memoria explicativa del objeto del proyecto de contratación 24-10-2024
- Estudio de Viabilidad licitación CDM Bañueta Kiroldugia 24-10-24
- Hoja de Cálculo. Estudio de viabilidad CDM Bañueta Kiroldugia 24-10-24
- Pliego de prescripciones técnicas que debe regir el contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación del Centro Deportivo Municipal Bañueta de Amurrio (PPT)
- Pliego de cláusulas administrativas (PCAP)
- Pliego de cláusulas administrativas (cuadro de características) Anexo 1

4. Documentación adicional facilitada el día 30 de octubre de 2024

- Informe de secretaría.

ANEXO II. TARIFAS PROPUESTAS POR EL AYUNTAMIENTO

CUOTAS MENSUALES	MENSUAL SIN IVA	MENSUAL CON IVA
Infantil con 2 padre-madre abonados/as	1,74 €	2,10 €
Infantil con 1 padre-madre abonado/a	7,69 €	9,30 €
Infantil (4-13 años)	14,55 €	17,60 €
Juvenil con 2 padre-madre abonados/as	6,03 €	7,30 €
Juvenil con 1 padre-madre abonado/a	10,25 €	12,40 €
Juvenil (14-21 años)	17,02 €	20,60 €
Persona adulta (22-64 años)	23,88 €	28,90 €
Mayores de 65 años / discapacitados 40% a 65%	14,55 €	17,60 €
Bonificados por rentas bajas	Según %	Según %
Discapacitados superior a 65%	Gratis	Gratis
Cuota de mantenimiento	9,92 €	12,00 €
MATRÍCULA	SIN IVA	CON IVA
Infantil con 2 padre-madre abonados/as	2,48 €	3,00 €
Infantil con 1 padre-madre abonado/a	14,88 €	18,00 €
Infantil (4-13 años)	27,27 €	33,00 €
Juvenil con 2 padre-madre abonados/as	11,57 €	14,00 €
Juvenil con 1 padre-madre abonado/a	20,66 €	25,00 €
Juvenil (14-21 años)	33,06 €	40,00 €
Persona adulta (22-64 años)	47,11 €	57,00 €
Mayores de 65 años / discapacitados 33%	27,27 €	33,00 €
Bonificados por rentas bajas	Según %	Según %
BONOS QUINCENALES	SIN IVA	CON IVA
Infantil (4-13 años)	12,40 €	15,00 €
Juvenil (14-21 años)	20,66 €	25,00 €
Persona adulta (22-64 años)	24,79 €	30,00 €
Mayores de 65 años	12,40 €	15,00 €
BONOS MENSUALES	SIN IVA	CON IVA
Infantil (4-13 años)	20,66 €	25,00 €
Juvenil (14-21 años)	24,79 €	30,00 €
Persona adulta (22-64 años)	33,06 €	40,00 €
Mayores de 65 años	16,53 €	20,00 €
ENTRADAS PUNTUALES	SIN IVA	CON IVA
Infantil (4-13 años)	4,96 €	6,00 €
Juvenil (14-21 años)	5,79 €	7,00 €
Persona adulta (22-64 años)	7,44 €	9,00 €
Mayores de 65 años	5,79 €	7,00 €
Taquilla y ducha	1,65 €	2,00 €
PÁDEL ABONADOS (precio por pista)	SIN IVA	CON IVA
1,5 horas	16,53 €	20,00 €
1 hora	11,02 €	13,33 €
PÁDEL NO ABONADOS (precio por pista)	SIN IVA	CON IVA
1,5 horas	20,66 €	25,00 €
1 hora	13,77 €	16,66 €
ALQUILER ESPACIOS DEPORTIVOS ABONADOS	SIN IVA	CON IVA
Pabellón Pista entera (1 hora)	17,60 €	21,30 €
Pabellón 1/3 de pista (1 hora)	5,87 €	7,10 €
Sala deportiva (1 hora)	14,63 €	17,70 €
ALQUILER ESPACIOS DEPORTIVOS NO ABONADOS	SIN IVA	CON IVA
Pabellón Pista entera (1 hora)	27,69 €	33,50 €
Pabellón 1/3 de pista (1 hora)	9,23 €	11,17 €
Sala deportiva (1 hora)	20,66 €	25,05 €
SERVICIOS PERSONALES ABONADOS	SIN IVA	CON IVA
Entrenador personal (1 hora)	49,59 €	60,00 €
Revisión médica	49,59 €	60,00 €
SERVICIOS PERSONALES NO ABONADOS	SIN IVA	CON IVA
Entrenador personal (1 hora)	66,12 €	80,00 €
Revisión médica	66,12 €	80,00 €

ACTIVIDADES (ABONADOS)	ANUAL SIN IVA	ANUAL CON IVA
Actividades dirigidas tipo A 1 sesión semanal	27,27 €	33,00 €
Actividades dirigidas tipo A 2 sesiones semanales	54,55 €	66,00 €
Actividades dirigidas tipo A 2 sesiones semanales	81,82 €	99,00 €

ACTIVIDADES (ABONADOS)	ANUAL SIN IVA	ANUAL CON IVA
Actividades dirigidas tipo B 1 sesión semanal	63,22 €	76,50 €
Actividades dirigidas tipo B 2 sesiones semanales	126,45 €	153,00 €
Actividades dirigidas tipo B 3 sesiones semanales	189,67 €	229,50 €
Actividades complementarias 1 sesión semanal	66,94 €	81,00 €
Actividades complementarias 2 sesiones semanales	133,88 €	162,00 €
Natación infantil 1 sesión semanal	57,85 €	70,00 €
Natación infantil 2 sesiones semanales	115,70 €	140,00 €
ACTIVIDADES (NO ABONADOS)	ANUAL SIN IVA	ANUAL CON IVA
Actividades dirigidas tipo A 1 sesión semanal	68,18 €	82,50 €
Actividades dirigidas tipo A 2 sesiones semanales	136,36 €	165,00 €
Actividades dirigidas tipo A 2 sesiones semanales	163,64 €	198,00 €
Actividades dirigidas tipo B 1 sesión semanal	126,45 €	153,00 €
Actividades dirigidas tipo B 2 sesiones semanales	252,89 €	306,00 €
Actividades dirigidas tipo B 3 sesiones semanales	379,34 €	459,00 €
Actividades complementarias 1 sesión semanal	133,88 €	162,00 €
Actividades complementarias 2 sesiones semanales	267,77 €	324,00 €
Natación infantil 1 sesión semanal	100,83 €	122,00 €
Natación infantil 2 sesiones semanales	201,65 €	244,00 €
ACTIVIDADES (ABONADOS)	TRIMESTRAL SIN IVA	TRIMESTRAL CON IVA
Actividades dirigidas tipo A 1 sesión semanal	9,09 €	11,00 €
Actividades dirigidas tipo A 2 sesiones semanales	18,18 €	22,00 €
Actividades dirigidas tipo A 2 sesiones semanales	27,27 €	33,00 €
Actividades dirigidas tipo B 1 sesión semanal	21,07 €	25,50 €
Actividades dirigidas tipo B 2 sesiones semanales	42,15 €	51,00 €
Actividades dirigidas tipo B 3 sesiones semanales	63,22 €	76,50 €
Actividades complementarias 1 sesión semanal	22,31 €	27,00 €
Actividades complementarias 2 sesiones semanales	44,63 €	54,00 €
Natación adultos y bebés 2 sesiones semanales	66,94 €	81,00 €
Natación infantil 1 sesión semanal	50,41 €	61,00 €
Natación infantil 2 sesiones semanales	66,94 €	81,00 €
ACTIVIDADES (NO ABONADOS)	TRIMESTRAL SIN IVA	TRIMESTRAL CON IVA
Actividades dirigidas tipo A 1 sesión semanal	22,73 €	27,50 €
Actividades dirigidas tipo A 2 sesiones semanales	45,45 €	55,00 €
Actividades dirigidas tipo A 2 sesiones semanales	54,55 €	66,00 €
Actividades dirigidas tipo B 1 sesión semanal	42,15 €	51,00 €
Actividades dirigidas tipo B 2 sesiones semanales	84,30 €	102,00 €
Actividades dirigidas tipo B 3 sesiones semanales	126,45 €	153,00 €
Actividades complementarias 1 sesión semanal	44,63 €	54,00 €
Actividades complementarias 2 sesiones semanales	89,26 €	108,00 €
Natación adultos y bebés 2 sesiones semanales	178,51 €	216,00 €
Natación infantil 1 sesión semanal	133,88 €	162,00 €
Natación infantil 2 sesiones semanales	178,51 €	216,00 €
ACTIVIDADES (ABONADOS)	MENSUAL SIN IVA	MENSUAL CON IVA
Actividades dirigidas tipo A 1 sesión semanal	3,31 €	4,00 €
Actividades dirigidas tipo A 2 sesiones semanales	6,61 €	8,00 €
Actividades dirigidas tipo A 2 sesiones semanales	9,92 €	12,00 €
Actividades dirigidas tipo B 1 sesión semanal	7,02 €	8,50 €
Actividades dirigidas tipo B 2 sesiones semanales	14,05 €	17,00 €
Actividades dirigidas tipo B 3 sesiones semanales	21,07 €	25,50 €
Actividades complementarias 1 sesión semanal	14,88 €	18,00 €
Actividades complementarias 2 sesiones semanales	14,88 €	18,00 €
ACTIVIDADES (NO ABONADOS)	MENSUAL SIN IVA	MENSUAL CON IVA
Actividades dirigidas tipo A 1 sesión semanal	7,85 €	9,50 €
Actividades dirigidas tipo A 2 sesiones semanales	15,70 €	19,00 €
Actividades dirigidas tipo A 2 sesiones semanales	23,55 €	28,50 €
Actividades dirigidas tipo B 1 sesión semanal	14,05 €	17,00 €
Actividades dirigidas tipo B 2 sesiones semanales	28,10 €	34,00 €
Actividades dirigidas tipo B 3 sesiones semanales	42,15 €	51,00 €
Actividades complementarias 1 sesión semanal	29,75 €	36,00 €
Actividades complementarias 2 sesiones semanales	29,75 €	36,00 €
ACTIVIDADES (ABONADOS)	POR SESIÓN SIN IVA	POR SESIÓN CON IVA
Actividades dirigidas tipo A por sesión	1,65 €	2 €
Actividades dirigidas tipo B por sesión	2,48 €	3 €
ACTIVIDADES (NO ABONADOS)	POR SESIÓN SIN IVA	POR SESIÓN CON IVA
Actividades dirigidas tipo A por sesión	9,09 €	11 €
Actividades dirigidas tipo B por sesión	9,92 €	12 €

ANEXO III. INGRESOS Y COSTES ESCENARIO BASE AYUNTAMIENTO

%	TOTAL	INGRESOS €		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
100,00%	11.652.531,17	Ingresos Previstos		1.049.886,80	1.043.659,18	1.074.968,96	1.107.218,02	1.140.434,56	1.174.647,60	1.209.887,03	1.246.183,64	1.283.569,15	1.322.076,22
72,09%	8.399.863,30	Ingresos Variables	Público/ Privado	732.724,33	754.706,06	777.347,24	800.667,66	824.687,69	849.428,32	874.911,17	901.158,51	928.193,26	956.039,06
46,55%	5.424.136,26	Ingresos abonados	Privado	473.150,15	487.344,66	501.965,00	517.023,95	532.534,67	548.510,71	564.966,03	581.915,01	599.372,46	617.353,63
8,71%	1.014.986,85	Cursos y escuelas natación	Privado	88.537,82	91.193,95	93.929,77	96.747,66	99.650,09	102.639,60	105.718,78	108.890,35	112.157,06	115.521,77
8,76%	1.021.004,43	Actividades dirigidas	Privado	89.062,73	91.734,62	94.486,65	97.321,25	100.240,89	103.248,12	106.345,56	109.535,93	112.822,01	116.206,67
5,96%	694.688,35	Pádel	Privado	60.598,02	62.415,96	64.288,44	66.217,09	68.203,60	70.249,71	72.357,20	74.527,92	76.763,75	79.066,67
2,10%	245.047,41	Entradas puntuales	Privado	21.375,61	22.016,88	22.677,38	23.357,71	24.058,44	24.780,19	25.523,60	26.289,30	27.077,98	27.890,32
27,91%	3.252.667,87	Ingresos Fijos	Público/ Privado	317.162,47	288.953,12	297.621,71	306.550,36	315.746,88	325.219,28	334.975,86	345.025,14	355.375,89	366.037,17
1,54%	179.432,20	Otros ingresos	Privado	15.651,96	16.121,52	16.605,17	17.103,32	17.616,42	18.144,91	18.689,26	19.249,94	19.827,44	20.422,26
19,16%	2.232.085,76	Aportación consumos especie	Público	228.136,57	197.256,45	203.174,14	209.269,37	215.547,45	222.013,87	228.674,29	235.534,51	242.600,55	249.878,57
7,22%	841.149,91	Aportación promoción deportiva	Privado	73.373,93	75.575,15	77.842,40	80.177,68	82.583,01	85.060,50	87.612,31	90.240,68	92.947,90	95.736,34

%	TOTAL	COSTES €		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
100,00%	11.275.806,23	Costes Previstos		1.017.024,89	1.009.811,42	1.040.105,76	1.071.308,93	1.103.448,20	1.136.551,65	1.170.648,19	1.205.767,64	1.241.940,67	1.279.198,89
35,27%	3.976.929,13	Costes Variables		346.909,54	357.316,83	368.036,33	379.077,42	390.449,75	402.163,24	414.228,14	426.654,98	439.454,63	452.638,27
25,16%	2.837.249,90	Técnicos deportivos		247.494,75	254.919,59	262.567,18	270.444,19	278.557,52	286.914,24	295.521,67	304.387,32	313.518,94	322.924,51
6,77%	762.861,42	Compras, otros y mantenimiento (*)		66.544,79	68.541,13	70.597,37	72.715,29	74.896,74	77.143,65	79.457,96	81.841,70	84.296,95	86.825,85
3,34%	376.817,82	Gastos estructura		32.870,01	33.856,11	34.871,79	35.917,95	36.995,48	38.105,35	39.248,51	40.425,97	41.638,74	42.887,91
64,73%	7.298.877,11	Costes Fijos		670.115,35	652.494,59	672.069,42	692.231,51	712.998,45	734.388,41	756.420,06	779.112,66	802.486,04	826.560,62
24,07%	2.714.387,69	Personal Fijo		236.777,41	243.880,74	251.197,16	258.733,07	266.495,06	274.489,92	282.724,61	291.206,35	299.942,54	308.940,82
20,08%	2.263.726,07	Consumos		230.896,57	200.099,25	206.102,23	212.285,29	218.653,85	225.213,47	231.969,87	238.928,97	246.096,84	253.479,74
20,58%	2.320.763,35	Limpieza y otros servicios		202.441,36	208.514,60	214.770,04	221.213,14	227.849,54	234.685,02	241.725,57	248.977,34	256.446,66	264.140,06

ANEXO IV. ESCENARIO BASE AYUNTAMIENTO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta inicio periodo de concesión	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
100,00%	11.652.531,17	Ingresos Previstos	0,00	1.049.886,80	1.043.659,18	1.074.968,96	1.107.218,02	1.140.434,56	1.174.647,60	1.209.887,03	1.246.183,64	1.283.569,15	1.322.076,22
72,09%	8.399.863,30	Ingresos Variables		732.724,33	754.706,06	777.347,24	800.667,66	824.687,69	849.428,32	874.911,17	901.158,51	928.193,26	956.039,06
27,91%	3.252.667,87	Ingresos Fijos		317.162,47	288.953,12	297.621,71	306.550,36	315.746,88	325.219,28	334.975,86	345.025,14	355.375,89	366.037,17
100,00%	-11.275.806,23	Costes Previstos	0,00	-1.017.024,89	-1.009.811,42	-1.040.105,76	-1.071.308,93	-1.103.448,20	-1.136.551,65	-1.170.648,19	-1.205.767,64	-1.241.940,67	-1.279.198,89
35,27%	-3.976.929,13	Costes Variables		-346.909,54	-357.316,83	-368.036,33	-379.077,42	-390.449,75	-402.163,24	-414.228,14	-426.654,98	-439.454,63	-452.638,27
64,73%	-7.298.877,11	Costes Fijos		-670.115,35	-652.494,59	-672.069,42	-692.231,51	-712.998,45	-734.388,41	-756.420,06	-779.112,66	-802.486,04	-826.560,62
	376.724,93	Resultado operativo		32.861,91	33.847,76	34.863,20	35.909,09	36.986,37	38.095,96	39.238,84	40.416,00	41.628,48	42.877,33
	3,23%	Rentabilidad operativa		3,13%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%	3,24%
	-293.000,00	Amortización		-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	0,00	0,00
	83.724,93	Resultado Operativo Neto		-3.763,09	-2.777,24	-1.761,80	-715,91	361,37	1.470,96	2.613,84	3.791,00	41.628,48	42.877,33
	0,72%	Rentabilidad Operativa Neta		-0,36%	-0,27%	-0,16%	-0,06%	0,03%	0,13%	0,22%	0,30%	3,24%	3,24%
	Tasa de	5,12%											
	376.724,93	Flujos de caja Operativos	0,00	32.861,91	33.847,76	34.863,20	35.909,09	36.986,37	38.095,96	39.238,84	40.416,00	41.628,48	42.877,33
	-293.000,00	Inversiones	0,00	-293.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	83.724,93	Flujos de Caja con inversión	0,00	-260.138,09	33.847,76	34.863,20	35.909,09	36.986,37	38.095,96	39.238,84	40.416,00	41.628,48	42.877,33
	6.986,68	Flujos de Caja Descontados	0,00	-247.467,74	30.630,87	30.013,12	29.407,83	28.814,75	28.233,63	27.664,23	27.106,32	26.559,65	26.024,01
		Flujos de Caja Acumulados	0,00	-247.467,74	-216.836,88	-186.823,76	-157.415,92	-128.601,17	-100.367,54	-72.703,30	-45.596,99	-19.037,34	6.986,68
RESULTADO ECONÓMICO SIN INVERSIÓN	376.724,93	RESULTADO OPERATIVO											
	3,23%	RENTABILIDAD OPERATIVA											
	6.986,68	VAN											
RESULTADO ECONÓMICO CON INVERSIÓN	10 años	PAY-BACK DESCONTADO											
	0,72%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA											
	5,73%	TIR											

ANEXO V. ESCENARIO PUNTO MUERTO A

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
100,00%	9.076.963,05	Ingresos Previstos	0,00	1.034.414,91	1.033.036,33	1.069.500,00	1.107.221,76	1.146.244,27	1.186.611,64	1.228.369,42	1.271.564,73
72,11%	6.545.708,24	Ingresos Variables		717.252,45	744.083,21	771.878,28	800.671,39	830.497,40	861.392,36	893.393,56	926.539,59
46,68%	4.237.487,43	Ingresos Abonos		457.678,27	476.721,80	496.496,04	517.027,68	538.344,37	560.474,74	583.448,42	607.296,10
25,43%	2.308.220,81	Resto Ingreso Variables		259.574,18	267.361,40	275.382,24	283.643,71	292.153,02	300.917,61	309.945,14	319.243,50
27,89%	2.531.254,82	Ingresos Fijos		317.162,47	288.953,12	297.621,71	306.550,36	315.746,88	325.219,28	334.975,86	345.025,14
100,00%	-8.698.167,41	Costes Previstos	0,00	-1.009.917,02	-1.002.702,83	-1.033.002,82	-1.064.218,38	-1.096.377,16	-1.129.507,68	-1.163.639,29	-1.198.802,23
34,47%	-2.998.547,63	Costes Variables		-336.451,67	-346.757,75	-357.379,38	-368.326,23	-379.608,25	-391.235,70	-403.219,15	-415.569,50
31,10%	-2.705.053,38	Costes variables		-304.200,53	-313.326,55	-322.726,35	-332.408,14	-342.380,38	-352.651,79	-363.231,35	-374.128,29
3,37%	-293.494,26	Gastos estructura		-32.251,13	-33.431,20	-34.653,03	-35.918,10	-37.227,87	-38.583,91	-39.987,81	-41.441,21
65,53%	-5.699.619,77	Costes Fijos		-673.465,35	-655.945,09	-675.623,44	-695.892,14	-716.768,91	-738.271,97	-760.420,13	-783.232,74
	378.795,65	Resultado operativo	0,00	24.497,90	30.333,49	36.497,18	43.003,38	49.867,11	57.103,96	64.730,14	72.762,50
	4,17%	Rentabilidad operativa		2,37%	2,94%	3,41%	3,88%	4,35%	4,81%	5,27%	5,72%
	-293.000,00	Amortización		-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00
	85.795,65	Resultado Operativo Neto	0,00	-12.127,10	-6.291,51	-127,82	6.378,38	13.242,11	20.478,96	28.105,14	36.137,50
	0,95%	Rentabilidad Operativa Neta		-1,17%	-0,61%	-0,01%	0,58%	1,16%	1,73%	2,29%	2,84%
	Tasa de Descuento :	5,12%									
	378.795,65	Flujos de caja Operativos	0,00	24.497,90	30.333,49	36.497,18	43.003,38	49.867,11	57.103,96	64.730,14	72.762,50
	-293.000,00	Inversiones	-293.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

			Hasta el inicio	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
	TOTAL	85.795,65	-293.000,00	24.497,90	30.333,49	36.497,18	43.003,38	49.867,11	57.103,96	64.730,14	72.762,50
		0,00	-293.000,00	23.304,70	27.450,59	31.419,78	35.217,72	38.849,68	42.320,82	45.636,16	48.800,56
			-293.000,00	-269.695,30	-242.244,71	-210.824,93	-175.607,21	-136.757,53	-94.436,71	-48.800,55	0,00
RESULTADO	378.795,65	RESULTADO OPERATIVO									
ECONÓMICO	4,17%	RENTABILIDAD OPERATIVA									
SIN INVERSIÓN	0,00	VAN									
RESULTADO	8 años	PAY-BACK DESCONTADO									
ECONÓMICA	0,95%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA									
CON INVERSIÓN	5,12%	TIR									

ANEXO VI. ESCENARIO PUNTO MUERTO B

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
100,00%	9.080.201,49	Ingresos Previstos	0,00	1.034.003,30	1.032.830,99	1.069.513,68	1.107.467,78	1.146.736,57	1.187.364,76	1.229.398,59	1.272.885,81
72,12%	6.548.946,67	Ingresos Variables	0,00	716.840,84	743.877,87	771.891,97	800.917,42	830.989,70	862.145,48	894.422,73	927.860,67
48,59%	4.411.846,00	Ingresos Abonos	0,00	476.510,21	496.337,33	516.925,21	538.301,66	560.495,46	583.536,42	607.455,39	632.284,32
23,54%	2.137.100,68	Resto Ingresos Variables	0,00	240.330,62	247.540,54	254.966,76	262.615,76	270.494,24	278.609,06	286.967,33	295.576,35
27,88%	2.531.254,82	Ingresos Fijos	0,00	317.162,47	288.953,12	297.621,71	306.550,36	315.746,88	325.219,28	334.975,86	345.025,14
100,00%	-8.700.912,66	Costes Previstos	0,00	-1.010.223,81	-1.003.019,38	-1.033.329,42	-1.064.555,35	-1.096.724,84	-1.129.866,39	-1.164.009,39	-1.199.184,09
34,49%	-3.001.292,89	Costes Variables	0,00	-336.758,46	-347.074,29	-357.705,98	-368.663,20	-379.955,93	-391.594,42	-403.589,26	-415.951,35
32,37%	-2.816.357,36	Costes variables	0,00	-316.717,38	-326.218,90	-336.005,47	-346.085,63	-356.468,20	-367.162,25	-378.177,11	-389.522,43
3,45%	-300.468,60	Gastos estructura	0,00	-33.004,41	-34.215,82	-35.470,20	-36.769,05	-38.113,92	-39.506,38	-40.948,08	-42.440,74
65,51%	-5.699.619,77	Costes Fijos	0,00	-673.465,35	-655.945,09	-675.623,44	-695.892,14	-716.768,91	-738.271,97	-760.420,13	-783.232,74
	379.288,83	Resultado operativo	0,00	23.779,49	29.811,61	36.184,26	42.912,44	50.011,74	57.498,37	65.389,20	73.701,72
	4,18%	Rentabilidad operativa		2,30%	2,89%	3,38%	3,87%	4,36%	4,84%	5,32%	5,79%
	-293.000,00	Amortización	0,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00	-36.625,00
	86.288,83	Resultado Operativo Neto	0,00	-12.845,51	-6.813,39	-440,74	6.287,44	13.386,74	20.873,37	28.764,20	37.076,72
	0,95%	Rentabilidad Operativa Neta		-1,24%	-0,66%	-0,04%	0,57%	1,17%	1,76%	2,34%	2,91%
	Tasa de Descuento :	5,12%									
	379.288,83	Flujos de caja Operativos	0,00	23.779,49	29.811,61	36.184,26	42.912,44	50.011,74	57.498,37	65.389,20	73.701,72
	-293.000,00	Inversiones	-293.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

86.288,83	Flujos de Caja con inversión	-293.000,00	23.779,49	29.811,61	36.184,26	42.912,44	50.011,74	57.498,37	65.389,20	73.701,72
0,00	Flujos de Caja Descontados	-293.000,00	22.621,28	26.978,31	31.150,40	35.143,24	38.962,35	42.613,13	46.100,81	49.430,48
	Flujos de Caja Acumulados	-293.000,00	-270.378,72	-243.400,40	-212.250,00	-177.106,77	-138.144,41	-95.531,28	-49.430,48	0,00

RESULTADO ECONÓMICO SIN INVERSIÓN		
	379.288,83	RESULTADO OPERATIVO
	4,18%	RENTABILIDAD OPERATIVA
RESULTADO ECONÓMICO CON INVERSIÓN	0,00	VAN
	8 años	PAY-BACK DESCONTADO
RESULTADO ECONÓMICO CON INVERSIÓN	0,95%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA