

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

25006

Contrato de Concesión Administrativa de la Piscina Cubierta Municipal y Piscina de Verano del Ayuntamiento de Quintanar de la Orden

Ayuntamiento de Quintanar de la Orden

Abril 2025

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 4/2025

Nº Expediente órgano solicitante: 1476/2024

Tipo de informe: Evaluación básica

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de Concesión Administrativa de la Piscina Cubierta Municipal y Piscina de Verano del Ayuntamiento de Quintanar de la Orden

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Quintanar de la Orden

Órgano contratación: Junta de Gobierno Local

Fecha solicitud inicial: 17/01/2025

Fecha recepción información complementaria: 13/02/2025, 04/03/2025 y 14/03/2025



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 el día 7 de abril de 2025. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

INDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	4
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	5
II. EXPEDIENTE	6
1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	6
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	6
3. Objeto del “Contrato de Concesión Administrativa de la Piscina Cubierta Municipal y Piscina de Verano del Ayuntamiento de Quintanar de la Orden”	7
4. Elementos económicos del contrato.	8
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	10
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	11
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto	11
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista	12
2.1. Calidad de la previsión de demanda	12
2.2. Análisis de la estimación de ingresos	13
3. Estimación de inversiones	15
4. Estimación de costes	16
5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto	20
5.1. Escenario Base	20
5.2. Análisis crítico del escenario base.....	21
5.3. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio	24
5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	24
6. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión	26
6.1. Análisis de la tasa de descuento	26
6.2. Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato.....	27
7. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	29
8. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	31
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO	34
1. Idoneidad del modelo de concesión.....	34
2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo de proyecto	35

VI.CONCLUSIONES	Y	RECOMENDACIONES	
.....			37
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....			
			39
ANEXO II. ESCENARIO PUNTO MUERTO.			
			40

INDICE TABLAS

Tabla 1: Desglose del valor estimado del contrato (€)	9
Tabla 2. Distribución de los ingresos.....	12
Tabla 3: Ingresos tarifarios en el periodo concesional (en €)	14
Tabla 4. Ingresos totales del concesionario (en €).....	14
Tabla 5: Inversiones previstas (en €)	16
Tabla 6. Costes de personal el primer año de operación	16
Tabla 7. Costes de explotación el primer y segundo año de operación (€).....	17
Tabla 8. Costes totales del concesionario (€).....	19
Tabla 9. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	22
Tabla 10. Escenario Base ajustado.....	23
Tabla 11. Indicadores financieros del escenario base ajustado	24
Tabla 12: Indicadores financieros del escenario punto muerto reducción demanda	24
Tabla 13. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	25
Tabla 14. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	32
Tabla 15. Ratio Sector de actividad (CNAE): R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento	35

INDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Sensibilidad del VAN	25
Gráfico 2. Sensibilidad de la TIR.....	26
Gráfico 3. Análisis de la sostenibilidad financiera (TIR)	32
Gráfico 4. Análisis de la sostenibilidad financiera (VAN).....	32

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Hitos principales de la concesión	29
--	----

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

Dicho precepto establece que, con carácter previo a la licitación de los contratos de concesiones 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.

No obstante, tratándose en este caso de un proyecto de licitación cuyo valor estimado del contrato, calculado conforme a lo establecido en el artículo 101 de la LCSP, no supera doce millones de euros, el contenido del informe preceptivo que debe emitir la ONE tiene carácter de evaluación básica, con los mismos objetivos de análisis señalados en el apartado 3 del artículo 7 de la Orden ONE, pero con los elementos de simplificación que se indican en el artículo 9 de esa misma norma.

Conforme a lo establecido en la Orden ONE, la unidad de apoyo técnico ha formulado un documento de análisis y estudio sobre el contrato de la concesión de servicios objeto de evaluación, que ha servido de principal soporte técnico para la elaboración de la propuesta de informe que, conforme a lo previsto en la Orden ONE ha sido elevada por la División de análisis económico y evaluación de los contratos de concesión de la OIREscon, para su debate y aprobación por parte del Pleno de la ONE.

¹El 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: admisibilidad de la solicitud y documentación.

Con fecha de 17 de enero de 2025, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Quintanar de la Orden 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 Administrativa de la Piscina Cubierta Municipal y Piscina de Verano del Ayuntamiento de Quintanar de la Orden”*, siendo la Junta de Gobierno Local el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 13 de febrero, 21 de febrero, 4 y 14 de marzo de 2025. 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.

Según indica el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden en su escrito de aclaraciones de fecha 13 de febrero de 2025, en respuesta al requerimiento de información adicional remitido por la ONE, hasta mayo de 2023 la explotación de las piscinas de verano e invierno se estaba gestionando mediante un contrato de concesión y desde entonces hasta la actualidad las instalaciones han permanecido cerradas.

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 Quintanar de la Orden, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** El solicitante es el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden, 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,

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 13 de febrero y 4 de marzo de 2025 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos del Ayuntamiento.

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

3. Objeto del “Contrato de Concesión Administrativa de la Piscina Cubierta Municipal y Piscina de Verano del Ayuntamiento de Quintanar de la Orden”

El **objeto** de este contrato es la gestión, explotación, reforma y mejora de la piscina climatizada municipal y la piscina de verano de Quintanar de la Orden, con todas sus instalaciones principales, no incluyendo otras accesorias como bares, anexos o espacios útiles no destinados al uso principal, con la finalidad de optimizar su rendimiento.

En este contrato el concesionario debe desarrollar y gestionar distintos programas de actividades deportivas, de ocio y salud adaptados a las distintas edades y sectores de población.

Asimismo, al fin de la temporada del primer año de duración de la concesión, el concesionario deberá llevar a cabo la actualización y adecuación de las instalaciones de la piscina municipal cubierta que permita una mayor eficiencia previendo un ahorro energético del 15% respecto a los consumos actuales de la instalación, así como una disminución de los costes de mantenimiento y conservación.

Del mismo modo, el concesionario deberá seguir el mismo proceso para la actualización de las instalaciones de la piscina de verano, debiendo ejecutarse las obras en el plazo de tres meses previos a la apertura de la temporada de estival del primer año de duración de la concesión.

Además, en el primer año de concesión y con el fin de aumentar la sostenibilidad de los servicios y su impacto económico, el concesionario deberá ejecutar un proyecto de instalación de sistemas fotovoltaicos, u otras tecnologías basadas

en energías renovables, que permitan una reducción de los costes de más del 60%³.

Según el PCAP, remitido por la Administración, la **duración** del contrato de concesión será de 10 años a contar desde la formalización del acta de comprobación de las obras. El contrato se podrá prorrogar hasta que el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden disponga de otro sistema de prestación, siempre que el anuncio de licitación del nuevo contrato se haya publicado con una antelación mínima de tres meses respecto de la fecha de finalización del contrato originario. En todo caso, la duración de esta prórroga no podrá ser superior a 9 meses.

A dicho contrato le corresponde la siguiente codificación de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV⁴:

92610000 – Servicios de explotación de instalaciones deportivas

4. Elementos económicos 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**, que son los ingresos previstos por la aplicación de los precios públicos a las cuotas de los diferentes servicios ofertados:
 - **Ingresos tarifarios piscina climatizada.** Estos ingresos se calculan teniendo en cuenta los precios públicos aprobados por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 17 de septiembre de 2024⁵ y el número mínimo de cursos y actividades acuáticas establecido en el PPT.
 - **Ingresos tarifarios piscina de verano.** Estos ingresos se calculan teniendo en cuenta los precios públicos aprobados por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 17 de septiembre de 2024 y el número mínimo de cursos y actividades acuáticas establecido en el PPT.

³ Según se contempla en el apartado 2.2. del PPT.

⁴ 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.

⁵ De acuerdo con la Ordenanza reguladora de precio público por prestación de servicios en las piscinas municipales de Quintanar de la Orden, las tarifas que en ella se recogen entran en vigor a partir de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo y comienzan a aplicarse a partir de su publicación definitiva, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

2. **Aportación pública monetaria** (subvención municipal máxima) De acuerdo con los pliegos que rigen el contrato, se trata de una aportación pública fija y máxima que puede ofertarse a la baja en la licitación hasta un máximo del 10%.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en la cláusula 5 del PCAP, asciende a 950.000,00 euros.

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato es de 4.565.036,89 euros⁶ (IVA no incluido), calculado como la suma de los ingresos obtenidos a lo largo de los 10 años de duración de la concesión, dicha cuantía y su desglose se refleja por la Administración en el PCAP del siguiente modo:

Ingresos tarifarios	Aportación municipal	TOTAL VALOR ESTIMADO (IVA excluido)
3.615.036,89	950.000,00	4.565.036,89

Tabla 1: Desglose del valor estimado del contrato (€)

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento abierto y sin división en lotes. El contrato no se encuentra sujeto a regulación armonizada.

⁶ Esta Oficina recomienda revisar tanto el cálculo del presupuesto base de licitación como del valor estimado del contrato, 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.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Enmarcados los principales aspectos de esta licitación mediante los apartados anteriores, se efectuará un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero, que toma como referencia principal el estudio facilitado por la unidad de apoyo técnico sobre los elementos que se contienen en el proyecto de contratación presentado por el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden.

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, complementándose por la Oficina con aquellas otras que se han considerado oportunas⁷.

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.

⁷ 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 pueden destacar los aspectos económico-financieros que se irán desarrollando a continuación⁸.

- El estudio de viabilidad económica aportado por el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden recoge que la concesión está planteada con inversión total asociada de 225.400 €, que se desglosa en:
 - Adecuación, modernización y mejora integral de las piscinas municipales cubierta y de verano. La actuación proyectada contempla la rehabilitación estructural, la modernización de los sistemas de filtración y dosificación automática, la integración de sistemas de aerotermia y mejora de los sistemas de seguridad y accesibilidad. Está previsto que estas actuaciones permitan un ahorro energético del 15% respecto a los consumos actuales de la instalación, así como una disminución importante de los costes de mantenimiento y conservación.
 - Mejora de la sostenibilidad energética de las instalaciones. Con el fin de aumentar la sostenibilidad de los servicios y su impacto económico, en el primer año de la concesión el adjudicatario deberá instalar sistemas fotovoltaicos u otras tecnologías de energías renovables que permitan una reducción de los costes de explotación en estas áreas de más del 60%.

El detalle de las inversiones se analizará en el punto IV.3. “Estimación de inversiones” del presente informe.

- Por otro lado, el estudio de viabilidad del proyecto facilitado por la Administración 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**, el 78,81% son variables en función de la demanda, compuestos por los ingresos por prestación de servicios de las distintas actividades que forman parte del objeto del contrato, que principalmente son venta de entradas y abonos, inscripciones en cursos y actividades acuáticas. El resto de los ingresos (21,19%) provienen del Ayuntamiento de Quintanar de la Orden y se corresponden con la aportación pública fija:

⁸ Los porcentajes recogidos en este apartado han sido calculados en base a las hipótesis de ingresos y gastos, corregidas por esta Oficina sobre el escenario base planteado por la Administración, el cual será desarrollado más adelante en este informe.

Ingresos	Peso
Variables en función de la demanda	78,81%
Aportación pública monetaria (fija)	21,19%

Tabla 2. Distribución de los ingresos

- **Por el lado de los costes**, estos se han considerado en su totalidad de naturaleza fija. El coste de personal es el componente económico fundamental, representando el 42,61% del total de costes concesionales.

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 del servicio. En cuanto a los costes, son en su totalidad fijos, y el componente mayoritario lo constituyen los gastos de personal.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

2.1. Calidad de la previsión de demanda

El Ayuntamiento de Quintanar de la Orden, según indica en su escrito de aclaraciones de fecha 13 de febrero de 2025, ha estimado la demanda de los servicios objeto del contrato para el período de duración de la concesión, basándose en *“los datos facilitados por el contratista anterior para el ejercicio 2022 y en un escenario de uso “normal”, que representa casi duplicar el uso de la instalación, infrautilizada según nuestro criterio, de la estabilidad declarada por el concesionario en ejercicios anteriores y de la estructura poblacional, no proveyéndose ni incrementos ni descensos de usuarios importantes una vez computado el incremento inicial y normal uso de la instalación, estableciéndose una tasa de variación con un incremento del 1,5%”*.

Para verificar las hipótesis de estimación de la demanda, esta Oficina solicitó los datos reales de usuarios del contrato anterior pero no se ha podido establecer una correlación entre los datos históricos proporcionados (período 2020-2023) y los datos de demanda estimada para el primer año de duración de la concesión, ya que el Ayuntamiento, en la documentación que acompañaba al escrito de aclaraciones de fecha 13 de febrero de 2025, solamente aportó información sobre venta de entradas y abonos de la piscina de invierno, es decir, no remitió datos históricos de los usuarios que realizaron cursos y otras actividades acuáticas, ni datos de usuarios de la piscina de verano.

En reunión mantenida el 21 de febrero de 2025 esta Oficina insistió en la necesidad de conocer las hipótesis bajo las que se había estimado la demanda para el primer año de concesión. En respuesta a las cuestiones que se trataron en dicha reunión, el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden remitió un segundo

escrito de aclaraciones el 4 de marzo de 2025 en el que no se aportaba información sobre la estimación de demanda.

Esta Oficina reiteró al Ayuntamiento la solicitud de la estimación de la demanda del proyecto concesional, es por ello que el 14 de marzo de 2025 la Administración remite un documento en el que se incluyen una serie de enlaces a los estudios de viabilidad de las piscinas municipales de tres ayuntamientos (El Álamo, El Carpio y Piedrahita). En este mismo documento indica también el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden que para la estimación de demanda “*se han considerado consultas informales a los gestores de las Piscinas climatizadas de Sonseca, Madridejos, Campo de Cristiana y Alcázar de San Juan (no disponen de documentos oficiales publicados)*”.

Finalmente, la Administración contratante incluye en dicho documento de fecha 14 de marzo dos enlaces a páginas web de datos estadísticos, en concreto a la web del Instituto Nacional de Estadística y a la web de Estadística de Castilla-La Mancha.

Para realizar el estudio económico del presente informe, esta Oficina ha utilizado la estimación de la demanda efectuada por el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden sin que se hayan podido validar las hipótesis utilizadas para la estimación de la demanda en el periodo concesional.

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 prestación del servicio.**

Son los ingresos previstos por la aplicación de las distintas tarifas, aprobadas por el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden, abonadas por los usuarios estimados de las distintas actividades que se relacionan en el apartado 6 del PPT (Plan de gestión de actividades y explotación).

Las tarifas a aplicar durante toda la duración de la concesión son las reflejadas en la Ordenanza reguladora del precio público por prestación de servicios en las piscinas municipales aprobada por el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden el 12 de diciembre de 2024 recogida en el Anexo III de la memoria económico-financiera que acompaña al expediente, existiendo obligatoriedad por parte de la empresa concesionaria de integrarse en el sistema tarifario aprobado por el Ayuntamiento.

Según indica el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden en su escrito de aclaraciones de fecha 13 de febrero de 2025, “*el cálculo de los ingresos se ha efectuado según la media de usuarios estimada por categoría y aplicando la tarifa correspondiente*”. Como se ha indicado en el apartado IV.2.1 del

presente informe, esta Oficina no dispone de información para validar esta afirmación.

Los ingresos tarifarios que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional, según la información del estudio de viabilidad aportado por el Ayuntamiento, se detallan en la tabla siguiente:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
337.768,00	342.834,52	347.977,04	353.196,69	358.494,64	363.872,06	369.330,14

Tabla 3: Ingresos tarifarios en el periodo concesional (en €)

Los ingresos por demanda del servicio a lo largo de la vigencia de la concesión se estiman en **2.473.473,10 euros**, que representa el **78,81%** de los ingresos totales.

- **Aportación pública monetaria** (subvención municipal máxima)

Según el apartado 8.2 del PPT, el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden establece la necesidad de una aportación municipal anual máxima para equilibrar la concesión de 95.000 euros/año.

Esta compensación tiene carácter de máxima y asciende para los 7 años de duración de la concesión a 665.000,00 euros representando en el escenario base corregido por esta Oficina el 21,19% de los ingresos del contrato.

Respecto a la aportación municipal, y teniendo en cuenta las limitaciones expuestas en el presente informe en cuanto a la estimación de la demanda realizada por el Ayuntamiento, esta Oficina considera que sería positivo incluir en los pliegos del contrato un mecanismo para la liquidación de la aportación, con carácter anual o al final del periodo concesional, con el objetivo de que dicha aportación no sea fija y pueda ser reducida si los ingresos tarifarios procedentes de la demanda se incrementarán con respecto a los estimados por el Ayuntamiento.

En base a las consideraciones anteriores, los **ingresos totales**⁹ que obtendrá el concesionario durante los 7 años de duración de la concesión se estiman en 3.138.473,10 euros y su distribución por anualidades se recoge en la tabla siguiente:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
432.768,00	437.834,52	442.977,04	448.196,69	453.494,64	458.872,06	464.330,14

Tabla 4. Ingresos totales del concesionario (en €)

⁹ Todos los cálculos expresados en los parámetros económico-financieros se han tenido que ver ajustados a ese plazo máximo de 7 años, que luego se justificará en el apartado IV.6 este informe.

Teniendo en cuenta las limitaciones de la previsión de demanda del servicio realizada por la Administración, esta Oficina ha utilizado la información de partida proporcionada por el Ayuntamiento para elaborar el estudio económico sin que se haya podido valorar la idoneidad de la misma.

3. Estimación de inversiones

La concesión analizada está planteada con inversión asociada, que se desglosa en:

- **Adecuación, modernización y mejora integral de la piscina cubierta y piscina de verano.** La actuación proyectada contempla la actualización y adecuación de las instalaciones para incrementar su eficiencia. Las obras de mejora se centrarán principalmente en la rehabilitación estructural de las instalaciones mediante la reparación e impermeabilización de cubiertas, graderías y pavimientos. Asimismo, se modernizarán los sistemas de filtración y dosificación automática y se integrarán sistemas de aerotermia que aprovechen el calor del aire para climatizar el agua de la piscina cubierta. También se reemplazarán los equipos de climatización actuales por sistemas *inverter* de última generación y se instalarán sistemas LED de bajo consumo con control programable.

Está previsto que estas actuaciones permitan un ahorro energético del 15% respecto a los consumos actuales de la instalación, así como una disminución importante de los costes de mantenimiento y conservación.

La inversión a realizar en la piscina climatizada y la de verano asciende a 140.700 €.

- **Mejora de la sostenibilidad energética de las instalaciones.** Con el fin de aumentar la sostenibilidad de los servicios y su impacto económico, en el primer año de la concesión el adjudicatario deberá instalar sistemas fotovoltaicos u otras tecnologías de energías renovables que permitan una reducción de los costes de explotación en estas áreas de más del 60%.

En la piscina cubierta se colocarán paneles solares en la cubierta plana existente para maximizar la captación de luz solar y en la piscina de verano los paneles se instalarán en áreas libres de sombras, utilizando estructuras metálicas fijas.

La inversión a realizar asciende a 84.700 €.

Las inversiones que deberá asumir el concesionario, y que el Ayuntamiento ha considerado que se ejecutan en el primer año de la concesión, se detallan en la tabla siguiente:

Inversión a cargo del concesionario	Importe total
Modernización de la piscina climatizada y de verano	140.700,00
Mejora de la sostenibilidad energética	84.700,00
Totales	225.400,00

Tabla 5: Inversiones previstas (en €)

4. Estimación de costes

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

- **Gastos de personal.** El concesionario se compromete a adscribir el personal mínimo para la correcta prestación del servicio, que según las previsiones del estudio de viabilidad es el siguiente:

Categoría profesional	Jornada	Tiempo	Salario anual con SS ¹⁰ 2025	Salario ajustado
Coordinador piscinas	40 h/semana	12 meses	26.349,25	26.349,25
Mantenimiento	33 h/semana	12 meses	22.377,60	18.461,52
Recepción-Limpiador	33 h/semana	12 meses	22.377,60	18.461,52
Recepción-Limpiador	33 h/semana	12 meses	22.377,60	18.461,52
Recepción-Limpiador	33 h/semana	12 meses	22.377,60	18.461,52
Recepción-Limpiador	30 h/semana	3 meses	22.377,60	4.195,80
Monitor-SOS	33 h/semana	12 meses	22.377,60	18.461,52
Monitor-SOS	33 h/semana	12 meses	22.377,60	18.461,52
Monitor-SOS	33 h/semana	12 meses	22.377,60	18.461,52
Monitor-SOS	30 h/semana	3 meses	22.377,60	4.195,80
TOTAL			163.971,49	

Tabla 6. Costes de personal el primer año de operación

Los costes del personal a adscribir al contrato se han estimado con base en las tablas salariales de 2024 del convenio colectivo estatal de mantenimiento y conservación de instalaciones acuáticas. El salario contemplado en estas tablas salariales para todos los perfiles profesionales, a excepción del coordinador de piscinas, es inferior al salario mínimo interprofesional establecido (SMI) para 2025, por lo que para estos perfiles se ha considerado el SMI (16.576 euros brutos anuales) y para el coordinador de piscinas se ha actualizado el salario a 2025 incrementándolo en un 2%.

¹⁰ La Administración ha estimado unos costes de Seguridad Social del 35%.

Para cada categoría profesional se ha calculado el salario ajustado en función de la jornada laboral y el tiempo de duración del contrato en función de si es personal contratado todo el año o solo en temporada estival.

- **Otros costes de explotación.** En este concepto se incluyen todos los costes operativos considerados para la correcta explotación de la concesión: costes derivados del mantenimiento y conservación de las piscinas, incluyendo las compras de productos, materiales y reposiciones, subcontratación de trabajos, herramientas y otros medios materiales, consumo eléctrico, combustible, biomasa y consumo de agua de la piscina cubierta municipal e instalaciones de gimnasio. En la estimación de costes realizada por el Ayuntamiento se ha tenido en cuenta el ahorro previsto como resultado de la ejecución del proyecto de adecuación de las instalaciones.

En la siguiente tabla se muestran los costes de explotación estimados por el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden para el primer y segundo año de concesión¹¹:

Concepto	Costes primera anualidad	Costes segunda anualidad
Consumo de electricidad	74.500,00	29.800,00
Consumo de combustible	107.200,00	75.400,00
Consumo de agua	9.717,56	9.911,91
Primas de seguros y otros	2.680,00	2.733,60
Servicio de prevención	990,00	1.009,80
Ropa de trabajo	1.895,00	1.932,90
Teléfono móvil y fijo, red wifi	1.280,00	1.305,60
Mantenimiento climatización	2.000,00	2.040,00
Mantenimiento de la depuradora	10.000,00	10.200,00
Material de papelería, cartelería	960,00	979,20
Limpieza cristalerías y alturas	2.476,00	2.525,52
Productos de limpieza	4.500,00	4.590,00
Material para cursos	3.000,00	3.060,00
Renovación botiquín	1.490,00	1.519,80
Publicidad, radio, página web	1.826,00	1.856,40
Productos químicos calidad agua	10.750,00	10.965,00
Limpieza piscina y sistema de depuración	3.380,00	3.447,60
Cambio de arenas piscina y renovación	1.820,00	1.856,40
Gestión de residuos	840,00	856,80
Desinfección, DDD, legionela (analíticas)	9.000,00	9.180,00
Tributos e impuestos	360,00	367,20
Mantenimiento sistema informático	760,00	775,20
Mantenimiento de limpia fondos	2.440,00	2.488,80
TOTAL	253.864,56	178.807,85

Tabla 7. Costes de explotación el primer y segundo año de operación (€)

¹¹ En el segundo año de concesión se reducen los gastos eléctricos en un 60% y los de combustible en un 30% como resultado de la ejecución del proyecto de adecuación de las instalaciones y mejora de la eficiencia energética.

- **Gastos generales.** La Administración ha estimado que los gastos generales suponen el 10% del total de costes.
- **Otros costes.** La Administración ha computado también las amortizaciones, que como se analizará más adelante, esta Oficina ha excluido de la estructura de costes concesionales, a efectos de determinar los flujos de caja, 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.

En cuanto a la **evolución esperada de los costes** a lo largo de la duración de la concesión, la Administración establece un incremento del 2% anual durante toda la duración de la concesión para todos los conceptos de coste (costes de personal y costes de explotación).

En base a todo lo anterior, la distribución de **costes totales** a lo largo de la concesión, según la información aportada por la Administración contratante, asciende a 2.860.898,33€.

La Administración ha considerado que los costes en su totalidad son de **naturaleza fija**, al ser independientes de la demanda de los servicios objeto del contrato. En este sentido, por su naturaleza, se considera que se encuentran ligados al uso de las instalaciones y a la realización de cursos y actividades, independientemente del número de usuarios y, por tanto, no dependientes de la demanda.

En la tabla siguiente se muestra la distribución de los costes totales a lo largo de la concesión¹²:

¹² Todos los cálculos expresados en los parámetros económico-financieros se han tenido que ver ajustados a ese plazo máximo de 7 años, que luego se justificará en el apartado IV.6 este informe.

%	TOTAL	COSTES	1	2	3	4	5	6	7
100,00%	2.860.898,33	Costes Fijos	459.619,66	380.664,65	388.277,94	396.043,50	403.964,37	412.043,66	420.284,53
42,61%	1.219.010,55	Gastos de personal	163.971,49	167.250,92	170.595,94	174.007,86	177.488,02	181.037,78	184.658,53
9,17%	262.482,00	Electricidad	74.500,00	29.800,00	30.396,00	31.003,92	31.624,00	32.256,48	32.901,61
20,37%	582.832,32	Combustible	107.200,00	75.400,00	76.908,00	78.446,16	80.015,08	81.615,38	83.247,69
2,53%	72.243,09	Consumo de agua	9.717,56	9.911,91	10.110,15	10.312,35	10.518,60	10.728,97	10.943,55
0,70%	19.923,88	Primas seguros y otros	2.680,00	2.733,60	2.788,27	2.844,04	2.900,92	2.958,94	3.018,12
0,26%	7.359,94	Servicio de prevención	990,00	1.009,80	1.030,00	1.050,60	1.071,61	1.093,04	1.114,90
0,49%	14.087,97	Ropa de trabajo	1.895,00	1.932,90	1.971,56	2.010,99	2.051,21	2.092,23	2.134,08
0,33%	9.515,88	Teléfono móvil y fijo, red wifi	1.280,00	1.305,60	1.331,71	1.358,35	1.385,51	1.413,22	1.441,49
0,52%	14.868,57	Mantenimiento climatización	2.000,00	2.040,00	2.080,80	2.122,42	2.164,86	2.208,16	2.252,32
2,60%	74.342,83	Mantenimiento depuradora	10.000,00	10.200,00	10.404,00	10.612,08	10.824,32	11.040,81	11.261,62
0,25%	7.136,91	Material de papelería, cartelería	960,00	979,20	998,78	1.018,76	1.039,13	1.059,92	1.081,12
0,64%	18.407,29	Limpieza cristalerías y alturas	2.476,00	2.525,52	2.576,03	2.627,55	2.680,10	2.733,70	2.788,38
1,17%	33.454,28	Productos de limpieza	4.500,00	4.590,00	4.681,80	4.775,44	4.870,94	4.968,36	5.067,73
0,78%	22.302,85	Material para cursos	3.000,00	3.060,00	3.121,20	3.183,62	3.247,30	3.312,24	3.378,49
0,39%	11.077,08	Renovación botiquín	1.490,00	1.519,80	1.550,20	1.581,20	1.612,82	1.645,08	1.677,98
0,47%	13.575,00	Publicidad, radio, página web	1.826,00	1.862,52	1.899,77	1.937,77	1.976,52	2.016,05	2.056,37
2,79%	79.918,55	Productos químicos calidad agua	10.750,00	10.965,00	11.184,30	11.407,99	11.636,15	11.868,87	12.106,25
0,88%	25.127,88	Limpieza piscina y sistema de depuración	3.380,00	3.447,60	3.516,55	3.586,88	3.658,62	3.731,79	3.806,43
0,47%	13.530,40	Cambio de arenas piscina y renovación	1.820,00	1.856,40	1.893,53	1.931,40	1.970,03	2.009,43	2.049,62
0,22%	6.244,80	Gestión de residuos	840,00	856,80	873,94	891,41	909,24	927,43	945,98
2,34%	66.908,55	Desinfección, DDD, legionela (analíticas)	9.000,00	9.180,00	9.363,60	9.550,87	9.741,89	9.936,73	10.135,46
0,09%	2.676,34	Tributos e impuestos	360,00	367,20	374,54	382,03	389,68	397,47	405,42
0,20%	5.650,06	Mantenimiento sistema informático	760,00	775,20	790,70	806,52	822,65	839,10	855,88
0,63%	18.139,65	Mantenimiento de limpiafondos	2.440,00	2.488,80	2.538,58	2.589,35	2.641,13	2.693,96	2.747,84
9,09%	260.081,67	Gastos generales	41.783,61	34.605,88	35.297,99	36.003,95	36.724,03	37.458,51	38.207,68

Tabla 8. Costes totales del concesionario (€)

En base a 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 la Administración ha considerado el más probable, bajo las hipótesis que oportunamente se detallarán, se realizará un análisis crítico del escenario base planteado por la Administración, se abordará el estudio del punto muerto y, finalmente, se realizará un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto.

5.1. Escenario Base

Este escenario base contempla la previsión de ingresos y costes realizada por el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden, cuyas características e hipótesis, que ya han sido mencionadas en su mayor parte, son las siguientes:

- La concesión se plantea con una vigencia total de 10 años.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario encaminadas hacia la mejora de la eficiencia energética, actualización de maquinaria y sustitución de aquella cuya vida útil ha expirado, de las actuales instalaciones.
- Las estimaciones de demanda son ofrecidas por la propia Administración argumentando que parten de la información de los usuarios de servicios similares en municipios similares o cercanos a Quintanar de la Orden. Se incrementan un 1,5% anual durante toda la duración de la concesión.
- Las tarifas a aplicar durante toda la duración de la concesión son las reflejadas en la Ordenanza reguladora del precio público por prestación de servicios en las piscinas municipales aprobada por el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden el 12 de diciembre de 2024 recogida en el Anexo III de la memoria económico-financiera que acompaña al expediente.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de los usuarios de los distintos servicios objeto del contrato, que principalmente son los siguientes: venta de entradas y abonos, cursos y actividades acuáticas.
- La aportación pública monetaria es una compensación municipal anual máxima y de carácter fijo para la gestión del servicio que tiene por objetivo el equilibrio económico-financiero de la concesión.
- Los costes concesionales estimados son en su totalidad de naturaleza fija.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, que representan el 42,61% del total de costes concesionales.
- Los costes se incrementan un 2% anual durante toda la duración de la concesión.

5.2. Análisis crítico del escenario base

En este apartado, bajo las hipótesis que se detallan a continuación, se realizará un análisis crítico del escenario base planteado por la Administración, tomando en consideración las premisas previamente expuestas.

En este sentido, esta Oficina ha considerado oportuno **ajustar** el escenario base planteado por el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden conforme a las siguientes hipótesis:

Hipótesis ajustadas:

- Se ha corregido el periodo de duración total de la concesión a **7 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 7 años de duración total del contrato.
- Se ha actualizado el salario del coordinador de piscinas a 2025 incrementando en un 2% el salario para dicho perfil, conforme a lo establecido en la Resolución de 20 de junio de 2024, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica la aprobación de las tablas salariales para el año 2024 y la modificación parcial del Convenio colectivo estatal de mantenimiento y conservación de instalaciones acuáticas.
- Se han excluido los costes de amortización 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 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 5,10%.

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)					
<i>oct-24</i>	<i>nov-24</i>	<i>dic-24</i>	<i>ene-25</i>	<i>feb-25</i>	<i>mar-25</i>
2,97	3,06	2,89	3,17	3,10	3,39
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,10%

Tabla 9. Cálculo de la tasa de descuento aplicable

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

Este escenario se resume en la siguiente tabla:

%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4	5	6	7
100,00%	3.138.473,10	Ingresos Previstos	432.768,00	437.834,52	442.977,04	448.196,69	453.494,64	458.872,06	464.330,14
78,81%	2.473.473,10	Ingresos Variables	337.768,00	342.834,52	347.977,04	353.196,69	358.494,64	363.872,06	369.330,14
21,19%	665.000,00	Ingresos Fijos	95.000,00	95.000,00	95.000,00	95.000,00	95.000,00	95.000,00	95.000,00
100,00%	-2.860.898,33	Costes Previstos	-459.619,66	-380.664,65	-388.277,94	-396.043,50	-403.964,37	-412.043,66	-420.284,53
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-2.860.898,33	Costes Fijos	-459.619,66	-380.664,65	-388.277,94	-396.043,50	-403.964,37	-412.043,66	-420.284,53
	277.574,78	Resultado operativo	-26.851,66	57.169,87	54.699,09	52.153,19	49.530,27	46.828,40	44.045,61
	8,84%	Rentabilidad operativa	-6,20%	13,06%	12,35%	11,64%	10,92%	10,21%	9,49%
	-225.400,00	Amortización	0,00	-25.044,44	-25.044,44	-25.044,44	-25.044,44	-25.044,44	-25.044,44
	52.174,78	Resultado Operativo Neto	-26.851,66	32.125,42	29.654,65	27.108,75	24.485,83	21.783,96	19.001,17
	1,66%	Rentabilidad Operativa Neta	-6,20%	7,34%	6,69%	6,05%	5,40%	4,75%	4,09%
	Tasa de descuento	5,10%							
	277.574,78	Flujos de caja Operativos	-26.851,66	57.169,87	54.699,09	52.153,19	49.530,27	46.828,40	44.045,61
	-225.400,00	Inversiones	-225.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	52.174,78	Flujos de Caja con inversión	-252.251,66	57.169,87	54.699,09	52.153,19	49.530,27	46.828,40	44.045,61
	6.068,46	Flujos de Caja Descontados	-240.011,09	51.756,13	47.116,39	42.743,49	38.623,99	34.745,06	31.094,50
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-240.011,09	-188.254,97	-141.138,58	-98.395,09	-59.771,10	-25.026,04	6.068,46

Tabla 10. Escenario Base ajustado

A continuación, se muestran los indicadores financieros del escenario base ajustado por la Oficina:

277.574,78	RESULTADO OPERATIVO
8,84%	RENTABILIDAD OPERATIVA
6.068,46	VAN
Año 7	PAY-BACK DESCONTADO
1,66%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,92%	TIR

Tabla 11. Indicadores financieros del escenario base ajustado

5.3. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio

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 reduciendo la demanda de los servicios objeto del contrato, esta Oficina ha partido de las hipótesis de demanda de la Administración llegándose a la conclusión de que sería necesaria una **disminución de la demanda de usuarios del 0,30%**.

Este escenario punto muerto se resume en la siguiente tabla (detalle en el Anexo II):

270.185,06	RESULTADO OPERATIVO
8,63%	RENTABILIDAD OPERATIVA
-0,00	VAN
Año 7	PAY-BACK DESCONTADO
1,43%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,10%	TIR

Tabla 12: Indicadores financieros del escenario punto muerto reducción demanda

5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Esta Oficina ha realizado un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario considerando distintos niveles de demanda del servicio, incluyendo los usuarios del escenario base de la Administración, del punto muerto y de la demanda en dos escenarios optimistas (aumento de la demanda

del 5% y 10%) planteados por esta Oficina. En dicho análisis se obtienen los parámetros económico-financieros¹³ que se resumen en la tabla y gráfico siguientes:

Escenarios	Ingresos tarifarios	Variación de la demanda	TIR	VAN	Rentabilidad operativa neta	Recuperación Inversión
Escenario Punto muerto	2.466.083,39	-0,30%	5,10%	0,00	1,43%	-
Escenario Base	2.473.473,10	0,00%	5,92%	6.068,46	1,66%	7 años
Escenario Alternativo - + 5% demanda	2.597.146,76	5,00%	19,40%	107.629,80	5,39%	5 años
Escenario Alternativo - + 10% demanda	2.720.820,41	10,00%	32,99%	209.191,14	8,85%	4 años

Tabla 13. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

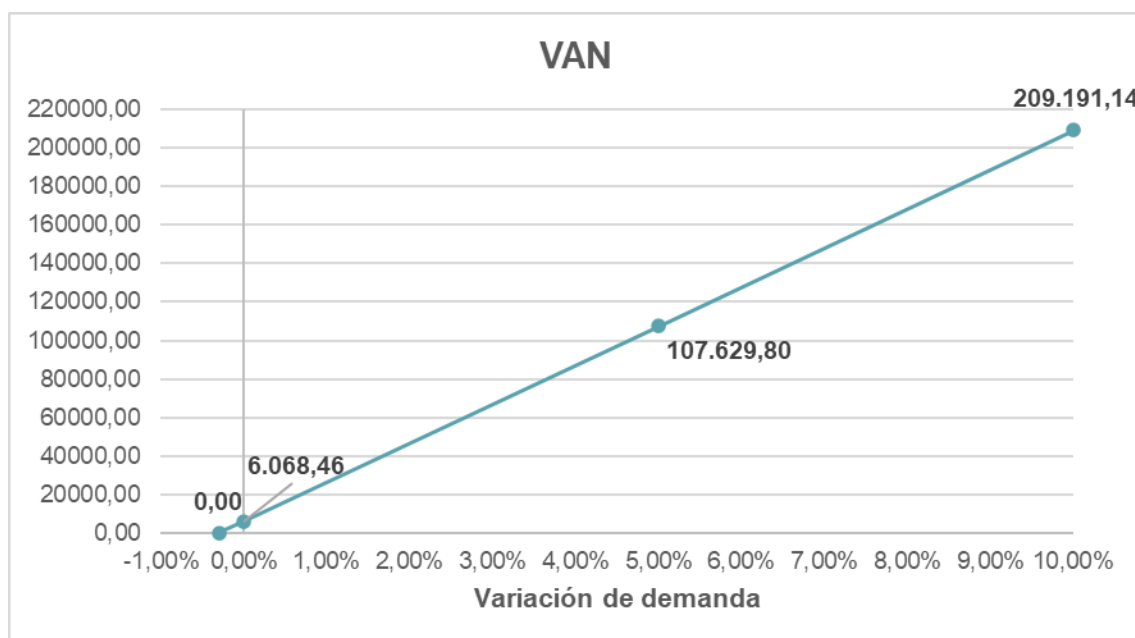


Gráfico 1. Sensibilidad del VAN

¹³ Aplicando la tasa de descuento que se estudia en el apartado siguiente de este informe.

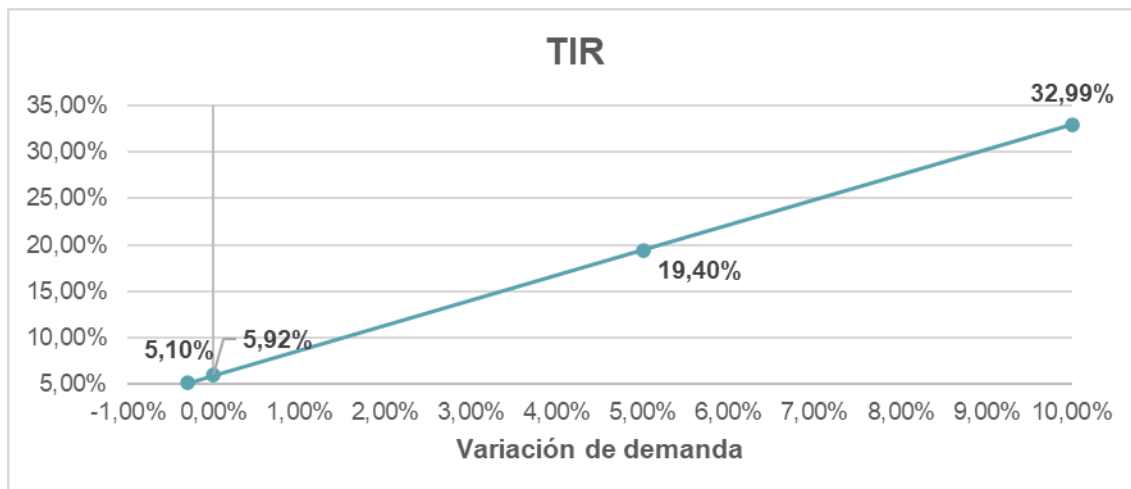


Gráfico 2. Sensibilidad de la TIR

En las tablas y gráficos anteriores se observa la posible repercusión que tendría en la TIR, VAN y el período de recuperación de la inversión, la variación de la demanda, en los puntos de mayor significación a juicio de esta Oficina.

Los ingresos variables en función de la demanda suponen el 78,81% de los ingresos totales, por lo que el modelo es muy sensible a fluctuaciones de la misma.

Los resultados obtenidos permiten concluir que eventuales desviaciones en las previsiones de demanda podrían comportar variaciones relevantes en los parámetros económicos del proyecto concesional, por otro lado, las variaciones que deberían producirse a la baja en el número de usuarios del servicio para alcanzar el punto muerto del proyecto tan solo es del 0,30%. No obstante, incrementos de demanda no muy significativos del 5% y 10% elevarían de forma considerable la rentabilidad del proyecto concesional (TIR del 19,40% y del 32,99% respectivamente) e implicaría una reducción considerable en el plazo de recuperación de las inversiones.

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 **5,10%**.

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, cuyo apartado 6 indica al respecto que: *“si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos. Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión”*.

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

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

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

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

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

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

donde:

t son los años medidos en números enteros.

FCt 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.

Evaluated the base scenario adjusted by this office, in coherence with the documentation facilitated by the Ayuntamiento de Quintanar de la Orden of this project concessional, the period of recovery of the investments is reached in the year 7, tal y como puede observarse en la tabla 10, que se contempla en el apartado 5.2 de este mismo epígrafe.

En conclusión, siendo 7 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 estaría fundamentado establecer un periodo de duración para este contrato superior a 7 años.**

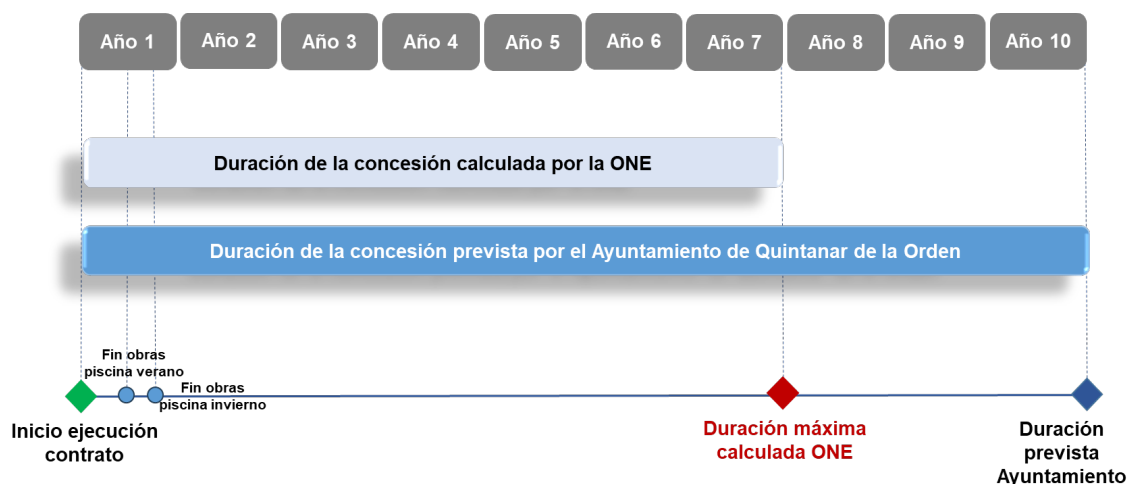


Ilustración 1: Hitos principales de la concesión

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, entendiendo por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real del servicio objeto del contrato y el riesgo de suministro el

relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

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

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 del estudio de los ingresos y costes de la concesión, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En cuanto a la **estructura de ingresos y costes concesionales**: La mayor parte de los ingresos que percibe el concesionario son de naturaleza variable en función de la demanda y origen privado, representando el 78,81%. En cuanto a los costes, se observa que el 100% de los mismos presenta naturaleza fija, al ser independientes del número de usuarios que hagan uso de las instalaciones.
- En cuanto a las inversiones que el concesionario tiene obligación de realizar, se debe señalar que se efectúan en su totalidad en el primer año del contrato.
- Teniendo en cuenta el escenario de **punto muerto** analizado por esta Oficina, se estima que, conforme a dicho análisis, sería necesario que se produjera **una caída de la demanda del 0,30%** para alcanzar una rentabilidad económico-financiera nula, 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.
- Del análisis de sensibilidad del apartado anterior, se desprende que un bajo nivel de desviación en las previsiones de demanda podría comportar variaciones significativas en los parámetros económicos del proyecto concesional ya que el modelo es muy sensible a las fluctuaciones de demanda por el alto porcentaje que suponen los ingresos variables sobre el total de ingresos concesionales.

En consecuencia, se considera que, de acuerdo con lo establecido en la LCSP y 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 PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes entre los que se encuentra la oferta económica del licitador a la aportación pública monetaria. Al respecto, se ha analizado el impacto de una bajada en el precio ofertado por los licitadores sobre la aportación pública contemplada en los mismos, dejando el resto de las variables constantes.

En las tablas y gráficos mostrados a continuación, se recoge un análisis del impacto que tendría en la rentabilidad operativa del contratista las posibles bajadas de los precios en las ofertas:

Bajadas ofertadas en la aportación pública	TIR	VAN
0,0%	5,92%	6.068,46 €
0,50%	5,55%	3.329,87 €
1,11%	5,10%	- €
3,00%	3,68%	- 10.363,10 €
5,00%	2,17%	- 21.317,48 €
7,84%	0,00%	-36.892,96 €

Tabla 14. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional

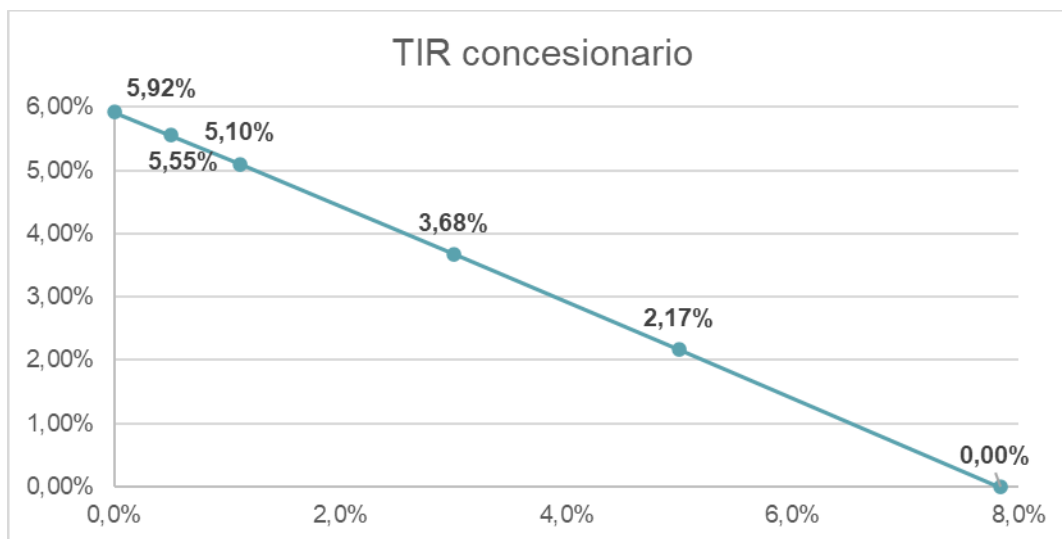


Gráfico 3. Análisis de la sostenibilidad financiera (TIR)

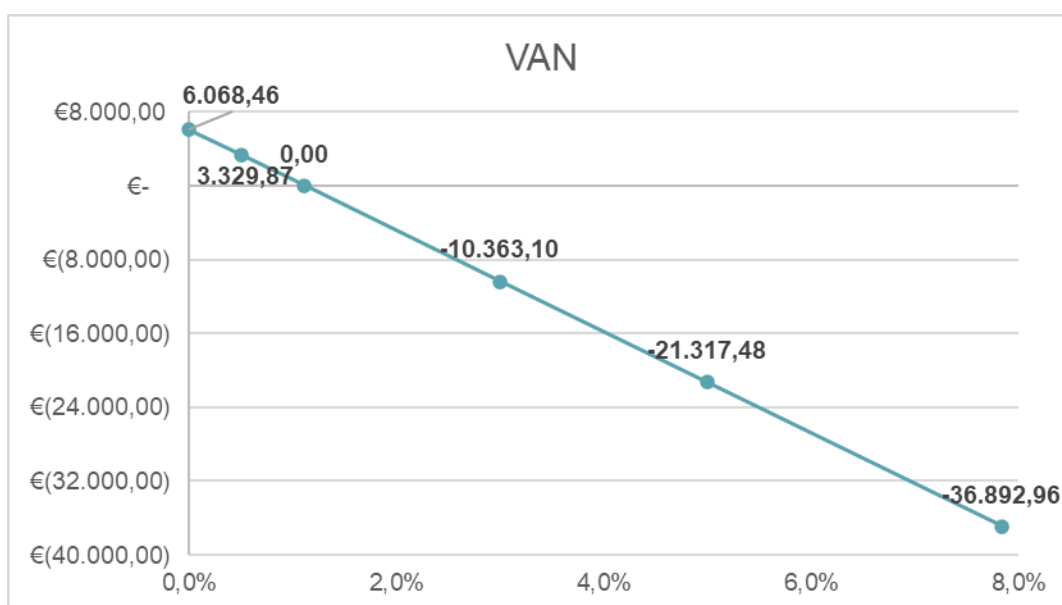


Gráfico 4. Análisis de la sostenibilidad financiera (VAN)

Observando la tabla y gráficos anteriores, se puede comprobar que con una disminución de la aportación pública monetaria del **1,11%**, manteniendo el resto de las variables inalteradas, la rentabilidad del concesionario sería nula, es decir, si se adjudicara este contrato con una bajada en estos precios superior a dicho 1,11%, el proyecto obtendría rentabilidades que pondrían 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 de la piscina cubierta municipal y piscina de verano del Ayuntamiento de Quintanar de la Orden, así como la ejecución de las obras e inversiones necesarias encaminadas hacia la mejora de la eficiencia energética de las actuales instalaciones. El Ayuntamiento ha justificado que no cuenta con medios personales suficientes para su gestión directa que, por otra parte, venía 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 2, 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 contrato implica la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de dichas obras abarcando el riesgo de demanda real de las mismas, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda. Se considera que el concesionario asume dicho riesgo operacional al no estar 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 objeto de la concesión, por lo que supone una exposición real a las incertidumbres del mercado.”*

Tanto el estudio de viabilidad como la memoria justificativa introducen un análisis que evalúa los costes y beneficios socioeconómicos de la concesión de servicios en términos cualitativos. En el documento también se considera que el proyecto produce un impacto positivo en la sostenibilidad, ya que incluye medidas de ahorro energético mejorando la eficiencia energética de las instalaciones.

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 de proyecto

El proyecto se ha evaluado en términos de resultado económico neto frente a los ingresos máximos previstos, alcanzando un porcentaje del **1,66%** en el escenario base ajustado para el período de duración de la concesión de 7 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 1,43% y el 8,85% 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 "*R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento*" 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 siguiente¹⁴:

Año	Q1	Q2	Q3
2013	-30,75	-4,02	4,78
2014	-26,8	-1,53	6,25
2015	-21,65	0,15	8,03
2016	-18,26	0,61	8,1
2017	-14,53	0,97	8,8
2018	-13,49	1,04	8,15
2019	-11,03	1,75	9,77
2020	-54,53	-13,95	3,46
2021	-13,61	2,14	15,69
2022	-9,7	2,9	13,77
2023	-5,5	4,1	14,34
Media últimos 10 años (sin 2020)	-16,53	0,81	9,76
Media últimos 11 años	-19,98	-0,53	9,19

Tabla 15. Ratio Sector de actividad (CNAE): R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento

A la vista de la tabla anterior, la rentabilidad operativa neta (es decir, una vez descontadas las amortizaciones) del **1,66%** 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 (descartando 2020 por estar afectado por las restricciones por la pandemia), si bien está sensiblemente más cerca del segundo cuartil, respecto a este sector de actividad económica.

¹⁴ 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/>

Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden, 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 7 años** de plazo máximo de la misma.

Todo ello, sin perjuicio de la incidencia que sobre la sostenibilidad del proyecto pudieran tener los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas, tal y como se ha analizado en el epígrafe IV.8 de este Informe.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del “Contrato de Concesión Administrativa de la Piscina Cubierta Municipal y Piscina de Verano del Ayuntamiento de Quintanar de la Orden”, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con las estimaciones de demanda e ingresos realizadas por el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden, esta Oficina ha elaborado el estudio económico del presente informe con la información de partida proporcionada por el citado Ayuntamiento, sin que se haya podido valorar la idoneidad de la misma.
- Respecto a la **aportación municipal**, y teniendo en cuenta las limitaciones expuestas en el presente informe en cuanto a la estimación de la demanda realizada por el Ayuntamiento, esta Oficina considera que sería positivo incluir en los pliegos del contrato un mecanismo para la liquidación de la aportación, con carácter anual o al final del periodo concesional, con el objetivo de que dicha aportación no sea fija y pueda ser reducida si los ingresos tarifarios procedentes de la demanda se incrementarán con respecto a los estimados por el Ayuntamiento.
- En cuanto al **plazo previsto para el contrato**, en base a lo dispuesto en los apartados 6 y 9 del artículo 29 de la LCSP, así como en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, y del artículo 56 del Real Decreto-ley 36/2020, no estaría justificada una duración de la concesión superior a **7 años**.
- Respecto a la transferencia del riesgo operacional que debería asumir el contratista, puede concluirse que **existe transferencia de riesgo operacional** suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión, debido a que, conforme a los análisis realizados en este informe, en condiciones normales de funcionamiento, la posibilidad de incurrir en pérdidas no resulta meramente nominal o desdeñable.
- En relación con la **sostenibilidad financiera del proyecto**, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Quintanar de la Orden, se considera que la rentabilidad económico-financiera del proyecto se podría entender **razonablemente equilibrada** con el riesgo asumido en la concesión durante los 7 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.

- En cualquier caso, **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.

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 17 de enero de 2025:

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
- Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios y anexos.
- Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato.
- Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
- Anteproyecto de mejora de las piscinas municipales cubierta y de verano en Quintanar de la Orden.

2. Documentación adicional facilitada el día 13 de febrero de 2025:

- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
- Histórico entradas piscina de invierno.
- Histórico cuentas de resultados.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios modificada.
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares modificado.

3. Documentación adicional facilitada el día 4 de marzo de 2025:

- Escrito ampliado de respuesta al requerimiento de información adicional.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios modificada.
- Detalle de las fuentes de datos de las partidas de costes concesionales.
- Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares modificado.

ANEXO II. ESCENARIO PUNTO MUERTO.

%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4	5	6	7
100,00%	3.131.083,39	Ingresos Previstos	431.758,89	436.810,27	441.937,43	447.141,49	452.423,61	457.784,96	463.226,74
78,76%	2.466.083,39	Ingresos Variables	336.758,89	341.810,27	346.937,43	352.141,49	357.423,61	362.784,96	368.226,74
21,24%	665.000,00	Ingresos Fijos	95.000,00	95.000,00	95.000,00	95.000,00	95.000,00	95.000,00	95.000,00
100,00%	-2.860.898,33	Costes Previstos	-459.619,66	-380.664,65	-388.277,94	-396.043,50	-403.964,37	-412.043,66	-420.284,53
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-2.860.898,33	Costes Fijos	-459.619,66	-380.664,65	-388.277,94	-396.043,50	-403.964,37	-412.043,66	-420.284,53
	270.185,06	Resultado operativo	-27.860,77	56.145,62	53.659,48	51.097,98	48.459,24	45.741,30	42.942,20
	8,63%	Rentabilidad operativa	-6,45%	12,85%	12,14%	11,43%	10,71%	9,99%	9,27%
	-225.400,00	Amortización	0,00	-37.566,67	-37.566,67	-37.566,67	-37.566,67	-37.566,67	-37.566,67
	44.785,06	Resultado Operativo Neto	-27.860,77	18.578,95	16.092,82	13.531,32	10.892,57	8.174,64	5.375,54
	1,43%	Rentabilidad Operativa Neta	-6,45%	4,25%	3,64%	3,03%	2,41%	1,79%	1,16%
	Tasa de Descuento:	5,10%							
	270.185,06	Flujos de caja Operativos	-27.860,77	56.145,62	53.659,48	51.097,98	48.459,24	45.741,30	42.942,20
	-225.400,00	Inversiones	-225.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	44.785,06	Flujos de Caja con inversión	-253.260,77	56.145,62	53.659,48	51.097,98	48.459,24	45.741,30	42.942,20
	-0,00	Flujos de Caja Descontados	-240.971,24	50.828,87	46.220,89	41.878,67	37.788,79	33.938,47	30.315,54
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-240.971,24	-190.142,37	-143.921,47	-102.042,80	-64.254,01	-30.315,54	0,00