

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

23008

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

Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes

Junio 2023

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 0009/2023

Nº Expediente órgano solicitante: CON 62/2022

Tipo de informe: Evaluación ordinaria

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Órgano solicitante: Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes

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

Fecha solicitud inicial: 9/3/2023

Fecha recepción información complementaria: 5/05/2023



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

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

Oficina Nacional de Evaluación

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

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

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

El presente informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada en día 12 de junio de 2023. 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.....	8
3. Objeto del “contrato de concesión de servicios de gestión indirecta de los servicios deportivos del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes”.....	8
4. Elementos económicos del contrato.....	10
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN.....	11
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	12
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto.....	12
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista.....	14
2.1. Calidad de la previsión de demanda.....	14
2.2. Análisis de la estimación de ingresos	16
3. Estimación de inversiones y costes.....	22
4. Análisis de sensibilidad entre ingresos variables y costes variables	26
5. Revisión del plazo establecido para el proyecto. Verificación de la tasa de descuento y del período de recuperación de la inversión.....	33
6. Análisis de transferencia de riesgo operacional.	36
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO.....	38
1. Idoneidad del modelo de concesión	38
2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto....	39
VI. CONCLUSIONES.....	40
ANEXO I: DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	41
ANEXO II: INGRESOS NO PERCIBIDOS POR SEGMENTACIÓN DE TARIFAS	42
ANEXO III: RESUMEN DE LOS ESCENARIOS	43
Punto muerto del escenario base mediante la reducción de todos los ingresos:	43

Punto muerto del escenario base mediante la reducción de sólo los ingresos de cuotas de superabonados:.....	44
Escenario A: ingresos de cuotas de superabonados a nivel de 2022.....	45
Punto muerto desde el escenario A incrementando los ingresos de “resto de usuarios” y “otros ingresos”.	46
Escenario B, caso 1: los ingresos de “resto de usuarios” y “otros ingresos” son el promedio histórico (salvo 2020 y 2021).	47

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Evolución de usuarios de superabonados.....	15
Tabla 2. Evolución de usuarios de servicio para escuelas.....	15
Tabla 3. Evolución de usuarios de otros programas.	15
Tabla 4. Ingresos por explotación del servicio el año 1 de concesión.....	17
Tabla 5. Suscripciones de superabonados e ingreso medio.	19
Tabla 6. Ingresos no percibidos por cesión de instalaciones.	21
Tabla 7. Gasto realizado en el servicio, organización y apoyo logístico a otros programas.	21
Tabla 8. Ingresos totales previstos.....	22
Tabla 9. Inversiones a realizar.	22
Tabla 10. Gastos de personal para el año 1 de concesión.	23
Tabla 11. Datos de IPC durante los años 2019-2022.....	24
Tabla 12. Gastos operativos para el año 1 de concesión.....	24
Tabla 13. Gastos de suministros para el año 1 de concesión.	25
Tabla 14. Distribución de los costes totales de la concesión.	25
Tabla 15. Escenario base.....	28
Tabla 16. Indicadores financieros del escenario base.....	29
Tabla 17. Usuarios de los servicios (2015-2022)	31
Tabla 18. Usuarios resultantes tras un incremento de 10,68% sobre el escenario base	31
Tabla 19. Promedio de histórico de usuarios y variación con respecto al escenario base.....	32
Tabla 20. Resumen de los escenarios analizados	33
Tabla 21: Tasa de descuento aplicada en el informe.	35

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Distribución de ingresos.....	13
Gráfico 2. Distribución de costes.....	14
Gráfico 3: Evolución ingresos de explotación durante los años 2005-2022.	18
Gráfico 4. Volumen de ingresos por actividades y servicios.	19
Gráfico 5: Estructura de ingresos y costes del escenario base.....	38

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

- a) Cuando 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 estas, siempre y cuando el valor estimado del contrato sea superior a un millón de euros.

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

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

Siguiendo el 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.

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

En los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, el informe analizará si las compensaciones financieras establecidas mantienen una rentabilidad razonable según lo mencionado en el primer párrafo.

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 aclaraciones.

Es importante señalar que el segundo párrafo del artículo 10.1 de la Orden HFP/1381/2021, de 9 de diciembre, por la que se regula la organización y funcionamiento de la Oficina Nacional de Evaluación, establece que *“Los informes vendrán referidos a la documentación facilitada por el solicitante del informe, por lo que cualquier modificación sustantiva que pudiera producirse con posterioridad en el expediente, con carácter previo a la licitación del contrato de concesión, requerirán una nueva solicitud de informe.”*

Siguiendo 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.

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación

En relación con este expediente debe mencionarse, en primer lugar, que el Pleno de la ONE aprobó con fecha 16 de noviembre de 2022, un primer informe solicitado por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en el marco previsto en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación del “Contrato de concesión de servicios de gestión indirecta de los servicios deportivos del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes” (Informe ONE 22019)¹.

Posteriormente, con fecha 9 de marzo de 2023, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónico de la ONE **una nueva solicitud** formulada por parte del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, para la emisión del informe preceptivo previsto en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación indicada, por haberse producido modificaciones sustantivas en la documentación del expediente posteriores a la emisión del citado informe de la ONE, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 de la Orden ONE.²

El Ayuntamiento, en la documentación que ha aportado a la nueva solicitud, ha indicado los cambios que se han llevado a cabo tras la emisión del Informe 22019 por parte de la ONE, pudiendo resumirse en los siguientes puntos:

- La estimación de los ingresos explotación en el año base es la de la anterior solicitud, sin embargo, se ha modificado la estimación de la revisión de tarifas.

Se ha establecido una revisión de precios anual incrementando el IPC más un diferencial de 100 puntos básicos, aplicándose un incremento de un 4% anual. En el expediente anterior se establecía una revisión periódica de las tarifas de un 4% cada 4 años.

- En relación a la aportación municipal, por un lado, el Ayuntamiento compensa el gasto de suministros energéticos y de agua por el mismo importe que se estimó en la anterior solicitud, por otro lado, la “aportación operativa” establecida para el primer año es inferior a la contemplada

¹ De conformidad con la normativa, la solicitud fue realizada por el Primer Teniente de Alcalde, en sustitución del Alcalde del municipio, siendo la Junta de Gobierno Local de dicho Ayuntamiento el órgano de contratación.

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente el día 20 de abril y el 5 de mayo de 2023, a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

anteriormente, resultado de los cálculos con las estimaciones actuales. Esta “aportación operativa” anual se mantiene constante todo el contrato, a diferencia del anterior expediente en el que se actualizaba un 1% anual.

- La estimación de gastos efectuada para el primer año del contrato ha sufrido los cambios siguientes:
 - Los gastos de personal han sido estimados teniendo en cuenta un incremento del 6,5% para el año 2022, consecuencia de la sentencia judicial dictada en el ámbito de aplicación del convenio colectivo, y un incremento del 2,5% para el año 2023.
 - Los gastos de suministros energéticos y de agua, así como el coste de reposición, no han sufrido cambios.
 - Los otros gastos de explotación han sido calculados teniendo en cuenta los producidos en el año 2019 y actualizándose para el primer año de contrato con los datos de IPC publicados hasta la fecha. En el expediente anterior, la estimación de estos gastos se había efectuado tomando como referencia los del año 2019 más un incremento de un 1% por año (2020, 2021 y 2022).
 - Los gastos generales y los gastos de aval de la garantía definitiva se han visto modificados como consecuencia de la variación en la aportación municipal.

Respecto a la variación anual de los costes a lo largo del contrato, se producen las siguientes diferencias:

- Los gastos de personal se incrementarán un 1,5% anual, mientras que en el anterior contrato tal incremento era del 1%.
- Los gastos de suministros energéticos y de agua, así como el coste de reposición, se incrementarán en el mismo porcentaje establecido para la anterior solicitud, es decir, 1% para los gastos energéticos, un 2,9% para los gastos de agua y un 1,5% para el coste de reposición.
- Los otros gastos de explotación se actualizarán anualmente un 1,5%, cuando en el anterior expediente el incremento era del 1%.

Finalmente, en relación con los gastos, debe señalarse que en este expediente el Ayuntamiento no ha incorporado el beneficio industrial como sí ocurría en la anterior solicitud.

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

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

- **Aspecto subjetivo:** El solicitante es el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, que efectivamente, como Corporación Local, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Aspecto objetivo:** Se trata de un contrato que, sin perjuicio del análisis que después se realiza acerca de la existencia o no de transferencia del riesgo operacional, ha sido calificado por la propia Administración solicitante como contrato de concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos del Ayuntamiento.

Además, considerándolo formalmente a priori como un contrato de concesión de servicios, se comprueba que existe aportación pública a la explotación de la concesión.

Asimismo, se verifica que el valor estimado del contrato es superior al millón de euros.

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

Considerando estos aspectos, la solicitud de informe realizada por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes a la ONE, resulta formalmente admisible.

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

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

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

- Polideportivo Dehesa Boyal.
- Complejo polideportivo Eduardo López Mateo.
- Pabellón Valvanera.
- Campos de fútbol Gabriel Pedregal.

- Centro sociocultural Claudio Rodríguez.
- Pabellón Fuensanta-V Centenario.
- Instalaciones al aire libre.
- Otros equipamientos o salas escolares.

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

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

La **duración** prevista por el Ayuntamiento solicitante para el contrato de concesión será de **8 años**, sin posibilidad de prórroga.

El período de duración previsto en la documentación remitida por el Ayuntamiento es de ocho años en el estudio de viabilidad y el PPT.³

³ En el PCAP (cláusula 6) se dice que “se prevé la posibilidad de prorrogar el contrato por hasta 2 años adicionales”. Sin embargo, como esta prórroga no ha sido analizada en el estudio de viabilidad, se deduce que su mención en el PCAP es debido a un error que procede del contrato anterior donde sí se contemplaba dicha prórroga, y en consecuencia se ha estudiado el contrato

4. Elementos económicos del contrato.

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

- **Ingresos derivados de la explotación del servicio.** Tienen tal consideración los obtenidos por el concesionario como consecuencia de la prestación de los servicios a los usuarios. Estos ingresos proceden de:
 - o Matrículas y mensualidades del superabono deportivo.
 - o Actividades físicas, acuáticas, de raqueta/pala, al aire libre y de cursos en escuelas.
 - o Bonos, entradas y abonos de temporada en piscinas.
 - o Alquiler de instalaciones.
 - o Servicios complementarios como SPA, rayos UVA, ludoteca, peluquería y estética, galería de tiro, fisioterapia o podología.
- **Aportación municipal.** El estudio de viabilidad presentado por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes considera dos tipos de aportaciones municipales monetarias.

Por un lado, se recoge una ayuda para garantizar la función social que caracterizan a las actuaciones del Ayuntamiento en materia deportiva, dada la disposición de instalaciones por parte del Ayuntamiento para cubrir servicios y actividades de gran calado social y con las bonificaciones de tarifas establecidas para los usuarios más vulnerables. Tal aportación, que tendrá carácter máximo, es denominada por el Ayuntamiento “**aportación operativa**” y engloba los siguientes conceptos:

- La cesión de instalaciones para los servicios básicos de gestión directa del Ayuntamiento y las actividades incluidas en los programas mediante convenios con clubs, federaciones y asociaciones, que se realicen en las instalaciones adscritas al contrato.
- La minoración de ingresos a consecuencia de la segmentación de tarifas del Superabono, ya sea por descuentos o bonificaciones que beneficien a colectivos más desfavorecidos.
- La cesión de recursos para facilitar el servicio y apoyo logístico a la organización de otros programas y/o eventos con una temporalidad puntual o específica, que son promovidos,

de concesión para 8 años sin prórroga. En este sentido, debe revisarse la redacción de esta cláusula del PCAP.

directamente o en colaboración con el Ayuntamiento, por diferentes agentes socio-deportivos.

Por otro lado, el Ayuntamiento compensará al concesionario los gastos de suministros energéticos y de agua, a través del ingreso denominado “**aportación energética**”. Esta aportación se liquidará en base al gasto real producido, si bien, en el caso del suministro de agua, esta cifra tendrá carácter máximo.

Según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), el **presupuesto base de licitación (PBL)** del contrato asciende a **44.968.774 euros**, más un IVA repercutido (21%) de 9.692.691,12 euros⁴.

Por otro lado, según el PCAP, el **valor estimado (VE)** es de **1.852.977 euros** que es la suma de del Resultado Bruto de Explotación (EBIPTA) de los 8 años de duración del contrato.⁵

La licitación se realizará por **vía ordinaria, mediante procedimiento abierto y sin división en lotes**.

Finalmente, en el apartado 2 del PCAP, se contempla la **revisión de precios**.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Enmarcada la licitación mediante los apartados anteriores, se efectuará un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero, que toma como referencia principal el estudio facilitado por la unidad de apoyo técnico sobre los elementos que se contienen en el proyecto de contratación presentado por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

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

⁴ Se ha apreciado un error en el cálculo del IVA repercutido, siendo la cantidad correcta 9.443.442,54 euros (21% de 44.968.774). Pese a que dicho error no afecta en el análisis efectuado por esta Oficina, debe procederse a su corrección.

⁵ Se recomienda revisar el importe del VE de acuerdo con lo establecido en el artículo 101 de la LCSP, particularmente en lo relativo a su cálculo, ya que, según este artículo, en las concesiones de servicios se tomará el **importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el IVA**, y no el Resultado Bruto de Explotación que ha sido utilizado por el Ayuntamiento.

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

Posteriormente, se ha estudiado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista.

El desarrollo del análisis se ha completado con la evaluación de la existencia, o no, de transferencia del riesgo operacional al concesionario, en los términos exigidos en el artículo 14 y 15 de la LCSP.

En la evaluación del proyecto se estudia, en su caso, la idoneidad del modelo de concesión para llevar a cabo la realización del objeto del contrato y la razonabilidad de la rentabilidad conforme al riesgo asumido por el concesionario.

El informe finaliza con un apartado de Conclusiones.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto.

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

- En el PCAP y en el estudio de viabilidad se establece que la concesión tiene una única inversión, para la mejora de la eficiencia de las instalaciones y la implementación de mejoras en el sistema de depuración de piscinas en el Polideportivo Municipal Dehesa Boyal, por importe de 1.300.000 euros.
- Por otro lado, el estudio de viabilidad establece una previsión de **ingresos** para el periodo concesional, distinguiéndose entre ingresos derivados de la explotación del servicio y la aportación municipal:

Los ingresos que tienen su origen en la explotación del servicio suponen el **43,51%** del total de los ingresos, siendo todos ellos ingresos variables. La principal partida de este tipo de ingresos son los obtenidos de las mensualidades de los usuarios portadores del superabono.

Respecto a la aportación pública, como se ha señalado anteriormente, está constituida por un lado por la aportación operativa y por otro por la aportación energética. Tales aportaciones suponen el **56,49%** del total de los ingresos. Cabe señalar que la aportación operativa tiene un carácter fijo a lo largo de la duración del contrato, mientras que la aportación energética tiene la consideración de variable, al depender del gasto

efectivo que se justifique cada año, teniendo en cuenta la limitación señalada en el gasto de suministro de agua.

La distribución de los ingresos queda la siguiente forma:

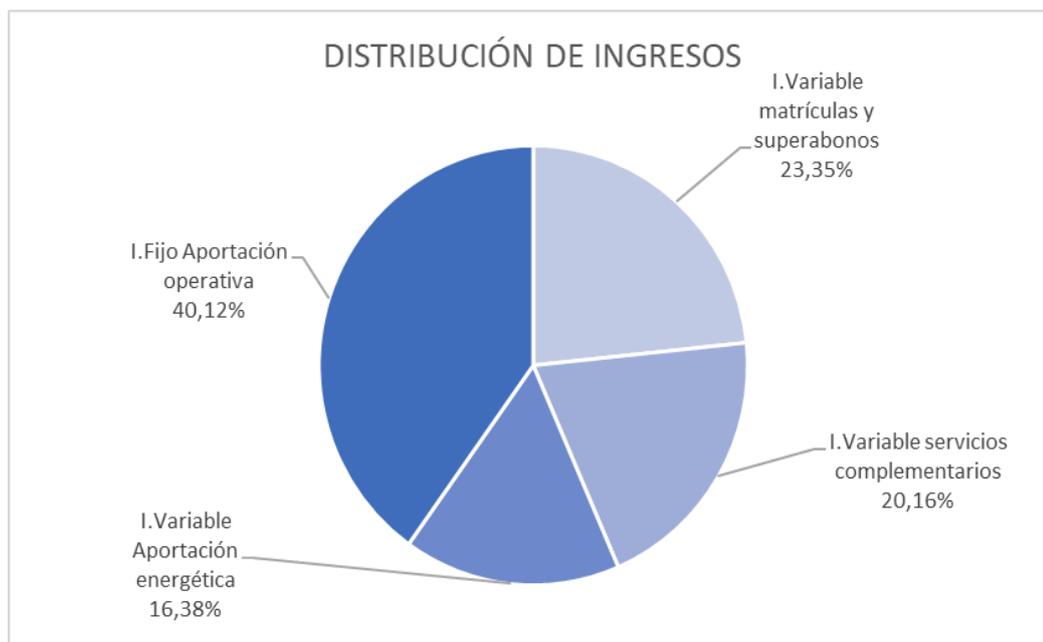


Gráfico 1. Distribución de ingresos.

- Por lo que se refiere a los **costes**, se ha procedido a distinguir entre costes fijos y costes variables, según la clasificación que fue utilizada en el Informe ONE 22019, tal y como se señala a continuación.

Los costes fijos del contrato (personal, gastos operativos, reposición y aval) suponen el **83,23%**, mientras que los costes variables que comprenden los suministros de agua, luz y gas (todos ellos asumidos por la aportación energética municipal), así como los costes generales, suponen el restante **16,77%** del total de los costes.

Los mayores costes del proyecto se corresponden con los costes fijos de personal (salarios y de Seguridad Social), que suponen un 59,38% de los costes totales, seguida de la partida correspondiente gastos fijos operativos (17,05%) y los costes variables de suministros de energía y agua (16,77%). El resto de componentes de gasto representan un porcentaje marginal.

La distribución de los costes queda la siguiente forma:

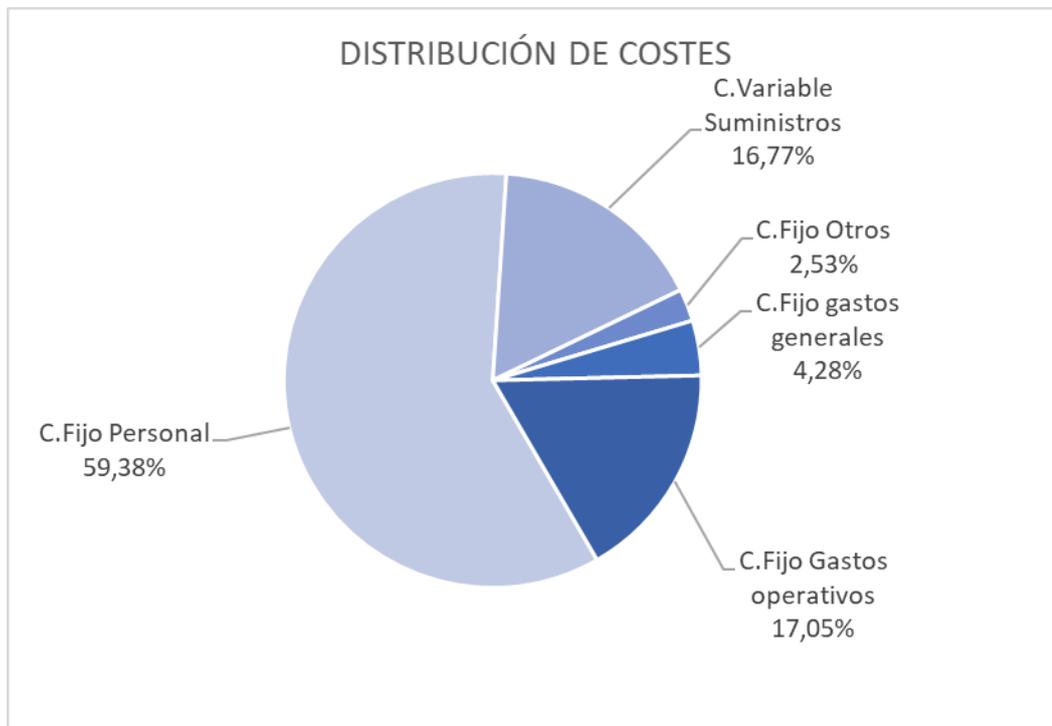


Gráfico 2. Distribución de costes.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

2.1. Calidad de la previsión de demanda

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

Con todo ello, los datos de ocupación que se ha utilizado para establecer el escenario base de este contrato han sido los datos que se obtuvieron durante el año 2019.

Dentro de la información facilitada por el Ayuntamiento se ha aportado la evolución durante los últimos años de los niveles de usuarios que soportan las

partidas de ingresos que tienen un mayor peso, tal y como se recoge a continuación:

SUPERABONADO		
Año	Número	Variación Anual
2015	4.824	
2016	5.053	4,75%
2017	5.396	6,79%
2018	5.671	5,10%
2019	5.819	2,61%
2020	3.143	-54,01%
2021	4.325	27,33%
2022	5.245	17,54%

Tabla 1. Evolución de usuarios de superabonados.

Año	Número	Variación Anual
2015	4.398	
2016	4.401	0,07%
2017	4.383	-0,41%
2018	4.295	-2,01%
2019	4.246	-1,14%
2020	3.170	-33,94%
2021	3.589	13,22%
2022	3.628	1,07%

Tabla 2. Evolución de usuarios de servicio para escuelas.

Año	PISCINAS	ALQ. INSTALACIONES	SPA
2015	78.310	20.605	3.166
2016	87.374	20.145	2.952
2017	86.334	16.992	2.942
2018	88.225	16.494	2.946
2019	90.402	15.573	2.968
2020	34.650	19.121	1.132
2021	46.380	30.175	2.049
2022	79.105	26.693	2.571

Tabla 3. Evolución de usuarios de otros programas.

El número de superabonados que se ha estimado para realizar el estudio es de 5.819, lo que supone el máximo histórico de los últimos 8 años.

En relación con los datos de superabonados, debe de señalarse que existe otra concesión para el Complejo Deportivo Municipal Miguel Ángel Martín Perdiguero, que también forma parte de la oferta deportiva para los superabonados. En

cuanto a la distribución de ingresos entre los dos concesionarios, *“corresponden a la concesión objeto de estudio los ingresos de los superabonados empadronados hasta 5.200 usuarios. A partir de este número se ingresan los excedentes a la otra concesión”* (apartado 11.2 de estudio de viabilidad). Por tanto, de los 5.819 usuarios estimados, 5.200 corresponde a empadronados, mientras que los restantes 619 se corresponde a no empadronados.⁶

Respecto a la evolución de los usuarios de escuelas, la oscilación, quitando los tres últimos años influenciados por la Covid-19, es poca, situándose el mejor dato en 4.401 y el peor en 4.246.

Finalmente, cabe mencionar que el Ayuntamiento ha señalado en su estudio de viabilidad (apartado 11.4.1) que, *“debido a la saturación de las instalaciones, a la madurez del servicio y al acuerdo de la Junta de Gobierno Local sobre las compensaciones con el otro operador existente de instalaciones deportivas, no se contempla crecimiento de los usuarios”*.

A la vista de todo lo anterior, esta Oficina no plantea objeciones al método de estimación de demanda realizada por el Ayuntamiento, que en general, se considera que ha sido cuantificada con razonabilidad suficiente y ha permitido llevar a cabo el análisis objeto de este informe.

2.2. Análisis de la estimación de ingresos

Como se ha mencionado anteriormente, los ingresos estimado a percibir por el concesionario, tienen su origen, por un lado, en la explotación del servicio, es decir, aquellos que dependen directamente de la demanda, y por otro en la aportación municipal.

A continuación, se analizará cada uno de estos ingresos por separado:

- **Ingresos derivados de la explotación del servicio:**

Tal y como se ha indicado anteriormente, la Administración contratante ha estimado que el volumen de usuarios para la concesión será similar al dato histórico de usuarios de 2019, siendo los ingresos del año base **3.758.647 euros**, dato similar a los ingresos obtenidos durante el propio año 2019.

⁶ El máximo de ingresos por superabonados empadronados es de 5.200 usuarios (bien en abonos individuales o bien en abonos familiares que alcanzan hasta un máximo de 4 usuarios). Además, se han estimado 619 superabonados no empadronados, conforme a los datos de 2019 facilitados por el Ayuntamiento y recogidos en el Anexo III.

CONCEPTO	IMPORTE
Matriculas Superabonados	26.990 €
<i>Matriculas Superabonados empadronado</i>	22.992 €
<i>Matriculas Superabonados no empadronado</i>	3.908 €
Abonos	1.990.314 €
<i>Mensualidades Superabonados empadronado</i>	1.795.553 €
<i>Mensualidades Superabonados no empadronado</i>	194.761 €
Entradas Piscina	521.413 €
<i>Entradas</i>	409.194 €
<i>Bonos</i>	94.933 €
<i>Abonos temporada</i>	14.900 €
<i>Grupos</i>	2.386 €
Instalaciones	133.674 €
<i>Pádel</i>	12.329 €
<i>Alquiler instalaciones</i>	54.757 €
<i>Alquiler instalaciones temporada</i>	66.588 €
Escuelas	856.677 €
<i>Escuela actividades acuáticas</i>	371.856 €
<i>Escuela de Aire Libre</i>	73.863 €
<i>Escuela actividades físicas</i>	198.260 €
<i>Escuela de Raqueta y Pala</i>	212.698 €
Servicios Complementarios	163.495 €
<i>SPA</i>	33.009 €
<i>Rayos UVA</i>	1.654 €
<i>Abono club Pvto</i>	22.648 €
<i>Fisioterapia</i>	75.302 €
<i>Ludoteca</i>	33.883 €
Arrendamientos (Alquiler de espacios)	21.660 €
<i>Peluquería</i>	4.500 €
<i>Estética</i>	2.760 €
<i>Galería de tiro</i>	14.400 €
Otros Ingresos	44.514 €
<i>Publicidad</i>	5.052 €
<i>Atípicos</i>	26.558 €
<i>Trigeneración</i>	11.766 €
<i>Otros</i>	1.138 €
TOTAL INGRESOS EXPLOTACIÓN	3.758.647 €

Tabla 4. Ingresos por explotación del servicio el año 1 de concesión.

Si se analiza el histórico de ingresos, podemos observar cómo desde el año 2020 se encuentran en clara situación de subida, debido al progresivo levantamiento de restricciones, por lo que parece probable que para el año 2023 se recupere la situación anterior a la pandemia sufrida por la Covid-19.



Gráfico 3: Evolución ingresos de explotación durante los años 2005-2022.

En relación con las tarifas que abonarán los usuarios, éstas se encuentran definidas en el Anexo 4 del plan de viabilidad y se revisarán según se recoge en el propio plan de viabilidad. A este respecto, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes ha previsto que los precios se revisarán anualmente incrementándose un 4% (apartado 11.2 del estudio de viabilidad). Esta subida se ha establecido considerando un IPC de un 3% más un diferencial de un punto.

Estos incrementos previstos en las tarifas se han trasladado a los ingresos que percibirá el concesionario a lo largo de la vigencia del contrato, tal y como se puede comprobar en el plan de viabilidad, en el que se observa que los ingresos por prestación de servicios crecen un 4% interanual.

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

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

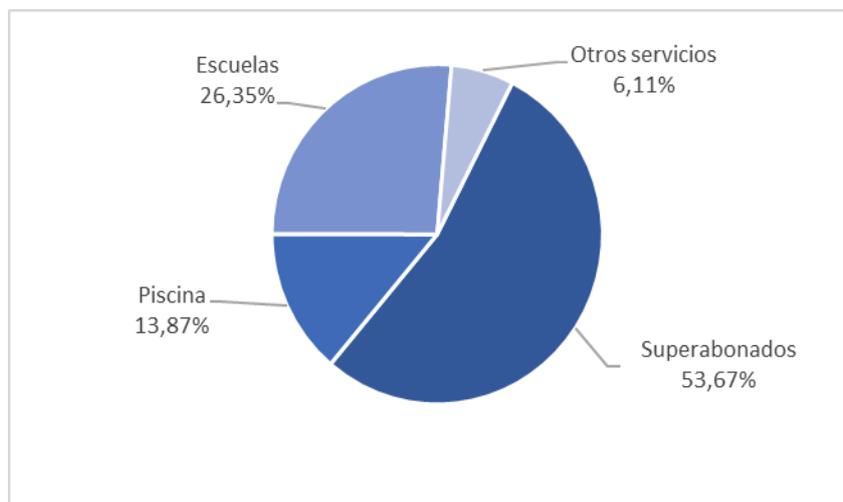


Gráfico 4. Volumen de ingresos por actividades y servicios.

Se puede observar en el gráfico anterior que el **53,67%** de los ingresos corresponden a los usuarios del **superabono**. Estos ingresos tienen establecido el límite ya mencionado, que supone que la recaudación a partir de 5.200 usuarios empadronados los ingresos irá destinada al concesionario del Complejo Deportivo Municipal Miguel Ángel Martín Perdiguero. Dicho límite no existe en el caso de los superabonados no empadronados. Teniendo en cuenta únicamente los ingresos procedentes de los superabonados **empadronados**, estos suponen el **48,38%** de los ingresos por explotación del servicio, mientras que el **5,29%** restante proviene de los superabonados **no empadronados**.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que las suscripciones de superabonos encierra un mayor número de usuarios al existir superabonos de carácter familiar. Teniendo en cuenta lo anterior, en la siguiente tabla se analiza su ingreso medio, conforme a los datos de 2019 facilitados por el Ayuntamiento:

Cuotas de superabonados (empadronados y no empadronados)	Cantidad	Base Imponible
Ingresos (€)	52.926,00	1.799.380,93
Devoluciones (€)	-556,00	-20.642,40
Cuotas de superabonados 2019	52.370,00	1.778.738,53
Ingreso medio mensual por cuota de superabonado (€)	33,96	
Ingreso medio anual por cuota de superabonado (€)	407,58	
Número de suscripciones anuales de superabonados	4.364,17	

Tabla 5. Suscripciones de superabonados e ingreso medio⁷.

⁷ Como los usuarios de superabonos en 2019 han sido 5.819 y las suscripciones anuales han sido 4.364 se tiene (por diferencia) que 1.455 usuarios de superabono familiar han sido adicionales al titular de la suscripción. Los abonos familiares han sido 496, con lo que 3,93 son el número medio de usuarios por superabono familiar (resultado de 1.951 usuarios (1.455 + 496) dividido entre 496 abonos).

Conforme a la tabla anterior, en 2019 los ingresos por suscripciones de superabonados provinieron de 4.364 cuotas mensuales (que otorgaban el uso de las instalaciones a 5.819 usuarios empadronados y no empadronados), o lo que es lo mismo, de 52.370 cuotas anuales (4.364,7 x 12 meses). Teniendo en cuenta que los ingresos totales alcanzaron los 1.778.758,53 euros, el ingreso medio mensual por cuota fue de 33,96 euros (407,58 euros anuales).

Respecto al resto de ingresos procedentes de la explotación de las instalaciones, las **actividades y cursos en escuelas** suponen un **26,35%** del total de ingresos, las **actividades en piscinas** un **13,87%** y en cuanto a los **servicios diversos** es del **6,11%** sobre el total.

Para la duración total de ocho años de la concesión aplicando los incrementos en las tarifas mencionados y manteniendo constantes los usuarios del servicio, se estiman unos ingresos por explotación de **34.633.033,10 euros**.

A efectos del análisis de los distintos escenarios que se efectuará posteriormente por parte de esta Oficina, se han agrupado los ingresos en tres fuentes de ingresos principales que corresponden a segmentos de mercado distintos:

- Superabonados: matrículas y mensualidades por superabonados empadronados y no empadronados.
- Otros ingresos relacionados con actividades deportivas: entradas de piscina, instalaciones y escuelas.
- Otros ingresos no relacionados con actividades deportivas: servicios complementarios, arrendamientos y otros ingresos.

- **Aportación municipal:**

Los ingresos procedentes de la aportación municipal al concesionario se cuantifican en **5.502.599 euros** para el primer año de actividad y para los ocho años de duración de la concesión se estiman en **44.968.778 euros**, lo que representa el **56,49%** del total de ingresos.

Esta aportación municipal supone una ayuda para compensar el desfase estimado entre los ingresos de explotación y los gastos de los servicios a gestionar por el concesionario a lo largo de la vida del contrato, estando dirigida, de igual modo, a financiar parcialmente las inversiones previstas.

El Ayuntamiento ha dividido dicha subvención en aportación operativa y aportación energética.

Comenzando por la **aportación operativa**, según se establece en el estudio de viabilidad (apartado 11.2), trata de garantizar la disponibilidad de instalaciones y las bonificaciones de tarifas establecidas para los usuarios más vulnerables.

Los ingresos que componen la aportación operativa son los siguientes:

- Ingresos no percibidos por el concesionario en concepto de alquiler de instalaciones por su cesión gratuita a los clubes deportivos con convenio o acuerdos de cesión de usos. La aportación anual calculada es de **3.326.057,71 euros**, siendo su desglose el siguiente:

	Concepto	€
Ingresos no percibidos por:	Cesión de instalaciones a Clubs con Convenio por temporada	2.800.493,56 €
	Cesión de instalaciones en programa ADE	22.794,51 €
	Cesión de instalaciones en programa Campus de Verano	218.564,17 €
	Cesión instalaciones competiciones municipales	215.780,48 €
	Cesión de instalaciones en 119 eventos	68.425,00 €
	TOTAL	3.326.057,71 €

Tabla 6. Ingresos no percibidos por cesión de instalaciones.

- Ingresos no percibidos por la segmentación en tarifas del superabono que, por descuentos o bonificaciones a determinados colectivos, grupos de población y/o tramos de edad suponen una minoración de ingresos sobre la referencia de un solo precio para un mismo servicio y sus condiciones de uso. El cálculo de esta potencial pérdida, supone una aportación anual de **560.641,64 euros**⁸.
- Gastos derivados de la organización de otros programas y/o eventos con una temporalidad muy puntual o específica de temporada, que son promovidos, directamente o en colaboración con el Ayuntamiento, por diferentes agentes socio deportivos. La cesión de recursos y prestación de servicios supone una valoración de gastos por importe de **104.811,64 euros**, siendo su desglose el siguiente:

	Concepto	€
Gasto:	Gasto de personal que da soporte al programa CAMPUS DE VERANO	20.912,00 €
	Gasto de personal que da soporte a 119 eventos	27.447,64 €
	Gasto PROMOCIÓN DEPORTIVA	56.452,00 €
	TOTAL	104.811,64 €

Tabla 7. Gasto realizado en el servicio, organización y apoyo logístico a otros programas.

Con todo ello, los ingresos derivados de la aportación operativa suman un total de **3.991.551**⁹ **euros** anuales, sin que se prevean variaciones a lo largo del contrato.

⁸ La tabla del estudio de viabilidad en la que se desglosa el importe de esta aportación se recoge en el Anexo II de este Informe.

⁹ Debe señalarse que se ha apreciado una diferencia de 40 euros, entre la suma de los ingresos y el importe que ha sido utilizado por el Ayuntamiento para hacer el estudio. Por parte de esta

En cuanto a la **aportación energética**, que engloba los gastos de suministros energéticos y de agua, el importe estimado es de **1.511.048 euros** para el primer año de actividad. Este importe se liquidará anualmente en base al gasto real producido, si bien, en relación con el suministro de agua, se ha introducido una limitación en el PCAP sobre el gasto máximo que asumirá el Ayuntamiento.

A modo de resumen, los **ingresos totales** que recibirá el concesionario para el primer año de actividad y para los ocho años de duración de la concesión, según los importes mencionados anteriormente, son los siguientes.

Ingresos previstos	Año 1	Total (8 años)	Peso relativo
Ingresos de explotación	3.758.647,00	34.633.033,10	43,51%
Aportación municipal	5.502.599,00	44.968.778,00	56,49%
Aportación operativa	3.991.551,00	31.932.408,00	
Aportación energética	1.511.048,00	13.036.370,00	
TOTAL	9.528.109,00	79.601.811,10	100%

Tabla 8. Ingresos totales previstos.

Teniendo en cuenta los elementos expuestos, esta Oficina considera suficiente la estimación de ingresos realizada por el Ayuntamiento, para elaborar el estudio económico.

3. Estimación de inversiones y costes.

Comenzando por las inversiones, el Ayuntamiento ha previsto la realización de una **inversión inicial** a realizar en el Polideportivo Municipal Dehesa Boyal, para mejorar la eficiencia en el funcionamiento de sus instalaciones, por un importe estimado de **1.300.000 euros** (más IVA).

La descripción de los trabajos a realizar y su cuantificación viene recogida en el Anexo 3 del PPT, en el cual se fija el importe mencionado conforme a los siguientes conceptos:

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

Tabla 9. Inversiones a realizar.

Oficina se ha utilizado este último importe a efectos de poder replicar el estudio realizado por el Ayuntamiento y debido a que se trata de un importe de escasa relevancia.

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

Respecto a los **costes**, a los efectos de analizar la estimación que ha efectuado el Ayuntamiento, podemos agruparlos en los siguientes grupos: gastos de personal, gastos operativos, gastos de suministros y resto de gastos.

- **Gastos de personal:**

Los gastos de personal para el año base, según la información contenida en la documentación remitida por el Ayuntamiento (apartado 11.3.1 del estudio de viabilidad), *“el gasto de personal para el año base está actualizado con el incremento de salarios para el año 2022 dictado por sentencia judicial y estimación para el año 2023 acorde a la subida prevista para los empleados públicos tal y como se recoge en el pliego de condiciones”*. Esto supone un 6,5% para el año 2022 y un 2,5% para el año 2023.

El personal del servicio se compone de 212 trabajadores, todos subrogables, que se ubican y operan en las distintas dependencias de las instalaciones deportivas del Ayuntamiento.

Está también previsto incorporar personal adicional, en total 16 trabajadores, para hacer frente a mejoras en la oferta de actividades y cumplir con el programa de personas mayores del Servicio Municipal de Deportes.

Como resultado, son **228** el total de **trabajadores** presupuestados.

“Así mismo deben tenerse en cuenta incrementos temporales para cubrir campañas de verano, interinidades, horas extras, etc. Este coste se estima en 6% adicional sobre el coste de personal”.

Con todo ello, los gastos de personal para el primer año se resumen en el siguiente cuadro:

COSTES PERSONAL	Año Base
INSTALACIONES ACTUALES	4.874.411
AMPLIACIÓN SERVICIOS	292.475
INCIDENCIAS	310.013
TOTAL	5.476.899

Tabla 10. Gastos de personal para el año 1 de concesión.

Respecto al resto de años, el Ayuntamiento ha estimado que los costes de personal se **incrementarán** anualmente un **1,5%**.

- **Gastos operativos:**

Según queda establecido en el estudio de viabilidad (apartado 11.3.2), esta partida comprende los costes derivados del mantenimiento y conservación, incluyendo pequeñas compras de materiales y reposiciones, subcontratación de trabajos, herramientas y otros medios materiales, estando excluidos los costes de mano de obra del personal adscrito al servicio asociado a dicho mantenimiento.

Para la estimación del primer año de contrato, el Ayuntamiento ha tomado como referencia los costes liquidados en el año 2019, actualizándose con los IPC publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE):

Actualización IPC 2019 aplicable en 2020	0,8%
Actualización IPC 2020 aplicable en 2021	-0,5%
Actualización IPC 2021 aplicable en 2022	6,5%
Actualización IPC 2022 aplicable en 2023	5,7%

Tabla 11. Datos de IPC durante los años 2019-2022

Tras dicha actualización los gastos operativos para el primer año del contrato quedan de la siguiente forma:

GASTOS OPERATIVOS	2019	2020	2021	2022	Año Base
Consumos	8.657	8.726	8.683	9.247	9.774
Renting/amortizaciones	9.264	9.338	9.292	9.895	10.459
Imagen, Publicidad	57.164	57.621	57.333	61.060	64.540
Mantenimiento	142.324	143.463	142.745	152.024	160.689
Contratos de Servicio	580.732	585.378	582.451	620.310	655.668
Gastos de explotación	352.575	355.396	353.619	376.604	398.070
Tributos	199.971	201.571	200.563	213.599	225.774
Seguros	41.455	41.787	41.578	44.280	46.804
TOTAL	1.392.141	1.403.278	1.396.262	1.487.019	1.571.779

Tabla 12. Gastos operativos para el año 1 de concesión.

Para el resto de años el Ayuntamiento ha estimado un **incremento** anual del **1,5%**.

- **Gastos de suministros.**

Los gastos de suministros de las distintas instalaciones han sido estimados por parte del Ayuntamiento de acuerdo a los datos existentes del año 2022, actualizándose para el primer ejercicio en un **1%** en el caso de los gastos de agua y en un **2,9%** en el caso de los suministros de energía.

INSTALACIÓN	Energía	Agua
POLIDEPORTIVO DEHESA	1.060.961 €	290.969 €
CAMPO DE HOCKEY	10.798 €	7.105 €
CAMPO FUTBOL DEHESA	45.558 €	7.868 €
VELÓDROMO	4.911 €	0 €
E.L.M.	28.458 €	3.214 €
PABELLÓN VALVANERA	49.989 €	1.217 €
TOTALES	1.200.675 €	310.374 €

Tabla 13. Gastos de suministros para el año 1 de concesión.

Cabe recordar que estos gastos serán asumidos por el concesionario y posteriormente se liquidarán por el Ayuntamiento de acuerdo con el gasto real producido, con el límite máximo, en el caso de los gastos de agua, del importe establecido en la tabla anterior (apartado 7.3 del PCAP).

Para el resto de años se aplicará los mismos porcentajes de **incrementos** señalados en el primer párrafo, es decir, un **1%** para los **gastos de agua** y un **2,9%** para los **gastos de suministros de energía**.

- **Resto de gastos:**

En esta partida se incluyen los siguientes gastos:

- Costes de reposición: se ha estimado un importe de 200.000 euros para el primer año, incrementándose anualmente en un 1,5%.
- Gastos generales: suponen un 5% de los ingresos de explotación junto con la aportación operativa.
- Aval de garantía definitiva: se ha estimado un gasto anual constante de 34.702 euros.

Con todos estos datos, la distribución de los costes durante toda la duración de la concesión queda de la siguiente forma:

Coste	Importe	Porcentaje sobre total
Personal	46.165.433,00	59,38%
Operativos	13.254.560	17,05%
Suministros	13.036.371	16,77%
Resto	5.292.452	6,81%
TOTAL	77.748.815,85	100,00%

Tabla 14. Distribución de los costes totales de la concesión.

Según la estimación realizada por el Ayuntamiento, los mayores costes del proyecto son los **gastos de personal**, que suponen un total de **59,38%** sobre el total de costes.

Finalmente, respecto a la clasificación de los costes entre variables y fijos se ha seguido el siguiente reparto:

- **Costes fijos:** personal, gastos operativos, reposición y aval.
- **Costes variables:** suministros, que varían en función de la demanda y de la regulación normativa (todos ellos asumidos por la aportación energética del Ayuntamiento), y los gastos generales, que variarán en función de los ingresos que obtenga el concesionario.

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

4. Análisis de sensibilidad entre ingresos variables y costes variables

Se analiza el escenario base, su punto muerto y varios escenarios alternativos.

- **Escenario Base:**

El escenario Base es el que considera el Ayuntamiento de ocurrencia más probable. Se ha desarrollado conforme a sus hipótesis:

- Una duración del contrato de concesión de 8 años.
- Se toma como referencia los ingresos de la liquidación de 2019, con 5.819 usuarios superabonados.
- Corresponden a la concesión los ingresos de los Superabonados empadronados hasta 5.200 usuarios. A partir de este número se ingresan los excedentes a otra concesión.
- Los ingresos de explotación se incrementan, por incremento de tarifas, anualmente un 4% (se estima un IPC del 3%). No se contempla crecimiento de usuarios, por la madurez del servicio y la saturación de las instalaciones (apartado 11.4.1. del estudio de viabilidad).
- La aportación operativa municipal es 3.991.551 € cada año de la concesión (PPT, página 50).
- La aportación municipal para gastos de suministros energéticos y de agua es 1.511.048 €. El suministro de agua se actualiza un 1% anual; el suministro de energía se actualiza un 1% el segundo año y un 2,90% el resto de anualidades.
- La inversión a realizar asciende a 1.300.000 €.
- Los costes de reposición se valoran por importe de 200.000 € anuales. Se incorporan a partir del segundo año, permanecen durante la vigencia del contrato con revisión anual.

- El gasto de personal se calcula conforme al convenio, aplicado al personal subrogado incrementado para hacer frente a los nuevos servicios e incidencias. Para el 2023 se ha actualizado con la subida prevista para los empleados públicos. Desde el año 2 se ha actualizado un 1,5%¹⁰.
- Los gastos operativos estimados el primer año son los de 2019 actualizados a 2023 con el IPC (estudio de viabilidad, pág. 43).
- Los gastos generales se estiman en un 5% sobre los ingresos (ingresos de explotación más aportación operativa municipal).
- El coste anual del aval se estima en 34.702 € (el 1,5% del 5% de la aportación total municipal menos las inversiones).

Esta Oficina ha modificado las siguientes hipótesis, para el escenario Base:

- La inversión se ha contabilizado en el año 0 (no en el año 1).
- La actualización de flujos de caja se ha realizado desde el año 1.
- Se ha corregido un error material en el importe de la partida de “SPA” incluida en los ingresos variables, quedando en 33.009 €.

A continuación, se muestra la tabla resumen de este escenario:

¹⁰ En realidad, este porcentaje que señala el Ayuntamiento es aproximado, ya que los costes de personal en los años 3 y 4 se incrementan respectivamente un 1,48% y 1,46%.

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del periodo de concesión	Año	Año						
				1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	79.601.811,10	Ingresos Previstos	0,00	9.261.247,00	9.426.703,92	9.621.365,68	9.823.333,82	10.032.887,54	10.250.318,00	10.475.926,80	10.710.028,35
59,88%	47.669.403,10	Ingresos Variables	0,00	5.269.696,00	5.435.152,92	5.629.814,68	5.831.782,82	6.041.336,54	6.258.767,00	6.484.375,80	6.718.477,35
40,12%	31.932.408,00	Ingresos Fijos	0,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00
100,00%	-77.748.820,00	Costes Previstos	0,00	-9.181.939,00	-9.313.297,00	-9.468.542,00	-9.625.564,00	-9.788.096,00	-9.953.782,00	-10.122.695,00	-10.294.905,00
16,77%	-13.036.371,00	Costes Variables	0,00	-1.511.049,00	-1.526.159,00	-1.564.461,00	-1.603.815,00	-1.644.250,00	-1.685.797,00	-1.728.487,00	-1.772.353,00
83,23%	-64.712.449,00	Costes Fijos	0,00	-7.670.890,00	-7.787.138,00	-7.904.081,00	-8.021.749,00	-8.143.846,00	-8.267.985,00	-8.394.208,00	-8.522.552,00
	1.852.991,10	Resultado operativo	0,00	79.308,00	113.406,92	152.823,68	197.769,82	244.791,54	296.536,00	353.231,80	415.123,35
	2,33%	Rentabilidad operativa		0,86%	1,20%	1,59%	2,01%	2,44%	2,89%	3,37%	3,88%
	-1.300.000,00	Amortización	0,00	-162.500,00	-162.500,00						
	552.991,10	Resultado Operativo Neto	0,00	-83.192,00	-49.093,08	-9.676,32	35.269,82	82.291,54	134.036,00	190.731,80	252.623,35
	0,69%	Rentabilidad Operativa Neta		-0,90%	-0,52%	-0,10%	0,36%	0,82%	1,31%	1,82%	2,36%
Tasa de Descuento :		5,33%									
	1.852.991,10	Flujos de caja Operativos	0,00	79.308,00	113.406,92	152.823,68	197.769,82	244.791,54	296.536,00	353.231,80	415.123,35
	-1.300.000,00	Inversiones	-1.300.000,00	0,00	0,00						
	-1.300.000,00	Inversiones Nuevas	-1.300.000,00	0,00	0,00						
	0,00	Inmovilizado Recibido de la Administración y PAGADO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	Inmovilizado entregado a la Administración al finalizar y COBRADO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	552.991,10	Flujos de Caja con inversión	-1.300.000,00	79.308,00	113.406,92	152.823,68	197.769,82	244.791,54	296.536,00	353.231,80	415.123,35
	94.523,66	Flujos de Caja Descontados	-1.300.000,00	75.294,79	102.219,88	130.777,91	160.676,25	188.814,78	217.152,54	245.581,25	274.006,26
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.300.000,00	-1.224.705,21	-1.122.485,33	-991.707,42	-831.031,17	-642.216,39	-425.063,85	-179.482,60	94.523,66

Tabla 15. Escenario base

- Se resumen los indicadores financieros del escenario:

RESULTADO ECONÓMICO SIN INVERSIÓN	1.852.991,10	RESULTADO OPERATIVO
	2,33%	RENTABILIDAD OPERATIVA
	94.523,66	VAN
RESULTADO ECONÓMICO CON INVERSIÓN	8	PAY-BACK DESCONTADO
	0,69%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
	6,73%	TIR

Tabla 16. Indicadores financieros del escenario base

El flujo de caja acumulado es positivo cuando se alcanza el año 8.

- **Punto muerto del escenario Base.**

Partiendo del escenario Base se ha calculado el punto muerto.

Las hipótesis son las del escenario Base. Se han reducido los ingresos de la explotación del servicio hasta que la TIR se ha igualado con la tasa de descuento.

El detalle y cálculos de este escenario se muestran en el Anexo III.

El punto muerto se alcanza con un descenso de los ingresos del 0,35% con lo que se tienen los siguientes indicadores financieros:

- ✓ TIR: 5,33%
- ✓ VAN: 5,75 €

Se ha estudiado también el punto muerto en el caso de que sólo se reduzcan los ingresos por superabonados y se mantengan los ingresos del resto de usuarios y "otros ingresos". El punto muerto se alcanza con un descenso de los ingresos por superabonados del 0,64% con lo que se tienen los siguientes indicadores financieros, similares a los anteriores:

- ✓ TIR: 5,33%
- ✓ VAN: 5,34 €.

Como se ha explicado previamente las suscripciones anuales de superabonados en el año de referencia 2019, han sido 4.364, por lo que con un descenso de 0,64% en esta partida de ingresos se llega al punto muerto, esto supondría una reducción de 28 suscripciones.

Otros escenarios alternativos.

El Ayuntamiento no ha planteado escenarios alternativos.

En el informe emitido por la ONE en noviembre de 2022 se analizó un escenario en el que se redujeron los usuarios del servicio hasta los niveles más bajos de los últimos 5 años. Este mínimo se obtuvo en 2015 con 4.824 usuarios superabonados.

El Ayuntamiento en este expediente ha aportado los usuarios superabonados en 2022, que han sido 5.245, mínimo de los últimos 5 años, exceptuando 2020 y 2021, por la excepcionalidad producida por la pandemia.

Con esto, esta Oficina ha elaborado los siguientes escenarios alternativos:

- **Escenario A, con los datos del 2022.**

En primer lugar, se analiza un escenario A que se establece considerando que los usuarios de superabonados bajan desde el escenario Base (5.819, dato de 2019) hasta 5.245 (dato de 2022), lo que supone un descenso de 9,86% en los ingresos por superabonados. El resto de hipótesis se mantienen como en el escenario Base.

El detalle y cálculos de este escenario se muestran en el Anexo III.

Como resultado, los indicadores financieros son:

- ✓ TIR: -20,94%
- ✓ VAN: -1.351.033,45 €.

En el escenario A expuesto, el concesionario tendría pérdidas.

- **Escenario punto muerto desde el escenario A.**

Partiendo de este mismo nivel de ingresos por usuarios superabonados, se estima cuánto se tendrían que incrementar las otras dos fuentes de ingresos (resto de usuarios y otros ingresos) hasta alcanzar el punto muerto.

El detalle y cálculos de este escenario se muestran en el Anexo III.

Los indicadores financieros resultantes son:

- ✓ TIR: 5,33%
- ✓ VAN: 47,19 €.

El incremento de ingresos de resto de usuarios y otros ingresos debería ser de un 10,68%.

Los datos históricos de los usuarios de los demás servicios aportados por el Ayuntamiento son:

Año	Escuelas	Piscinas	Alquiler de instalaciones	SPA
2015	4.398	78.310	20.605	3.166
2016	4.401	87.374	20.145	2.952
2017	4.383	86.334	16.992	2.942
2018	4.295	88.225	16.494	2.946
2019	4.246	90.402	15.573	2.968
2020	3.170	34.650	19.121	1.132
2021	3.589	46.380	30.175	2.049
2022	3.628	79.105	26.693	2.571

Tabla 17. Usuarios de los servicios (2015-2022)

Aplicar un incremento del 10,68% a los usuarios del escenario base llevaría al siguiente número de usuarios:

Escuelas	Piscinas	Alquiler de instalaciones	SPA
4.699	100.057	17.236	3.285

Tabla 18. Usuarios resultantes tras un incremento de 10,68% sobre el escenario base

Se puede observar que solamente en el caso de los ingresos por alquiler de instalaciones se ha producido en algunos años anteriores una demanda superior a la necesaria para llegar al punto muerto de este escenario. En el resto de servicios no se ha registrado previamente una demanda similar a la requerida para recuperar la inversión y cubrir los costes del servicio.

En consecuencia, si los usuarios superabonados se mantienen en los valores de 2022, que fueron 5.245, no es probable que el concesionario alcance beneficios con el contrato de concesión.

- **Escenario B, bajo dos supuestos distintos: caso 1 y caso 2.**

De forma complementaria a los dos escenarios analizados, escenario Base y escenario A, y con el fin de delimitar el espacio probable en el que se desarrollará el contrato de concesión, se define un escenario B con dos posibles casuísticas.

Para establecer la demanda se calcula el promedio histórico de usuarios del servicio, desde el año 2015 hasta 2022, sin tener en cuenta los datos de las anualidades 2020 y 2021 por la demanda irregular debido a los efectos del Covid-19. Los datos de demanda y su variación respecto al escenario Base se muestran en la siguiente tabla:

	Superabonados	Escuelas	Piscinas	Alquiler de instalaciones	SPA
Usuarios promedio	5.335	4.225	84.958	19.417	2.924
Desviación con respecto a 2019	-8,32%	-0,49%	-6,02%	24,68%	-1,48%

Tabla 19. Promedio de histórico de usuarios y variación con respecto al escenario base

Las hipótesis del escenario B, caso 1, son:

- La demanda de los usuarios superabonados no varía respecto al escenario base.
- La demanda del resto de usuarios y otros ingresos se establece en base a la tabla anterior.
- El resto de hipótesis se mantienen como en el escenario Base.

El detalle y cálculos de este escenario se muestran en el Anexo III.

Los indicadores financieros que resultan son:

- ✓ TIR: 6,08%
- ✓ VAN: 50.764,96 €.

Este escenario tiene un resultado positivo.

Las hipótesis del escenario B, caso 2, son:

- La demanda de los usuarios superabonados se establece en base a la tabla anterior (-8,32%).
- La demanda del resto de usuarios y otros ingresos se establece en base a la tabla anterior.
- El resto de hipótesis se mantienen como en el escenario Base.

Los indicadores financieros son:

- ✓ TIR: -16,15%
- ✓ VAN: -1.169.015,48 €.

- **Resumen de los indicadores financieros de los escenarios analizados.**

Se presenta una tabla resumen con los indicadores económico-financieros de los diferentes escenarios analizados en este informe, así como las variaciones de usuarios estimadas desde las hipótesis del escenario Base.

		Escenario Base (EB)	Punto muerto de EB, caso 1	Punto muerto de EB, caso 2	Escenario A	Punto muerto escenario A	Escenario B caso 1	Escenario B caso 2
Ingresos: % variación	Superabonados	0,00%	-0,35%	-0,64%	-9,86%	-9,86%	0,00%	-8,32%
	Resto de usuarios	0,00%	-0,35%	0,00%	0,00%	10,68%	(*)	(*)
	Otros ingresos	0,00%	-0,35%	0,00%	0,00%	10,68%	-1,48%	-1,48%
Indicadores financieros	TIR	6,73%	5,33%	5,33%	-20,94%	5,33%	6,08%	-16,15%
	VAN	94.523,66 €	5,75 €	5,34 €	-1.351.033,45 €	47,19 €	50.764,96 €	-1.169.015,48 €

(*): las variaciones de ingresos son -6,02% de piscinas, +24,68% de alquiler de instalaciones y -0,49% ingresos de escuelas

Tabla 20. Resumen de los escenarios analizados

Como resultado se obtiene que en el escenario Base el concesionario obtendría una TIR de 6,73% y una rentabilidad neta positiva del proyecto de un 0,69%, por lo que ante caídas pequeñas de la demanda de servicios podría incurrir en pérdidas.

Considerando el volumen de usuarios del superabono en los niveles de 2022 (Escenario A), que es un 9,86% inferior a la demanda de 2019, el concesionario obtendría unas pérdidas a lo largo de la duración del contrato de -1.351.033,45€.

Si se considera que la demanda de las partidas “resto de usuarios” u “otros ingresos” es el promedio de las últimas anualidades (sin contabilizar 2020 y 2021) el concesionario vería reducido su margen, tal y como se puede observar en los datos del “escenario B caso 1”, incurriendo en pérdidas si se aplica la reducción también a la partida de superabonados (escenario B caso 2).

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

El período de duración previsto en la documentación remitida por el Ayuntamiento es de ocho años (estudio de viabilidad y PPT).

Dicho plazo de duración debe evaluarse conforme a lo establecido en el artículo 29 de la LCSP, cuyo apartado 6 indica al respecto que: *“si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos. Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión”*.

Por su parte, el apartado 9 de ese mismo artículo 29, aclara que: *“el período de recuperación de la inversión a que se refieren los apartados 4 y 6 de este artículo será calculado de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto al que se*

refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española”.

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

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

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

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

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

Donde:

t son los años medidos en números enteros.

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

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

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

b) *El flujo de caja procedente de las actividades de inversión, que es la diferencia entre los cobros y los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no*

corrientes y otros activos equivalentes, tales como inmovilizados intangibles (entre ellos, derechos de uso de propiedad industrial o intelectual, concesiones administrativas o aplicaciones informáticas), materiales o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación.

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

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

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

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

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

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

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
<i>dic-22</i>	<i>ene-23</i>	<i>feb-23</i>	<i>mar-23</i>	<i>abr-23</i>	<i>may-23</i>
3,11	3,22	3,39	3,44	3,41	3,41
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,33%

Tabla 21: Tasa de descuento aplicada en el informe.

En el momento de emitirse este informe, en el cálculo de la tasa de descuento se utiliza la media de los meses comprendidos entre diciembre de 2022 y mayo de 2023, estableciéndose el resultado en una tasa del 5,33%.

Evaluado el escenario base que se desarrolla en la documentación facilitada de este proyecto, el periodo de recuperación de las inversiones se alcanza en 8 años.

En conclusión, conforme a la aplicación del artículo 29 de la LCSP y del artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, **estaría fundamentado establecer un período de duración para este contrato de hasta 8 años.**

6. 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 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.

Tras el análisis de la demanda prevista en este proyecto, de los ingresos de la concesión y de los costes del proyecto, en varios escenarios, se realizan las siguientes observaciones:

- La propia estructura de ingresos y costes de la concesión delimita en este contrato un **potencial riesgo de demanda**, ya que el **43,51% de los ingresos concesionales van a depender de la demanda del servicio.**

El concesionario depende directamente de los ingresos de terceros, provenientes de la demanda de los servicios deportivos, para cubrir tanto la inversión que debe de llevar a cabo como el resto de costes de explotación del contrato de concesión.

- No es probable que los ingresos se incrementen por un aumento de la demanda debido a la **saturación del servicio** y al **límite** existente en los **ingresos** por superabonados empadronados.
- Los **costes que soporta el concesionario son de carácter fijo** y con una especial relevancia los costes de personal subrogable, que representa el 59,38% del total de costes concesionales.
 - o Los costes variables contemplados en el contrato de concesión (16,77% de los costes totales) son compensados por el Ayuntamiento, y por lo tanto su variabilidad apenas afectan a la economía del concesionario. Se corresponden con los costes de suministro de agua y energía.
- Las **inversiones** que el concesionario está obligado a realizar en este contrato constituyen un desembolso de 1.300.000,00 euros y representan el 1,63% de los ingresos totales del proyecto en el escenario base.
- Respecto al escenario base que propone la Administración, bajadas de la demanda superiores al 0,35% conllevarían una rentabilidad económico-financiera negativa para el concesionario, tomando la tasa de descuento de los flujos de caja en el mencionado 5,33%.

En consecuencia, se considera que en este contrato se produce transferencia de riesgo operacional al contratista, fundamentalmente **riesgo de demanda** , dado que el concesionario está expuesto a las incertidumbres del mercado y no tiene garantizada la cobertura de sus costes ante variaciones probables de la demanda, tal y como se ha puesto de manifiesto en la anterior Tabla 20. Resumen de los escenarios analizados.

A continuación, se muestra la estructura de ingresos y costes de esta concesión para el escenario base analizado:

RELACIÓN ENTRE INGRESOS Y COSTES

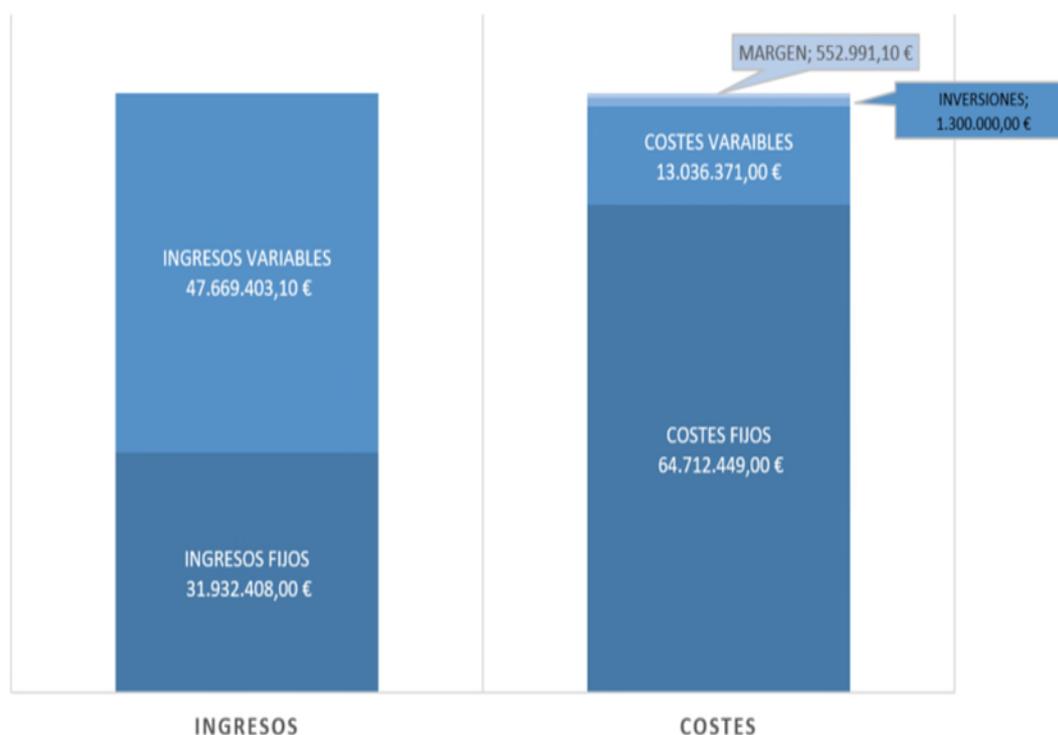


Gráfico 5: Estructura de ingresos y costes del escenario base.

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

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

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

1. Idoneidad del modelo de concesión

El objeto a alcanzar en este contrato es la gestión indirecta de los Servicios Deportivos del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes. Este Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 25 apartado 2 letra l) de la Ley 7/1985 de la Bases del Régimen Local, le corresponde las competencias propias de la promoción del deporte e instalaciones deportivas y de ocupación libre.

En relación con el estudio de viabilidad, la LCSP establece que debe incluirse la justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejen la utilización del contrato de concesión frente a otros tipos contractuales. En el estudio de viabilidad aportado por el Ayuntamiento se incluyen las siguientes ventajas para la Administración:

- Diferir los costes de las inversiones a lo largo de la vida del contrato.
- Transferir el riesgo operacional al concesionario, al contrario de lo que sucede en el contrato de servicios o en la gestión directa en el que no existe dicha transferencia y el riesgo lo asume la propia administración.
- Contar con procedimientos de gestión, menos burocratizados frente a la gestión directa, que posibilitan una mayor capacidad de adaptación y de respuesta a las exigencias ciudadanas y de un amplio sector que está en continua evolución.
- Gestionar los recursos humanos con mayor flexibilidad y agilidad para cubrir las necesidades del servicio.
- Aportar conocimientos técnicos especializados que repercuten positivamente en la calidad del servicio, en la economía de escala del proyecto y en la mejora de la gestión.

Con todo ello y 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.

Tal y como se ha comprobado en el apartado de análisis de escenarios, a los 8 años de concesión el VAN alcanza los 94.523,66 euros con una TIR de 6,73%, muy próxima a la tasa de descuento de 5,33%. Las inversiones requeridas en el contrato de concesión son de 1.300.000 euros.

Si los ingresos por prestación del servicio disminuyesen más de un 0,35% el contrato de concesión entraría en pérdidas, lo que entraña un grado muy significativo de incertidumbre.

Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento, se considera que la rentabilidad económico-financiera del proyecto y resto de indicadores económicos se podrían considerar dentro de los límites de la sostenibilidad conforme a una duración de 8 años de la concesión.

VI. CONCLUSIONES.

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

- En relación con la documentación aportada y las estimaciones tanto de demanda e ingresos como de costes, con las puntualizaciones que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este informe, se considera que han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo de evaluación ordinaria, conforme a lo previsto en la Orden ONE.
- 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 español, no se plantean objeciones al plazo de 8 años de duración de la concesión sin posibilidad de prórrogas, propuesto por la Administración.
- Respecto al riesgo operacional transferido al concesionario, de acuerdo con la información facilitada, se puede concluir que 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, por lo que puede obtener rentabilidades negativas con variaciones normales de la demanda que reduzcan sus niveles de ingresos. Todo esto, habiendo tenido en consideración la configuración de los ingresos tanto del Ayuntamiento como de terceros, y de los costes e inversiones a los que tiene que hacer frente el concesionario.
- Teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento, se considera que la rentabilidad económico-financiera del proyecto y resto de indicadores económicos se podrían entender dentro de los límites de la sostenibilidad con el riesgo asumido en la concesión durante los 8 años de plazo máximo de la misma.

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

1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 9 de marzo de 2023:

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE.
- Borrador estudio de viabilidad revisado sobre el expediente 22/2022.
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- Propuesta de Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Acuerdo de la Junta de Gobierno Local para la aprobación de la revisión del estudio de viabilidad.
- Informe favorable del servicio jurídico municipal.
- Mandato de habilitación realización de trámites con la ONE.

2. Documentación facilitada el día 12 de abril de 2023, tras requerimiento de información realizado por la ONE:

- Solicitud de ampliación de plazo para formular contestación al requerimiento de información remitido por la ONE.

3. Documentación facilitada el día 20 de abril de 2023:

- Estudio de viabilidad, modificado, junto con todos los anexos que lo acompañan.
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, modificado, junto con todos los anexos que lo acompañan.
- Propuesta de Pliego de Prescripciones Técnicas, modificado, junto con todos los anexos que lo acompañan.
- Hoja de cálculo Excel en la que se recoge el estudio económico del contrato.
- Hoja de cálculo Excel en la que se recogen las tablas que contienen el estudio de viabilidad.

4. Documentación facilitada el día 5 de mayo de 2023:

- Informe favorable del servicio jurídico municipal.

ANEXO II: INGRESOS NO PERCIBIDOS POR SEGMENTACIÓN DE TARIFAS

INGRESOS CUOTAS ABONOS 2019		REAL 2019				CUOTA GENERAL ADULTO 47,40/59,05		
Analítica	SubAnalítica1	Cantidad	BaseImponible	IVA	Importe	BaseImponible	IVA	Importe
03 CUOTAS ABONADOS EMPADRONADOS		1,00	26,69	5,61	32,30	39,17	8,23	47,40
	ABONO FAMILIAR EMPADRONADO	5.866,00	439.423,59	92.296,80	531.720,39	439.438,34	92.282,05	531.720,39
	ABONO PENSIONISTA/DISCAPACITADO EMPADRONADO	3.843,00	72.891,34	15.298,51	88.189,85	150.543,97	31.614,23	182.158,20
	Ingres	66,00	2.250,32	472,57	2.722,89	2.585,45	542,95	3.128,40
	SUPER ABONO DESEMPLEADOS	318,00	6.034,85	1.266,23	7.301,08	12.457,19	2.616,01	15.073,20
	SUPER ABONO EMPADRONADO	36.111,00	1.085.989,91	228.098,22	1.314.088,13	1.414.596,20	297.065,20	1.711.661,40
	Total		46.205,00	1.606.616,70	337.437,94	1.944.054,64	2.019.660,32	424.128,67
04 CUOTAS ABONADOS	ABONO EMPRESA	674,00	20.235,71	4.250,63	24.486,34	32.892,31	6.907,39	39.799,70
	ABONO FAMILIAR	86,00	8.979,70	1.886,12	10.865,82	8.980,02	1.885,80	10.865,82
	ABONO FUNCIONARIOS	2.800,00	50.602,46	10.616,72	61.219,18	136.644,63	28.695,37	165.340,00
	ABONO PENSIONISTA/DISCAPACITADO	378,00	9.089,99	1.908,02	10.998,01	18.447,02	3.873,88	22.320,90
	EMPLEADO SANSE	545,00	23.602,58	4.937,79	28.540,37	26.596,90	5.585,35	32.182,25
	Gastos	2,00	-165,23	-34,69	-199,92	-165,22	-34,70	-199,92
	SUPER ABONO	2.305,00	82.530,80	17.330,96	99.861,76	112.487,81	23.622,44	136.110,25
	Total		6.790,00	194.876,01	40.895,55	235.771,56	335.883,47	70.535,53
Total		52.995,00	1.801.492,71	378.333,49	2.179.826,20	2.355.543,79	494.664,20	2.850.207,99

DEVOLUCIONES CUOTAS ABONOS 2019		DEVOLUCIONES REAL				DEV CON CUOTA GENERAL 47,40/59,05		
Agrupacion	SubAnalítica1	Cantidad	BaseImponible	IVA	Importe	BaseImponible	IVA	Importe
03 CUOTAS ABONADOS EMPADRONADOS	ABONO FAMILIAR EMPADRONADO	-69	-5.249,70	-1.102,44	-6.352,14	-5.249,70	-1.102,44	-6.352,14
	ABONO PENSIONISTA/DISCAPACITADO EMPADRONADO	-25	-480,89	-100,99	-581,88	-979,34	-205,66	-1.185,00
	SUPER ABONO DESEMPLEADOS	-6	-117,52	-24,68	-142,20	-235,04	-49,36	-284,40
	SUPER ABONO EMPADRONADO	-389	-12.352,40	-2.594,00	-14.946,40	-15.238,51	-3.200,09	-18.438,60
	Total		-489	-18.200,51	-3.822,11	-22.022,62	-21.702,60	-4.557,54
04 CUOTAS ABONADOS	ABONO EMPRESA	-5	-156,69	-32,91	-189,60	-244,01	-51,24	-295,25
	ABONO FAMILIAR	-1	-105,74	-22,21	-127,95	-105,74	-22,21	-127,95
	ABONO FUNCIONARIOS	-16	-313,39	-65,81	-379,20	-780,83	-163,97	-944,80
	ABONO PENSIONISTA/DISCAPACITADO	-6	-146,63	-30,79	-177,42	-292,81	-61,49	-354,30
	EMPLEADO SANSE	-6	-265,04	-55,66	-320,70	-292,81	-61,49	-354,30
	SUPER ABONO	-33	-1.454,39	-305,42	-1.759,81	-1.610,45	-338,20	-1.948,65
	Total		-67	-2.441,88	-512,80	-2.954,68	-3.326,65	-698,60
Total		-556	-20.642,40	-4.334,90	-24.977,30	-25.029,25	-5.256,14	-30.285,39

	Cantidad	BaseImponible	IVA	Importe	diferencia con real	2%
TOTALIZADO INGRESOS-DEVOLUCIONES	52.995	1.780.866,86	373.982,04	2.154.848,90		
TOTAL CUOTA GENERAL 47,40/59,05	52.995	2.330.514,55	489.408,05	2.819.922,60	-549.647,69	-10.993,95

ANEXO III: RESUMEN DE LOS ESCENARIOS

Punto muerto del escenario base mediante la reducción de todos los ingresos:

Punto muerto del escenario base, reducción de todos los ingresos			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	
%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del periodo de concesión	1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	79.481.980,81	Ingresos Previstos	0,00	9.248.242,08	9.413.178,80	9.607.299,55	9.808.705,06	10.017.673,62	10.234.495,52	10.459.471,42	10.692.914,76
59,82%	47.549.572,81	Ingresos Variables	0,00	5.256.691,08	5.421.627,80	5.615.748,55	5.817.154,06	6.026.122,62	6.242.944,52	6.467.920,42	6.701.363,76
40,18%	31.932.408,00	Ingresos Fijos	0,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00
100,00%	-77.748.820,00	Costes Previstos	0,00	-9.181.939,00	-9.313.297,00	-9.468.542,00	-9.625.564,00	-9.788.096,00	-9.953.782,00	-10.122.695,00	-10.294.905,00
16,77%	-13.036.371,00	Costes Variables	0,00	-1.511.049,00	-1.526.159,00	-1.564.461,00	-1.603.815,00	-1.644.250,00	-1.685.797,00	-1.728.487,00	-1.772.353,00
83,23%	-64.712.449,00	Costes Fijos	0,00	-7.670.890,00	-7.787.138,00	-7.904.081,00	-8.021.749,00	-8.143.846,00	-8.267.985,00	-8.394.208,00	-8.522.552,00
1.733.160,81	Resultado operativo	0,00	66.303,08	99.881,80	138.757,55	183.141,06	229.577,62	280.713,52	336.776,42	398.009,76	
2,18%	Rentabilidad operativa	0,72%	1,06%	1,44%	1,87%	2,29%	2,74%	3,22%	3,72%		
-1.300.000,00	Amortización	0,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	
433.160,81	Resultado Operativo Neto	0,00	-96.196,92	-62.618,20	-23.742,45	20.641,06	67.077,62	118.213,52	174.276,42	235.509,76	
0,54%	Rentabilidad Operativa Neta	-1,04%	-0,67%	-0,25%	0,21%	0,67%	1,16%	1,67%	2,20%		
Tasa de Descuento :	5,33%										
1.733.160,81	Flujos de caja Operativos	0,00	66.303,08	99.881,80	138.757,55	183.141,06	229.577,62	280.713,52	336.776,42	398.009,76	
-1.300.000,00	Inversiones	-1.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
433.160,81	Flujos de Caja con Inversión	-1.300.000,00	66.303,08	99.881,80	138.757,55	183.141,06	229.577,62	280.713,52	336.776,42	398.009,76	
5,75	Flujos de Caja Descontados	-1.300.000,00	62.947,95	90.028,95	118.740,91	148.791,24	177.079,84	205.565,78	234.140,80	262.710,27	
	Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.300.000,00	-1.237.052,05	-1.147.023,10	-1.028.282,18	-879.490,94	-702.411,10	-496.845,31	-262.704,52	5,75	

Punto muerto del escenario base mediante la reducción de sólo los ingresos de cuotas de superabonados:

Punto muerto del escenario base, reducción de superabonados				Año	Año						
%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del periodo de concesión	1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	79.481.980,29	Ingresos Previstos	0,00	9.248.242,02	9.413.178,74	9.607.299,49	9.808.704,99	10.017.673,55	10.234.495,45	10.459.471,35	10.692.914,69
59,82%	47.549.572,29	Ingresos Variables	0,00	5.256.691,02	5.421.627,74	5.615.748,49	5.817.153,99	6.026.122,55	6.242.944,45	6.467.920,35	6.701.363,69
40,18%	31.932.408,00	Ingresos Fijos	0,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00
100,00%	-77.748.820,00	Costes Previstos	0,00	-9.181.939,00	-9.313.297,00	-9.468.542,00	-9.625.564,00	-9.788.096,00	-9.953.782,00	-10.122.695,00	-10.294.905,00
16,77%	-13.036.371,00	Costes Variables	0,00	-1.511.049,00	-1.526.159,00	-1.564.461,00	-1.603.815,00	-1.644.250,00	-1.685.797,00	-1.728.487,00	-1.772.353,00
83,23%	-64.712.449,00	Costes Fijos	0,00	-7.670.890,00	-7.787.138,00	-7.904.081,00	-8.021.749,00	-8.143.846,00	-8.267.985,00	-8.394.208,00	-8.522.552,00
	1.733.160,29	Resultado operativo	0,00	66.303,02	99.881,74	138.757,49	183.140,99	229.577,55	280.713,45	336.776,35	398.009,69
	2,18%	Rentabilidad operativa		0,72%	1,06%	1,44%	1,87%	2,29%	2,74%	3,22%	3,72%
	-1.300.000,00	Amortización	0,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00
	433.160,29	Resultado Operativo Neto	0,00	-96.196,98	-62.618,26	-23.742,51	20.640,99	67.077,55	118.213,45	174.276,35	235.509,69
	0,54%	Rentabilidad Operativa Neta		-1,04%	-0,67%	-0,25%	0,21%	0,67%	1,16%	1,67%	2,20%
Tasa de Descuento :	5,33%										
	1.733.160,29	Flujos de caja Operativos	0,00	66.303,02	99.881,74	138.757,49	183.140,99	229.577,55	280.713,45	336.776,35	398.009,69
	-1.300.000,00	Inversiones	-1.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	433.160,29	Flujos de Caja con Inversión	-1.300.000,00	66.303,02	99.881,74	138.757,49	183.140,99	229.577,55	280.713,45	336.776,35	398.009,69
	5,34	Flujos de Caja Descontados	-1.300.000,00	62.947,90	90.028,90	118.740,86	148.791,19	177.079,79	205.565,73	234.140,75	262.710,22
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.300.000,00	-1.237.052,10	-1.147.023,20	-1.028.282,34	-879.491,15	-702.411,36	-496.845,63	-262.704,88	5,34

Escenario A: ingresos de cuotas de superabonados a nivel de 2022.

Escenario A: reducción de superabonados a nivel de 2022				Año	Año						
%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del periodo de concesión	1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	77.769.126,38	Ingresos Previstos	0,00	9.062.349,70	9.219.850,73	9.406.238,36	9.599.601,41	9.800.205,83	10.008.329,02	10.224.258,26	10.448.293,07
58,94%	45.836.718,38	Ingresos Variables	0,00	5.070.798,70	5.228.299,73	5.414.687,36	5.608.050,41	5.808.654,83	6.016.778,02	6.232.707,26	6.456.742,07
41,06%	31.932.408,00	Ingresos Fijos	0,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00
100,00%	-77.748.820,00	Costes Previstos	0,00	-9.181.939,00	-9.313.297,00	-9.468.542,00	-9.625.564,00	-9.788.096,00	-9.953.782,00	-10.122.695,00	-10.294.905,00
16,77%	-13.036.371,00	Costes Variables	0,00	-1.511.049,00	-1.526.159,00	-1.564.461,00	-1.603.815,00	-1.644.250,00	-1.685.797,00	-1.728.487,00	-1.772.353,00
83,23%	-64.712.449,00	Costes Fijos	0,00	-7.670.890,00	-7.787.138,00	-7.904.081,00	-8.021.749,00	-8.143.846,00	-8.267.985,00	-8.394.208,00	-8.522.552,00
20.306,38	Resultado operativo	0,00	-119.589,30	-93.446,27	-62.303,64	-25.962,59	12.109,83	54.547,02	101.563,26	153.388,07	
0,03%	Rentabilidad operativa		-1,32%	-1,01%	-0,66%	-0,27%	0,12%	0,55%	0,99%	1,47%	
-1.300.000,00	Amortización	0,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	
-1.279.693,62	Resultado Operativo Neto	0,00	-282.089,30	-255.946,27	-224.803,64	-188.462,59	-150.390,17	-107.952,98	-60.936,74	-9.111,93	
-1,65%	Rentabilidad Operativa Neta		-3,11%	-2,78%	-2,39%	-1,96%	-1,53%	-1,08%	-0,60%	-0,09%	
Tasa de Descuento :		5,33%									
20.306,38	Flujos de caja Operativos	0,00	-119.589,30	-93.446,27	-62.303,64	-25.962,59	12.109,83	54.547,02	101.563,26	153.388,07	
-1.300.000,00	Inversiones	-1.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
-1.279.693,62	Flujos de Caja con Inversión	-1.300.000,00	-119.589,30	-93.446,27	-62.303,64	-25.962,59	12.109,83	54.547,02	101.563,26	153.388,07	
-1.351.033,45	Flujos de Caja Descontados	-1.300.000,00	-113.537,74	-84.228,26	-53.315,95	-21.093,06	9.340,66	39.944,64	70.610,95	101.245,31	
	Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.300.000,00	-1.413.537,74	-1.497.766,00	-1.551.081,95	-1.572.175,01	-1.562.834,36	-1.522.889,71	-1.452.278,76	-1.351.033,45	

Punto muerto desde el escenario A incrementando los ingresos de “resto de usuarios” y “otros ingresos”.

Punto muerto desde esc.A; incremento resto de usuarios y otros				Año	Año						
%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del periodo de concesión	1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	79.482.033,34	Ingresos Previstos	0,00	9.248.247,78	9.413.184,73	9.607.305,72	9.808.711,47	10.017.680,29	10.234.502,46	10.459.478,64	10.692.922,26
59,82%	47.549.625,34	Ingresos Variables	0,00	5.256.696,78	5.421.633,73	5.615.754,72	5.817.160,47	6.026.129,29	6.242.951,46	6.467.927,64	6.701.371,26
40,18%	31.932.408,00	Ingresos Fijos	0,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00
100,00%	-77.748.820,00	Costes Previstos	0,00	-9.181.939,00	-9.313.297,00	-9.468.542,00	-9.625.564,00	-9.788.096,00	-9.953.782,00	-10.122.695,00	-10.294.905,00
16,77%	-13.036.371,00	Costes Variables	0,00	-1.511.049,00	-1.526.159,00	-1.564.461,00	-1.603.815,00	-1.644.250,00	-1.685.797,00	-1.728.487,00	-1.772.353,00
83,23%	-64.712.449,00	Costes Fijos	0,00	-7.670.890,00	-7.787.138,00	-7.904.081,00	-8.021.749,00	-8.143.846,00	-8.267.985,00	-8.394.208,00	-8.522.552,00
1.733.213,34	Resultado operativo	0,00	66.308,78	99.887,73	138.763,72	183.147,47	229.584,29	280.720,46	336.783,64	398.017,26	
2,18%	Rentabilidad operativa		0,72%	1,06%	1,44%	1,87%	2,29%	2,74%	3,22%	3,72%	
-1.300.000,00	Amortización	0,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	
433.213,34	Resultado Operativo Neto	0,00	-96.191,22	-62.612,27	-23.736,28	20.647,47	67.084,29	118.220,46	174.283,64	235.517,26	
0,55%	Rentabilidad Operativa Neta		-1,04%	-0,67%	-0,25%	0,21%	0,67%	1,16%	1,67%	2,20%	
Tasa de Descuento :		5,33%									
1.733.213,34	Flujos de caja Operativos	0,00	66.308,78	99.887,73	138.763,72	183.147,47	229.584,29	280.720,46	336.783,64	398.017,26	
-1.300.000,00	Inversiones	-1.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
433.213,34	Flujos de Caja con Inversión	-1.300.000,00	66.308,78	99.887,73	138.763,72	183.147,47	229.584,29	280.720,46	336.783,64	398.017,26	
47,19	Flujos de Caja Descontados	-1.300.000,00	62.953,36	90.034,30	118.746,19	148.796,45	177.084,99	205.570,86	234.145,81	262.715,22	
	Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.300.000,00	-1.237.046,64	-1.147.012,34	-1.028.266,15	-879.469,70	-702.384,71	-496.813,85	-262.668,04	47,19	

Escenario B, caso 1: los ingresos de “resto de usuarios” y “otros ingresos” son el promedio histórico (salvo 2020 y 2021).

Escenario B1: reducción de ingresos de resto de usuarios y otros			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	
%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del periodo de concesión	1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	79.546.333,60	Ingresos Previstos	0,00	9.255.226,15	9.420.442,23	9.614.853,52	9.816.561,18	10.025.843,99	10.242.992,71	10.468.308,50	10.702.105,32
59,86%	47.613.925,60	Ingresos Variables	0,00	5.263.675,15	5.428.891,23	5.623.302,52	5.825.010,18	6.034.292,99	6.251.441,71	6.476.757,50	6.710.554,32
40,14%	31.932.408,00	Ingresos Fijos	0,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00
100,00%	-77.748.820,00	Costes Previstos	0,00	-9.181.939,00	-9.313.297,00	-9.468.542,00	-9.625.564,00	-9.788.096,00	-9.953.782,00	-10.122.695,00	-10.294.905,00
16,77%	-13.036.371,00	Costes Variables	0,00	-1.511.049,00	-1.526.159,00	-1.564.461,00	-1.603.815,00	-1.644.250,00	-1.685.797,00	-1.728.487,00	-1.772.353,00
83,23%	-64.712.449,00	Costes Fijos	0,00	-7.670.890,00	-7.787.138,00	-7.904.081,00	-8.021.749,00	-8.143.846,00	-8.267.985,00	-8.394.208,00	-8.522.552,00
	1.797.513,60	Resultado operativo	0,00	73.287,15	107.145,23	146.311,52	190.997,18	237.747,99	289.210,71	345.613,50	407.200,32
	2,26%	Rentabilidad operativa		0,79%	1,14%	1,52%	1,95%	2,37%	2,82%	3,30%	3,80%
	-1.300.000,00	Amortización	0,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00
	497.513,60	Resultado Operativo Neto	0,00	-89.212,85	-55.354,77	-16.188,48	28.497,18	75.247,99	126.710,71	183.113,50	244.700,32
	0,63%	Rentabilidad Operativa Neta		-0,96%	-0,59%	-0,17%	0,29%	0,75%	1,24%	1,75%	2,29%
Tasa de Descuento :	5,33%										
	1.797.513,60	Flujos de caja Operativos	0,00	73.287,15	107.145,23	146.311,52	190.997,18	237.747,99	289.210,71	345.613,50	407.200,32
	-1.300.000,00	Inversiones	-1.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	497.513,60	Flujos de Caja con Inversión	-1.300.000,00	73.287,15	107.145,23	146.311,52	190.997,18	237.747,99	289.210,71	345.613,50	407.200,32
	50.764,96	Flujos de Caja Descontados	-1.300.000,00	69.578,61	96.575,88	125.205,17	155.173,88	183.381,89	211.788,25	240.284,69	268.776,59
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.300.000,00	-1.230.421,39	-1.133.845,51	-1.008.640,34	-853.466,45	-670.084,57	-458.296,32	-218.011,62	50.764,96

Escenario B, caso 2: todos los ingresos son el promedio histórico (salvo 2020 y 2021).

Escenario B1: reducción de todos los ingresos				Año	Año						
%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del periodo de concesión	1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	77.999.889,69	Ingresos Previstos	0,00	9.087.393,94	9.245.896,74	9.433.326,21	9.627.772,78	9.829.504,05	10.038.799,17	10.255.947,22	10.481.249,59
59,06%	46.067.481,69	Ingresos Variables	0,00	5.095.842,94	5.254.345,74	5.441.775,21	5.636.221,78	5.837.953,05	6.047.248,17	6.264.396,22	6.489.698,59
40,94%	31.932.408,00	Ingresos Fijos	0,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00	3.991.551,00
100,00%	-77.748.820,00	Costes Previstos	0,00	-9.181.939,00	-9.313.297,00	-9.468.542,00	-9.625.564,00	-9.788.096,00	-9.953.782,00	-10.122.695,00	-10.294.905,00
16,77%	-13.036.371,00	Costes Variables	0,00	-1.511.049,00	-1.526.159,00	-1.564.461,00	-1.603.815,00	-1.644.250,00	-1.685.797,00	-1.728.487,00	-1.772.353,00
83,23%	-64.712.449,00	Costes Fijos	0,00	-7.670.890,00	-7.787.138,00	-7.904.081,00	-8.021.749,00	-8.143.846,00	-8.267.985,00	-8.394.208,00	-8.522.552,00
251.069,69	Resultado operativo	0,00	-94.545,06	-67.400,26	-35.215,79	2.208,78	41.408,05	85.017,17	133.252,22	186.344,59	
0,32%	Rentabilidad operativa		-1,04%	-0,73%	-0,37%	0,02%	0,42%	0,85%	1,30%	1,78%	
-1.300.000,00	Amortización	0,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	-162.500,00	
-1.048.930,31	Resultado Operativo Neto	0,00	-257.045,06	-229.900,26	-197.715,79	-160.291,22	-121.091,95	-77.482,83	-29.247,78	23.844,59	
-1,34%	Rentabilidad Operativa Neta		-2,83%	-2,49%	-2,10%	-1,66%	-1,23%	-0,77%	-0,29%	0,23%	
Tasa de Descuento :		5,33%									
251.069,69	Flujos de caja Operativos	0,00	-94.545,06	-67.400,26	-35.215,79	2.208,78	41.408,05	85.017,17	133.252,22	186.344,59	
-1.300.000,00	Inversiones	-1.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
-1.048.930,31	Flujos de Caja con Inversión	-1.300.000,00	-94.545,06	-67.400,26	-35.215,79	2.208,78	41.408,05	85.017,17	133.252,22	186.344,59	
-1.169.015,48	Flujos de Caja Descontados	-1.300.000,00	-89.760,81	-60.751,56	-30.135,69	1.794,50	31.939,22	62.257,85	92.642,41	122.998,58	
	Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.300.000,00	-1.389.760,81	-1.450.512,36	-1.480.648,06	-1.478.853,56	-1.446.914,33	-1.384.656,48	-1.292.014,07	-1.169.015,48	