

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

24008

**Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación
de la zona de aguas de la Ciudad Deportiva de Cártama**

Ayuntamiento de Cártama

Julio 2024

DATOS DEL EXPEDIENTE

N.º Expediente ONE: 0013/2024

N.º Expediente órgano solicitante: 5918/2020

Tipo de informe: Evaluación básica

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Gestión y explotación de la zona de aguas de la Ciudad Deportiva de Cártama

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Cártama

Órgano contratación: Pleno del Ayuntamiento de Cártama

Fecha solicitud inicial: 07/05/2024

Fecha recepción información complementaria: 12/06/2024



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

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

Oficina Nacional de Evaluación

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

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

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

Este informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada en día 19 de julio de 2024. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	5
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.....	5
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	6
II. EXPEDIENTE	7
1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.	7
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	7
3. Objeto del “contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación de la zona de aguas de la Ciudad Deportiva de Cártama”.....	8
4. Principales elementos económicos del contrato.	8
4.1.Ingresos variables en función de la demanda o ingresos por prestación de servicios.....	8
4.2.Ingresos de carácter fijo derivados de la aportación pública monetaria.	10
4.3.Otros ingresos fijos.....	11
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	12
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	13
1. Aspectos económico-financieros generales presentados en el proyecto....	13
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
2.3.Inversiones.....	22
2.4.Análisis de la estimación de costes.....	24
3. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto.	27
3.1.Escenario Base.....	27
3.2.Análisis crítico sobre el Escenario Base planteado por la Administración.	28
3.3.Análisis de sensibilidad de la rentabilidad.	33
4. Revisión del plazo establecido para el proyecto concesional.....	35
4.1.Análisis de la tasa de descuento	38
4.2.Verificación y análisis del periodo de recuperación de la inversión	38
5. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	38

6. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas. ..	40
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO	43
1. Idoneidad del modelo de concesión	43
2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto.....	43
VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	45
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS LAS PETICIONES DE ESTA OFICINA	46
ANEXO II. DETALLE DE LA ESTIMACIÓN DE DEMANDA POR TIPOLOGÍAS DE SERVICIO, EN CADA PERÍODO EN QUE SE PRESTA Y ACUMULADA PARA TODA LA DURACIÓN CONCESIONAL PROYECTADA.....	48
ANEXO III. DETALLE DE LAS TARIFAS ESTABLECIDAS EN EL PPT PARA CADA TIPO DE SERVICIO, JUNTO CON LA ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE USUARIOS CORRESPONDIENTE.....	51
ANEXO IV. ESCENARIO DE PUNTO MUERTO CON CAÍDA LA DEMANDA PREVISTA DE -1,20%.....	53

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Desglose del valor estimado del contrato.....	11
Tabla 2. Demanda prevista por tipología de servicios en el año base	15
Tabla 3. Desglose de la partida "Otros Ingresos"	18
Tabla 4. Ingresos totales del concesionario	21
Tabla 5. Desglose de las inversiones a realizar	23
Tabla 6. Costes totales del concesionario.....	26
Tabla 7. Escenario Base ajustado.....	32
Tabla 8. Indicadores financieros del escenario base ajustado	33
Tabla 9. Análisis de sensibilidad de la TIR frente a variaciones de la demanda	34
Tabla 10. Análisis de sensibilidad del VAN frente a variaciones de la demanda	35
Tabla 11. Tasa de descuento según art. 10.2.b) del RD 55/2017	38
Tabla 12. Análisis de la influencia de la aportación en la TIR y el VAN	41

INDICE DE GRÁFICAS

Gráfico 1: Distribución de ingresos concesionales	22
Gráfico 2: Distribución de costes.....	27
Gráfico 3: Análisis de sensibilidad de la tasa interna de retorno	34
Gráfico 4: Análisis de sensibilidad del valor actualizado neto	35
Gráfico 5: Estructura de ingresos y costes concesionales	40
Gráfico 6: Análisis de la variación del VAN con la aportación pública.....	41
Gráfico 7: Análisis de la variación de la TIR con la aportación pública	42

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

Dicho precepto establece que, con carácter previo a la licitación de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios a celebrar por los poderes adjudicadores y entidades adjudicadoras, así como por otros entes, organismos y entidades dependientes de la Administración General del Estado (en adelante, AGE) 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 del procedimiento de solicitud, documentos necesarios y plazo para la emisión de informe se recogen en los artículos 8 a 10 de la Orden ONE.

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

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

Para atender a este objeto, el informe de esta Oficina se estructura a partir de un análisis de los parámetros económicos y del nivel de incertidumbre con la que puede valorarse la estimación de la demanda, del plazo de recuperación de la inversión y de la rentabilidad del proyecto, valorando la existencia de transferencia de riesgo operacional al concesionario, para finalmente formular las conclusiones y recomendaciones del informe, todo ello con base en la documentación aportada por el poder adjudicador o entidad contratante, tanto en la solicitud como en posteriores requerimientos de documentación adicional o aclaraciones¹.

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

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

¹El segundo párrafo del artículo 10.1 de la Orden ONE establece que “Los informes vendrán referidos a la documentación facilitada por el solicitante del informe, por lo que cualquier modificación sustantiva que pudiera producirse con posterioridad en el expediente, con carácter previo a la licitación del contrato de concesión, requerirán una nueva solicitud de informe.”

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.

Con fecha de 7 de mayo de 2024, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónico de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Cártama para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista del “*contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación de la zona de aguas de la Ciudad Deportiva de Cártama*”, siendo el Pleno del Ayuntamiento de Cártama el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente².

El objeto de este contrato es la gestión y explotación de la zona de aguas de la Ciudad Deportiva de Cártama, con piscina cubierta, sala de musculación y salas de actividades deportivas, tanto recreativas como competitivas para niños, así como entrenamiento básico, con el objetivo de equilibrar la sostenibilidad y la variedad de actividades ofrecidas para satisfacer las necesidades de la población. Dichas actividades se albergarán en un edificio de nueva construcción, si bien se plantea la incorporación de unas mejoras previamente planificadas para dotar de una oferta más completa los servicios de la instalación.

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 Cártama, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo.** El solicitante es el Ayuntamiento de Cártama que efectivamente, como Corporación Local, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Ámbito objetivo.** Se trata de un contrato que, sin perjuicio del análisis que después se realiza acerca de la existencia o no de transferencia del riesgo operacional, ha sido calificado por el propio solicitante como contrato de concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos del Ayuntamiento de Cártama.
- Adicionalmente, considerándolo formalmente a priori como un contrato de concesión de servicios, se comprueba que existe aportación pública a la

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 30 de mayo y 12 de junio de 2024 a petición de esta Oficina en virtud de requerimiento de información adicional, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

explotación de la concesión y que el valor estimado del contrato es superior a un millón de euros.

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

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

3. Objeto del “contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación de la zona de aguas de la Ciudad Deportiva de Cártama”.

El objeto del contrato analizado en el presente informe es, de acuerdo con lo indicado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), la gestión y explotación de las instalaciones deportivas de la zona de aguas de la Ciudad Deportiva de Cártama.

Con respecto a la **duración** del contrato y de acuerdo con lo dispuesto en los pliegos que rigen la concesión, esta será de 10 años, contemplándose la posibilidad de prorrogar el mismo 2 años más. Por consiguiente, el periodo concesional proyectado abarcaría un total de 12 años.

Según el PCAP, a dicho contrato le corresponde la codificación de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV³:

- 92610000-0 Servicios de explotación de instalaciones deportivas.
- 92.000.000 Servicios de esparcimiento, culturales y deportivos.

4. Principales elementos económicos del contrato.

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

- 4.1. Ingresos variables en función de la demanda o ingresos por prestación de servicios.

³ Reglamento (CE) N.º 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) N.º 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV.

De acuerdo con los pliegos que rigen la contratación, el concesionario percibirá las tarifas abonadas por los usuarios de cada uno de los servicios ofertados, los cuales se muestran a continuación:

4.1.1. Ingresos por inscripciones o matrículas.

De acuerdo con la documentación del expediente los usuarios abonados deberán pagar, en el momento de la inscripción, una cuota en concepto de matrícula, considerando para el cálculo de este ingreso un total de 118 usuarios/mes matriculados en la primera anualidad del contrato, y 60 usuarios/mes para el resto de anualidades. Esta matrícula tiene vigencia indefinida, si bien la misma se pierde en caso de ausencia de pago de la mensualidad del abono por un periodo de 6 meses consecutivos. Por esta razón, se prevé una disminución de casi el 50% de los ingresos por este concepto en el segundo año del contrato.

4.1.2. Ingresos por abonos.

Se trata de abonos de carácter mensual que permiten el acceso a la instalación deportiva e incluyen el uso de las taquillas, piscina, zona spa, sala de fitness y actividades dirigidas que sean ofertadas. Estos ingresos se calculan teniendo en cuenta las distintas tipologías de abonos previstas y el número estimado de usuarios de cada una de estas.

A continuación, se describen los distintos tipos de abono que estarán disponibles para los usuarios:

- Abono Individual
- Abono Joven
- Abono Tercera Edad
- Abono Discapacitado
- Abono Familiar
- Abono Miembro Familiar (<4 años)
- Abono Miembro Familiar (5-23 años)

4.1.3. Ingresos por entradas.

Para la estimación de estos ingresos se ha tenido en cuenta las tipologías de entrada y la previsión de usuarios de cada una de ellas. Según lo indicado en la documentación proporcionada, estas entradas serán de carácter diario (por uso) distinguiéndose la entrada “general” y la entrada “reducida”.

4.1.4. Ingresos por cursos.

El concesionario percibirá ingresos procedentes tanto de cursos de natación como de cursos de pádel, estimándose los mismos en función de las diferentes tipologías ofertadas y las previsiones de usuarios de cada una de ellas,

diferenciándose estos entre abonados y no abonados. Con respecto a los cursos de natación, se señala que tendrán carácter trimestral, con la excepción del curso intensivo cuya prestación se hará de manera quincenal. Por otro lado, los cursos de pádel se ofertarán con periodicidad mensual.

A continuación, se recogen los distintos cursos por los que se prevé que obtendrá ingresos el contratista:

Cursos de natación:

- Curso de Natación Bebés
- Curso de Natación Intensivo Quincena
- Curso de Natación Infantil Iniciación
- Curso de Natación Infantil Medio
- Curso de Natación Infantil Perfeccionamiento
- Curso de Natación Adulto Perfeccionamiento
- Curso de Natación Embarazadas
- Curso de Natación Terapéutica

Cursos de pádel:

- Curso de Pádel (1 día/semana)
- Curso de Pádel (2 días/semana)

4.1.5. Ingresos por alquileres.

Estos ingresos han sido estimados teniendo en cuenta los distintos espacios susceptibles de ser alquilados, a saber:

- Alquiler Pista de Pádel 90´ con luz artificial
- Alquiler Pista de Pádel 90´ sin luz artificial
- Alquiler 1 calle piscina 60´
- Alquiler 2 calles piscina 60´
- Alquiler 1 calle piscina 120´
- Alquiler 1/2 piscina pequeña 60´
- Alquiler Sala de usos múltiples 60´

4.2. Ingresos de carácter fijo derivados de la aportación pública monetaria.

De acuerdo con los pliegos que rigen el contrato, se prevé que el Ayuntamiento de Cártama proporcione al concesionario una aportación pública, denominada en los pliegos “canon invertido”⁴, que tendrá la naturaleza de ingreso fijo de

⁴ Resulta recomendable utilizar el término “aportación pública” más acomodado a las referencias que se realizan a lo largo de la LCSP.

origen público. Esta aportación monetaria, cuya cuantía definitiva será resultado del proceso de licitación, se satisfará de manera trimestral durante los primeros 20 días siguientes al vencimiento del trimestre, no estando condicionada su percepción a los resultados reales que obtenga el concesionario durante la ejecución del contrato.

4.3. Otros ingresos fijos.

A partir de la documentación que acompaña al expediente se observa que, con independencia de la demanda de los servicios, el concesionario obtendrá ingresos procedentes de las siguientes fuentes:

- Alquiler explotación del bar cafetería ubicado en las instalaciones.
- Pack de bienvenida.
- Publicidad.
- Patrocinio.
- Subvención.⁵

Dado que se trata de ingresos que no guardan relación directa con la demanda de los servicios que componen principalmente el objeto del contrato, desde esta Oficina se ha procedido a darles un tratamiento como partidas de naturaleza fija.

En relación con el **presupuesto base de licitación (PBL)**, este viene determinado por el importe total de la aportación pública prevista, ascendiendo ésta a 780.000 euros según lo indicado en el PCAP, para los diez años de duración inicialmente prevista del contrato.

Por otro lado, y según lo indicado en el PCAP, el **valor estimado de este contrato (VEC)** es de 9.986.731,93 euros (IVA no incluido), siendo su desglose el siguiente:

Valor estimado del contrato	Importe (€)
Importe neto de la cifra de negocio (10 anualidades)	7.392.301,67
Aportación pública (10 anualidades)	780.000,00
Ingresos previstos en la prórroga	1.814.430,26
Total	9.986.731,93

Tabla 1. Desglose del valor estimado del contrato

La licitación se llevará a cabo por tramitación ordinaria, mediante el procedimiento restringido, según lo previsto en el artículo 131.2 LCSP, dado que

⁵ Tal y como será expuesto más adelante en el presente informe, esta partida ha sido excluida por esta Oficina del análisis del modelo económico del proyecto concesional, dado su carácter altamente hipotético.

el CPV de este contrato se encuentra entre los especificados en el anexo IV de la LCSP.

El contrato se encuentra sujeto a regulación armonizada, no se divide en lotes, y 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 Cártama.

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

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

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

El desarrollo del análisis se ha completado con la evaluación de la existencia, o no, de transferencia del riesgo operacional al concesionario, en los términos exigidos en los artículos 14 y 15 de la LCSP, así como del impacto sobre la sostenibilidad del contrato que pueden tener los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas.

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

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

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

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Aspectos económico-financieros generales presentados en el proyecto.

A partir de la documentación aportada en el contrato de concesión de servicios objeto del presente análisis, se pueden destacar los siguientes aspectos económico-financieros que se irán desarrollando en sucesivos puntos⁷:

- Los pliegos que rigen la configuración del servicio establecen una **inversión inicial** en equipamiento e instalaciones a efectuar por el futuro concesionario, consistente en: inversión en mejoras de la zona de spa, equipamiento fitness, equipamiento deportivo, tecnología (Sonido, Informática, Seguridad...), equipamiento de taquillas internas, mobiliario general, decoración y señalética y maquinaria de mantenimiento y limpieza. Dentro de las inversiones también se prevé una partida de marketing y preapertura, con carácter de gastos de primer establecimiento, en los que debe de incurrirse al comienzo de la explotación del contrato.
- Por otro lado, el estudio de viabilidad del proyecto facilitado por el Ayuntamiento establece una previsión de ingresos y de gastos para el periodo concesional, distribuyéndolos conforme a su origen y naturaleza, fija o variable, del siguiente modo:
 - Con respecto a los **ingresos**, el 88,05% son variables en función de la demanda y de origen privado, compuestos por los ingresos por prestación de servicios de las distintas actividades que forman parte del objeto del contrato (abonos, inscripciones, entradas, cursos y alquileres). El restante 11,95% de los ingresos son fijos, siendo el 9,57% de origen público en concepto de aportación pública monetaria del Ayuntamiento de Cártama, y el 2,38% de origen privado derivados de otras fuentes de ingresos, que también se consideran fijos en el modelo al no depender del nivel de demanda.
 - Por el lado de los **costes**, en su respuesta al requerimiento de información adicional de fecha 12 de junio de 2024, el Ayuntamiento indicó que la totalidad de costes del proyecto presentan naturaleza fija. El gasto principal es el de personal que representa un 63,40% sobre el total de costes. Asimismo, destacan por su relevancia los costes asociados a los suministros, que representan el 16,49% sobre la estructura de costes, y el coste de arrendamiento y licencias, así como de servicios profesionales de limpieza, suponiendo cada uno de ellos un 5,48% del total de costes del proyecto. Por otro lado, se observa que el coste de mantenimiento y reparación representa un 2,74% sobre la

⁷ Los porcentajes recogidos en este apartado han sido calculados con base en las hipótesis de ingresos y gastos sobre el escenario base planteado por la Administración, referido a la duración inicial del contrato de 10 años más 2 adicionales de posible prórroga.

estructura de costes prevista. El resto de los costes se distribuyen en conceptos como productos químicos, publicidad, material deportivo, etc., y en su conjunto suponen un 6,41% del total.

En definitiva, según la documentación aportada por la Administración contratante, los ingresos del concesionario van a ser en su mayoría de naturaleza variable y de origen privado, dado que provendrán de los usuarios del servicio. En cuanto a los costes, el Ayuntamiento los considera en su totalidad de naturaleza fija.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista.

2.1. Calidad de la previsión de demanda.

Para la estimación de la demanda, al tratarse de nuevas actividades deportivas, el Ayuntamiento de Cártama ha efectuado un profundo estudio de mercado y características de la competencia del sector en el que se han considerado con un pormenorizado nivel de desarrollo los siguientes aspectos:

- Hábitos deportivos de la población a nivel nacional, autonómico y provincial.
- Análisis del área de influencia, considerando factores como:
 - Estructura poblacional de los habitantes de Cártama.
 - Evolución de la renta media del hogar.
 - Accesibilidad al centro en función de su ubicación geográfica.
 - Potenciales competidores que existen actualmente en la zona de influencia.
- Estudio de estimación de la población potencial cubierta.
- Análisis de la competencia.
- Análisis de debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades del proyecto (análisis DAFO).
- Conclusiones del estudio de mercado.

Este estudio de mercado se basa en datos de encuestas oficiales tanto a nivel nacional como de la C.A. de Andalucía, recogiendo datos específicos de la provincia de Málaga y del propio municipio de Cártama, en relación con la actividad deportiva potencial de la población.

A partir del estudio realizado, la Administración contratante ha estimado un público objetivo de **1.417 usuarios potenciales al mes**, siendo, por tanto, este

el nivel de la demanda de referencia considerada en el análisis económico del proyecto concesional. Sobre la base de esta previsión, el Ayuntamiento ha estimado la posible demanda de los abonos estableciendo para cada una de las tipologías un porcentaje de penetración dependiendo de las diferentes características de las personas usuarias (edad, hábitos y frecuencia de práctica deportiva, independencia económica, entre otras).

En relación con el resto de las modalidades de servicios, el Ayuntamiento de Cártama ha considerado también, en sus estimaciones de demanda, factores como los horarios del centro, los diversos niveles contemplados en el programa de actividades y la capacidad de las instalaciones.

A continuación, se detalla la demanda prevista para el primer año en cada uno de los servicios objeto del contrato:

Tipología servicio	Periodicidad	Número de periodos	Demanda estimada/periodo	Demanda Año 1
Abonos	Mensual	11 ⁸	1.417	15.587
Matrículas	Mensual	12	118 ⁹	1.416
Entradas	Mensual	12	77	924
Cursos natación	Trimestral	3	256	768
Cursos natación intensivo	Quincenal	4	50	200
Cursos pádel	Mensual	12	44	528
Alquileres	Mensual	12	126	1.512

Tabla 2. Demanda prevista por tipología de servicios en el año base

En relación con la evolución esperada de la demanda, el Ayuntamiento de Cártama ha considerado que **el número de usuarios**, a excepción del relativo a los ingresos por matrículas, **se incrementará un 2% anual¹⁰** a partir del primer año de contrato. En este sentido, el estudio de viabilidad prevé que *“el crecimiento anual en las ventas estimado es del 2%, el cual se sitúa en la media de crecimiento del sector dado que este tipo de concesiones administrativas*

⁸ En el estudio de viabilidad se deduce la minoración de un mes para reflejar el promedio de disminución de demanda del mes de agosto y de otros períodos vacacionales, a pesar de que en estos períodos el Centro Deportivo permanece abierto.

⁹ Demanda estimada por el Ayuntamiento de Cártama para la primera anualidad de contrato. Para el segundo año se prevé aproximadamente un total de 60 inscripciones mensuales, incrementándose un 2% en las siguientes anualidades.

¹⁰ Este incremento también fue confirmado por el Ayuntamiento en la reunión celebrada con esta Oficina el 12 de junio de 2024.

suele mantener un crecimiento constante entre un 1% y un 3%, según las ratios de crecimiento del sector”.

En el caso de la demanda de inscripciones o matrículas, la Administración ha considerado una disminución del 49,15%¹¹ en el segundo año de contrato respecto al primero, en el que se prevé un mayor número de inscripciones derivado de la apertura del centro. Esto se debe a que las matrículas tienen vigencia indefinida, salvo que se produzca una ausencia del pago del abono durante 6 meses consecutivos. A partir de la segunda anualidad, y al igual que en el resto de los servicios, el Ayuntamiento de Cártama ha estimado que el número de usuarios se incrementará un 2% anual durante todo el periodo de vigencia del contrato.

En el Anexo II se detalla la estimación de la demanda, por tipologías de servicio, efectuada por el Ayuntamiento de Cártama para cada período en el que se presta y la acumulada para toda la duración del proyecto concesional.

Tras el análisis realizado, se puede concluir que tanto en lo referente al número de usuarios como a los servicios a prestar por el concesionario, esta Oficina no plantea objeciones al método de estimación de demanda realizada por el Ayuntamiento de Cártama. Por ende, y en sentido general, se considera que las previsiones han sido elaboradas con razonabilidad suficiente y han permitido llevar a cabo la evaluación objeto de este informe.

2.2. Análisis de la estimación de ingresos

A continuación, se reflejan los ingresos que se estima que obtendrá el contratista, que son los que se detallan a continuación:

2.2.1. Ingresos variables en función de la demanda.

Estos ingresos de origen privado se estiman a partir de las tarifas establecidas en el PPT¹², las cuales son aplicadas a la demanda prevista de los diferentes servicios ofertados. Los ingresos por prestación de servicios se dividen en:

- Ingresos por inscripciones o matrículas. Para el cálculo de estos ingresos se ha utilizado el número estimado de usuarios que se prevé que se matricularán, así como la cuota unitaria de inscripción. El total de ingresos que se prevé que obtendrá el contratista derivado de las matrículas es de 252.985,77 euros, suponen el 2,59% de los ingresos totales de la concesión.
- Ingresos por abonos. Estos ingresos se calculan teniendo en cuenta el número previsto de usuarios de cada una de las distintas modalidades de

¹¹ Pasando de 118 a 60 inscripciones anuales.

¹² En el Anexo III se recoge el detalle pormenorizado de las tarifas establecidas en el PPT para cada una de las prestaciones de servicios a los usuarios.

abono y el precio unitario de cada modalidad. El importe total de los ingresos por esta tipología de servicio asciende a 7.012.248,97 euros, representando el 71,72% de los ingresos concesionales.

- Ingresos por entradas. Para la obtención de estos ingresos, al igual que para el resto de los servicios, la Administración ha aplicado el precio unitario en función del tipo de entrada, a la demanda prevista de cada una. De esta manera, la previsión de ingresos a obtener derivados de las entradas asciende a 57.680,85 euros, lo cual representa el 0,59% de los ingresos concesionales.
- Ingresos por cursos. Estos ingresos han sido calculados aplicando el precio unitario de cada modalidad de curso al número de cursos previstos.

En el caso de los cursos de natación, el importe total de ingresos asciende a 754.380,17 euros, mientras que los ingresos procedentes de los cursos de pádel totalizan 231.441,68 euros. Por consiguiente, el total de ingresos que se prevé que obtendrá el contratista por los cursos se estiman en 985.821,85 euros, lo que supone el 10,08% de los ingresos de la concesión.

- Ingresos por alquileres. Calculados a partir de la demanda prevista para este servicio y el precio unitario de cada una de las modalidades de alquileres contempladas, estos ingresos ascienden a 300.288,93 euros, por lo que representan un 3,07% de los ingresos totales.

A la vista de lo anterior, se observa que el importe de los ingresos variables en función de la demanda prevista es de 8.609.026,37 euros para el total de duración del contrato (el 88,05% del total de ingresos concesionales), cuyo desglose se refleja en la posterior "Tabla 4. Ingresos totales del concesionario".

2.2.2. Ingresos fijos por aportación pública monetaria

La aportación pública monetaria está definida con carácter máximo, siendo licitable a la baja. Estos ingresos representan el 9,57% de los ingresos totales de la concesión y están constituidos por la aportación monetaria realizada por el Ayuntamiento de Cártama por un importe de 78.000 euros anuales.

2.2.3. Otros ingresos fijos

Suponen el 2,38% del total de ingresos de la concesión y son el resultado de aplicar los precios unitarios de cada una de las partidas que lo componen a las unidades estimadas de las mismas. El importe total de estos ingresos asciende a 231.940,48 euros, siendo su desglose para el primer año el siguiente:

Otros Ingresos	Precio (€) (sin IVA)	Unidades (anuales)	Total ingresos (€) (Año 1)
Alquiler explotación del bar	661,16	12	7.933,88
Pack de bienvenida	12,40	75	929,75
Publicidad	247,93	24	5.950,41
Patrocinio	1.239,67	2	2.479,34
Total			17.293,38

Tabla 3. Desglose de la partida "Otros Ingresos"¹³

En referencia a la **evolución esperada de los ingresos** a lo largo de la vigencia de la concesión se puede observar lo siguiente:

- Respecto a los ingresos por la demanda del servicio, y según la documentación aportada en el expediente, la Administración ha estimado un incremento de la demanda de un 2% anual a lo largo de todo el periodo concesional.

En el caso de los ingresos procedentes de las nuevas inscripciones o matrículas, y tal como ha sido señalado previamente en el presente informe, la Administración ha considerado una disminución de la demanda de estos en aproximadamente un 50% en la segunda anualidad de contrato respecto a la primera, previendo un incremento de la demanda a partir del segundo año de un 2% anual.

- Respecto a los ingresos procedentes de la aportación pública, que será objeto de licitación a la baja, el Ayuntamiento de Cártama no ha previsto variaciones de su cuantía durante la vigencia del contrato, por lo que los mismos se mantendrán constantes.
- En cuanto a los restantes ingresos, al igual que sucede en el caso de los ingresos por demanda del servicio, la Administración ha considerado un incremento de la demanda del 2% anual a lo largo de todo el contrato.

Considerando lo anterior, los ingresos totales proyectados que obtendrá el concesionario durante los 12 años de duración de la concesión (10 años de principal + 2 años de prórroga), se recogen en la tabla y gráfico siguientes:

¹³ Como se ha advertido en la nota metodológica, los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto de dicho redondeo.

%	TOTAL	INGRESOS (€)	Tipo de ingreso	Año 1	Año 2	Año 3	...	Año 10	Año 11	Año 12
100,00%	9.776.966,85	Ingresos Previstos		753.423,84	749.027,53	762.448,08	...	864.215,70	879.940,01	895.978,81
88,05%	8.609.026,37	Ingresos Variables	Pub/Priv	658.130,45	653.388,27	666.456,04	...	765.548,50	780.859,47	796.476,66
34,73%	3.395.105,91	Abono individual	Privado	253.137,73	258.200,48	263.364,49	...	302.523,02	308.573,48	314.744,95
3,62%	354.219,39	Abono Joven	Privado	26.410,45	26.938,66	27.477,44	...	31.562,94	32.194,20	32.838,08
2,91%	284.836,21	Abono tercera edad	Privado	21.237,27	21.662,02	22.095,26	...	25.380,51	25.888,12	26.405,88
1,36%	132.889,42	Abono discapacitado	Privado	9.908,18	10.106,35	10.308,47	...	11.841,19	12.078,02	12.319,58
27,87%	2.725.001,33	Abono familiar	Privado	203.175,00	207.238,50	211.383,27	...	242.812,93	247.669,19	252.622,58
0,00%	0,00	Abono Miembro Familiar <4 años	Privado	0,00	0,00	0,00	...	0,00	0,00	0,00
1,23%	120.196,71	Abono familiar (5-23 años)	Privado	8.961,82	9.141,05	9.323,88	...	10.710,20	10.924,41	11.142,89
2,59%	252.985,77	Matrícula	Privado	35.107,44	17.904,79	18.262,89	...	20.978,32	21.397,89	21.825,84
0,41%	39.903,74	Entrada general	Privado	2.975,21	3.034,71	3.095,40	...	3.555,65	3.626,76	3.699,30
0,18%	17.777,12	Entrada reducida	Privado	1.325,45	1.351,96	1.379,00	...	1.584,04	1.615,72	1.648,04
0,26%	25.438,63	C. Natación bebé	Privado	1.896,69	1.934,63	1.973,32	...	2.266,73	2.312,06	2.358,30
0,82%	79.807,48	C. Natación intensivo	Privado	5.950,41	6.069,42	6.190,81	...	7.111,29	7.253,52	7.398,59
1,15%	112.395,53	C. Natación infantil iniciación	Privado	8.380,17	8.547,77	8.718,72	...	10.015,07	10.215,37	10.419,68
0,64%	62.682,12	C. Natación infantil medio	Privado	4.673,55	4.767,02	4.862,37	...	5.585,33	5.697,04	5.810,98
0,80%	77.812,29	C. Natación infantil perfeccionamiento	Privado	5.801,65	5.917,69	6.036,04	...	6.933,51	7.072,18	7.213,63
0,44%	43.229,05	C. Natación adulto perfeccionamiento	Privado	3.223,14	3.287,60	3.353,36	...	3.851,95	3.928,99	4.007,57
0,44%	42.963,02	C. Natación embarazadas	Privado	3.203,31	3.267,37	3.332,72	...	3.828,25	3.904,81	3.982,91
0,74%	72.358,78	C. Natación terapéutica	Privado	5.395,04	5.502,94	5.613,00	...	6.447,57	6.576,53	6.708,06
0,12%	11.971,12	C. Natación Bebés no abonados	Privado	892,56	910,41	928,62	...	1.066,69	1.088,03	1.109,79

%	TOTAL	INGRESOS (€)	Tipo de ingreso	Año 1	Año 2	Año 3	...	Año 10	Año 11	Año 12
0,20%	19.951,87	C. Natación Intensivo Quincena no abonados	Privado	1.487,60	1.517,36	1.547,70	...	1.777,82	1.813,38	1.849,65
0,57%	56.197,76	C Natación Infantil Iniciación no abonados	Privado	4.190,08	4.273,88	4.359,36	...	5.007,54	5.107,69	5.209,84
0,31%	30.260,33	C. Natación Infantil Medio no abonados	Privado	2.256,20	2.301,32	2.347,35	...	2.696,37	2.750,29	2.805,30
0,40%	38.906,14	C. Natación Infantil Perfeccionamiento no abonados	Privado	2.900,83	2.958,84	3.018,02	...	3.466,76	3.536,09	3.606,81
0,22%	21.614,52	C. Natación Adulto Perfeccionamiento no abonados	Privado	1.611,57	1.643,80	1.676,68	...	1.925,98	1.964,50	2.003,79
0,23%	22.612,12	C. Natación Embarazadas no abonados	Privado	1.685,95	1.719,67	1.754,06	...	2.014,87	2.055,16	2.096,27
0,37%	36.179,39	C. Natación Terapéutica no abonados	Privado	2.697,52	2.751,47	2.806,50	...	3.223,79	3.288,26	3.354,03
0,65%	63.845,98	C. pádel 1 día/semana	Privado	4.760,33	4.855,54	4.952,65	...	5.689,04	5.802,82	5.918,87
1,71%	167.595,70	C. pádel 2 día/semana	Privado	12.495,87	12.745,79	13.000,70	...	14.933,72	15.232,39	15.537,04
1,47%	143.653,46	Alquiler pista de pádel (luz artificial)	Privado	10.710,74	10.924,96	11.143,46	...	12.800,33	13.056,34	13.317,46
1,07%	104.281,77	Alquiler pista de pádel (sin luz artificial)	Privado	7.775,21	7.930,71	8.089,32	...	9.292,09	9.477,93	9.667,49
0,13%	12.875,61	Alquiler piscina (1 calle, 60')	Privado	960,00	979,20	998,78	...	1.147,29	1.170,23	1.193,64
0,12%	11.862,05	Alquiler piscina (2 calles, 60')	Privado	884,43	902,12	920,16	...	1.056,98	1.078,11	1.099,68
0,06%	5.931,03	Alquiler piscina (1 calle, 120')	Privado	442,21	451,06	460,08	...	528,49	539,06	549,84
0,05%	4.406,70	Alquiler piscina pequeña	Privado	328,56	335,13	341,84	...	392,66	400,52	408,53
0,18%	17.278,32	Alquiler sala usos múltiples	Privado	1.288,26	1.314,03	1.340,31	...	1.539,60	1.570,39	1.601,79

%	TOTAL	INGRESOS (€)	Tipo de ingreso	Año 1	Año 2	Año 3	...	Año 10	Año 11	Año 12
11,95%	1.167.940,48	Ingresos Fijos	Pub/Priv.	95.293,39	95.639,26	95.992,04	...	98.667,20	99.080,54	99.502,15
9,57%	936.000,00	Aportación pública al contratista	Público	78.000,00	78.000,00	78.000,00	...	78.000,00	78.000,00	78.000,00
1,09%	106.409,97	Alquiler explotación del bar	Privado	7.933,88	8.092,56	8.254,41	...	9.481,73	9.671,36	9.864,79
0,13%	12.469,92	Pack de bienvenida	Privado	929,75	948,35	967,31	...	1.111,14	1.133,36	1.156,03
0,82%	79.807,48	Publicidad	Privado	5.950,41	6.069,42	6.190,81	...	7.111,29	7.253,52	7.398,59
0,34%	33.253,12	Patrocinio	Privado	2.479,34	2.528,93	2.579,50	...	2.963,04	3.022,30	3.082,75

Tabla 4. Ingresos totales del concesionario

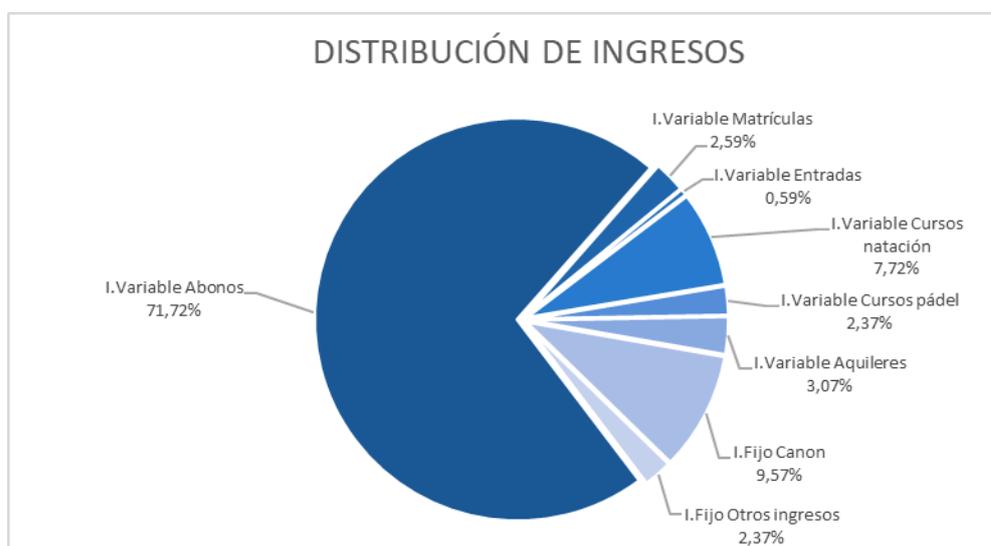


Gráfico 1: Distribución de ingresos concesionales

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

2.3. Inversiones

A partir del análisis de la documentación que compone el expediente, se observa que el proyecto de concesión requiere la realización de inversiones por parte del concesionario de cara a sufragar la adquisición de los activos necesarios para la prestación del servicio. De acuerdo con los pliegos que rigen el contrato, se prevé que el concesionario realice una inversión inicial por importe total de 695.000,00 euros, cuyo desglose se muestra a continuación:

- Inversión para la mejora de la zona de spa, cuantificada en 80.000,00 euros, que supone el 11,51% del total de costes de inversión.
- Inversión en equipamiento fitness, que asciende a 480.000,00 euros y supone el 69,06% del total de la inversión a realizar.
- Inversión en equipamiento deportivo, cuantificada en 40.000,00 euros representando el 5,76% de los costes de inversión.
- Inversión en tecnología por importe de 25.000,00 euros, que supone el 3,60% del total de inversión a efectuar.

- Inversión en equipamiento de taquillas internas, estimada en 30.000,00 euros, representando el 4,32% del total de inversiones.
- Inversión en mobiliario por importe de 15.000,00 euros, que supone un 2,16% sobre la inversión total.
- Inversión en decoración y señalética, cuantificada en 10.000,00 euros, que representa el 1,44% sobre el total de las inversiones.
- Inversión en maquinaria para el mantenimiento y limpieza por importe de 15.000,00 euros, la cual supone el 2,16%.

En cuanto a la depreciación de los activos, la Administración considera una amortización anual lineal a lo largo del periodo concesional, sin prever la existencia de valor residual al finalizar el contrato.

En la tabla mostrada a continuación se recogen las inversiones en inmovilizado material a realizar, distinguiendo por cada grupo de elementos del inmovilizado:

Tipo de Inmovilizado	Periodo de amortización	Descripción del inmovilizado	Importe (€)
Otras instalaciones	10	Inversión en zona spa	80.000,00
Maquinaria y Utillaje	10	Equipamiento fitness	480.000,00
Maquinaria y Utillaje	5	Equipamiento deportivo	40.000,00
Equipos informáticos	4	Tecnología	25.000,00
Mobiliario	6	Equipamiento taquillas internas	30.000,00
Mobiliario	2	Mobiliario general	15.000,00
Otro Inmov. Material	4	Decoración y señalética	10.000,00
Maquinaria y Utillaje	6	Maquinaria mantenimiento y limpieza	15.000,00
Inmovilizado total			695.000,00

Tabla 5. Desglose de las inversiones a realizar

Adicionalmente, en el estudio de viabilidad se ha previsto una partida de “marketing y preapertura”, por un importe de 12.000 euros, que tienen carácter de gastos de primer establecimiento, en los que debe de incurrirse al comienzo de la explotación del contrato. Por lo que el total de inversiones iniciales se totaliza en 707.000 euros.

Respecto a la reversión de los activos, la cláusula 51 del PCAP señala que, finalizada la concesión, el servicio revertirá en el Ayuntamiento de Cártama,

debiendo la concesionaria entregar los bienes en estado de conservación y funcionamiento adecuados.

2.4. Análisis de la estimación de costes

En cuanto a la **estructura de costes soportados por el concesionario**, en su respuesta al requerimiento de información adicional de fecha 12 de junio de 2024, el Ayuntamiento de Cártama indicó el carácter fijo del 100% de las partidas de costes previstos en el proyecto concesional. En cuanto a las principales categorías de costes para el concesionario, serían las siguientes:

2.4.1. Costes de personal

Tal y como ha sido mencionado en apartados anteriores del presente documento, se trata de la partida más representativa en la estructura de costes, ascendiendo a 5.580.803,86 euros (63,40% del total de costes del contrato). Con el fin de estimar esta partida, la Administración contratante ha tomado como referencia las tablas salariales adoptadas en el convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios¹⁴. Según lo indicado en el estudio de viabilidad, los costes salariales incluidos en esta partida se corresponden con las categorías profesionales de coordinador, jefe de mantenimiento, monitores de sala y actividades dirigidas, monitor de natación, socorrista, monitor de pádel, recepcionista, oficial de mantenimiento y director gerente.

2.4.2. Costes de suministros

Cuantificados en 1.451.724,59 euros y representan el 16,49% sobre la estructura de costes previstas del proyecto concesional.

2.4.3. Gastos de explotación

Su importe asciende a 1.534.343,06 euros (17,43% del total de los costes del contrato) y engloba como principales partidas las siguientes:

- Coste de servicios de profesionales independientes, estimados por el Ayuntamiento de Cártama en 482.835,23 euros (5,48% del total de costes).
- Coste de arrendamientos y licencias, suponen un 5,48% sobre la estructura de costes previstas y su importe asciende a 482.835,23 euros.

¹⁴ Las tablas salariales consideradas por el Ayuntamiento de Cártama en la estimación de los gastos de personal se corresponden con las adoptadas en la "Resolución de 16 de enero de 2024, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el V Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios."

- Coste de mantenimiento y reparación, que representa un 2,74% sobre la estructura de costes prevista, cuantificado en 241.417,62 euros.
- Otras partidas que componen los gastos de explotación, como productos químicos, primas de seguros, alarma y material contra incendios y material de limpieza, representan el 3,72% del total de costes del proyecto concesional.

2.4.4. Otros gastos.

Se incluyen, entre otros, los costes de material deportivo, los costes asociados a la organización de eventos y los gastos relativos a publicidad y marketing. El importe de esta partida se estima en 236.052,78 euros para todo el periodo concesional, y representa un 2,68% de la estructura de costes totales.

2.4.5. Estimación de la evolución de los costes.

En cuanto a la **evolución esperada de los costes**, del análisis de la documentación incorporada al expediente, se observa lo siguiente:

- Con respecto a los gastos de personal, se ha estimado un incremento anual de los mismos en un 2,5% para toda la vigencia del contrato¹⁵.
- En relación con el resto de las partidas de costes, se ha previsto que se incrementarán en un 2% anual, conforme a la evolución de precios esperada.

A la vista de todo lo anterior, la distribución de **costes totales** a lo largo de la concesión, según la información aportada por la Administración contratante, se muestra en la tabla y gráfico siguientes:

¹⁵ La vigencia del convenio colectivo alcanza hasta el año 2025, para el resto se ha estimado también un aumento del 2,5%.

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	...	Año 10	Año 11	Año 12
100,00%	8.802.924,29	Costes Previstos	644.776,44	659.694,65	674.961,79	...	792.319,62	810.692,06	829.495,11
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	...	0,00	0,00	0,00
100,00%	8.802.924,29	Costes Fijos	644.776,44	659.694,65	674.961,79	...	792.319,62	810.692,06	829.495,11
63,40%	5.580.803,86	Gastos de personal	404.536,44	414.649,85	425.016,09	...	505.210,58	517.840,84	530.786,86
16,49%	1.451.724,59	Suministros	108.240,00	110.404,80	112.612,90	...	129.356,82	131.943,96	134.582,84
17,43%	1.534.343,08	Costes de explotación	114.400,00	116.688,00	119.021,76		136.718,59	139.452,96	142.242,02
2,74%	241.417,62	Mantenimiento y reparación	18.000,00	18.360,00	18.727,20	...	21.511,67	21.941,90	22.380,74
0,91%	80.472,54	Material Limpieza	6.000,00	6.120,00	6.242,40	...	7.170,56	7.313,97	7.460,25
5,48%	482.835,23	Servicios profesionales de limpieza	36.000,00	36.720,00	37.454,40	...	43.023,33	43.883,80	44.761,48
0,37%	32.189,02	Alarma, material contra incendios	2.400,00	2.448,00	2.496,96	...	2.868,22	2.925,59	2.984,10
0,43%	37.553,85	Prima de seguros RC y multirriesgo	2.800,00	2.856,00	2.913,12	...	3.346,26	3.413,18	3.481,45
5,48%	482.835,23	Arrendamiento y licencias	36.000,00	36.720,00	37.454,40	...	43.023,33	43.883,80	44.761,48
1,10%	96.567,05	Productos químicos	7.200,00	7.344,00	7.490,88	...	8.604,67	8.776,76	8.952,30
0,91%	80.472,54	Otros profesionales	6.000,00	6.120,00	6.242,40	...	7.170,56	7.313,97	7.460,25
2,68%	236.052,78	Otros costes	17.600,00	17.952,00	18.311,04		21.033,64	21.454,30	21.883,39
0,38%	33.530,22	Material deportivo	2.500,00	2.550,00	2.601,00	...	2.987,73	3.047,49	3.108,44
1,10%	96.567,05	Publicidad	7.200,00	7.344,00	7.490,88	...	8.604,67	8.776,76	8.952,30
0,23%	20.118,13	Organización de eventos	1.500,00	1.530,00	1.560,60	...	1.792,64	1.828,49	1.865,06
0,24%	21.459,34	Ropa personal y EPIs	1.600,00	1.632,00	1.664,64	...	1.912,15	1.950,39	1.989,40
0,27%	24.141,76	Servicios bancarios	1.800,00	1.836,00	1.872,72	...	2.151,17	2.194,19	2.238,07
0,27%	24.141,76	Analíticas de agua	1.800,00	1.836,00	1.872,72	...	2.151,17	2.194,19	2.238,07
0,18%	16.094,51	Formación	1.200,00	1.224,00	1.248,48	...	1.434,11	1.462,79	1.492,05

Tabla 6. Costes totales del concesionario

DISTRIBUCIÓN DE COSTES

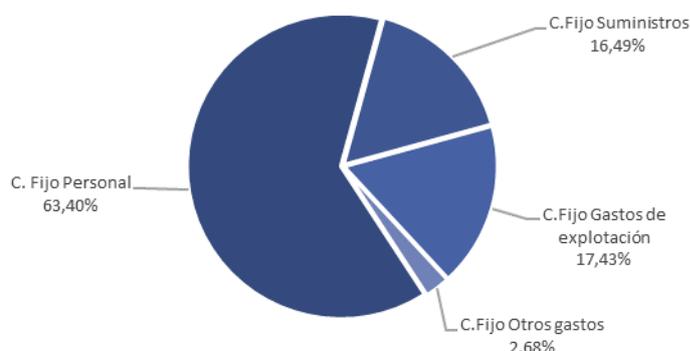


Gráfico 2: Distribución de costes

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

3. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto.

En este apartado se va a estudiar el escenario base que la Administración ha considerado el más probable, bajo las hipótesis que se detallarán a continuación.

3.1. Escenario Base.

Este Escenario Base contempla la previsión de ingresos y costes realizada por el Ayuntamiento de Cártama, cuyas premisas son las siguientes:

- La concesión se plantea con una vigencia total de 12 años, 10 años correspondientes al periodo principal más 2 años de posible una prórroga.
- El proyecto concesional prevé la realización de inversiones en el momento inicial por parte del concesionario por importe de 707.000 euros.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de los usuarios de los distintos servicios objeto del contrato.
- En relación con la evolución esperada de la demanda, el Ayuntamiento de Cártama ha establecido que el número de usuarios, a excepción del relativo a los ingresos por matrículas, se incrementará un 2% anual de manera constante a lo largo de la vigencia de la concesión.

- En el caso de la demanda de matrículas, la Administración ha estimado un total de 118 usuarios mensuales el primer año de contrato a consecuencia de la apertura del centro, disminuyendo en la segunda anualidad hasta los 60 usuarios mensuales. A partir del segundo año, se prevé un incremento anual del 2% durante los siguientes años de contrato.
- En cuanto a las tarifas del servicio, se han considerado unos precios unitarios para cada una de las categorías previstas en el objeto del contrato, estimándose constantes para todo el periodo concesional.
- La partida de ingresos con mayor peso en el conjunto de los ingresos variables por demanda corresponde a los abonos.
- La aportación pública monetaria es un ingreso fijo para el concesionario al no depender de la demanda de los servicios.
- La partida “Otros ingresos” engloba posibles ingresos accesorios a percibir por el concesionario, estimándose su evolución con base en un incremento del 2% anual.
- La totalidad de costes previstos han sido identificados por la Administración como fijos en relación con la demanda.
- El componente económico más importante de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, que representan un 63,40%.
- Los costes de personal se verán incrementados en un 2,50%, mientras que para el resto de las partidas de costes se prevé un incremento anual del 2%.
- El PCAP contempla la cláusula de revisión de precios, si bien el análisis de su aplicación no se ha incluido en la propuesta.

3.2. Análisis crítico sobre el Escenario Base planteado por la Administración.

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

- De acuerdo con la documentación incorporada al expediente, el Ayuntamiento de Cártama ha considerado como parte de sus hipótesis para la elaboración del modelo económico, la no actualización de las

tarifas o precios unitarios de los servicios objeto del contrato, manteniéndose constantes durante toda la vigencia de este.

Sin embargo, según lo indicado en el PCAP (Cuadro resumen y Anexo 7), se contempla la posibilidad de revisar los precios del contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por lo que se desarrolla la Ley 2/2015 de 30 de marzo de desindexación de la economía española, cuando hubiese transcurrido un año desde su formalización.

La fórmula de revisión prevista establece un límite a la variación del precio del contrato objeto de revisión periódica, fijando una tasa de crecimiento máxima del 2,5%, y un valor mínimo del -1%, a efectos de moderar la influencia de variaciones extraordinarias de los índices utilizados o de variaciones puntuales erráticas, que se puedan dar en tales índices.

Dado que los costes de la concesión aumentan anualmente (en un 2.5% los gastos de personal y en un 2% en el resto de los costes), y a la vista del artículo 105 de la LCSP, debe aplicarse la fórmula de revisión de precios contemplada en el PCAP.

La fórmula para la obtención del coeficiente de revisión de tarifas recogida en el PCAP es la siguiente:

$$K_{(N+1)} = \left[a * \frac{M_{n+1}}{Mn} + b * \frac{E_{n+1}}{En} + c * \frac{X_{n+1}}{Xn} + (d + e) * \frac{Y_{n+1}}{Yn} \right] * 0,9301 + 0,0699$$

en donde:

- **a, b, c, d, e:** Pesos, en tanto por uno, de cada uno de los conceptos correspondientes a la estructura de costes de las actividades, excluidos costes financieros, amortizaciones, gastos generales y beneficio industrial.
- $\frac{M_{n+1}}{Mn}$: Incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público, conforme las leyes de presupuestos

generales del Estado, entre la fecha de revisión (n+1) y la fecha de inicio o de la última revisión (n).

- E_{n+1} : Índice de la “producción, transporte y distribución de la energía eléctrica (publicado no IPRI, sección D, división 351) en la fecha de revisión de las tarifas.
- E_n : Índice de la “producción, transporte y distribución de la energía eléctrica (publicado no IPRI, sección D, división 351) en la fecha de inicio del contrato o de la última revisión.
- X_{n+1} : Índice de la “industria manufacturera” (publicación no IPRI, sección C) en la fecha de revisión de las tarifas.
- X_n : Índice de la “industria manufacturera” en la fecha de inicio del contrato o de la última revisión.
- Y_{n+1} : Índice de garantía de competitividad publicado por el INE en la fecha de revisión de las tarifas.
- Y_n : Índice de garantía de la competitividad publicado por el INE en la fecha de inicio del contrato o de la última revisión.

La aplicación de esta fórmula para la obtención del coeficiente de revisión de tarifas recogida en el PCAP nos lleva a un incremento de precios de un 2,15% anual¹⁶.

- La partida “Otros ingresos” engloba una subvención cuantificada por el Ayuntamiento de Cártama para el primer año de contrato por un importe de 1.000 euros. Sin embargo, de acuerdo con lo indicado en el estudio de viabilidad incorporado al expediente, en el contrato no se prevén más ayudas ni subvenciones distintas a la aportación pública para hacer frente al déficit de explotación (78.000 euros anuales). Por consiguiente, al

¹⁶ Consideramos un incremento del 2.5% sobre el 61,81% correspondiente a los gastos de personal, y del 2,0% sobre el 38,19% correspondiente al resto de los costes, con lo que aplicando la fórmula obtenemos $(0,6181*1,025+0,3819*1,02)*0,9301+0,0699 = 1,0215$, lo que supone un 2,15% de incremento de precios.

tratarse de un ingreso cuya posibilidad de percepción es incierta, esta Oficina ha procedido a excluirlo del análisis del modelo económico¹⁷.

- El cálculo del flujo de caja para la valoración del proyecto concesional se ha efectuado conforme a lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, del que se deriva una tasa de descuento aplicable del 5,27%, cuya composición se analizará después en detalle.

Este escenario se resume en la siguiente tabla:

¹⁷ Consultado el solicitante en reunión celebrada de 12 de junio de 2024, manifiesta que no hay certeza sobre la convocatoria de esta subvención, sobre su cuantía y, lógicamente, sobre su posible asignación a ninguna entidad.

%	TOTAL	RENTABILIDAD	HASTA EL INICIO DEL PERIODO DE CONCESIÓN	1	2	3	4	5	6	7
100,00%	5.781.314,28	INGRESOS PREVISTOS	0,00	753.423,84	763.075,37	791.413,76	820.932,63	851.681,34	883.711,29	917.076,05
88,33%	5.106.750,33	INGRESOS VARIABLES	0,00	658.130,45	667.436,12	695.421,71	724.580,75	754.962,42	786.617,99	819.600,88
11,67%	674.563,95	INGRESOS FIJOS	0,00	95.293,39	95.639,26	95.992,04	96.351,88	96.718,92	97.093,30	97.475,16
100,00%	-4.839.222,75	COSTES PREVISTOS	0,00	-644.776,44	-659.694,65	-674.961,79	-690.586,11	-706.576,04	-722.940,22	-739.687,50
0,00%	0,00	COSTES VARIABLES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-4.839.222,75	COSTES FIJOS	0,00	-644.776,44	-659.694,65	-674.961,79	-690.586,11	-706.576,04	-722.940,22	-739.687,50
	942.091,53	RESULTADO OPERATIVO	0,00	108.647,41	103.380,73	116.451,96	130.346,52	145.105,30	160.771,07	177.388,54
	16,30%	RENTABILIDAD OPERATIVA		14,42%	13,55%	14,71%	15,88%	17,04%	18,19%	19,34%
	-707.000,00	AMORTIZACIÓN	0,00	-123.750,00	-111.750,00	-104.250,00	-104.250,00	-95.500,00	-87.500,00	-80.000,00
	235.091,53	RESULTADO OPERATIVO NETO	0,00	-15.102,59	-8.369,27	12.201,96	26.096,52	49.605,30	73.271,07	97.388,54
	4,07%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA		-2,00%	-1,10%	1,54%	3,18%	5,82%	8,29%	10,62%
	TASA DE DESCUENTO :	5,27%								
	942.091,53	FLUJOS DE CAJA OPERATIVOS	0,00	108.647,41	103.380,73	116.451,96	130.346,52	145.105,30	160.771,07	177.388,54
	-707.000,00	INVERSIONES	-707.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-707.000,00	INVERSIONES NUEVAS	-707.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	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
	235.091,53	FLUJOS DE CAJA CON INVERSIÓN	-707.000,00							
	49.660,65	FLUJOS DE CAJA DESCONTADOS	-707.000,00	103.208,33	93.288,98	99.823,54	106.140,46	112.243,23	118.135,43	123.820,69
		FLUJOS DE CAJA ACUMULADOS DESCONTADOS	-707.000,00	-603.791,67	-510.502,70	-410.679,16	-304.538,70	-192.295,47	-74.160,04	49.660,65

Tabla 7. Escenario Base ajustado

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

942.091,53	RESULTADO OPERATIVO
16,30%	RENTABILIDAD OPERATIVA
49.660,65	VAN
7	PAY-BACK DESCONTADO
4,07%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
7,01%	TIR

Tabla 8. Indicadores financieros del escenario base ajustado

Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio

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

Se ha procedido a calcular el punto muerto del proyecto concesional reduciendo la demanda de los distintos servicios objeto del contrato que conforman los ingresos variables. De este modo se llega a la conclusión de que sería necesaria **una disminución de la demanda de los servicios en un 1,20%** en todos los años del contrato para alcanzar el punto muerto. Esto significaría que el número de usuarios se situaría, para la totalidad del periodo concesional, en:

- Demanda abonos: 120.485 usuarios
- Demanda matrículas: 5.881 usuarios
- Demanda entradas: 7.142 usuarios
- Demanda cursos de natación: 7.482 usuarios
- Demanda cursos de pádel: 4.081 usuarios
- Demanda alquileres: 11.688 alquileres

3.3. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad.

Adicionalmente, esta Oficina ha realizado un análisis de sensibilidad de la TIR del concesionario considerando distintos niveles de demanda del servicio. Los resultados obtenidos se reflejan en la tabla y gráfico siguientes:

Evolución de demanda	TIR
1,00%	8,44%
0,00%	7,01%
-0,50%	6,29%
-1,00%	5,56%
-1,20%	5,27%
-2,00%	4,07%
-3,00%	2,54%
-5,00%	-0,65%

Tabla 9. Análisis de sensibilidad de la TIR frente a variaciones de la demanda

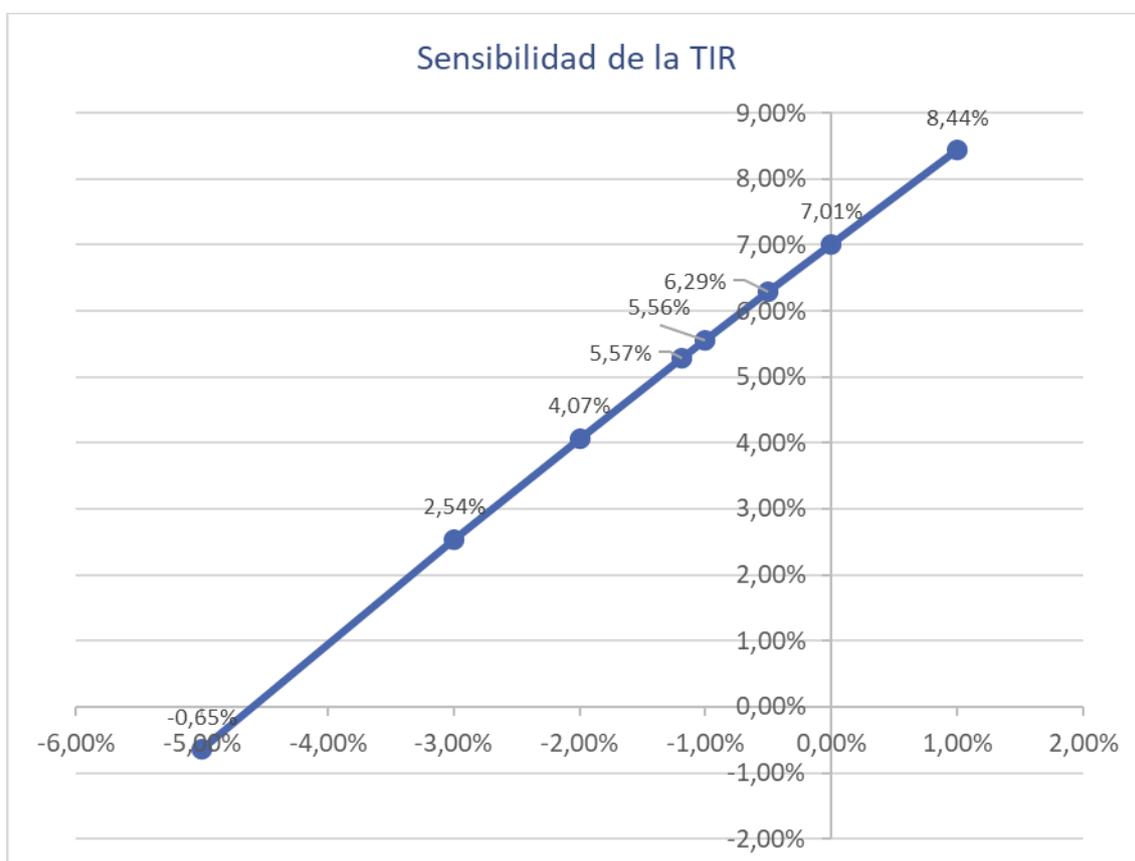


Gráfico 3: Análisis de sensibilidad de la tasa interna de retorno

A partir de lo anterior se aprecia la posible repercusión que tendría en la TIR del concesionario la aplicación de la revisión de precios recogida en los pliegos. Los resultados obtenidos permiten concluir que pequeñas desviaciones en las previsiones de evolución de demanda de los ingresos variables, comportarían variaciones significativas en la tasa interna de retorno del proyecto concesional.

La tabla y gráfico que muestran la sensibilidad del valor actualizado neto (VAN) frente a variaciones de la demanda, se muestra a continuación:

Evolución de demanda	VAN
1,00%	91.137,68
0,00%	49.660,65
-0,50%	28.922,13
-1,00%	8.183,61
-1,20%	12,64
-2,00%	-33.293,42
-3,00%	-74.770,46
-5,00%	-157.724,53

Tabla 10. Análisis de sensibilidad del VAN frente a variaciones de la demanda

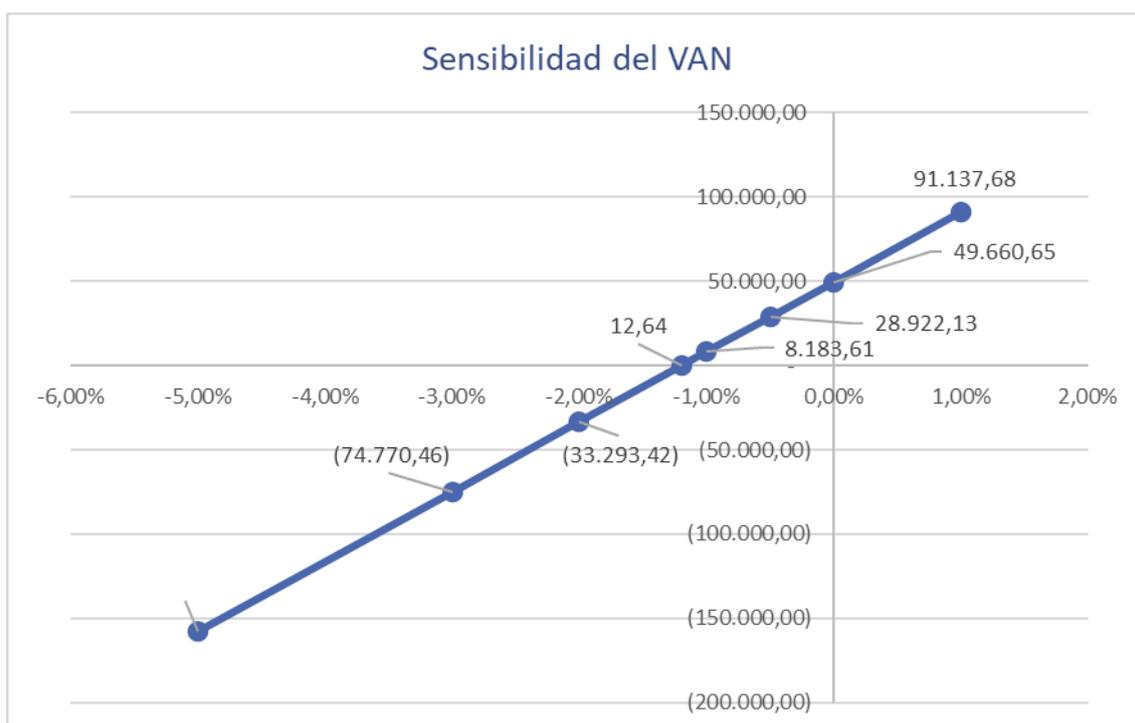


Gráfico 4: Análisis de sensibilidad del valor actualizado neto

4. Revisión del plazo establecido para el proyecto concesional

El periodo de duración previsto en la documentación remitida por el Ayuntamiento de Cártama es de 10 años más una prórroga de 2 años.

Dicho plazo de duración debe evaluarse conforme a lo establecido en el artículo 29 de la LCSP, cuyo apartado 6 indica al respecto que: *“si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la*

misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos. Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión”.

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

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

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

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

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

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

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.”*

4.1. Análisis de la tasa de descuento

En relación con la tasa de descuento a aplicar, esta se ha calculado conforme al artículo 10 del RD 55/2017 previamente señalado, utilizando los datos actualizados del Banco de España.

La tasa de descuento indicada se ha empleado a los efectos de calcular la TIR del proyecto concesional, así como informar del Valor Actual Neto (VAN) del mismo.

Para dicho cálculo se han tenido en cuenta los siguientes valores:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
Ene-24	Feb-24	Mar-24	Abr-24	May-24	Jun-24
3,19	3,27	3,19	3,28	3,30	3,36
Tasa Descuento Calculada (RD55-2017 Art.10.2.b)					5,27%

Tabla 11. Tasa de descuento según art. 10.2.b) del RD 55/2017

Por tanto, en el momento de emitirse este informe, en el cálculo de la tasa de descuento se utiliza los meses comprendidos entre enero de 2024 y junio de 2024, estableciéndose el resultado de una tasa del **5,27%**.

4.2. Verificación y análisis del periodo de recuperación de la inversión

Tal y como ha sido indicado previamente, la Administración contratante prevé la realización de inversiones por parte del concesionario que ascienden a un total de 707.000 euros, en el inicio de la concesión.

Tomando los flujos de caja establecidos en el escenario base que ha sido ajustado por esta Oficina y aplicando la tasa de descuento mencionada, el periodo de recuperación de las inversiones se alcanzaría a los 7 años de explotación del contrato.

En conclusión, conforme a la aplicación del artículo 29 de la LCSP y del artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 17 de febrero, **no estaría fundamentado establecer un periodo de duración para este contrato superior a 7 años.**

5. Análisis de transferencia de riesgo operacional.

El artículo 15 de la LCSP define el contrato de concesión de servicios como aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contraprestación venga constituida, bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato, o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio. El segundo apartado

de este artículo señala además que el derecho de explotación de los servicios debe implicar la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados para el contrato de concesión de obras en el apartado cuarto del artículo 14 de la propia LCSP.

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

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

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

En el contrato objeto de estudio, **la práctica totalidad de los ingresos tienen naturaleza variable (88,33% del total)**. En la cuantificación de dichos ingresos, se han considerado los precios unitarios por tipología de servicio y las previsiones de demanda asociadas a cada uno de ellos. De estas variables, el precio de los servicios viene determinado por los pliegos que rigen la contratación, no estando prevista, en principio, su modificación¹⁸. Por consiguiente, la variable principal que podría poner en riesgo el proyecto sería el número de usuarios.

Teniendo en cuenta el escenario de **punto muerto** analizado por esta Oficina, se estima que sería necesario que se produjera **una caída de la demanda de más de un 1,20%** en todos los años del contrato, para alcanzar una rentabilidad económico-financiera negativa. Se trata de un supuesto que parece probable que se pudiera producir en las “condiciones normales de funcionamiento”, tal y

¹⁸ Con la salvedad de la aplicación de la revisión de precios de conformidad con la fórmula y requisitos contenidos en el PCAP.

como contempla la LCSP al definir la transferencia de riesgo operacional al contratista.

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

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

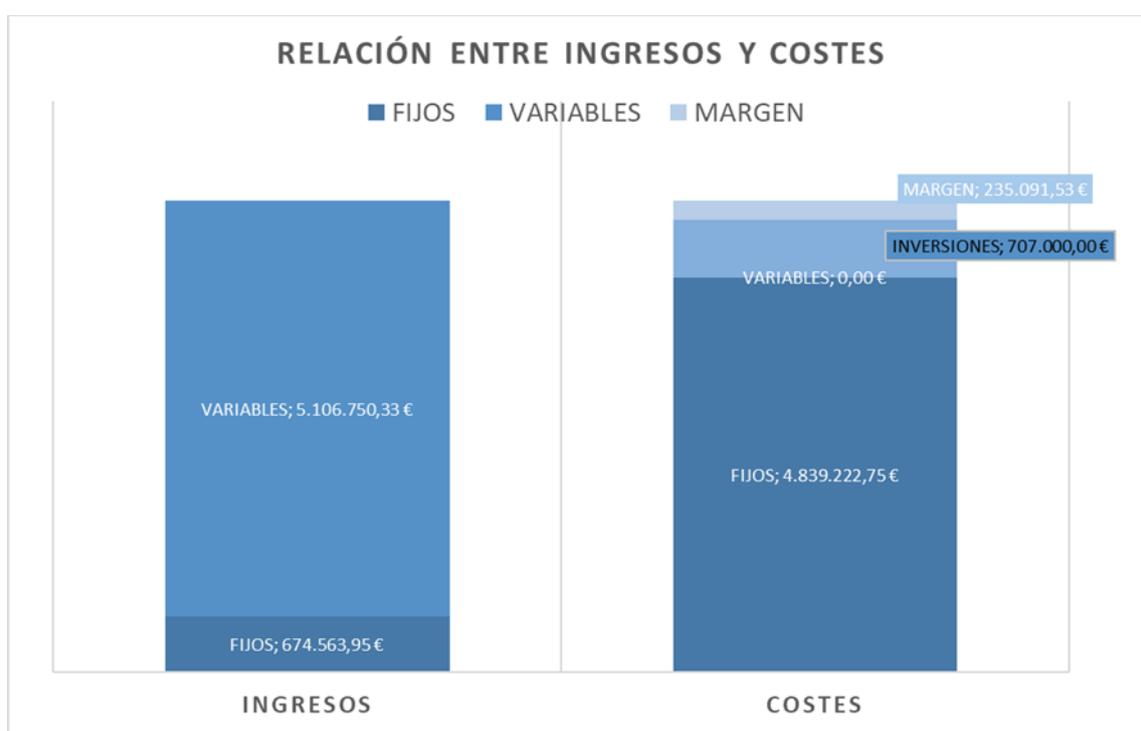


Gráfico 5: Estructura de ingresos y costes concesionales

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

En cumplimiento del apartado primero del artículo 333 de la LCSP, esta Oficina analizará la sostenibilidad financiera de la concesión teniendo en cuenta cómo afecta los criterios de adjudicación con repercusión directa en la proyección económica de la misma, es decir, cómo las ofertas económicas presentadas por los licitadores pueden repercutir en la rentabilidad final del proyecto concesional.

El análisis efectuado por esta Oficina tiene como objetivo conocer el comportamiento de la rentabilidad y, por tanto, de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional, en función de las posibles ofertas que realice el concesionario.

En el Anexo 5 del PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes, entre los que se encuentra la oferta económica del licitador en relación con la aportación pública monetaria (establecida como un máximo). Al respecto, se ha analizado el impacto en la rentabilidad del proyecto de una eventual bajada en dicha aportación ofertada por los licitadores, dejando el resto de las variables constantes. Con este criterio de adjudicación se puede alcanzar una puntuación máxima de 25 puntos sobre los 50 de criterios evaluables mediante fórmulas y sobre los 100 que se distribuyen en total como puntuación máxima en el proceso de evaluación de ofertas.

En la tabla y gráfico, mostrados a continuación, se recoge un análisis del impacto que tendría en la TIR y el VAN del proyecto las posibles bajadas de la aportación pública en las ofertas:

Bajadas aportación	VAN (€)	TIR (%)
0,0%	49.660,65	7,01%
10,00%	4.965,26	5,45%
11,11%	0	5,27%
20,00%	- 39.730,13	3,84%
30,00%	- 84.425,51	2,20%
43,05%	- 142.752,99	0,00%
50,00%	- 173.816,29	-1,20%
75,00%	- 285.554,75	-5,77%

Tabla 12. Análisis de la influencia de la aportación en la TIR y el VAN



Gráfico 6: Análisis de la variación del VAN con la aportación pública

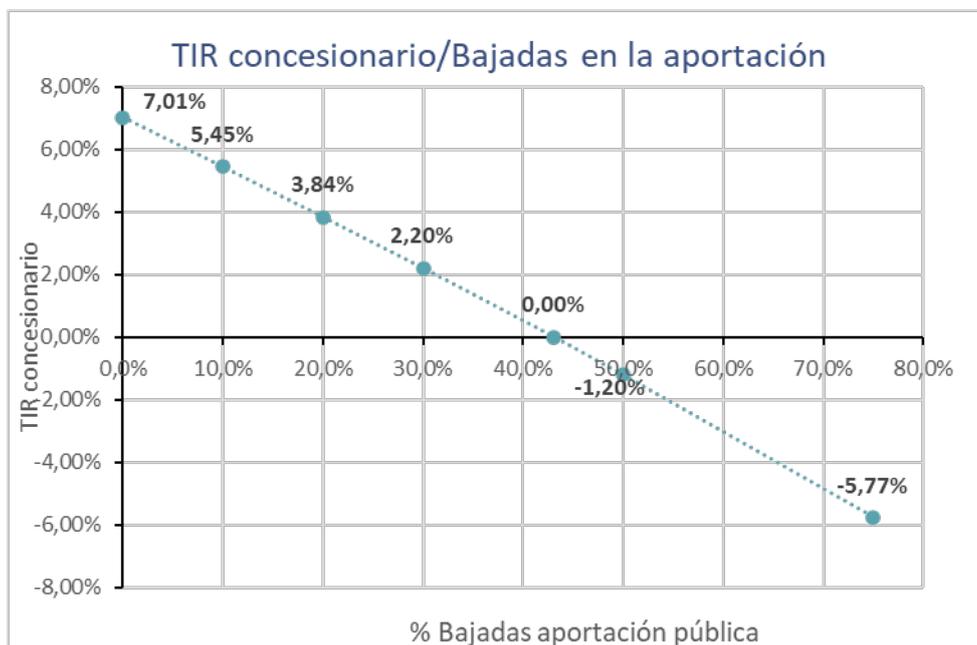


Gráfico 7: Análisis de la variación de la TIR con la aportación pública

Observando las tablas y gráficos anteriores, se puede comprobar que con una disminución aproximada del **11,11%** de la aportación pública monetaria prevista, manteniendo el resto de las variables inalteradas, el VAN del concesionario sería nulo (o lo que es lo mismo, la TIR pasaría a igualar la tasa de descuento con la que se valora el proyecto concesional). Esto significa que si se adjudicara este contrato con una bajada de la aportación superior a dicho porcentaje del 11,11% se podría poner en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión, conforme a la información facilitada en el expediente.

Otros compromisos que están incluidos entre los criterios de adjudicación evaluables de forma automática son:

- Bolsa de horas anuales destinadas a la promoción de las instalaciones y servicios objeto del contrato, se valorará hasta 10 puntos máximo de un total de 50 puntos.
- Ampliación del horario de apertura establecido, con una valoración máxima de 15 puntos el total de 50 puntos.

Los compromisos que pudieran asumirse en el marco de estos dos criterios de valoración podrían suponer modificaciones en los escenarios analizados, si bien con un impacto menor que el de la reducción de la oferta económica anteriormente evaluado.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Teniendo en cuenta los anteriores elementos de 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 objetivo principal a alcanzar con este contrato es la gestión y explotación de la Ciudad Deportiva de Cártama, comprendiendo la gestión de todos los servicios englobados en el catálogo del centro y definidos en los pliegos que rigen el contrato.

Según manifiesta el Ayuntamiento de Cártama, existe una necesidad de disponer de mayores y mejores servicios deportivos que promuevan la práctica del deporte y den respuesta a la demanda existente de su población. Asimismo, destaca la Administración la relevancia de la actividad física en la mejora de la calidad de vida, la salud de quienes lo practican y el favorecimiento de las relaciones sociales.

El Ayuntamiento de Cártama carece de los medios materiales y personales requeridos para llevar a cabo una gestión directa del servicio, por lo que manifiesta la necesidad de recurrir a la contratación de una entidad especializada que cuente con la suficiente experiencia y medios para ello.

En la Memoria explicativa incorporada al expediente, la Administración contratante ha incluido la justificación de las ventajas cualitativas y cuantitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión frente a otros tipos contractuales. En este sentido, cabe señalar la inclusión en la documentación presentada de un análisis comparativo de las tres posibles modalidades de gestión que podrían plantearse en relación con los costes asociados a dicha gestión en los que incurriría el Ayuntamiento de Cártama (modalidad de concesión de servicios, modalidad de gestión directa por la Administración y modalidad de prestación de servicios).

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 expuesto en el análisis de escenarios, el proyecto concesional definido con una duración de 7 años obtiene los siguientes datos desde la perspectiva económico-financiera:

- Una inversión de 707.000 euros, que suponen el 12,23% de los ingresos totales previstos, unos ingresos variables que superan el 88% del total y unos costes que por su naturaleza se han considerado fijos en su totalidad.
- Un VAN de 49.660,65 euros y una TIR de 7.01%.
- El punto muerto se encuentra relativamente próximo al escenario base ajustado, obteniéndose una rentabilidad económico-financiera nula con una tasa de descuento del 5,27%, si se produjera un descenso en la demanda prevista del 1,20% en todos los años de la concesión.

Atendiendo a la variabilidad de la demanda, con la posibilidad, eso sí de amortiguar al menos en parte el efecto de los incrementos de costes mediante la fórmula de revisión de precios prevista, 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 7 años de la concesión.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Cártama y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del *Contrato de concesión de servicios para la gestión y explotación de la zona de aguas de la Ciudad Deportiva de Cártama*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- De acuerdo con la **documentación aportada y las estimaciones** tanto de demanda e ingresos, como de costes e inversiones, se considera que **han sido suficientes** para realizar el presente informe preceptivo de evaluación básica, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.
- En 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, y del artículo 56 del Real Decreto-ley 36/2020, **no estaría justificada una duración de la concesión superior a 7 años.**
- Respecto al **riesgo operacional** que debería asumir el contratista, puede concluirse que, de acuerdo con la información facilitada, **el riesgo asumido por el concesionario no es desdeñable en condiciones normales de funcionamiento.** El concesionario está expuesto a las incertidumbres del mercado y no tiene garantizada la cobertura de sus costes ni la recuperación de la inversión, 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 procedentes del Ayuntamiento y de terceros, así como de los costes del 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 de Cártama, se considera que la **rentabilidad económico-financiera** del proyecto y resto de indicadores económicos se podrían entender **razonablemente equilibrada con el riesgo asumido en la concesión durante los 7 años** de plazo máximo de la misma.
- El establecimiento de un marco adecuado para la correcta ejecución del contrato y su sostenibilidad financiera aconseja **vigilar los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas** atendiendo a lo dispuesto en el PCAP y en el artículo 149 de la LCSP, así como a los análisis efectuados en este informe al amparo de los datos e información facilitada por el propio Ayuntamiento de Cártama. En este sentido, resulta especialmente relevante el importe correspondiente a la aportación pública monetaria, cuyo análisis se recomienda, teniendo en cuenta que dicha aportación puede reducirse en función de las ofertas presentadas por los licitadores.

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS LAS PETICIONES DE ESTA OFICINA

1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 7 de mayo de 2024

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmado por el órgano competente.
- Memoria explicativa del procedimiento de contratación de la concesión de servicios del Centro de Agua de Cártama.
- Estudio de viabilidad para la contratación de la concesión de servicios del Centro de Agua de Cártama.
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir este contrato.
- Informe favorable de los servicios jurídicos del Ayuntamiento de Cártama sobre la propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del contrato.
- Cálculos estudio económico de la concesión, en formato reutilizable (hoja de cálculo).
- Memoria justificativa de la fórmula de revisión de precios.
- Propuesta de estructura de costes de la actividad asociada a este contrato.

2. Documentación adicional facilitada el día 30 de mayo de 2024

- Oficio de remisión de subsanación.
- Memoria explicativa del procedimiento de contratación de la concesión de servicios del Centro de Agua de Cártama.
- Estudio de viabilidad para la contratación de la concesión de servicios del Centro de Agua de Cártama.
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- Informe favorable de los servicios jurídicos del Ayuntamiento de Cártama sobre la propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares subsanada.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares del contrato.
- Cálculos estudio económico de la concesión, en formato reutilizable (hoja de cálculo).
- Memoria justificativa de la fórmula de revisión de precios.
- Propuesta de estructura de costes de la actividad asociada a este contrato.

3. Documentación adicional facilitada el día 12 de junio de 2024, como resultado de la reunión mantenida con los solicitantes ese mismo día.

- Oficio de remisión de subsanación.
- Memoria explicativa del procedimiento de contratación de la concesión de servicios del Centro de Agua de Cártama.
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- Informe jurídico sobre la propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- Memoria justificativa de la fórmula de revisión de precios.
- Informe de respuesta a la solicitud de información adicional.

ANEXO II. DETALLE DE LA ESTIMACIÓN DE DEMANDA POR TIPOLOGÍAS DE SERVICIO, EN CADA PERÍODO EN QUE SE PRESTA Y ACUMULADA PARA TODA LA DURACIÓN CONCESIONAL PROYECTADA.

Se detalla a continuación, para cada tipo de servicio, el número de usuarios que ha estimado el Ayuntamiento de Cártama:

Matrículas y entradas:

Tipos de entrada	Periodicidad	Usuarios estimados/periodo
Cuota inscripción (matrícula)	Mensual	118
Entrada general	Mensual	50
Entrada reducida	Mensual	27
Total		195

Abonos:

Tipos de abonos	Periodicidad	Usuarios estimados/periodo
Abono Individual	Mensual	697
Abono Joven	Mensual	97
Abono Tercera Edad	Mensual	78
Abono Discapacitado	Mensual	42
Abono Familiar	Mensual	315
Abono Miembro Familiar (<4 años)	Mensual	64
Abono Miembro Familiar (5-23 años)	Mensual	124
Total		1.417

Cursos de natación:

Cursos de natación	Periodicidad	Usuarios estimados/periodo
Curso de Natación Bebés	Trimestral	17
Curso de Natación Intensivo Quincena	Quincenal	40
Curso de Natación Infantil Iniciación	Trimestral	52
Curso de Natación Infantil Medio	Trimestral	29
Curso de Natación Infantil Perfeccionamiento	Trimestral	36
Curso de Natación Adulto Perfeccionamiento	Trimestral	20
Curso de Natación Embarazadas	Trimestral	19

Cursos de natación	Periodicidad	Usuarios estimados/periodo
Curso de Natación Terapéutica	Trimestral	32
Curso de Natación Bebés (no abonados)	Trimestral	4
Curso de Natación Intensivo Quincena (no abonados)	Quincenal	10
Curso de Natación Infantil Iniciación (no abonados)	Trimestral	13
Curso de Natación Infantil Medio (no abonados)	Trimestral	7
Curso de Natación Infantil Perfeccionamiento (no abonados)	Trimestral	9
Curso de Natación Adulto Perfeccionamiento (no abonados)	Trimestral	5
Curso de Natación Embarazadas (no abonados)	Trimestral	5
Curso de Natación Terapéutica (no abonados)	Trimestral	8
Total		306

Cursos de pádel:

Cursos de pádel	Periodicidad	Usuarios estimados/periodo
Curso de Pádel (1 día/semana)	Mensual	16
Curso de Pádel (2 días/semana)	Mensual	28
Total		44

Alquileres:

Alquileres	Periodicidad	Alquileres estimados/periodo
Alquiler Pista de Pádel 90' con luz artificial	Mensual	60
Alquiler Pista de Pádel 90' sin luz artificial	Mensual	56
Alquiler 1 calle piscina 60'	Mensual	4
Alquiler 2 calles piscina 60'	Mensual	2
Alquiler 1 calle piscina 120'	Mensual	1
Alquiler 1/2 piscina pequeña 60'	Mensual	1
Alquiler Sala de usos múltiples 60'	Mensual	2
Total		126

La demanda de cada tipología de servicios para el total del periodo concesional se recoge en la tabla siguiente:

Tipología de servicio	Demanda total del proyecto (12 años)
Abonos	209.054
Matrículas	10.204
Entradas	12.393
Cursos natación	10.300
Cursos natación intensivo	2.682
Cursos pádel	7.082
Alquileres	20.279

ANEXO III. DETALLE DE LAS TARIFAS ESTABLECIDAS EN EL PPT PARA CADA TIPO DE SERVICIO, JUNTO CON LA ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE USUARIOS CORRESPONDIENTE.

Detalle de las tarifas (sin IVA) establecidas en el PPT para cada tipo de servicio, junto con la estimación del número de usuarios correspondiente:

Abonos

Tipos de abonos	Periodicidad	Usuarios estimados/periodo	Precio en € (sin IVA)
Abono Individual	Mensual	697	33,02
Abono Joven	Mensual	97	24,75
Abono Tercera Edad	Mensual	78	24,75
Abono Discapacitado	Mensual	42	21,45
Abono Familiar	Mensual	315	58,64
Abono Miembro Familiar <4 años	Mensual	64	0,00
Abono Miembro Familiar 5-23 años	Mensual	124	6,57
Total		1.417	

Matrículas y entradas

Tipología	Periodicidad	Usuarios estimados/periodo	Precio (sin IVA)
Cuota inscripción (matrícula)	Anual	118	24,79
Entrada general	Mensual	50	4,96
Entrada reducida	Mensual	27	4,09
Total		77	

Cursos

Cabe señalar que, en el caso de los cursos de natación, el Ayuntamiento de Cártama ha establecido distintos precios en función de si se tratan de usuarios abonados o no abonados, tal y como se aprecia en la siguiente tabla:

Cursos	Periodicidad	Usuarios estimados/periodo	Precio en € (sin IVA)
Cursos de natación			
Curso de Natación Bebés	Trimestral	17	37,19
Curso de Natación Intensivo Quincena	Quincenal	40	37,19
Curso de Natación Infantil Iniciación	Trimestral	52	53,72
Curso de Natación Infantil Medio	Trimestral	29	53,72
Curso de Natación Infantil Perfeccionamiento	Trimestral	36	53,72
Curso de Natación Adulto Perfeccionamiento	Trimestral	20	53,72
Curso de Natación Embarazadas	Trimestral	19	56,20
Curso de Natación Terapéutica	Trimestral	32	56,20
Curso de Natación Bebés (no abonados)	Trimestral	4	74,38
Curso de Natación Intensivo Quincena (no abonados)	Quincenal	10	37,19
Curso de Natación Infantil Iniciación (no abonados)	Trimestral	13	107,44
Curso de Natación Infantil Medio (no abonados)	Trimestral	7	107,44
Curso de Natación Infantil Perfeccionamiento (no abonados)	Trimestral	9	107,44
Curso de Natación Adulto Perfeccionamiento (no abonados)	Trimestral	5	107,44
Curso de Natación Embarazadas (no abonados)	Trimestral	5	112,40
Curso de Natación Terapéutica (no abonados)	Trimestral	8	112,40
Cursos de pádel			
Curso de Pádel 1 día/semana (abonado/no abonado)	Mensual	16	37,19
Curso de Pádel 2 día/semana (abonado/no abonado)	Mensual	28	37,19

Alquileres

Alquileres	Periodicidad	Alquileres estimados/periodo	Precio en € (sin IVA)
Alquiler Pista de Pádel 90´ con luz artificial	Mensual	60	14,88
Alquiler Pista de Pádel 90´ sin luz artificial	Mensual	56	11,57
Alquiler 1 calle piscina 60´	Mensual	4	20,00
Alquiler 2 calles piscina 60´	Mensual	2	36,85
Alquiler 1 calle piscina 120´	Mensual	1	36,85
Alquiler 1/2 piscina pequeña 60´	Mensual	1	27,38
Alquiler Sala de usos múltiples 60´	Mensual	2	53,68
Total		126	

ANEXO IV. ESCENARIO DE PUNTO MUERTO CON CAÍDA LA DEMANDA PREVISTA DE -1,20%

%	TOTAL	RENTABILIDAD	HASTA EL INICIO DEL PERIODO DE CONCESIÓN	1	2	3	4	5	6	7
100,00%	5.720.186,48	INGRESOS PREVISTOS	0,00	745.546,02	755.086,16	783.089,56	812.259,40	842.644,44	874.295,47	907.265,43
88,21%	5.045.622,53	INGRESOS VARIABLES	0,00	650.252,63	659.446,91	687.097,52	715.907,52	745.925,52	777.202,17	809.790,26
11,79%	674.563,95	INGRESOS FIJOS	0,00	95.293,39	95.639,26	95.992,04	96.351,88	96.718,92	97.093,30	97.475,16
100,00%	-4.839.222,75	COSTES PREVISTOS	0,00	-644.776,44	-659.694,65	-674.961,79	-690.586,11	-706.576,04	-722.940,22	-739.687,50
0,00%	0,00	COSTES VARIABLES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-4.839.222,75	COSTES FIJOS	0,00	-644.776,44	-659.694,65	-674.961,79	-690.586,11	-706.576,04	-722.940,22	-739.687,50
	880.963,73	RESULTADO OPERATIVO	0,00	100.769,58	95.391,52	108.127,77	121.673,29	136.068,40	151.355,25	167.577,92
	15,40%	RENTABILIDAD OPERATIVA		13,52%	12,63%	13,81%	14,98%	16,15%	17,31%	18,47%
	-707.000,00	AMORTIZACIÓN	0,00	-123.750,00	-111.750,00	-104.250,00	-104.250,00	-95.500,00	-87.500,00	-80.000,00
	173.963,73	RESULTADO OPERATIVO NETO	0,00	-22.980,42	-16.358,48	3.877,77	17.423,29	40.568,40	63.855,25	87.577,92
	3,04%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA		-3,08%	-2,17%	0,50%	2,15%	4,81%	7,30%	9,65%
	TASA DE DESCUENTO :	5,27%								
	880.963,73	FLUJOS DE CAJA OPERATIVOS	0,00	100.769,58	95.391,52	108.127,77	121.673,29	136.068,40	151.355,25	167.577,92
	-707.000,00	INVERSIONES	-707.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	173.963,73	FLUJOS DE CAJA CON INVERSIÓN	-707.000,00							
	12,64	FLUJOS DE CAJA DESCONTADOS	-707.000,00	95.724,88	86.079,65	92.687,97	99.077,89	105.252,92	111.216,64	116.972,68
		FLUJOS DE CAJA ACUMULADOS DESCONTADOS	-707.000,00	-611.275,12	-525.195,47	-432.507,50	-333.429,60	-228.176,68	-116.960,04	12,64