

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

25008

Concesión de servicio público de explotación, mantenimiento y conservación del vertedero para residuos no peligrosos de la Mancomunidad del Sur y Red de Estaciones de Transferencia

Mancomunidad del Sur

Abril 2025

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 02/2025

Nº Expediente órgano solicitante: 113/2022

Tipo de informe: Ordinario

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Concesión de servicio público de explotación, mantenimiento y conservación del vertedero para residuos no peligrosos de la Mancomunidad del Sur y Red de Estaciones de Transferencia

Entidad solicitante: Mancomunidad del Sur

Órgano contratación: Corporación Local

Fecha solicitud inicial: 03/01/2025

Fecha recepción información complementaria: 20/02/2025 y 11/03/2025



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

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

Oficina Nacional de Evaluación

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

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

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

Este informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada el día 25 de abril de 2025. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

INDICE

I. INTRODUCCIÓN	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 del servicio público de gestión del vertedero para residuos no peligrosos de la Mancomunidad del Sur y Red de Estaciones de Transferencia”.....	8
4. Elementos económicos del contrato.	9
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	12
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS.....	13
1. Aspectos económico-financieros 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.....	17
3. Estimación de inversiones	19
4. Estimación de costes	20
5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto	23
5.1. Escenario Base	23
5.2. Análisis crítico del escenario base.....	24
5.3. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio	28
5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	29
5.5. Escenario Alternativo por reducción del plazo concesión a 4 años .	32
5.6. Escenario Alternativo por reducción del plazo concesión a 3 años .	32
6. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	33
7. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	35
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO	37
1. Idoneidad del modelo de concesión.....	37
2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto	38
VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	40

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	42
ANEXO II. VOLUMEN TONELADAS DISPONIBLES Y ESTIMADAS	44
ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES	45
ANEXO IV. ESCENARIO PUNTO MUERTO DEMANDA.....	46
ANEXO V. ESCENARIO ALTERNATIVO 4 AÑOS CONCESIÓN.....	48
ANEXO VI. ESCENARIO ALTERNATIVO 3 AÑOS CONCESIÓN.....	50

INDICE TABLAS

Tabla 1. Desglose del presupuesto base de licitación del primer año.....	11
Tabla 2. Desglose del valor estimado del contrato.....	11
Tabla 3. Distribución de los ingresos.....	13
Tabla 4. Demanda histórica DC Pinto	15
Tabla 5. Demanda histórica Estaciones de Transferencia	16
Tabla 6. Previsión de demanda en las Estaciones de Transferencia (t).....	16
Tabla 7. Estimación de la demanda total en toneladas	17
Tabla 8. Precio por tonelada previsto para la concesión (€/t)	18
Tabla 9. Ingresos tarifarios corregidos en el periodo concesional (€)	18
Tabla 10. Ingresos totales corregidos del concesionario en el periodo concesional (€)	19
Tabla 11. Desglose inversiones	20
Tabla 12. Desglose costes primer año, costes totales y % durante periodo concesional	22
Tabla 13. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	25
Tabla 14. Resultados del Escenario Base Ajustado.....	27
Tabla 15. Resultados del Escenario Punto Muerto	29
Tabla 16. Análisis sensibilidad por variación demanda	30
Tabla 17. Resultados del Escenario Alternativo plazo concesión 4 años.....	32
Tabla 18. Resultados del Escenario Alternativo plazo concesión 4 años.....	32
Tabla 19. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	35
Tabla 20. Ratio Sector de actividad (CNAE): Indicar sector. Fuente: Central de Balances del Banco de España.....	38

INDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Distribución de ingresos ajustados del proyecto concesional	27
Gráfico 2. Distribución de coste ajustados del proyecto concesional	28
Gráfico 3. Sensibilidad del VAN	30
Gráfico 4. Sensibilidad de la TIR	31
Gráfico 5. Sensibilidad del VAN	36
Gráfico 6. Sensibilidad de la TIR	36

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

Asimismo, la ONE informará los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, respecto de las concesiones de obras y concesiones de servicios que hayan sido informadas previamente de conformidad con las letras a) y b) anteriores o que, sin haber sido informadas, supongan la incorporación en el contrato de alguno de los elementos previstos en éstas, siempre y cuando el valor estimado del contrato sea superior a un millón de euros.

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

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

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

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

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

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 3 de enero de 2025, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte de la Mancomunidad del Sur (en adelante, Mancomunidad), para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista de la “Concesión del servicio público de gestión del vertedero para residuos no peligrosos de la Mancomunidad del Sur y Red de Estaciones de Transferencia”, siendo la Asamblea de la Mancomunidad el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 20 de febrero y 11 de marzo de 2025. No es hasta esta última fecha en la que se entiende que el expediente se encontraba en condiciones de ser objeto del análisis correspondiente a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

Mediante Acuerdo de la Asamblea de la Mancomunidad de 10 de marzo de 2015, se adjudicó el contrato de gestión del servicio público denominado “Explotación de las Instalaciones de transferencia y eliminación de residuos domésticos de la Comunidad de Madrid cedidas a la Mancomunidad del Sur”, que en la actualidad se encuentra prorrogado.

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 la Mancomunidad, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** la solicitud ha sido presentada por la Mancomunidad, como entidad local, por lo que 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 de la Administración solicitante.

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 20 de febrero y 11 de marzo de 2025 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

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

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

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

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

3. Objeto del “Contrato de concesión del servicio público de gestión del vertedero para residuos no peligrosos de la Mancomunidad del Sur y Red de Estaciones de Transferencia”.

El **objeto** de este contrato es la concesión del servicio público de explotación, mantenimiento y conservación del vertedero para residuos no peligrosos de la Mancomunidad del Sur ubicado en los términos municipales de Pinto, Getafe y San Martín de la Vega (específicamente, del depósito controlado, denominado en adelante, DC Pinto), así como de la red de cuatro estaciones de transferencia en los términos municipales de Leganés, Las Rozas de Madrid, Colmenar de Oreja y Colmenar del Arroyo (en adelante, ET), y el mantenimiento post-clausura del vertedero para residuos no peligrosos en el término municipal de Colmenar de Oreja (en adelante, vertedero de Colmenar de Oreja).

El objeto del contrato incluirá:

- Las operaciones de explotación, mantenimiento y conservación del DC Pinto, incluyendo todos sus elementos técnicos, instalaciones, vehículos, maquinaria adscrita, edificaciones y obra civil, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable y especialmente con las estipulaciones de la Autorización Ambiental Integrada (Exp. ACIC-AAI-5.019/11) que resulten de aplicación al vertedero para residuos no peligrosos.
- Las operaciones de explotación, mantenimiento y conservación de la red de cuatro ET, incluyendo todos sus elementos técnicos, instalaciones, vehículos, maquinaria adscrita, edificaciones y obra civil.
- Las operaciones de mantenimiento y conservación del vertedero de Colmenar de Oreja, de acuerdo con lo establecido en la normativa que resulte de aplicación.
- La dotación para el servicio a la Mancomunidad del equipamiento mecánico, maquinaria y vehículos necesarios para la operación de las instalaciones definidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante, PPT), así como todos aquellos no previstos inicialmente cuyo uso sea necesario a criterio del contratista.

- La tramitación ante el organismo ambiental competente de cuantas modificaciones precise la Autorización Ambiental Integrada de la que es titular la Mancomunidad, sean tanto de carácter sustancial, como no sustancial, para adecuarla a la operativa de las instalaciones.

Según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, PCAP) remitido por la Mancomunidad, en la cláusula 7, la duración del contrato de concesión es de 8 años: 5 años de duración inicial del contrato y 3 años de posibles prórrogas, renovables anualmente.

Ya se anticipa que, tras los análisis que se llevarán a cabo en este informe, y según lo recogido en la cláusula 10 y el Anexo VI del PCAP, la recuperación de la inversión se produce en un período de 4 años que, al ser inferior a 5 años, no permitiría justificar una duración superior a estos 5 años, de acuerdo con el artículo 29.6 de la LCSP.

En el PCAP se recoge la propuesta de no dividir en lotes el contrato, para obtener una mayor eficiencia y coordinación de la ejecución de las prestaciones y facilitar el aprovechamiento de las economías de escala y la optimización del control de la ejecución global del contrato.

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

90512000-9 Servicios de transporte de desperdicios

90513000-6 Servicios de tratamiento y eliminación de desperdicios y residuos no peligrosos.

90513500-1 Tratamiento y eliminación de líquidos residuales.

4. Elementos económicos del contrato.

El sistema de **retribución al concesionario** previsto en este contrato implica que los ingresos son en función del precio por tonelada y el volumen de toneladas de entrada para cada uno de los servicios prestados, considerándose en su totalidad **variables** y de carácter **público**, al ser abonados por la Mancomunidad.

Se han considerado cuatro ingresos diferentes dependiendo de la tipología de residuos y de la instalación de tratamiento de cada servicio prestado, cuyos precios serán ofertados por el concesionario. Detallamos a continuación estos cuatro tipos de ingresos de explotación contemplados:

³ Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV.

1. **Ingreso por eliminación de residuos** domésticos y asimilables: precio en euros por tonelada pagado al concesionario por la eliminación en el vertedero de residuos no peligrosos de todos los residuos domésticos y asimilables autorizados por la Autorización Ambiental Integrada (AAI), incluidos aquellos residuos con código LER 191212⁴ (lista europea de residuos, en adelante LER) correspondiente a rechazos de las instalaciones públicas de tratamiento existentes en la actualidad (planta de selección de envases ligeros, planta de compostaje y biometanización y planta municipal de Fuenlabrada), así como de particulares autorizados para depositar este código de la LER en vertedero.
2. **Ingreso por transferencia de residuos** domésticos: precio en euros por tonelada pagado al concesionario por la transferencia de cualquier fracción de residuos domésticos de origen municipal desde cualquiera de las cuatro instalaciones de transferencia hasta el vertedero de residuos no peligrosos, la planta de selección de envases ligeros o la planta de compostaje y biometanización.
3. **Ingreso por eliminación de rechazos** tratados en el Centro de Tratamiento de Residuos (en adelante, **CTR**): precio en euros por toneladas pagado al concesionario por la eliminación en el vertedero de residuos no peligrosos de los residuos con código LER 191212 correspondiente a rechazos.
4. **Ingreso por gestión externa de lixiviados**: precio que procede en euros por metro cúbico⁵ del volumen anual de lixiviados enviados a gestión externa a cargo del concesionario (≥ 0 m³/año), y se tendrá en cuenta en la proposición económica y de criterios objetivos de valoración del concesionario.

En relación con estos ingresos, aunque en el PCAP se considera que varían en función de los metros cúbicos anuales gestionados por el concesionario, en los datos económicos aportados la Mancomunidad ha estimado un volumen y un precio fijos anuales, siendo los importes idénticos para todos los años de la duración del contrato.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según los datos aportados en el PCAP, asciende a **79.275.217,38** euros, cuyo desglose correspondiente al primer año se refleja en la siguiente tabla⁶:

⁴ Código LER 191212: incluye los residuos del tratamiento mecánico (por ejemplo, clasificación, trituración, compactación, peletización) no especificados en otra categoría, a modo de ejemplo: papel y cartón, metales férreos, plásticos y caucho, vidrio, madera, textiles etc.

⁵ La Administración cuando realiza la previsión anual de gestión externa de lixiviados, aporta el volumen en toneladas y el precio de mercado en €/t. Por este motivo, existe una discrepancia en las unidades de medida entre los datos económicos y lo recogido en pliegos.

⁶ A la vista de esta tabla, esta Oficina recomienda revisar el cálculo del presupuesto base de licitación. Asimismo, se aconseja actualizar los importes tanto de PBL como del valor estimado

Concepto	Precio unitario (€/t)	Capacidad año base (t /año)	Presupuesto Base Licitación (€)
Eliminación de residuos domésticos	11,50	416.246,00	4.786.830,86
Eliminación de rechazos tratados en CTR	22,00	90.107,00	1.982.349,60
Gestión externa de lixiviados	60,00	17.000,00	1.020.000,00
Transferencia de residuos domésticos	16,00	414.031,00	6.624.495,43
TOTAL SIN IVA			14.413.675,89
IVA 10%			1.441.367,59
TOTAL PBL AÑO 1			15.855.043,48

Tabla 1. Desglose del presupuesto base de licitación del primer año

Por otro lado, el valor estimado de este contrato (**VEC**) establecido en el PCAP es de **104.730.874,04 euros** (IVA no incluido). Dicha cuantía y su desglose se refleja por la Mancomunidad en el PCAP del siguiente modo:

Concepto	Total (€)
Eliminación de residuos domésticos	23.934.154,28
Eliminación de rechazos tratados en CTR	22.697.902,92
Gestión externa de lixiviados	8.160.000,00
Transferencia de residuos domésticos	49.938.816,83
TOTAL VEC	104.730.874,04

Tabla 2. Desglose del valor estimado del contrato

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento abierto previsto en los artículos 156 y siguientes de la LCSP, sin división en lotes y se encuentra sujeto a regulación armonizada, según lo establecido en el artículo 19.1) de la LCSP. El contrato no contempla la revisión de precios.

del contrato, teniendo en cuenta los ajustes propuestos que se detallarán en el escenario base ajustado en el apartado IV.5.2 “Análisis crítico del escenario base” de este informe.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Enmarcados los principales aspectos de esta licitación mediante los apartados anteriores, se muestra un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero, que toma como referencia principal el estudio de los elementos que se contienen en el proyecto de contratación presentado por la Mancomunidad.

A partir del mismo, se valoran, en primer lugar, los parámetros económicos y 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 con aquellas otras que se han considerado oportunas al realizar este informe⁷.

El desarrollo del análisis se ha completado con la evaluación de la existencia de transferencia del riesgo operacional al concesionario, en los términos exigidos en los artículos 14 y 15 de la LCSP, así como el impacto sobre la sostenibilidad del contrato que pueden tener los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas.

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

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

⁷ Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto de dicho redondeo.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto

A partir de la documentación aportada en el expediente del contrato de concesión de servicios objeto de este análisis, se pueden destacar los aspectos económico-financieros que se irán desarrollando a continuación⁸.

- Respecto de las inversiones, el proyecto contempla inversiones en equipamiento, maquinaria, vehículos y mejora de instalaciones, tanto en el DC Pinto como en las cuatro ET.

El detalle de las inversiones en atención al número de vehículos que se deberán adquirir en cada periodo se analizará en el apartado IV.3. “Estimación de inversiones” del presente informe.

- Por otro lado, la documentación facilitada por la Administración establece una previsión de ingresos y de gastos para el periodo concesional, distribuyéndolos conforme a su origen y naturaleza, fija o variable, del siguiente modo:

- Desde **la parte de los ingresos**, en su totalidad son variables en función de la demanda y de origen público. Se detallan en la siguiente tabla:

Ingresos	% Importe
Variables en función de la demanda	92,59%
Variables procedentes de la gestión de los lixiviados ⁹	7,41%

Tabla 3. Distribución de los ingresos

- **Por el lado de los costes**, el 74,26% son costes de naturaleza fija, siendo el componente económico fundamental de la estructura de costes los gastos de personal que representa el 50,45% del total de costes concesionales.

En definitiva, según la documentación aportada por la Administración contratante, **los ingresos** del concesionario van a ser en su mayoría de naturaleza variable y todos ellos de origen público, dado que provendrán de la Administración contratante. En cuanto a **los costes**, se consideran en su mayor parte de naturaleza fijos, con un gran peso del que proviene del personal

⁸ Los porcentajes recogidos en este apartado han sido calculados con un plazo máximo de la concesión a 5 años, en base a las hipótesis de ingresos y gastos corregidas por esta Oficina sobre el escenario base planteado por la Administración, el cual será desarrollado más adelante en este informe.

⁹ Esta partida de ingresos por lixiviados se ha considerado constante a efectos del análisis económico, aunque los ingresos varían en función del volumen de lixiviados.

subrogable, como componente económico fundamental de la estructura de costes.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

2.1. Calidad de la previsión de demanda

En este aspecto, conviene hacer las siguientes consideraciones previas:

- El número de toneladas de residuos de entrada en el DC Pinto y las ET se considera estable, y a pesar de que se estiman ajustes anuales, no se prevén aumentos ni disminuciones significativas. La demanda en el servicio de tratamiento de residuos puede considerarse que está asegurada por su propia naturaleza.
- La duración del contrato depende fundamentalmente de la capacidad de volumen para alojar residuos que esté disponible en el vertedero. La Mancomunidad prevé emplear para este fin la capacidad existente en el vaso 8 de la fase IV, si bien considera un volumen adicional en la fase II del vertedero. Se podrá disponer de este volumen adicional siempre que el concesionario consiga la autorización ambiental que permita el recrecido de esta fase II. La consecución de esta autorización se considera un riesgo para el concesionario, al suponer una limitación del volumen disponible para depositar residuos en el vertedero.
- La mancomunidad prevé el inicio del contrato en 2025. Considerando la fecha actual y los plazos habituales en la tramitación de la contratación pública, esta oficina ha ajustado el inicio del contrato a 2026. Este retraso en el inicio del contrato sobre el previsto en pliegos supone la consiguiente disminución de la capacidad del vertedero (DC Pinto), que se ha considerado en el análisis.
- El parámetro limitante real es, por tanto, la capacidad disponible en el vertedero (DC Pinto). Actualmente el vertedero está en activo y su capacidad es limitada. Al encontrarse en uso, durante la tramitación del expediente de contratación va disminuyendo su capacidad y seguirá disminuyendo durante el tiempo hasta la adjudicación del contrato.

Para verificar las hipótesis de estimación de la demanda del DC Pinto, esta Oficina solicitó los datos reales de demanda de entrada de residuos. La información más reciente así obtenida, se muestra en la siguiente tabla:

Año	Entrada de residuos (t)
2019	792.622
2020	755.324
2021	746.850
2022	687.720
2023	680.825
2024	693.948
2025	700.728 ¹⁰
2026	693.720 ¹¹

Tabla 4. Demanda histórica DC Pinto

Considerando lo mencionado anteriormente respecto a la relevancia de las entradas de residuos municipales al vertedero y su afección directa a su vida útil, la Mancomunidad ha actualizado las previsiones en función de las tendencias observadas que, si bien han sido decrecientes desde el año 2020 hasta el 2023 respecto al máximo de 2019, a partir de 2024 se ha observado un ligero repunte en la generación de residuos. Por ello, se ajusta la evolución inicialmente prevista en el estudio de viabilidad con una tendencia ascendente en 2025 y a continuación decreciente en un 1% anual, en la generación de residuos de la fracción resto.

La previsión de volumen disponible en la fase IV y previsto para el recrecido de la fase II, se refleja en el Anexo II.

Partiendo de los datos aportados por la Administración, esta oficina ha ajustado la demanda considerando que el contrato va a iniciarse en 2026 y no en 2025 como se tenía previsto. Este hecho supone una merma en las previsiones de la

¹⁰ Dato estimado para el año 2025 a partir del cual se ha hecho la proyección a futuro. La Mancomunidad ha supuesto un aumento estimado de un 1% respecto al año 2024.

¹¹ A partir de 2025, la Mancomunidad ha previsto en las previsiones presentadas un descenso del 1% anual en la entrada de toneladas de residuos. Sin embargo, en el apartado 6.3 del PPT, "Cantidades de residuos a recibir", se indica: "Para poder realizar una evolución en los datos de entrada de residuos en el Vertedero para residuos no peligrosos, se ha estimado que la entrada de los residuos seguirá con una tendencia descendente que será de aproximadamente el 4% anual, que se viene registrando desde el año 2018. A partir de la entrada en funcionamiento del Centro de Tratamiento, todo residuo entrante en las instalaciones deberá llevar un tratamiento en planta, por lo cual se reducirá la entrada al Vaso de Vertido desde la puesta en marcha de las instalaciones de tratamiento. Se ha realizado una prognosis de la entrada de residuos en el Vaso de Vertido, por parte de la empresa Grupotec, en el "Proyecto de Gestión de Residuos Domésticos y asimilables de la Mancomunidad del Sur 2018-2024", en la cual se estima el rechazo a vertedero, una vez se encuentre operativo el Centro de Tratamiento se reducirá a 255.267 t/año."

capacidad del vertedero de las 700.728 toneladas previstas en 2025 y por tanto la consiguiente disminución en la capacidad de entrada de residuos.

Por su parte, las 4 ET son instalaciones de tratamiento intermedias, cuyo funcionamiento no está afectado directamente por la capacidad del vertedero. Reciben los residuos de los distintos municipios de la Mancomunidad. Los residuos tratados en las ET se recibirán en el área del DC Pinto, si bien en el estudio de viabilidad se indica que la Mancomunidad podría redirigir el flujo de residuos recibidos a destinos diferentes a los prefijados.

En la siguiente tabla se muestra el histórico de tratamiento de residuos medidos en toneladas de estas instalaciones:

Año	Entrada de residuos (t)
2019	431.970,01
2020	431.732,52
2021	440.385,27
2022	420.389,59
2023	407.886,18
2024	417.520,70
2025	418.081,97 ¹²
2026	415.911,21 ¹³

Tabla 5. Demanda histórica Estaciones de Transferencia

La previsión de las toneladas de entrada de residuos considerada por la Mancomunidad durante el periodo concesional se muestra en la siguiente tabla:

Año	2026	2027	2028	2029	2030
Explotación 4 ET	415.911,21	413.882,76	412.002,44	410.276,43	408.711,32

Tabla 6. Previsión de demanda en las Estaciones de Transferencia (t)

La Mancomunidad ha previsto un ligero descenso anual en el tratamiento de residuos en las ET. No se ha precisado el cálculo de estas estimaciones, en cualquier caso, la cantidad de toneladas consideradas guarda coherencia con los volúmenes históricos de tratamiento de residuos. Como se ha mencionado anteriormente, el número de toneladas de residuos pese a una ligera tendencia

¹² Dato estimado para el año 2025 a partir del cual se han hecho la proyección a futuro, la Mancomunidad.

¹³ A partir de 2025, la Mancomunidad ha previsto un ligero descenso anual en la entrada de toneladas.

a la baja permanece estable, no previéndose aumentos ni disminuciones significativas.

Por último, el contrato prevé también la eliminación de lixiviados del vertedero. El volumen de demanda prevista para la gestión de este residuo ha sido considerado constante a lo largo de la concesión. La Mancomunidad ha previsto en los datos aportados un total de 17.000 toneladas fijas al año de tratamiento de lixiviados.

Por tanto, la estimación de la demanda total en toneladas realizada por la Mancomunidad se refleja en la siguiente tabla:

	2026	2027	2028	2029	2030
DC Pinto residuos domésticos a depósito controlado	693.720,24	686.783,04	225.267,00	225.267,00	225.267,00
DC Pinto Tratamiento externo lixiviados (ICT)	17.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00	17.000,00
ET Explotación 4 Estaciones de Transferencia	415.911,21	413.882,76	412.002,44	410.276,43	408.711,32
TOTAL	1.126.631,46	1.117.665,81	654.269,44	652.543,43	650.978,32

Tabla 7. Estimación de la demanda total en toneladas

2.2. Análisis de la estimación de ingresos

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

- ***Ingresos variables en función de la demanda o ingresos por prestación del servicio.***

Son los ingresos previstos por la aplicación de las distintas tarifas abonadas por la entrada y tratamiento de residuos. Con el objetivo de efectuar la estimación de estos ingresos tarifarios que percibirá el contratista a lo largo del periodo concesional, la Administración recoge en la cláusula 8 y en el Anexo VI del PCAP, unas **tarifas máximas que permanecerán constantes** para cada tipología de servicio a lo largo de la concesión, cuyos cálculos de obtención no han sido aportados ni justificados.

Las distintas tarifas se desglosan en la siguiente tabla:

Partidas de ingresos variables demanda	Tarifa máxima
Precio gestión residuos domésticos a depósito controlado	11,50
Precio gestión rechazos de residuos domésticos tratados en CTR	22,00
Precio de Explotación 4 estaciones de transferencia	16,00

Tabla 8. Precio por tonelada previsto para la concesión (€/t)

Teniendo en cuenta la estimación de la demanda del servicio y aplicando la tarifa correspondiente, los ingresos tarifarios en euros que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional se detallan anualmente en la tabla siguiente:

Concepto	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos residuos domésticos DC Pinto	7.977.782,82	7.898.004,99	4.955.874,00	4.955.874,00	4.955.874,00
Ingresos Explotación de las 4 ET	6.654.579,44	6.622.124,24	6.592.039,03	6.564.422,83	6.539.381,05
Total	14.632.362,26	14.520.129,23	11.547.913,03	11.520.296,83	11.495.255,05

Tabla 9. Ingresos tarifarios corregidos en el periodo concesional (€)

- Otros ingresos variables**

En este apartado se recoge el ingreso por la gestión externa de lixiviados, cuyo precio no estaba previsto inicialmente en el estudio de viabilidad y por ende dicho ingreso, pero que la Mancomunidad ha decidido incluir en los pliegos debido al incremento notable de los problemas derivados de la gestión de lixiviados en el vertedero.

Las 17.000 toneladas anuales de tratamiento de lixiviados han sido consideradas constantes por la Mancomunidad, tal y como se ha mencionado en el apartado anterior 2.1, al igual que el **precio máximo de 60 €/t** que se establece a partir del coste real de la externalización del servicio. Por este motivo, a los efectos del análisis contenido en este informe, se consideran ingresos accesorios a la actividad principal y constantes durante todo el periodo concesional, dado que el volumen de toneladas permanece constante.

Multiplicando las toneladas constantes anuales por la tarifa establecida para este servicio se prevé un **ingreso anual de 1.020.000 euros**.

La totalidad de estos ingresos variables en función de la demanda, constituyen la **aportación monetaria** pública procedente de la Mancomunidad.

La Mancomunidad ha previsto una **retención¹⁴ de pago por inversión**, importe que reduciría los ingresos durante el periodo de ejecución de las inversiones, cuyo cálculo se detalla en el Anexo VIII del PCAP. Dado que el periodo considerado por la Mancomunidad para la ejecución de las inversiones solicitadas es de un año, esta retención se produce únicamente en el primer año, revirtiendo en el segundo año como mayor ingreso.

Adicionalmente, en dicho Anexo VIII del PCAP, se detalla un mecanismo de regularización anual del precio en función del nivel de calidad de los residuos.

En base a las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario a lo largo de la concesión ascienden a **68.815.956,39 euros**, cuyo desglose se recoge en la tabla siguiente:

%	TOTAL	INGRESOS	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030
100,00%	68.815.956,39	Ingresos Variables	15.652.362,25	15.540.129,23	12.567.913,03	12.540.296,83	12.515.255,05
44,67%	30.743.409,80	Ingresos residuos domest DC Pinto	7.977.782,82	7.898.004,99	4.955.874,00	4.955.874,00	4.955.874,00
7,41%	5.100.000,00	Ingresos tratamiento externo de lixiviados	1.020.000,00	1.020.000,00	1.020.000,00	1.020.000,00	1.020.000,00
47,92%	32.972.546,58	Ingresos de Explotación de las 4 ET	6.654.579,44	6.622.124,24	6.592.039,03	6.564.422,83	6.539.381,05

Tabla 10. Ingresos totales corregidos del concesionario en el periodo concesional (€)

Teniendo en cuenta los elementos expuestos, y sin perjuicio del ajuste realizado, esta Oficina considera suficiente la información de partida proporcionada por la Administración para elaborar el estudio económico.

3. Estimación de inversiones

La concesión analizada está planteada con **inversión** asociada por un importe total de **8.614.604,16 euros**, que se desglosa en la siguiente tabla:

¹⁴ La retención según el Anexo VIII del PCAP se aplicará en las facturas mensuales a mes vencido. Sin embargo, a efectos de este análisis, la Mancomunidad ha realizado una estimación anual para el primer año y esta Oficina ha seguido el mismo criterio excluyendo los gastos financieros derivado de las inversiones.

Inversiones	Importe (€)
DC Pinto	5.081.610,00
Bulldozer D-7 (3 uds.)	1.179.720,00
Compactadoras (2 uds.)	1.376.340,00
Pala cargadora sobre cadenas (1 ud.)	176.958,00
Pala cargadora sobre ruedas (2 uds.)	393.240,00
Camión de transporte de tierras (1 ud.)	127.803,00
Vehículos todoterreno (3 uds.)	82.580,40
Furgonetas de transporte de personal (2 uds.)	47.188,80
Multibolt con gancho (1 ud.)	14.746,50
Cisternas de 10.000 l (3 uds.)	53.087,40
Cisterna baldeadora con cabeza tractora	58.986,00
Equipos trituración voluminosos (1 ud.)	587.600,00
Contenedores abiertos triturado (2 uds.)	33.900,00
Reparaciones Instalaciones DC Pinto	949.459,90
Estaciones de transferencia	3.532.994,16
Nuevos camiones de transporte (15 uds.)	1.525.500,00
Contenedores en las 4 ET (41 uds.)	694.950,00
Contened. estancos recogida selectiva (12 uds.)	339.000,00
Reparaciones en ET Las Rozas	347.483,22
Reparaciones en ET de Leganés	290.020,61
Reparaciones en ET Colmenar del Arroyo	73.802,05
Reparaciones en ET Colmenar de Oreja	262.238,28
Total inversiones	8.614.604,16

Tabla 11. Desglose inversiones

4. Estimación de costes

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

- **Gastos de personal:** esta partida, por un importe de 28.744.901,79 €, corresponde al coste del personal directamente vinculado con la prestación del servicio, tanto de DC Pinto, como de las cuatro ET.

La Administración ha calculado estos costes a partir de los costes salariales derivados de la aplicación de los convenios colectivos vigentes para el

personal de cada categoría, teniendo en cuenta la antigüedad de cada trabajador, así como el coste de empresa comunicado por el contratista actual de la plantilla de personal subrogable. En el Anexo VII del PCAP se recoge el listado de personal adscrito a la explotación y las condiciones laborales de los trabajadores a subrogar.

La Mancomunidad ha aportado varias Hojas Excel, que contienen los datos actualizados a 18/02/2025 de la plantilla de personal subrogable y los costes de empresa comunicados por el contratista actual. Esta Oficina, para trasladar el coste comunicado al modelo del estudio económico-financiero de costes, ha actualizado el importe de los costes de personal conforme a la respuesta recibida por la Mancomunidad al requerimiento de información.

Ante la falta de datos de los costes de personal para el resto de los años de la concesión en la mencionada respuesta al requerimiento, esta Oficina ha estimado los importes partiendo del nuevo importe del año 1 de 5.991.676,66 euros, y aplicando la misma variación porcentual anual¹⁵ considerada por la Mancomunidad en los datos originalmente proporcionados.

- **Gastos operativos:** las principales categorías de esta partida de detallan en la siguiente tabla, que refleja los importes durante toda la concesión:

¹⁵ Esta variación anual no consiste en un porcentaje constante, dado que, si bien se considera un 3%, se producen variaciones en la plantilla entre las ET y DC Pinto que hacen que este valor fluctúe.

Estructura de coste	Total costes	Porcentaje sobre el total
Costes variables	14.666.974,38	25,74%
Costes combustibles y mantenimiento máquinas DC Pinto	4.892.795,79	8,59%
Gastos operativos explotación del vertedero DC Pinto	865.242,72	1,52%
Consumos de energía DC Pinto	130.591,92	0,23%
Costes combustibles, mantenimiento máquinas y consumos ET	7.444.982,65	13,07%
Gastos generales variable 10%	1.333.361,31	2,34%
Costes Fijos	42.309.183,61	74,26%
Gastos Personal DC Pinto	10.503.042,87	18,43%
Alquiler vehículos, mantenimiento, gestión residuos y otros costes DC Pinto	6.562.485,59	11,52%
Instalaciones, vigilancia seguridad y ambiental DC Pinto	2.058.746,95	3,61%
Consumo canon fijo DC Pinto	122.595,45	0,22%
Personal ET	18.241.858,92	32,02%
Alquiler vehículos, mantenimiento, gestión residuos y otros costes ET	908.434,12	1,59%
Vigilancia ambiental Vertedero Colmenar de Oreja	65.730,29	0,12%
Gastos generales fijos 10%	3.846.289,42	6,75%
Total Costes	56.976.157,99	100,00%

Tabla 12. Desglose de costes totales y % durante periodo concesional

La Mancomunidad ha estimado unos gastos generales calculados como un 10% del importe de los gastos operativos. A efectos de poder realizar el análisis de sensibilidades, esta Oficina ha desglosado este cálculo estimando un desglose, considerando un importe para los costes variables y otro para los costes fijos.

Los costes variables se actualizarán proporcionalmente a la entrada de toneladas anuales de residuos, tanto en el DC Pinto como en cada una de las ET. En cuanto al resto de costes operativos, la Administración ha considerado un incremento anual de un 3%, contemplando la variación interanual.

La cifra de **costes totales** a lo largo de la concesión, según la información aportada por la Administración contratante asciende a **56.976.157,99 euros**, cuyo desglose se recoge en el Anexo III de este informe.

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

5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto

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

5.1. Escenario Base

Este Escenario Base contempla la previsión de ingresos y costes realizada por la Administración contratante, cuyas características e hipótesis, que ya han sido mencionadas en su mayor parte, son las siguientes:

- En los pliegos se considera el año 2025 como inicio de la concesión.
- La concesión se plantea con una vigencia de 5 años de duración inicial, más 3 años de posibles prórrogas, renovables anualmente.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario, que se llevarán a cabo a lo largo del primer año, en concreto: compra de maquinaria y de elementos de transporte, así como ciertas reparaciones para mejorar las instalaciones tanto del DC Pinto, como de las cuatro ET.
- Las estimaciones de demanda se han efectuado considerando el volumen del espacio disponible para depositar los residuos a lo largo de los años de vida útil del vertedero, limitado por la disponibilidad de espacio de vertido de residuos en el DC Pinto, por las cantidades de residuos depositadas y las tierras de cubrición empleadas anualmente.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen del resultado de aplicar a las toneladas tratadas realmente los precios unitarios que resulten de la oferta del concesionario, siendo en su totalidad de carácter público.

La Mancomunidad ha considerado una retención en los ingresos del primer año, por el mismo importe que las amortizaciones estimadas para esa anualidad, incluyendo los gastos financieros derivados de dichas inversiones. Esta retención revierte durante el segundo año como mayor ingreso.

- El método de amortización contable propuesto es lineal durante los 5 años de la duración principal del contrato, excluyendo prórrogas. Incluyen los gastos financieros correspondientes a las inversiones, sin contemplar valor residual.
- El PCAP en la cláusula 10 no prevé la revisión de precios.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, que representan el 50,45% del total de costes concesionales.
- La previsión de incremento de costes varía en función de distintos criterios contemplados para cada categoría, estimando para la mayor parte de los costes un incremento anual del IPC del 3% a partir del año 2026.

5.2. Análisis crítico del escenario base

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

En este sentido, esta Oficina ha considerado oportuno **ajustar** el escenario base planteado por la Mancomunidad del Sur conforme a las siguientes hipótesis:

- A la vista de la fecha actual y de los trámites que la Mancomunidad tiene pendientes para poder publicar esta concesión, se ha considerado que el año de inicio más probable será el año 2026.

Como consecuencia esta Oficina ha utilizado como datos de origen para el primer año los datos proporcionados por la Mancomunidad para el año 2026, y ha adaptado los siguientes años a los datos anuales contemplados en la concesión, con el fin de poder calcular correctamente los gastos e ingresos con los incrementos correspondientes a cada año (toneladas anuales, costes operativos y salariales etc.). Se han mantenido los precios unitarios establecidos por la Mancomunidad para el periodo principal de la concesión.

- Se ha corregido el periodo total de duración de la concesión a 5 años, de conformidad con el art. 10 del RD 55/2017, ya que no hay justificación para extender el plazo a los 8 años incluyendo las prórrogas según lo propuesto por la Mancomunidad, puesto que el periodo de recuperación de la inversión sería de 4 años tal como se detalla más adelante en este apartado.
- Se han excluido los costes de financiación, el impuesto sobre beneficios y la amortización de la estructura de costes concesionales a efectos de calcular la rentabilidad y el período de recuperación de la inversión (o pay-back de la inversión).

- El pago estimado de la retención en los ingresos del primer año es el importe de la amortización anual de las inversiones, sin incluir los gastos financieros, revirtiendo dicho importe el segundo año de la concesión.
- Se ha actualizado el importe de los costes de personal, conforme a la respuesta recibida por la Mancomunidad al requerimiento de información, donde se detalla que para el año 1, los costes de personal se situarían ligeramente por encima del coste estimado en los pliegos y en la memoria del contrato.

Ante la falta de datos de los costes de personal para el resto de los años de la concesión, esta Oficina ha estimado los importes partiendo del nuevo importe del año 1, y aplicando la misma variación porcentual anual considerada por la Mancomunidad en los datos originalmente proporcionados.

- El método de amortización contable considerado es lineal durante 5 años, sin incluir los gastos financieros y considerando un valor residual de cero.
- Se ha efectuado el cálculo de la tasa de descuento según lo establecido en el artículo 10.2.b del RD 55/2017. De acuerdo con dicho precepto la tasa de descuento aplicable será del 5,10%.

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

Dicho rendimiento medio mensual se recoge en el siguiente cuadro:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25
2,97	3,06	2,89	3,17	3,10	3,39
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,10%

Tabla 13. Cálculo de la tasa de descuento aplicable

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

En base a las hipótesis descritas, en este escenario base ajustado por la Oficina, este proyecto concesional alcanzaría en sus 5 años de duración los parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla:

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta inicio concesión	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030
100,00%	68.815.956,39	Ingresos Previstos		13.929.441,42	17.263.050,06	12.567.913,03	12.540.296,83	12.515.255,05
100,00%	68.815.956,39	Ingresos Variables		15.652.362,25	15.540.129,23	12.567.913,03	12.540.296,83	12.515.255,05
0,00%	0,00	Retenciones inversiones		-1.722.920,83	1.722.920,83	0,00	0,00	0,00
0,00%	0,00	Ingresos Fijos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

100,00%	-56.976.157,99	Costes Previstos		-12.239.361,09	-12.171.840,68	-10.868.841,98	-10.820.305,55	-10.875.808,70
25,74%	-14.666.974,38	Costes Variables		-3.748.816,64	-3.751.999,93	-2.368.662,03	-2.387.777,46	-2.409.718,31
74,26%	-42.309.183,61	Costes Fijos		-8.490.544,44	-8.419.840,74	-8.500.179,95	-8.432.528,08	-8.466.090,39

11.839.798,39	Resultado operativo		1.690.080,34	5.091.209,38	1.699.071,05	1.719.991,28	1.639.446,34
17,21%	Rentabilidad operativa		12,13%	29,49%	13,52%	13,72%	13,10%
-8.614.604,16	Amortización		-1.722.920,83	-1.722.920,83	-1.722.920,83	-1.722.920,83	-1.722.920,83
3.225.194,23	Resultado Operativo Neto		-32.840,50	3.368.288,55	-23.849,78	-2.929,55	-83.474,49
4,69%	Rentabilidad Operativa Neta		-0,24%	19,51%	-0,19%	-0,02%	-0,67%
Tasa Descuento	5,10%						
11.839.798,39	Flujos de caja Operativos		1.690.080,34	5.091.209,38	1.699.071,05	1.719.991,28	1.639.446,34
-8.614.604,16	Inversiones	-8.614.604,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.225.194,23	Flujos Caja con inversión	-8.614.604,16	1.690.080,34	5.091.209,38	1.699.071,05	1.719.991,28	1.639.446,34
1.754.207,10	Flujos de Caja Descontados	-8.614.604,16	1.608.068,83	4.609.093,58	1.463.535,94	1.409.663,26	1.278.449,65
	Flujos Caja Ac. Descontados	-8.614.604,16	-7.006.535,33	-2.397.441,75	-933.905,81	475.757,45	1.754.207,10

11.839.798,39	RESULTADO OPERATIVO
17,21%	RENTABILIDAD OPERATIVA
1.754.207,10	VAN
4 años	PAY-BACK DESCONTADO
4,69%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
12,95%	TIR

Tabla 14. Resultados del Escenario Base Ajustado

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

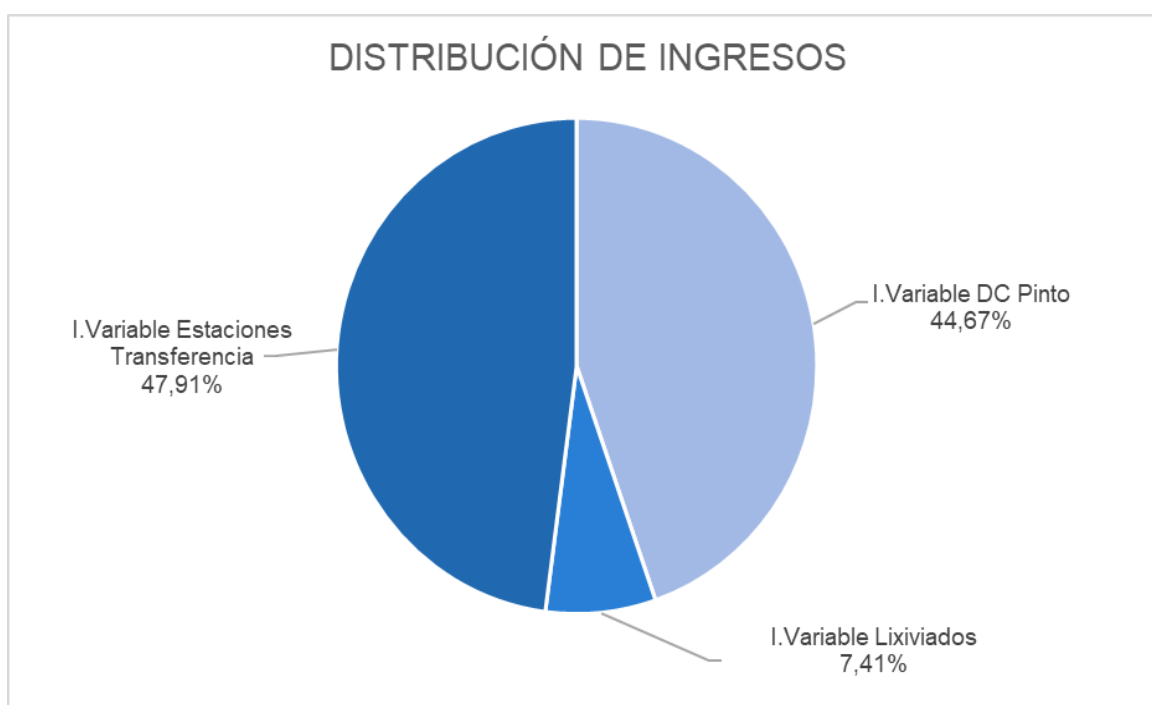


Gráfico 1. Distribución de ingresos ajustados del proyecto concesional

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

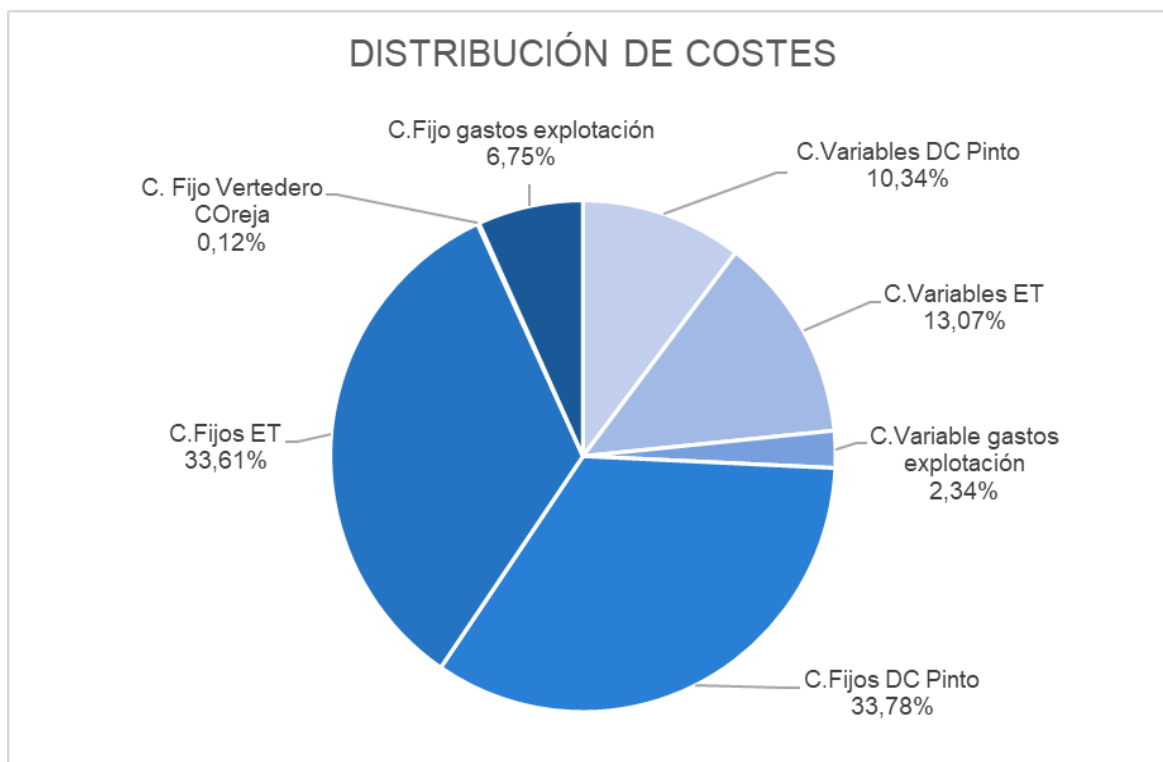


Gráfico 2. Distribución de coste ajustados del proyecto concesional

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

Esta Oficina realiza el análisis del escenario de punto muerto, calculando aquel descenso de la demanda del servicio que provocaría que la rentabilidad operativa neta del proyecto fuese cero. Debido a que en este contrato en concreto, el volumen de la inversión es significativo y supone un 12,52% de los ingresos totales, se ha decidido calcular este escenario de punto muerto descontando los flujos y calculando el VAN y la TIR del proyecto, con el fin de tener un análisis más completo que el que se obtendría utilizando la rentabilidad operativa neta, y poder valorar si se recuperaría la inversión o no, durante el plazo máximo de la concesión, en los diferentes escenarios que se estudiarán a continuación.

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

Este cálculo se ha realizado considerando una variación en las toneladas de los ingresos derivados de la gestión de residuos domésticos y rechazos del DC Pinto, así como una variación en las toneladas gestionadas en las cuatro ET, manteniendo sin cambios las toneladas de la gestión externa de lixiviados.

La Mancomunidad, en la documentación aportada, recoge que los costes variables se actualizarán proporcionalmente a la entrada de toneladas anuales de residuos, tanto en el DC Pinto como en cada una de las ET. Teniendo en cuenta este criterio, esta Oficina, con objeto de calcular este punto muerto, ha estimado que todos los costes de naturaleza variable variarán en la misma proporción que la demanda.

Para calcular el punto muerto del proyecto concesional reduciendo la demanda de los servicios objeto del contrato, esta Oficina ha partido de las hipótesis de demanda ajustada llegándose a la conclusión de que sería necesaria una **disminución de la demanda de usuarios del 4,12%**.

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

9.819.100,21	RESULTADO OPERATIVO
14,83%	RENTABILIDAD OPERATIVA
0,00	VAN
5 años	PAY-BACK DESCONTADO
1,82%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,10%	TIR

Tabla 15. Resultados del Escenario Punto Muerto

5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Esta Oficina ha realizado un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario considerando un descenso y un aumento de los ingresos, provocados por una variación de la demanda en las toneladas de residuos domésticos y rechazos del DC Pinto, así como en las toneladas gestionadas en las cuatro ET, teniendo en cuenta que los costes de naturaleza variable variarán en la misma proporción que la demanda.

Se han incluido varios escenarios: el escenario 1 que considera un incremento de las toneladas en un 6%, el escenario 2 un incremento del 3% y el escenario 3 un descenso del 6%. Adicionalmente, se comparan dichos escenarios con el escenario base ajustado por la Oficina y el escenario del punto muerto.

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

Escenarios	Variación Toneladas	TIR	VAN	Rentabilidad operativa neta	Recuperación inversión
Escenario 1	6,00%	23,34%	4.309.029,18	8,49%	3 años
Escenario 2	3,00%	18,27%	3.031.618,14	6,64%	4 años
Escenario Base Ajustado	0,00%	12,95%	1.754.207,10	4,69%	4 años
Escenario PM Demanda	-4,12%	5,10%	0,00	1,82%	5 años
Escenario 3	-6,00%	1,23%	-800.614,99	0,43%	No se recupera

Tabla 16. Análisis sensibilidad por variación demanda

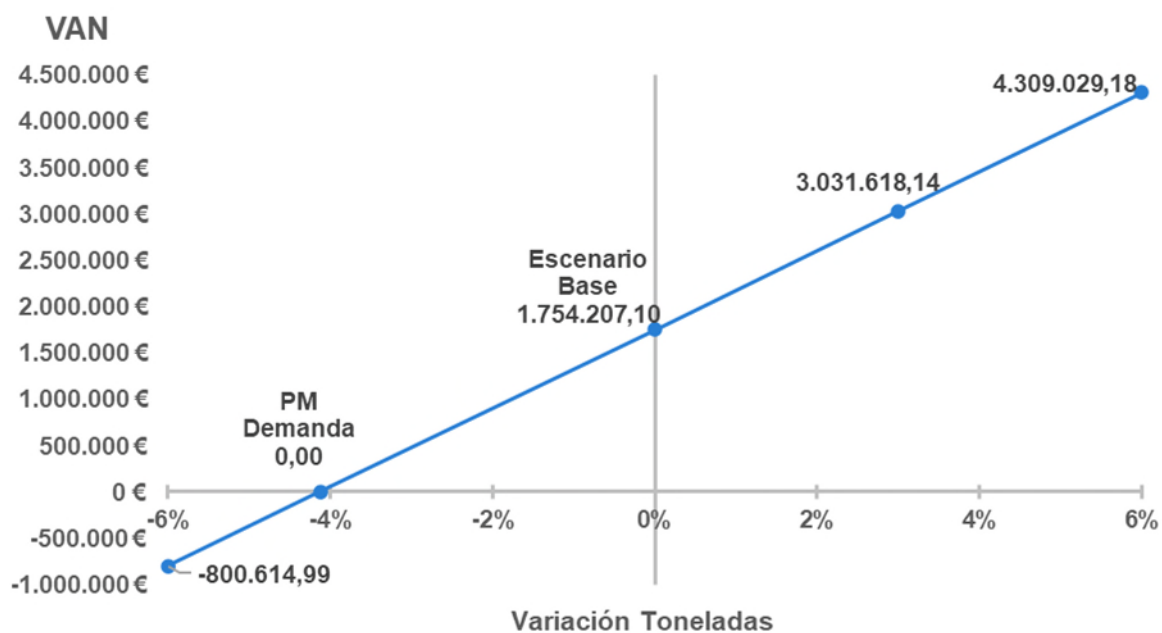


Gráfico 3. Sensibilidad del VAN

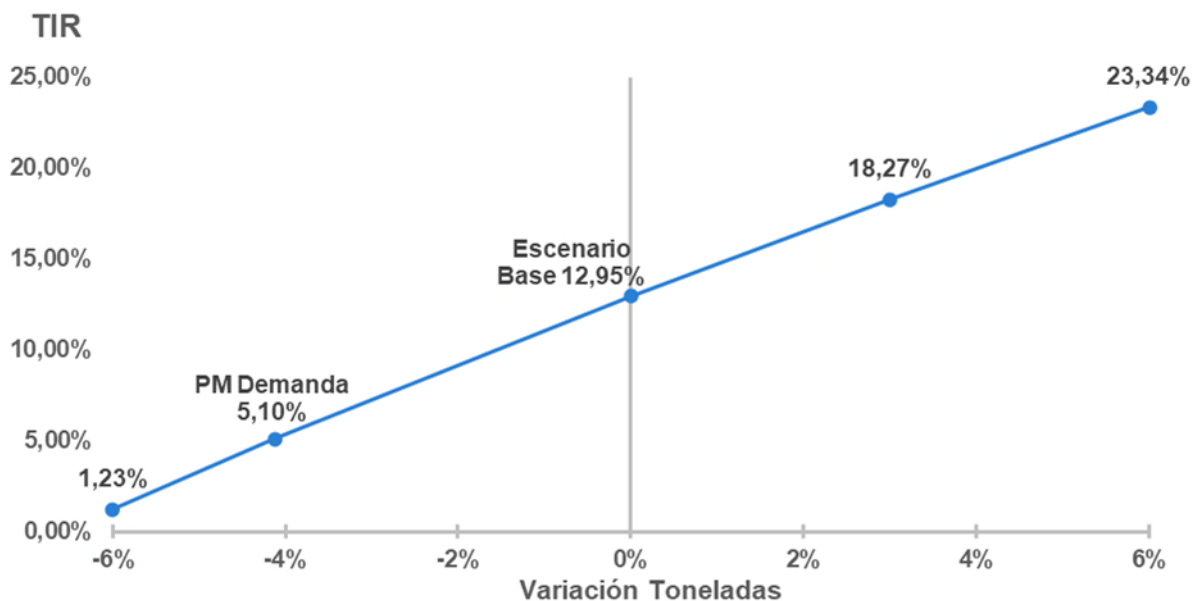


Gráfico 4. Sensibilidad de la TIR

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

Los resultados obtenidos permiten concluir que, eventuales desviaciones en las previsiones de demanda podrían comportar variaciones relativamente relevantes en los parámetros económicos del proyecto concesional. De hecho, puede considerarse que se lleguen a producir bajadas en el volumen de toneladas gestionadas que pueden suponer llegar al punto muerto del proyecto, puesto que podría darse una reducción en la entrada de residuos propiciada por el incremento de la recogida selectiva.

Adicionalmente, la Mancomunidad considera en el apartado 21 del PCAP diversos riesgos en la disponibilidad de espacio en vertedero para el depósito de residuos. Estos riesgos son trasladados al concesionario. Se trata, por un lado, del riesgo por la colmatación del espacio de vertido disponible, que podría ser aumentado mediante el incremento de la cota de coronación y recrecido del vertedero sobre la fase II, pero cuya disponibilidad es incierta según el contenido del PCAP. Y, por otro lado, del riesgo condicionado a la necesidad de tratar residuos en el CTR o en el CM1¹⁶, lo que reduciría el volumen de residuos a depositar. Estos riesgos han llevado a esta Oficina a considerar dos posibles escenarios alternativos caracterizados por la reducción del plazo de la concesión a 3 y 4 años.

¹⁶ CM1 denominado Complejo Medioambiental 1 es una instalación aún en planificación, sujeta a tramitación medioambiental, urbanística y de contratación que aún no se ha licitado.

5.5. Escenario Alternativo por reducción del plazo concesión a 4 años

Partiendo del escenario base ajustado, esta Oficina ha calculado un escenario alternativo considerando una reducción de la duración de la concesión a 4 años, es decir, considerando los datos tanto de ingresos como de costes para los mismos 4 años y una amortización de la inversión lineal, también en 4 años.

Este escenario se ha establecido considerando la reducción de la vida útil del vertedero a 4 años, como consecuencia del colmado anticipado del vaso de vertido, a causa de un incremento en la entrada de toneladas anuales de residuos, afectando a la duración del plazo de la concesión.

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

10.200.352,05	RESULTADO OPERATIVO
18,12%	RENTABILIDAD OPERATIVA
455.870,42	VAN
4 años	PAY-BACK DESCONTADO
2,82%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
7,45%	TIR

Tabla 17. Resultados del Escenario Alternativo plazo concesión 4 años

5.6. Escenario Alternativo por reducción del plazo concesión a 3 años

Partiendo del escenario base ajustado, esta Oficina ha calculado un escenario alternativo considerando una reducción de la duración de la concesión a 3 años, es decir, considerando los datos tanto de ingresos como de costes de 3 años y una amortización de la inversión lineal también a 3 años.

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

8.480.360,77	RESULTADO OPERATIVO
19,38%	RENTABILIDAD OPERATIVA
-986.937,91	VAN
No se recupera	PAY-BACK DESCONTADO
-0,31%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
-0,73%	TIR

Tabla 18. Resultados del Escenario Alternativo plazo concesión 3 años

6. Análisis de transferencia de riesgo operacional

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

Siguiendo este último precepto, la transferencia al concesionario del riesgo operacional en la explotación de un servicio debe abarcar el riesgo de demanda o de suministro, o ambos, entendiendo por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real del servicio objeto del contrato y el riesgo de suministro 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, tras el análisis efectuado por esta Oficina de la demanda prevista y ajustada en base a las hipótesis ya descritas, el análisis de los ingresos y costes de la concesión, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En cuanto a la **estructura de ingresos concesionales**, la totalidad de los ingresos que percibe el concesionario son de naturaleza variable en función de la demanda.
- Respecto a la **estructura de los costes concesionales**, la mayor parte de los costes que soportará el concesionario son de naturaleza fija, representando el 74,26% de la suma total de los costes totales.

- Del **análisis de los escenarios de punto muerto y base ajustado**, se observa que, con una disminución anual del volumen de toneladas de 4,12% sobre el escenario base ajustado el concesionario no alcanzaría a recuperar la inversión realizada. Esta Oficina considera que esta caída de demanda puede producirse, ya que podría darse una reducción en la entrada de residuos en el vertedero, propiciada por el incremento de la recogida selectiva.
- Del análisis de sensibilidad del apartado 5.4, se desprende que un bajo nivel de desviaciones en las previsiones de demanda podría comportar variaciones significativas en los parámetros económicos del proyecto concesional, ya que el modelo es muy sensible a las fluctuaciones de demanda dado que todos los ingresos son variables.
- Respecto a la transferencia del riesgo de **incremento de costes**, conviene recordar que los pliegos no contemplan un mecanismo de revisión de precios al estimarse un plazo de recuperación de la inversión inferior a 5 años. Por ello, cualquier variación sobre los costes tiene un impacto directo en la rentabilidad a percibir por el concesionario, lo que significa que el riesgo sobre el resultado de la explotación del servicio no está limitado.
- En último lugar, en el PCAP, en la cláusula 21 se recogen los riesgos transferidos al concesionario, entre ellos el riesgo en la disponibilidad de espacio en el vaso de vertido del DC Pinto debido a la colmatación del espacio de vertido disponible. Igualmente, se recoge el riesgo que genera tratar residuos en el Centro de Tratamiento de Residuos (CTR) o en el Complejo Medioambiental 1 (CM1) indistintamente, por lo cual se reducirá la entrada a este vaso de vertido desde la puesta en marcha de las instalaciones de tratamiento, pudiendo condicionar la duración del plazo de la concesión, con las consecuencias para garantizar la sostenibilidad del contrato que han sido evidenciadas en los puntos 5.5 y 5.6 de este mismo epígrafe.

En consecuencia, se considera que con la configuración de este contrato **se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista, fundamentalmente del riesgo de demanda y del riesgo en la disponibilidad de espacio del vertedero** para el depósito de residuos, debido a que la capacidad del mismo está condicionada a la realización de actuaciones por el concesionario, entre las que se encuentran la autorización ambiental correspondiente, que en caso de no obtenerse o de retrasarse en el tiempo, harían que la capacidad del vertedero se colmara con antelación, dándose en unos niveles de demanda inferiores a los estimados en los pliegos y afectando a la vida útil del vertedero y por ende a los parámetros económico-financieros de esta concesión.

Se puede concluir que, de acuerdo con lo establecido en la LCSP, **existe transferencia de riesgo operacional** y que éste no es meramente nominal o

desdeñable, con lo que el uso de la tipología de contrato de concesión de servicio estaría justificado para la prestación de este servicio.

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

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

Por ello, para completar el análisis de las variables que pueden impactar en la sostenibilidad financiera del contrato como consecuencia de las condiciones presentadas por los licitadores en sus ofertas, esta Oficina ha realizado un estudio de los principales criterios de adjudicación de contenido económico incluidos en los pliegos de esta licitación, con el objetivo de conocer el impacto que posibles bajadas en la oferta económica de los licitadores podrían tener en la rentabilidad operativa del proyecto y, por tanto, en la sostenibilidad financiera del contrato.

En el PCAP, en la cláusula 16 se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes entre los que se encuentra la oferta económica del licitador. Al respecto, se ha analizado el impacto de una bajada en el precio ofertado por los licitadores, dejando el resto de las variables constantes.

Se han incluido varios escenarios: el escenario 1 que considera un descenso del precio en un 1%, en el escenario 2 del 2% y en el escenario 3 del 4%. Adicionalmente, se incluyen el escenario base ajustado por la Oficina y el escenario del punto muerto por reducción de las tarifas, que se obtiene con un descenso del precio del 2,93%.

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

Escenarios	Variación Precio	TIR	VAN	Rentabilidad operativa neta	Recuperación inversión
Escenario Base Ajustado	0,00%	12,95%	1.754.207,10	4,69%	4 años
Escenario 1	-1,00%	10,35%	1.155.964,69	3,72%	5 años
Escenario 2	-2,00%	7,67%	557.722,28	2,74%	5 años
Escenario PM Precio	-2,93%	5,10%	0,00	1,81%	5 años
Escenario 3	-4,00%	2,04%	-638.762,53	0,72%	No se recupera

Tabla 19. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional

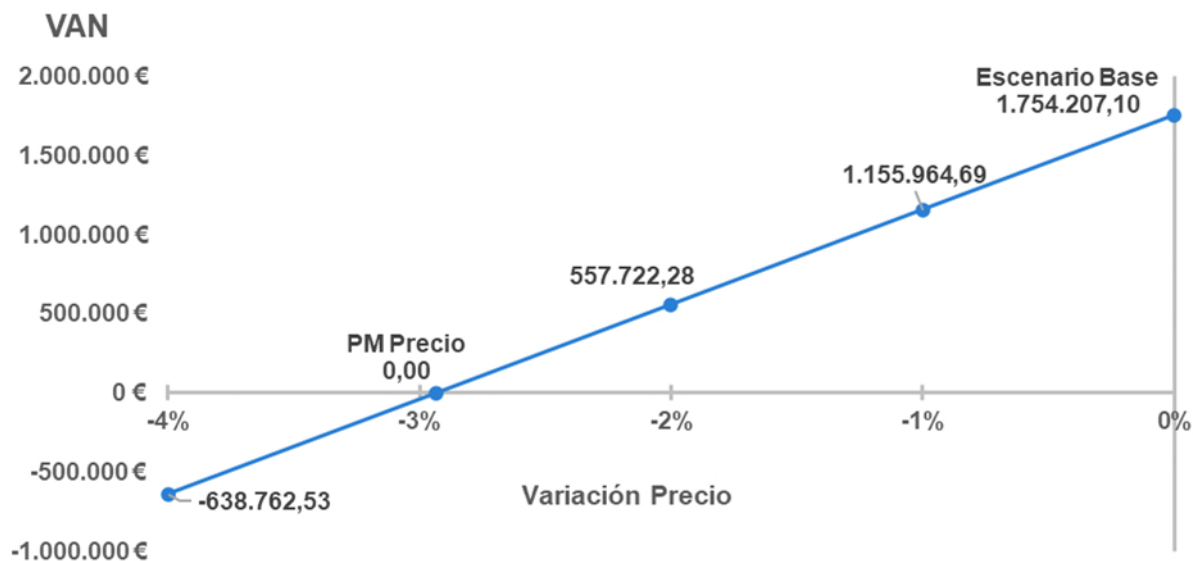


Gráfico 5. Sensibilidad del VAN

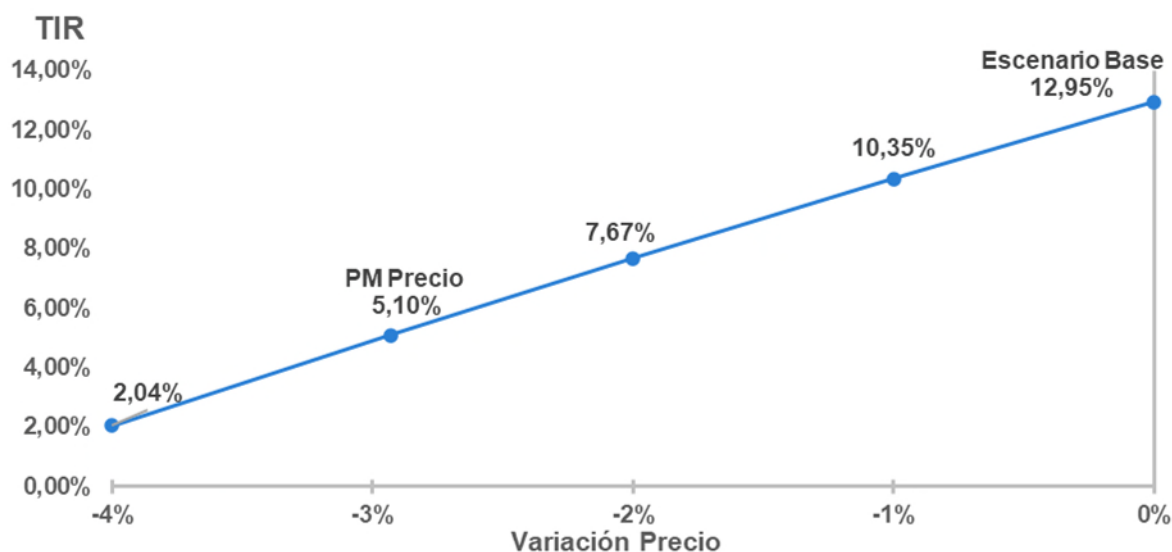


Gráfico 6. Sensibilidad de la TIR

Observando la tabla y gráficos anteriores, se puede comprobar que con una disminución del precio base de licitación del **2,93%**, manteniendo el resto de las variables inalteradas, la rentabilidad del concesionario sería nula, es decir, si se adjudicara este contrato con una bajada mayor, el proyecto obtendría rentabilidades que pondrían en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión, conforme a la información facilitada en el expediente.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

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

1. Idoneidad del modelo de concesión

El objetivo principal a alcanzar en este contrato de concesión de servicios es la explotación, mantenimiento y conservación del vertedero para residuos no peligrosos de la Mancomunidad del Sur ubicado en los términos municipales de Pinto, Getafe y San Martín de la Vega, así como de la red de cuatro ET en los términos municipales de Leganés, Las Rozas de Madrid, Colmenar de Oreja y Colmenar del Arroyo, y el mantenimiento post-clausura de vertedero para residuos no peligrosos en el término municipal de Colmenar de Oreja.

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

La Mancomunidad en el PCAP señala que “el concesionario debe asumir la completa gestión de los riesgos de la ejecución integral del contrato, la explotación del vertedero para residuos no peligrosos y el transporte desde las ET y resto de prestaciones incluidas, y responsabilizarse de las afectaciones e impactos económicos que la eficacia o ineficacia de las actuaciones que desarrolle complementariamente a las labores la prestación principal del contrato, generen sobre los resultados de la explotación”. Adicionalmente, la fórmula elegida para la prestación del servicio, precisa de unas inversiones que deben ser amortizadas a lo largo de 5 años, y lleva implícita una transferencia del riesgo operacional al futuro operador ya que la rentabilidad de la prestación depende de las fórmulas que la empresa adjudicataria implemente para la ejecución del servicio, de los niveles de calidad que se consigan en tal prestación externalizada, y de los rendimientos. Estas incertidumbres no quedan cubiertas de forma directa en virtud de la fórmula de remuneración del servicio y solo una gestión empresarial responsable por parte de la concesionaria puede garantizarlas.

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

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

favorable acerca de la idoneidad de la utilización del contrato de concesión de servicios.

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

El proyecto se ha evaluado en términos de resultado económico neto frente a los ingresos máximos previstos, alcanzando un porcentaje de rentabilidad operativa neta de **4,69%** en el escenario base ajustado para el período de duración de la concesión de 5 años.

Teniendo en cuenta la información obtenida en el análisis de sensibilidad de la rentabilidad, de acuerdo con los datos facilitados por la Administración y los ajustes realizados por esta Oficina, la ejecución del proyecto concesional conforme a los escenarios evaluados podría situarse en un rango de entre el 8,49% y el 0,43% de rentabilidad operativa neta para el proyecto, encontrándose la rentabilidad del escenario base ajustado entre ambos valores.

Por otro lado, la información de las ratios sectoriales de las sociedades no financieras facilitada por la Central de Balances del Banco de España para los últimos años en el sector de actividad “*E38 Recogida, tratamiento y eliminación de residuos; valorización*” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), en concreto, la estadística registrada de la ratio R05 (Resultado económico neto/Cifra neta de negocios), es la siguiente¹⁷:

Año	Q1	Q2	Q3
2015	-1,41	3,04	10,18
2016	-0,82	3,67	11,37
2017	0,65	4,17	10,60
2018	0,31	3,80	10,99
2019	0,30	4,51	11,60
2020	-0,45	4,59	12,70
2021	0,97	6,74	16,47
2022	1,36	7,06	16,45
2023	0,68	5,77	14,53
Media últimos 9 años	0,18	4,82	12,77

Tabla 20. Ratio Sector de actividad (CNAE): Indicar sector. Fuente: Central de Balances del Banco de España

¹⁷ Esta información puede consultarse en: <https://www.bde.es/wbe/es/areas-actuacion/central-balances/bases-de-datos-y-aplicaciones/bbdd-datos-publicas-informacion-sectores/>. La ratio R05 Resultado económico neto / Cifra neta de negocios es utilizada cuando hay inversión, e incluye las amortizaciones de la inversión.

A la vista de la tabla anterior, la rentabilidad operativa neta del 4,69% que se ha obtenido en el análisis realizado del escenario base ajustado del proyecto, se sitúa entre el segundo y tercer cuartil en los años 2015 al 2020 y entre el primer y segundo cuartil entre los años 2021 y 2023. Respecto a la media de los últimos 9 años, la rentabilidad permanece entre el primer y segundo cuartil -como en los últimos años-, si bien se aproxima al segundo cuartil. Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por la Mancomunidad del Sur, cabe considerar que la rentabilidad económico-financiera del proyecto se encuentra en un **rango de rentabilidad razonablemente equilibrada con el riesgo asumido en la concesión durante los 5 años** de plazo máximo de la misma.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por la Mancomunidad del Sur y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista de la *“Concesión del servicio público de gestión del vertedero para residuos no peligrosos de la Mancomunidad del Sur y Red de Estaciones de Transferencia”*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la documentación aportada y las estimaciones tanto de demanda e ingresos como de costes, con las valoraciones efectuadas a lo largo de este documento, 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**, y teniendo en cuenta que en el escenario base ajustado las inversiones se recuperan en el año 4, no estaría justificado establecer un plazo de duración de la concesión de 8 años incluyendo prórrogas. Sin embargo, no existen objeciones a considerar el plazo principal de 5 años como la **duración** máxima de la concesión, ya que dicho plazo se encuentra dentro del máximo establecido en el apartado 6 del artículo 29 de la LCSP.
- Respecto a la transferencia del riesgo operacional que debería asumir el contratista, puede concluirse que **existe transferencia de riesgo operacional** suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión, debido a que, conforme a los análisis realizados en este informe, en condiciones normales de funcionamiento, la posibilidad de incurrir en pérdidas no resulta meramente nominal o desdeñable.
- En relación con la **sostenibilidad financiera del proyecto**, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por la Mancomunidad, se considera que la **rentabilidad económico-financiera** del proyecto se podría entender como razonable con el riesgo asumido en la concesión durante los 5 años de plazo máximo de la misma. La rentabilidad operativa neta obtenida por el concesionario en el escenario base ajustado se encuentra entre los valores representativos del sector.
- Se recomienda **revisar los pliegos** teniendo en cuenta los ajustes realizados por esta Oficina en el apartado IV.5.2 de este informe. Entre otras cuestiones destacamos la fecha de inicio de la concesión y la valoración de las partidas correspondientes de ingresos y costes para adaptarlas al plazo de 5 años, con el fin de poder calcular correctamente el presupuesto base de licitación y el valor estimado del contrato.

Adicionalmente, en la cláusula 21 del PCAP se recogen los riesgos transferidos al concesionario en relación con la disponibilidad de espacio en

el vertedero para el depósito de residuos, pero no se establecen las consecuencias que tendría para el concesionario en el caso de que se materializasen las circunstancias consideradas en dichos riesgos, por lo que se recomienda que se contemplen estas circunstancias en dichos pliegos.

- En cualquier caso, el establecimiento de un marco adecuado para la correcta ejecución del contrato y su sostenibilidad financiera **aconseja vigilar los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas**, atendiendo a lo dispuesto en el PCAP y en el artículo 149 de la LCSP, así como a los análisis efectuados en este informe al amparo de los datos e información facilitada por la propia Mancomunidad.

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

1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 3 de enero de 2025:
 - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
 - Memoria justificativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios (Informes técnicos).
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato, acompañado de anexos.
 - Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios
 - Documento de análisis de riesgos de la concesión.
2. Documentación adicional facilitada el día 20 de febrero de 2025:
 - Oficio de respuesta al requerimiento dirigido a la ONE, firmado por el competente.
 - Memoria explicativa del proyecto corregida (Informes técnicos).
 - Documento de análisis de riesgos de la concesión modificado (informe técnico).
 - Estudio de viabilidad Económico-financiera corregido.
 - Convenio Colectivo firmado. Vertedero de Pinto y EST 2024-2025
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios (corregido)
 - Hoja de cálculo riesgo concesional 1_RV00
 - Hoja de cálculo riesgo concesional 2_RV00
 - Acuerdo Colectivo ET C. de Oreja 2025
 - Acuerdo Colectivo ET C. del Arroyo 2025
 - Convenio Colectivo firmado E.T. de las Rozas 21-03-2022
 - Convenio colectivo resolución inscripción CC Pinto Leganés
 - Listado Personal 2024

3. Documentación adicional facilitada el día 11 de marzo de 2025:

- Respuesta a la consulta vía correo electrónico sobre cuestiones de costes de personal
- Hoja de cálculo detallando los costes de personal de la concesión.

ANEXO II. VOLUMEN TONELADAS DISPONIBLES Y ESTIMADAS

Volumen disponible según el plan de relleno de la fase IV del vertedero del DC Pinto para residuos no peligrosos, detallado en la cláusula 6.6 del PPT:

	Volumen disponible fase IV	Volumen disponible recredido fase II	Volumen total disponible	Entrada de Residuos	Densidad de Residuos	Aportación tierras (20%)	Cubicación residuos
2024	4.014.734 m³		4.014.734 m³	700.728 t	0,75 t/m³	186.861 m³	1.121.164 m³
2025	2.893.570 m³		2.893.570 m³	700.728 t	0,75 t/m³	186.861 m³	1.121.164 m³
2026	1.772.406 m³	1.432.593 m³	3.204.999 m³	693.720 t	0,85 t/m³	163.228 m³	979.370 m³
2027	793.036 m³	1.432.593 m³	2.225.629 m³	686.783 t	0,85 t/m³	161.596 m³	969.576 m³
2028	0 m³	1.256.053 m³	1.256.053 m³	225.267 t	0,90 t/m³	50.059 m³	300.356 m³
2029	0 m³	955.697 m³	955.697 m³	225.267 t	0,90 t/m³	50.059 m³	300.356 m³
2030	0 m³	655.341 m³	655.341 m³	225.267 t	0,90 t/m³	50.059 m³	300.356 m³
2031	0 m³	354.985 m³	354.985 m³	225.267 t	0,90 t/m³	50.059 m³	300.356 m³
2032	0 m³	54.629 m³	-245.727 m³	225.267 t	0,90 t/m³	50.059 m³	300.356 m³

Estimación producción de toneladas de residuos según se detalla en el Anexo VI del PCAP:

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 5 + 1	Año 5 + 2	Año 5 + 3
Entradas en DC Pinto	Rechazos residuos municipales tratados CTR	-	-	-	225.267,00	225.267,00	225.267,00	225.267,00	225.267,00
	Residuos municipales a vertedero	700.727,52	693.720,24	686.783,04	-	-	-	-	-
	TOTAL	700.727,52	693.720,24	686.783,04	225.267,00	225.267,00	225.267,00	225.267,00	225.267,00
Estaciones de Transferencia	Residuos 1ª bolsa	389.366,85	385.473,18	381.618,45	377.802,27	374.024,24	370.284,00	366.581,16	362.915,35
	Residuos 2ª bolsa	28.715,12	30.438,03	32.264,31	34.200,17	36.252,18	38.427,31	40.732,95	43.176,93
	TOTAL	418.081,98	415.911,21	413.882,76	412.002,44	410.276,43	408.711,32	407.314,11	406.092,28

ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030
100,00%	56.976.157,99	Costes Previstos	12.239.361,09	12.171.840,68	10.868.841,98	10.820.305,55	10.875.808,70
25,74%	14.666.974,38	Costes Variables	3.748.816,64	3.751.999,93	2.368.662,03	2.387.777,46	2.409.718,31
8,59%	4.892.795,79	Costes combustibles y mantenimiento máquinas DC Pinto	1.586.246,72	1.617.495,78	546.460,02	562.853,82	579.739,44
1,52%	865.242,72	Gastos operativos explotación del vertedero DC Pinto	300.002,16	276.504,05	93.415,03	96.217,48	99.104,00
0,23%	130.591,92	Consumos de energía DC Pinto	21.630,00	22.947,27	25.075,10	28.222,24	32.717,32
13,07%	7.444.982,65	Costes combustibles, mantenimiento máquinas y consumos ET	1.500.136,25	1.493.961,93	1.488.378,97	1.483.413,24	1.479.092,26
2,34%	1.333.361,31	Gastos generales variable 10%	340.801,51	341.090,90	215.332,91	217.070,68	219.065,30
74,26%	42.309.183,61	Costes Fijos	8.490.544,44	8.419.840,74	8.500.179,95	8.432.528,08	8.466.090,39
18,43%	10.503.042,87	Gastos Personal DC Pinto	2.247.519,59	2.127.773,90	2.132.481,59	2.009.133,32	1.986.134,47
11,52%	6.562.485,59	Alquiler vehículos, mantenimiento, gestión residuos y otros costes DC Pinto	1.236.074,16	1.273.156,38	1.311.351,08	1.350.691,61	1.391.212,36
3,61%	2.058.746,95	Instalaciones, vigilancia seguridad y ambiental DC Pinto	387.774,40	399.407,63	411.389,86	423.731,56	436.443,50
0,22%	122.595,45	Consumo canon fijo DC Pinto	26.059,00	26.172,40	25.518,16	23.888,81	20.957,07
32,02%	18.241.858,92	Personal ET	3.637.761,29	3.638.897,39	3.652.032,87	3.657.986,68	3.655.180,69
1,59%	908.434,12	Alquiler vehículos, mantenimiento, gestión residuos y otros costes ET	171.107,72	176.240,95	181.528,18	186.974,03	192.583,25
0,12%	65.730,29	Vigilancia ambiental Vertedero Colmenar de Oreja	12.380,60	12.752,02	13.134,58	13.528,62	13.934,47
6,75%	3.846.289,42	Gastos generales fijos 10%	771.867,68	765.440,07	772.743,63	766.593,46	769.644,58

ANEXO IV. ESCENARIO PUNTO MUERTO DEMANDA

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio de la concesión	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030
100,00%	66.191.014,70	Ingresos Previstos	0,00	13.326.623,86	16.664.856,22	12.092.167,23	12.065.688,76	12.041.678,63
100,00%	66.191.014,70	Ingresos Variables	0,00	15.049.544,69	14.941.935,39	12.092.167,23	12.065.688,76	12.041.678,63
44,53%	29.476.856,46	Ingresos DC Pinto Explotación	0,00	7.649.117,66	7.572.626,48	4.751.704,10	4.751.704,10	4.751.704,10
47,76%	31.614.158,25	Ingresos ET Explotación	0,00	6.380.427,03	6.349.308,90	6.320.463,13	6.293.984,65	6.269.974,53
7,70%	5.100.000,00	Ingresos DC Pinto Lixiviados	0,00	1.020.000,00	1.020.000,00	1.020.000,00	1.020.000,00	1.020.000,00
0,00%	0,00	Retención pago ejecución inversiones	0,00	-1.722.920,83	1.722.920,83	0,00	0,00	0,00
0,00%	0,00	Ingresos Fijos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-56.371.914,49	Costes Previstos	0,00	-12.084.919,00	-12.017.267,45	10.771.258,89	10.721.934,95	10.776.534,20
24,95%	-14.062.730,88	Costes Variables	0,00	-3.594.374,56	-3.597.426,71	-2.271.078,94	-2.289.406,87	-2.310.443,81
-8,32%	4.691.224,56	Costes combustibles y mantenimiento DC Pinto	0,00	1.520.897,24	1.550.858,91	523.947,20	539.665,62	555.855,59
-14,36%	8.093.076,24	Resto coste variables DC Pinto y ET	0,00	1.746.716,00	1.719.529,00	1.540.670,01	1.541.613,35	1.544.547,87
-2,27%	1.278.430,08	Gastos generales variable 10%	0,00	326.761,32	327.038,79	206.461,72	208.127,90	210.040,35
75,05%	-42.309.183,61	Costes Fijos	0,00	-8.490.544,44	-8.419.840,74	-8.500.179,95	-8.432.528,08	-8.466.090,39
	9.819.100,21	Resultado operativo	0,00	1.241.704,86	4.647.588,77	1.320.908,34	1.343.753,81	1.265.144,44

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio de la concesión	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029	Año 2030
	14,83%	Rentabilidad operativa		9,32%	27,89%	10,92%	11,14%	10,51%
	-8.614.604,16	Amortización	0,00	-1.722.920,83	-1.722.920,83	-1.722.920,83	-1.722.920,83	-1.722.920,83
	1.204.496,05	Resultado Operativo Neto	0,00	-481.215,98	2.924.667,94	-402.012,49	-379.167,03	-457.776,40
	1,82%	Rentabilidad Operativa Neta		-3,61%	17,55%	-3,32%	-3,14%	-3,80%
Tasa de descuento		5,10%						
	9.819.100,21	Flujos de caja Operativos	0,00	1.241.704,86	4.647.588,77	1.320.908,34	1.343.753,81	1.265.144,44
	-8.614.604,16	Inversiones	-8.614.604,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.204.496,05	Flujos de Caja con inversión	-8.614.604,16	1.241.704,86	4.647.588,77	1.320.908,34	1.343.753,81	1.265.144,44
	0,00	Flujos de Caja Descontados	-8.614.604,16	1.181.450,86	4.207.481,95	1.137.796,35	1.101.308,12	986.566,87
		Flujos Caja Acumulados Descontados	-8.614.604,16	-7.433.153,30	-3.225.671,35	-2.087.875,00	-986.566,87	0,00
	9.819.100,21	RESULTADO OPERATIVO						
	14,83%	RENTABILIDAD OPERATIVA						
	0,00	VAN						
	5 años	PAY-BACK DESCONTADO						
	1,82%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA						
	5,10%	TIR						

ANEXO V. ESCENARIO ALTERNATIVO 4 AÑOS CONCESIÓN

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio periodo de concesión	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029
100,00%	56.300.701,34	Ingresos Previstos	0,00	13.498.711,21	17.693.780,27	12.567.913,03	12.540.296,83
100,00%	56.300.701,34	Ingresos Variables	0,00	15.652.362,25	15.540.129,23	12.567.913,03	12.540.296,83
0,00%	0,00	Retención pago ejecución inversiones	0,00	-2.153.651,04	2.153.651,04	0,00	0,00
0,00%	0,00	Ingresos Fijos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-46.100.349,29	Costes Previstos	0,00	-12.239.361,09	-12.171.840,68	-10.868.841,98	-10.820.305,55
26,59%	-12.257.256,07	Costes Variables	0,00	-3.748.816,64	-3.751.999,93	-2.368.662,03	-2.387.777,46
73,41%	-33.843.093,22	Costes Fijos	0,00	-8.490.544,44	-8.419.840,74	-8.500.179,95	-8.432.528,08
	10.200.352,05	Resultado operativo	0,00	1.259.350,13	5.521.939,59	1.699.071,05	1.719.991,28
	18,12%	Rentabilidad operativa		9,33%	31,21%	13,52%	13,72%
	-8.614.604,16	Amortización	0,00	-2.153.651,04	-2.153.651,04	-2.153.651,04	-2.153.651,04
	1.585.747,89	Resultado Operativo Neto	0,00	-894.300,91	3.368.288,55	-454.579,99	-433.659,76
	2,82%	Rentabilidad Operativa Neta		-3,61%	17,55%	-3,32%	-3,14%
	Tasa de descuento	5,10%					
	10.200.352,05	Flujos de caja Operativos	0,00	1.259.350,13	5.521.939,59	1.699.071,05	1.719.991,28

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio periodo de concesión	Año 2026	Año 2027	Año 2028	Año 2029
	-8.614.604,16	Inversiones	-8.614.604,16	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.585.747,89	Flujos de Caja con inversión	-8.614.604,16	1.259.350,13	5.521.939,59	1.699.071,05	1.719.991,28
	455.870,42	Flujos de Caja Descontados	-8.614.604,16	1.198.239,89	4.999.035,48	1.463.535,94	1.409.663,26
		Flujos Caja Acumulados Descontados	-8.614.604,16	-7.416.364,27	-2.417.328,79	-953.792,85	455.870,42
	10.200.352,05	RESULTADO OPERATIVO					
	18,12%	RENTABILIDAD OPERATIVA					
	455.870,42	VAN					
	4 años	PAY-BACK DESCONTADO					
	2,82%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA					
	7,45%	TIR					

ANEXO VI. ESCENARIO ALTERNATIVO 3 AÑOS CONCESIÓN

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio periodo de concesión	Año 2026	Año 2027	Año 2028
100,00%	43.760.404,51	Ingresos Previstos	0,00	12.780.827,53	18.411.663,95	12.567.913,03
100,00%	43.760.404,51	Ingresos Variables	0,00	15.652.362,25	15.540.129,23	12.567.913,03
0,00%	0,00	Retención pago ejecución inversiones	0,00	-2.871.534,72	2.871.534,72	0,00
0,00%	0,00	Ingresos Fijos	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-35.280.043,74	Costes Previstos	0,00	-12.239.361,09	-12.171.840,68	-10.868.841,98
27,97%	-9.869.478,61	Costes Variables	0,00	-3.748.816,64	-3.751.999,93	-2.368.662,03
72,03%	-25.410.565,13	Costes Fijos	0,00	-8.490.544,44	-8.419.840,74	-8.500.179,95
	8.480.360,77	Resultado operativo	0,00	541.466,45	6.239.823,27	1.699.071,05
	19,38%	Rentabilidad operativa		4,24%	33,89%	13,52%
	-8.614.604,16	Amortización	0,00	-2.871.534,72	-2.871.534,72	-2.871.534,72
	-134.243,39	Resultado Operativo Neto	0,00	-2.330.068,27	3.368.288,55	-1.172.463,67
	-0,31%	Rentabilidad Operativa Neta		-18,23%	18,29%	-9,33%
	Tasa de descuento	5,10%				
	8.480.360,77	Flujos de caja Operativos	0,00	541.466,45	6.239.823,27	1.699.071,05

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio periodo de concesión	Año 2026	Año 2027	Año 2028
	-8.614.604,16	Inversiones	-8.614.604,16	0,00	0,00	0,00
	-134.243,39	Flujos de Caja con inversión	-8.614.604,16	541.466,45	6.239.823,27	1.699.071,05
	-986.937,91	Flujos de Caja Descontados	-8.614.604,16	515.191,67	5.648.938,64	1.463.535,94
		Flujos Caja Acumulados Descontados	-8.614.604,16	-8.099.412,49	-2.450.473,85	-986.937,91
	8.480.360,77	RESULTADO OPERATIVO				
	19,38%	RENTABILIDAD OPERATIVA				
	-986.937,91	VAN				
	No se recupera	PAY-BACK DESCONTADO				
	-0,31%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA				
	-0,73%	TIR				