

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

25010

**Contratación en régimen de concesión administrativa de
servicios de la gestión y explotación de la piscina municipal de
verano de Quart de Poblet**

Ayuntamiento de Quart de Poblet

Mayo 2025

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 09/2025

Nº Expediente órgano solicitante: 2137945T

Tipo de informe: Básico

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contratación en régimen de concesión administrativa de servicios de la gestión y explotación de la piscina municipal de verano de Quart de Poblet

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Quart de Poblet

Órgano contratación: Alcaldía del Ayuntamiento de Quart de Poblet

Fecha solicitud inicial: 28/02/2025

Fecha recepción información complementaria: 17/03/2025 y 08/04/2025



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

INDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	4
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	5
II. EXPEDIENTE	6
1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	6
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	6
3. Objeto de la “Contratación en régimen de concesión de servicios de la gestión y explotación de la piscina municipal de verano de Quart de Poblet”.	7
4. Elementos económicos del contrato.	8
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	10
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	11
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto	11
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista	12
2.1. Calidad de la previsión de demanda	12
2.2. Análisis de la estimación de ingresos.....	15
3. Estimación de inversiones	18
4. Estimación de costes	19
5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto	22
5.1. Escenario Base	22
5.2. Análisis crítico del escenario base.....	23
5.3. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio	25
5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	26
6. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.	28
6.1. Análisis de la tasa de descuento	28
6.2. Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato	28
7. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	31
8. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	32
V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	35
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	36

ANEXO II. ESCENARIO PUNTO MUERTO	38
--	----

INDICE TABLAS

Tabla 1. Desglose del valor estimado del contrato.....	9
Tabla 2. Distribución de los ingresos.....	11
Tabla 3. Datos históricos de demanda del periodo 2022-2024	12
Tabla 4. Previsión de demanda efectuada por la Administración para la primera anualidad.....	13
Tabla 5. Demanda prevista para el promedio histórico 2022-2024 y para la primera anualidad del contrato	14
Tabla 6. Detalle de la demanda prevista por servicio para cinco anualidades .	15
Tabla 7. Detalle de las tarifas del servicio	16
Tabla 8. Ingresos tarifarios en el periodo concesional (€)	17
Tabla 9. Ingresos totales del concesionario (€)	18
Tabla 10. Inversión inicial prevista (€)	19
Tabla 11. Costes totales del concesionario (€).....	21
Tabla 12. Resultados del Escenario Base Ajustado	25
Tabla 13. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	26
Tabla 14. Tasa de descuento estimada	28
Tabla 15. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	33

INDICE GRÁFICOS

Gráfica 1.Sensibilidad del Resultado operativo neto ante variaciones en la demanda o en los ingresos concesionales.....	27
Gráfica 2.Sensibilidad de la Rentabilidad operativa neta ante variaciones en la demanda o en los ingresos concesionales.....	27
Gráfica 3.Sostenibilidad de la rentabilidad operativa neta.....	33
Gráfica 4.Sostenibilidad del resultado operativo neto	34

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 28 de febrero de 2025, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Quart de Poblet para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista para la *“Contratación en régimen de concesión de servicios de la gestión y explotación de la piscina municipal de verano de Quart de Poblet”*, siendo la Alcaldía del Ayuntamiento de Quart de Poblet el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 17 de marzo y 8 de abril 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.

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

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

- **Ámbito subjetivo:** El solicitante es el Ayuntamiento de Quart de Poblet y como entidad local se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Ámbito objetivo:** Se trata de un contrato que, sin perjuicio del análisis que después se realiza acerca de la existencia o no de transferencia del riesgo operacional, ha sido calificado por el propio solicitante como contrato de concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos de la Administración solicitante.

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

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 17 de marzo y 8 de abril de 2024 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

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 el Ayuntamiento de Quart de Poblet resulta formalmente admisible.

3. Objeto de la “Contratación en régimen de concesión de servicios de la gestión y explotación de la piscina municipal de verano de Quart de Poblet”.

El **objeto** de este contrato es la gestión de los espacios y los servicios lúdico-deportivos y complementarios para la ciudadanía en el recinto de la Piscina de Verano de Quart de Poblet.

Entre las funciones que deben realizarse para el correcto desarrollo de la concesión objeto de este contrato se encuentran las siguientes:

- Coordinación de las actividades deportivas y acuáticas que se realicen en el recinto.
- Ejecución de trabajos de administración y taquilla e información y control de acceso.
- Prestación de servicios de salvamento y socorrismo, conforme a la legislación vigente.
- Control, limpieza y mantenimiento del recinto lúdico-deportivo y sus dependencias, velando por la conservación de los espacios e instalaciones técnicas, así como de las condiciones higiénico-sanitarias del recinto lúdico-deportivo conforme a la normativa vigente.

De acuerdo con la información recogida en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), la piscina municipal de verano está ubicada dentro de un complejo municipal destinado a Parque Deportivo. La instalación, cuya construcción data de 1980 habiendo sido reformada en 2009, cuenta con 3 vasos de piscina de diferentes profundidades, así como espacios de descanso y estancia (zonas de playa, zonas verdes y terrazas). Por otra parte, en el recinto existen los siguientes espacios complementarios y auxiliares:

- Vestuario masculino y femenino.
- Zona de oficinas, administración, control y botiquín
- Almacenes e instalaciones técnicas (mantenimiento, limpieza, calderas, tratamiento y filtración de agua, etc.)

- Bar-restaurante, cuya explotación es independiente del contrato objeto de análisis.

Cabe señalar que, según figura en pliegos, la gestión del contrato analizado supone la percepción de ingresos para el concesionario durante los meses de junio a agosto, periodo en el cual el recinto se encuentra abierto al público. En cambio, durante la temporada de invierno (1 de septiembre a 31 de mayo), se deberán realizar los servicios de mantenimiento y conservación de la piscina.

La **duración** prevista por el Ayuntamiento de Quart de Poblet para este contrato es de **15 años**, previendo como fecha de inicio mayo de 2025.

Ya se anticipa que, a juicio de esta Oficina, no se cumplen los requisitos necesarios que exige la normativa actualmente en vigor para que en este contrato se establezca un plazo que supere los **5 años** de duración, tal como se analizará a lo largo de este informe.³

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

92600000-7: Servicios deportivos.

92610000-0: Servicios de explotación de instalaciones deportivas.

92620000-3: Servicios relacionados con los deportes.

4. Elementos económicos del contrato.

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

1. Ingresos variables en función de la demanda o ingresos por prestación de servicio, que son los ingresos previstos por la aplicación de las tarifas abonadas por los usuarios de las instalaciones, en función del tipo de servicio y el rango de edad de éstos.
2. Aportación pública monetaria. Se trata de una aportación pública estimada por el Ayuntamiento en función de los costes e ingresos previstos del proyecto, junto con un beneficio para el concesionario.
3. Aportación pública no monetaria. El Ayuntamiento asume los gastos derivados del consumo de energía eléctrica y agua. Por ello, estos consumos se recogerán como coste para la concesionaria y, simultáneamente y por la

³ De acuerdo con lo establecido en el artículo 29 de la LCSP.

⁴ Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV.

misma cuantía, como ingresos para el propio concesionario, lo que neutraliza su impacto en los flujos de caja del proyecto.⁵

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el PCAP, asciende a la cuantía de 2.472.751,00 euros⁶, (IVA no incluido).

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato, según se recoge en el PCAP es de 4.069.847,00 euros (IVA no incluido).⁷

Aportación pública monetaria	Ingresos por Tarifas	Total Valor Estimado (IVA excluido)
2.472.751,00	1.597.096,00	4.069.847,00

Tabla 1. Desglose del valor estimado del contrato

La licitación se realizará por vía urgente, mediante procedimiento abierto y sin división en lotes. No se encuentra sujeto a regulación armonizada.

El contrato no contempla la revisión de precios.

⁵ En su respuesta al requerimiento de información adicional de fecha 17 de marzo de 2025, el Ayuntamiento indicó que asumirá los gastos de energía y agua en concepto de aportación no monetaria, no figurando en pliegos. Por consiguiente, desde esta Oficina se recomienda la inclusión de dicha aportación pública no monetaria en los pliegos que rigen el contrato.

⁶ Se recomienda la revisión del presupuesto base de licitación del contrato habida cuenta de que no estaría justificada una duración superior a 5 años, tal y como se expondrá en apartados posteriores del presente informe.

⁷ Se recomienda asimismo la revisión del valor estimado del contrato por cuanto no estaría justificada una duración superior a 5 años.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

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

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

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

Posteriormente, se ha examinado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, complementándose por la Oficina con aquellas otras que se han considerado oportunas⁸.

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

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

⁸ 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 continuación⁹.

- El estudio de viabilidad económica aportado recoge que la concesión está planteada **con inversión** inicial y con inversiones de reposición posteriores, como se analiza en el apartado IV.3 del presente informe.
- Por otro lado, el estudio de viabilidad del proyecto facilitado por la Administración establece una previsión de **ingresos y de gastos** para el periodo concesional, distribuyéndolos conforme a su origen y naturaleza, fija o variable, del siguiente modo:
 - Desde la parte de los **ingresos**, constituyen ingresos variables en función de la demanda el 33,12%, procedentes de la venta de las diferentes entradas, bonos y cursos. El resto constituyen los ingresos fijos (66,88%) procedentes de la aportación pública realizada por el Ayuntamiento, tanto monetaria como no monetaria:

Ingresos	%
Variables en función de la demanda	33,12%
Aportación pública monetaria	49,01%
Aportación pública no monetaria	17,87%
Total	100,00%

Tabla 2. Distribución de los ingresos

- Por el lado de los **costes**, se consideran en su totalidad fijos. El componente económico fundamental de la estructura de costes lo constituyen los gastos de personal que representan el 39,01% del total de costes concesionales, seguidos por las partidas de suministros de energía y agua (21,22%, asumidos por el Ayuntamiento), y de reparaciones y conservación (15,68%).

En definitiva, según la documentación aportada por la Administración contratante, **los ingresos** del concesionario van a ser en su mayoría de naturaleza fija y de origen público, dado que provendrán de la Administración contratante. En cuanto a **los costes**, tienen gran peso los costes de personal, como componente económico fundamental de la estructura de costes.

⁹ Los datos recogidos en este apartado han sido calculados en base a las hipótesis de ingresos y gastos consideradas por esta Oficina sobre el escenario base planteado por la Administración, conforme a lo desarrollado más adelante en este informe.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

2.1. Calidad de la previsión de demanda

En cuanto a la demanda, se ha de señalar que la Administración solicitante ha distinguido varios tipos de usuarios según rangos de edad vinculados con los siguientes **servicios**:

- Entradas puntuales.
- Abonos de temporada y bonos de 10 accesos al recinto.
- Cursos de enseñanza, perfeccionamiento y entrenamiento de natación y programas específicos de actividad física y deporte.

En relación con la demanda del contrato de concesión, el Ayuntamiento ha incluido en el estudio de viabilidad aportado un análisis de la zona de influencia del recinto en base a su localización, que comprende tanto el ámbito territorial como estructura demográfica, economía doméstica, comunicación, movilidad, y climatología de la región.

Para la previsión de demanda de los distintos servicios objeto del contrato, la Administración ha tomado como referencia los datos históricos de uso que se produjeron en las temporadas de los años 2022, 2023 y 2024.

A fin de verificar las hipótesis de estimación de la demanda, esta Oficina solicitó los datos reales de demanda de usuarios mencionados por la Administración en su documentación, aportándose en las fechas 17 de marzo y 8 de abril de 2025 la información que se muestra a continuación:

Servicios	2022	2023	2024
Entradas totales	36.141	37.386	37.076
Entradas adulto laboral (+13 años)	14.904	16.288	15.836
Entradas niño laboral (3-12 años)	7.656	8.410	8.355
Entradas adulto festivo (+13 años)	9.334	8.685	9.012
Entradas niño festivo (3-12 años)	4.247	4.003	3.873
Bonos y abonos totales	154	116	72
Bonos 10 usos adulto	57	31	7
Bonos 10 usos niño	36	19	3
Abonados temporada verano	61	66	62
Cursos totales	68	57	51
Natación preescolar	8	7	2
Natación niños	12	26	7
Bonos aquart	48	24	42

Tabla 3. Datos históricos de demanda del periodo 2022-2024

La previsión de demanda de los diferentes servicios ofertados para el primer año de contrato efectuada por la Administración se recoge en la siguiente tabla¹⁰:

Servicios	Año 1
Entradas totales	37.076
Entradas adulto laboral (+18 años)	12.669
Entradas niño laboral (3-18 años)	11.522
Entradas adulto festivo (+18 años)	7.210
Entradas niño festivo (3-18 años)	5.675
Bonos y abonos totales	10
Bonos 10 usos adulto	7
Bonos 10 usos niño	3
Abonados temporada verano	0
Cursos totales	66
Natación preescolar	8
Natación niños	23
Bonos aquaquart	35

Tabla 4. Previsión de demanda efectuada por la Administración para la primera anualidad

Según señala el Ayuntamiento de Quart de Poblet en su respuesta al requerimiento de información adicional de fecha 17 de marzo de 2025, la previsión de demanda para el 2025 tomó como escenario base de previsión el año 2024 en los servicios de entradas y bonos y con desviaciones poco significativas de los cursos de natación y de los bonos de actividades *Aququart* sobre el año 2023.

Por otro lado, cabe señalar que, en el caso de las entradas puntuales y bonos, el Ayuntamiento de Quart de Poblet ha efectuado un ajuste de los rangos de edad por considerarlo más adecuado en base a la experiencia y cuantificación respecto al perfil de persona usuaria del recinto lúdico-deportivo en los diferentes grupos de edad. En este sentido, la Administración ha modificado los rangos límite de edad de 12 años a 18 años. De acuerdo con la respuesta al requerimiento de información adicional de fecha 17 de marzo de 2025: *“se extrajo un 20% de la demanda de los servicios de entrada de adulto (+13 años) como previsión de demanda del grupo de edad de 14 a 18 años y se compensó en la demanda del servicio entrada niño (3-12 años) del histórico del año 2024”*.

¹⁰ Adicionalmente, de conformidad con la correspondiente Ordenanza reguladora de las tarifas a abonar por los usuarios, aquellos con edades inferiores a 3 años o que posean la condición de jubilado/pensionista se encuentran exentos del pago de entradas puntuales. Por consiguiente, de cara al análisis llevado a cabo desde esta Oficina, no se ha incluido el detalle de la demanda estimada de estos colectivos, por no tener impacto en los ingresos estimados del modelo económico-financiero.

Teniendo en cuenta lo anterior, en la siguiente tabla se recoge el detalle de la demanda prevista por la Administración para la primera anualidad del contrato y el promedio de demanda estimado a partir del histórico 2022-2024 por cada grupo de servicio:

Grupos de servicios	Promedio 2022-2024	Año 1
Entradas	36.867,67	37.076
Bonos y abonos	114,00	10
Cursos	59,00	66
Total demanda	37.040,67	37.152

Tabla 5. Demanda prevista para el promedio histórico 2022-2024 y para la primera anualidad del contrato

Tal y como puede observarse, en términos generales la demanda estimada para la primera anualidad de contrato se encontraría en línea con el promedio histórico de demanda registrado en el periodo 2022-2024, a excepción de los bonos en los que la previsión resultaría inferior a dicho histórico.

En este sentido, la principal diferencia proviene de la categoría de abono familiar de temporada, para la cual el Ayuntamiento ha considerado que no existiría demanda a lo largo de la nueva concesión. En su respuesta al requerimiento de información adicional de fecha 8 de abril de 2025, la Administración indica que no prevé que se vaya a ofrecer este servicio al considerarlo obsoleto.

Sin embargo, y puesto que se trata de una categoría contemplada en la Ordenanza reguladora de las tarifas, como se expone en posteriores apartados de este informe, esta Oficina ha estimado oportuno incluir este tipo de ingreso de cara al análisis económico-financiero del proyecto. A este fin, esta Oficina ha tomado como demanda del abono familiar de temporada la cuantía resultante del promedio histórico 2022-2024, que resulta en 63 abonos para la primera anualidad de contrato.

En cuanto a la **evolución** esperada de la demanda, la Administración ha previsto un incremento del 1% a partir del segundo año de contrato y hasta el quinto año de concesión.¹¹

A partir de lo anterior, en la tabla mostrada a continuación se detalla la demanda ajustada para los cinco años de contrato¹²:

¹¹ Según se indica en el estudio de viabilidad del proyecto, a partir de la quinta anualidad el Ayuntamiento ha previsto que la demanda del contrato se mantendría constante.

¹² Si bien se prevé un incremento del 1% de la demanda a partir de la segunda anualidad, dado que se trata del número de entradas, bonos, abonos y cursos, las cantidades figuran redondeadas a números enteros. En consecuencia, en alguno de los tipos de ingreso la demanda permanecería prácticamente constante durante los 5 años, no teniendo ello un impacto significativo en los resultados del análisis.

Servicios	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
Entradas totales	37.076	37.447	37.821	38.200	38.582	189.126
Entradas adulto laboral (+18 años)	12.669	12.796	12.924	13.053	13.184	64.626
Entradas niño laboral (3-18 años)	11.522	11.637	11.753	11.871	11.990	58.773
Entradas adulto festivo (+18 años)	7.210	7.282	7.355	7.429	7.503	36.779
Entradas niño festivo (3-18 años)	5.675	5.732	5.789	5.847	5.905	28.948
Bonos y abonos totales	73	74	75	76	77	375
Bonos 10 usos adulto	7	7	7	7	7	35
Bonos 10 usos niño	3	3	3	3	3	15
Abonados familiar temporada	63	64	65	66	67	325
Cursos totales	66	66	66	66	66	330
Natación preescolar	8	8	8	8	8	40
Natación niños	23	23	23	23	23	115
Bonos <i>aquart</i>	35	35	35	35	35	175

Tabla 6. Detalle de la demanda prevista por servicio para cinco anualidades

Como conclusión del análisis realizado se considera suficiente la información aportada por la Administración para efectuar el estudio de la demanda, procediéndose a incorporar por parte de esta Oficina los ajustes que han sido señalados.

2.2. Análisis de la estimación de ingresos

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

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

Son los ingresos previstos por la aplicación de las distintas tarifas abonadas por los usuarios, en función de los grupos de servicios ofertados (entradas, bonos y cursos), que se percibirán durante el periodo de apertura del recinto en los meses de junio, julio y agosto.

Con el objetivo de efectuar la estimación de los ingresos tarifarios que percibirá el contratista a lo largo del periodo concesional, la Administración ha tomado como base, en términos generales¹³, las tarifas para el ejercicio

¹³ En el caso de los servicios de bonos y cursos de natación, la Administración contratante ha considerado en su modelo unas tarifas distintas a las previstas en la correspondiente Ordenanza. En sus respuestas a los requerimientos de información adicional de fechas 17 de marzo y 8 de

2025 publicadas en la Ordenanza Reguladora de la tasa por la prestación del servicio en instalaciones deportivas, proporcionada por el Ayuntamiento de Quart de Poblet.

A continuación, se muestran las tarifas resultantes según lo indicado en la referida Ordenanza (IVA excluido), por cada categoría de servicio para el primer año de contrato:

Concepto	Tarifa € (sin IVA)
Entradas	
Entrada < 3 años LABORAL	Gratis
Entrada < 3 años FESTIVO	Gratis
Entrada 3 a 18 años LABORAL	1,65
Entrada 3 a 18 años FESTIVO	2,07
Entrada 18 > LABORAL	2,48
Entrada 18 > FESTIVO	3,31
Entrada Jub./Pen. TARJETA DORADA	Gratis
Bonos y abonos	
Bono de joven (hasta 18 años)	14,88
Bono Adulto (Más de 18 años)	23,97
Abono familiar de temporada verano	82,64
Cursos	
Natación Preescolar (de 3 a 5 años)	48,76
Natación Niños (de 6 a 14 años)	41,32
Bono <i>Aquart</i> actividades deportivas	16,45

Tabla 7. Detalle de las tarifas del servicio

Con respecto a la **evolución esperada** de las tarifas a lo largo de la vigencia de la concesión, la Administración contratante ha estimado un incremento anual del 2,5% para el segundo ejercicio, del 2,30% para la tercera anualidad y un 2% continuo en el resto de concesión, según sus previsiones de evolución de precios.

Teniendo en cuenta la estimación de la demanda del servicio corregida por esta Oficina y aplicando la tarifa correspondiente a cada anualidad, los

abril de 2025, el Ayuntamiento indicó que esto se debía a que *“la previsión es una vez adjudicada la concesión de la prestación de los servicios de la Piscina de Verano de Quart de Poblet, invalidar las tarifas de la instalación marcadas por la Ordenanza de precios y estipular las nuevas tarifas en base a la propuesta de los pliegos y la oferta de la entidad adjudicataria.”* No obstante, desde esta Oficina se ha procedido a ajustar estas tarifas en el modelo económico-financiero del proyecto al importe contemplado en la correspondiente Ordenanza reguladora.

ingresos tarifarios que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional se detallan en la tabla siguiente:

Tipo de ingresos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
Entradas puntuales	86.013,93	89.046,53	92.004,94	94.785,51	97.647,72	459.498,63
Bonos y abono familiar	5.418,75	5.638,92	5.855,27	6.060,77	6.272,14	29.245,85
Cursos	1.916,06	1.963,96	2.009,13	2.049,32	2.090,30	10.028,77
Total	93.348,74	96.649,41	99.869,34	102.895,60	106.010,16	498.773,26

Tabla 8. Ingresos tarifarios en el periodo concesional (€)

- ***Aportación pública monetaria***

Esta aportación, cuya cuantía final será la que resulte en la licitación en función de la oferta presentada por el futuro adjudicatario, asciende a un total de 738.002,31 euros para los 5 años de contrato según ajuste de esta Oficina, como ya se ha señalado.

De acuerdo con la respuesta al requerimiento de información adicional de fecha 17 de marzo 2025, para la cuantificación de la aportación pública anual máxima la Administración ha tomado en consideración las previsiones de ingresos y costes durante los 15 años de duración prevista en pliegos, junto con un beneficio o rentabilidad para el concesionario. Como resultado, el Ayuntamiento ha previsto una aportación monetaria para el primer año de contrato de 11.750 euros mensuales (141.000,00 euros en total para los 12 meses), incrementándose en 2,5% anual en el segundo año, 2,3% en la tercera anualidad y un 2,00% anualmente a partir del cuarto año de contrato.

- ***Aportación pública no monetaria***

Según lo indicado en el estudio de viabilidad, y de acuerdo con la respuesta recibida al requerimiento de información adicional de fecha 17 de marzo de 2025, correrán a cargo del Ayuntamiento los costes asociados a la energía eléctrica y agua, que ascienden conjuntamente a 269.162,32¹⁴ euros para el total del periodo concesional.¹⁵

¹⁴ Según la respuesta al requerimiento de información adicional del 17 de marzo de 2025, para la estimación del coste de suministros energéticos, han aportado un informe del ingeniero industrial municipal con la estimación para la primera anualidad, evolucionando durante el periodo concesional según las previsiones del Ayuntamiento.

¹⁵ En su respuesta al requerimiento de información adicional de 17 de marzo de 2025, el Ayuntamiento de Quart de Poblet indica que estos costes son asumidos por la Administración dado que las acometidas generales de los suministros energéticos que dan servicio a la instalación, tanto agua como electricidad, se comparten con el resto de las instalaciones anexas que engloban las instalaciones del Parque Polideportivo, no resultando posible garantizar que el futuro concesionario pueda hacerse cargo de la parte del coste de dichos suministros que correspondan a la instalación de la Piscina de Verano.

En base a las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante la duración de la concesión se recogen en la tabla siguiente:

%	TOTAL	INGRESOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
33,12%	498.773,26	Ingresos variables	93.348,74	96.649,41	99.869,34	102.895,60	106.010,16
6,74%	101.558,74	Entrada 3 a 18 años laboral	19.011,30	19.681,08	20.334,44	20.949,37	21.582,56
4,17%	62.754,38	Entrada 3 a 18 años Festivo	11.747,25	12.161,87	12.565,32	12.945,03	13.334,91
11,15%	167.847,37	Entrada 18 > Laboral	31.419,12	32.527,43	33.608,42	34.622,76	35.669,64
8,46%	127.338,14	Entrada 18 > Festivo	23.836,26	24.676,15	25.496,76	26.268,36	27.060,61
0,02%	233,65	Bono de joven (hasta 18 años)	44,64	45,76	46,81	47,74	48,70
0,06%	878,22	Bono Adulto (Más de 18 años)	167,79	171,98	175,94	179,46	183,05
1,87%	28.133,98	Abono familiar temporada verano	5.206,32	5.421,18	5.632,53	5.833,56	6.040,39
0,14%	2.041,70	Natación Preescolar (de 3 a 5 años)	390,08	399,83	409,03	417,21	425,55
0,33%	4.974,24	Natación Niños (de 6 a 14 años)	950,36	974,12	996,52	1.016,45	1.036,78
0,20%	3.012,83	Bono <i>Aquart</i> actividades deportivas	575,62	590,01	603,58	615,65	627,97
66,88%	1.007.164,63	Ingresos Fijos	192.425,16	197.235,79	201.772,21	205.807,66	209.923,81
49,01%	738.002,31	Aportación pública monetaria	141.000,00	144.525,00	147.849,08	150.806,06	153.822,18
17,87%	269.162,32	Aportación pública no monetaria	51.425,16	52.710,79	53.923,14	55.001,60	56.101,63

Tabla 9. Ingresos totales del concesionario (€)

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

3. Estimación de inversiones

La concesión analizada está planteada con inversión asociada, cuya estimación se efectuó tomando como referencia el informe de condiciones básicas de deficiencias, acondicionamiento y mejora realizado por el Ayuntamiento Quart de Poblet con fecha 21 de octubre de 2024.

A continuación, se recoge el detalle de las inversiones estimadas por la Administración asociadas al contrato:

- **Inversión inicial**, que comprende la adquisición de materiales deportivos, un elevador para piscina y un conjunto de inversiones a realizar para la mejora de las tres piscinas y de la instalación de producción de ACS. El total de estas inversiones iniciales se resume en el siguiente cuadro:

Inversión inicial	Importe
Material deportivo	3.500,00
Equipamiento para piscina (elevador)	4.000,00
Instalaciones técnicas	94.266,86
Total inversiones iniciales	101.766,86

Tabla 10. Inversión inicial prevista (€)

- **Inversión de reposición.** La Administración ha contemplado la realización de inversiones de reposición en la tercera anualidad, así como en los años 5 y 10 de contrato¹⁶. Sin embargo, tal y como ha sido previamente indicado, esta Oficina considera que no se cumplen los requisitos necesarios que exige la norma aplicable para que en este contrato se establezca un plazo que supere los **5 años** de duración. Por consiguiente, únicamente se imputaría en el modelo económico-financiero del contrato la inversión de reposición prevista para la tercera anualidad destinada a material deportivo por un importe de 3.500,00 euros.

En cuanto a las amortizaciones de los activos, la Administración consideró una amortización lineal atendiendo a la tipología de los bienes. Esta Oficina ha recalculado las amortizaciones para ajustarlas al plazo concesional de 5 años.

Por último, la cláusula 35 del PCAP dispone que, una vez finalizada la concesión, los bienes afectos a la misma revertirán al Ayuntamiento sin coste alguno, libres de cargas y gravámenes.

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 corresponde al coste del personal vinculado con la prestación del servicio, cuya estimación se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en el V Convenio colectivo estatal de

¹⁶ Dado que, de acuerdo con el análisis de esta Oficina, la duración del contrato no debería exceder de 5 años, no se ha incluido la inversión prevista para el año 5 por considerar poco probable su realización a tan escasos meses de la finalización del contrato

instalaciones deportivas y gimnasios, así como la información de personal a subrogar y la plantilla mínima requerida en pliegos. Según lo recogido en el PPT, el personal mínimo requerido en cada uno de los lotes que conforman el contrato se corresponde con las categorías profesionales de responsable del servicio o coordinación, personal de administración, taquillas e información y control de acceso, monitor deportivo, técnico de salvamento y socorrismo, y personal de mantenimiento y limpieza.

El importe de esta partida asciende a 494.791,29 euros para todo el periodo, representando el 39,01% del total de costes concesionales.

- **Coste de suministros de energía y agua**, que son asumidos por el Ayuntamiento, por lo que se ha incluido una aportación pública no monetaria por el mismo importe, dentro de la estructura de ingresos. Representan el 21,22% del total de costes concesionales, alcanzando para todo el periodo concesional un importe de 269.162,32 euros.
- **Reparaciones y conservación**, engloba los gastos derivados de la reparación y la conservación del mantenimiento preventivo, normativo y correctivo de los bienes del recinto. Esta partida representa el 15,68% de la estructura de costes totales del proyecto, siendo su cuantía de 198.894,24 euros para todo el periodo concesional.
- **Compras**, que abarca tanto las compras de aprovisionamientos (productos de limpieza, tratamiento fisicoquímico del agua, etc.), como los trabajos realizados por otras empresas. El importe de esta partida para los cinco años de contrato es de 156.498,36 euros, lo que representa el 12,34% de los costes totales.
- **Primas de seguro**, cuya cuantía se estima en 60.191,68 euros para todo el periodo concesional, suponiendo el 4,75% del total de costes.¹⁷
- **Resto de costes**, en los que figuran los gastos de arrendamientos, servicios de profesionales independientes, otros suministros y gastos, servicios bancarios, publicidad, transportes y tributos. El total de estos costes considerados en su conjunto es de 88.717,30 euros para toda la vigencia del contrato, lo que representa el 7,00% de la estructura de costes del proyecto concesional.
- **Otros costes**. La Administración ha computado también los costes de financiación y las amortizaciones. Como se analizará en detalle más adelante, esta Oficina ha excluido de la estructura de costes concesionales, a efectos de determinar los flujos de caja, estos costes de financiación y las amortizaciones, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 10 del Real

¹⁷ De acuerdo con lo establecido en el PCAP y el PPT, la empresa adjudicataria estará obligada a contratar determinados seguros, como son aquellos necesarios para la atención médica y cobertura de riesgos, así como la responsabilidad civil para el personal, la instalación deportiva y todos sus espacios, las actividades y todos los servicios del contrato.

Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

- En cuanto a la **evolución esperada de los costes**, en los datos económicos incluidos en el estudio de viabilidad se recoge lo siguiente:
 - Con respecto a los costes de personal, la Administración prevé un incremento anual del 3,5% a lo largo de la concesión¹⁸.
 - En cuanto al resto de partidas, el Ayuntamiento ha considerado por su parte un crecimiento del 2,5% anual para el segundo ejercicio, del 2,30% para la tercera anualidad y un 2% continuo en el resto de concesión, sin aportar justificación adicional.

En base a todo lo anterior, los **costes totales** a lo largo los 5 años de duración del contrato ascienden a 1.268.255,19 euros, cuyo detalle se refleja en la siguiente tabla:

%	TOTAL	COSTES	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	1.268.255,19	Costes Fijos	239.694,43	247.051,39	253.880,55	260.442,07	267.186,76
12,34%	156.498,36	Compras	29.900,00	30.647,50	31.352,39	31.979,44	32.619,03
39,01%	494.791,29	Gastos de Personal	91.919,27	95.581,85	98.927,21	102.389,66	105.973,30
2,68%	34.021,38	Arrendamientos y Cánones	6.500,00	6.662,50	6.815,74	6.952,05	7.091,09
0,99%	12.561,74	Servicios profesionales independientes	2.400,00	2.460,00	2.516,58	2.566,91	2.618,25
0,12%	1.570,22	Transportes	300,00	307,50	314,57	320,86	327,28
4,75%	60.191,68	Primas de Seguros	11.500,00	11.787,50	12.058,61	12.299,78	12.545,78
0,68%	8.636,20	Servicios Bancarios y Similares	1.650,00	1.691,25	1.730,15	1.764,75	1.800,05
0,62%	7.851,09	Publicidad, Propaganda y RRPP	1.500,00	1.537,50	1.572,86	1.604,32	1.636,41
1,11%	14.131,96	Suministros	2.700,00	2.767,50	2.831,15	2.887,78	2.945,53
0,50%	6.280,87	Otros Gastos	1.200,00	1.230,00	1.258,29	1.283,46	1.309,12
0,29%	3.663,84	Tributos	700,00	717,50	734,00	748,68	763,66
21,22%	269.162,32	Aportación pública no monetaria suministros	51.425,16	52.710,79	53.923,14	55.001,60	56.101,63
15,68%	198.894,24	Reparación y conservación	38.000,00	38.950,00	39.845,85	40.642,77	41.455,62

Tabla 11. Costes totales del concesionario (€)

¹⁸ El V convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios contempla en su artículo 39, un incremento del IPC real más un 0,50%, habiendo estimado la Administración un incremento anual del 3,5% para todo el periodo concesional.

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. Posteriormente, bajo las hipótesis de ajuste que oportunamente se detallan, se realiza un análisis crítico del escenario base planteado por la Administración. A continuación, se aborda el estudio del punto muerto y, finalmente, se realiza 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:

- La concesión se plantea con una vigencia total de 15 años.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario destinada a la mejora de las instalaciones y compra de material deportivo.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación de las tarifas a cada uno de los usuarios del servicio.
- Las estimaciones de demanda se han efectuado considerando los datos históricos y aplicando incrementos anuales de 1% durante el periodo comprendido entre el segundo y quinto año de contrato, a partir del cual la Administración ha estimado que la demanda se mantendrá constante.
- La aportación pública monetaria es un importe máximo anual, cuya cuantía definitiva será la resultante en la licitación. Esta aportación ha sido incluida en el escenario base presentado por el Ayuntamiento a partir de una estimación de 11.750 euros mensuales, incrementados para la segunda anualidad y siguientes según sus previsiones de evolución de precios, siendo la aportación para los 15 años de 2.472.751,00 euros (aportación máxima anual según PCAP).
- El Ayuntamiento asume los costes en concepto de gastos de energía eléctrica y agua, incluyendo los mismos en la estructura de costes, pero no contemplando su contrapartida en ingresos como aportación no monetaria.

- Se prevé un incremento anual de los ingresos variables de un 2,5% anual para el segundo ejercicio, del 2,30% para la tercera anualidad y un 2,00% para el resto del periodo concesional, según las previsiones de evolución de precios del Ayuntamiento.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, que representan el 39,01% del total de costes concesionales.
- Las estimaciones de incremento del resto de costes se basan en las previsiones mencionadas previamente en relación con los ingresos.
- El Ayuntamiento de Quart de Poblet ha efectuado el análisis económico-financiero del proyecto considerando una tasa de descuento superior a la indicada en la normativa aplicable.

5.2. Análisis crítico del escenario base

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

- Se ha corregido el periodo de duración de la concesión a 5 años de conformidad con el artículo 29 de la LCSP. En este sentido, se ha efectuado el cálculo de la tasa de descuento según lo establecido en el artículo 10.2.b del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, a fin de estimar el momento en el que se recuperaría la inversión. De acuerdo con dicho precepto la tasa de descuento aplicable será del 5,14%, como se detallará en el apartado IV.6 del presente informe.

A la luz de los resultados obtenidos, se aprecia que el futuro concesionario recuperaría las inversiones realizadas en el año 3, por consiguiente, no quedaría justificada una duración que excediese de 5 años.

- Esta Oficina ha ajustado las tarifas de los servicios de bonos y cursos de natación de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de las mismas (excluyendo el IVA).
- Por otro lado, como se ha mencionado anteriormente, se han incluido en el modelo económico-financiero del proyecto los ingresos derivados del abono familiar de temporada, cuya demanda se ha estimado como el promedio del histórico facilitado por la Administración de los ejercicios 2022-2024, ya que este tipo de abono se incluye en la ordenanza de tarifas de 2025 e históricamente ha tenido demanda.
- Se ha incluido como aportación no monetaria en la estructura de ingresos, el importe correspondiente a los costes de suministros asumidos por el Ayuntamiento.

- Se han excluido los costes de financiación y 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).
- La Administración ha considerado las partidas de costes de servicios bancarios y similares, así como los costes de reparación y conservación, como costes variables en función de la demanda. Desde esta Oficina se ha procedido a reclasificar los mismos puesto que no se ha facilitado ningún patrón de variación de estos costes en función de la demanda de los distintos servicios.

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 las siguientes tablas:

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del periodo	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	1.505.937,89	Ingresos previstos	0,00	285.773,90	293.885,20	301.641,56	308.703,25	315.933,97
33,12%	498.773,26	Ingresos Variables	0,00	93.348,74	96.649,41	99.869,34	102.895,60	106.010,16
66,88%	1.007.164,63	Ingresos Fijos	0,00	192.425,16	197.235,79	201.772,21	205.807,66	209.923,81
100,00%	-1.268.255,19	Costes Previstos	0,00	-239.694,43	-247.051,39	-253.880,55	-260.442,07	-267.186,76
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-1.268.255,19	Costes Fijos	0,00	-239.694,43	-247.051,39	-253.880,55	-260.442,07	-267.186,76
Tasa de Descuento:	237.682,70	Resultado operativo	0,00	46.079,47	46.833,82	47.761,01	48.261,18	48.747,22
	15,78%	Rentabilidad operativa		16,12%	15,94%	15,83%	15,63%	15,43%
	-105.266,86	Amortización	0,00	-20.353,37	-20.353,37	-21.520,04	-21.520,04	-21.520,04
	132.415,84	Resultado Operativo Neto	0,00	25.726,10	26.480,45	26.240,97	26.741,14	27.227,18
	8,79%	Rentabilidad Operativa Neta		9,00%	9,01%	8,70%	8,66%	8,62%
	5,14%							
	237.682,70	Flujos de caja Operativos	0,00	46.079,47	46.833,82	47.761,01	48.261,18	48.747,22
	-105.266,86	Inversiones	-101.766,86	0,00	0,00	-3.500,00	0,00	0,00
	132.415,84	Flujos de Caja con inversión	-101.766,86	46.079,47	46.833,82	44.261,01	48.261,18	48.747,22
	100.167,80	Flujos de Caja Descontados	-101.766,86	43.826,78	42.366,60	38.081,79	39.493,54	37.941,10
		Flujos de Caja Ac. Descontados	-101.766,86	-57.940,08	-15.573,48	22.508,31	62.001,85	99.942,95

132.415,84	RESULTADO OPERATIVO NETO
3,00	PAY-BACK DESCONTADO
8,79%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA

Tabla 12. Resultados del Escenario Base Ajustado

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

Partiendo del escenario base ajustado, esta Oficina ha calculado el punto muerto del proyecto concesional, es decir, aquel descenso de la demanda del servicio que provocaría que la rentabilidad operativa neta del proyecto fuese cero y, por

tanto, un mayor descenso conllevaría pérdidas para el concesionario, desde el punto de vista económico-financiero.

Para calcular el punto muerto del proyecto concesional reduciendo la demanda de los servicios objeto del contrato, esta Oficina ha partido de las hipótesis de demanda ajustada llegándose a la conclusión de que sería necesaria una disminución de la demanda global de usuarios **del 26,55%** para alcanzar el punto muerto. En Anexo II se incorpora este escenario con un mayor grado de detalle.

5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

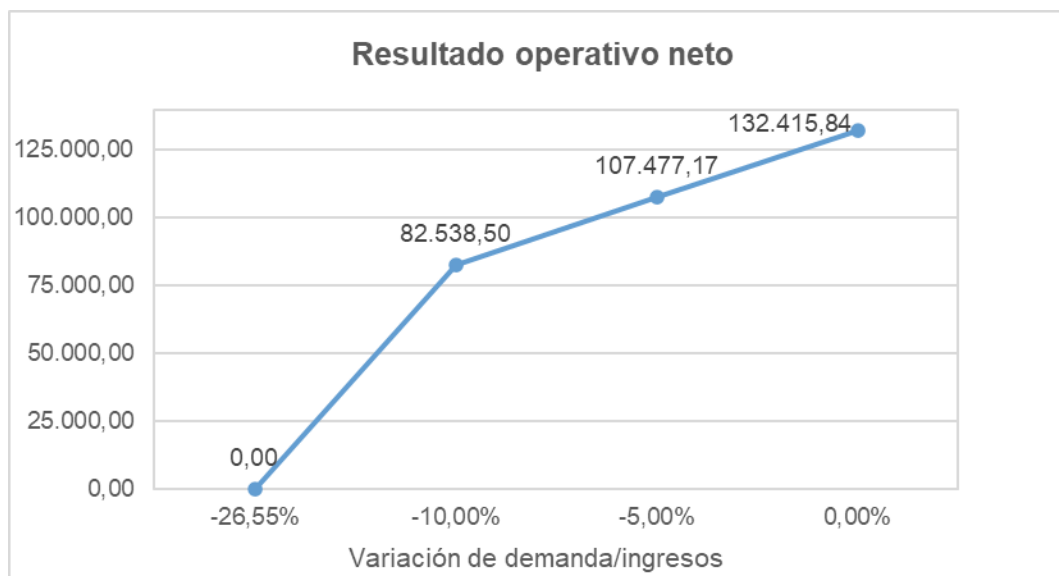
Esta Oficina ha realizado un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario considerando distintos niveles de demanda del servicio, incluyendo los usuarios del escenario base ajustado por esta Oficina, así como las variaciones de demanda contempladas por el Ayuntamiento de Quart de Poblet en el estudio de viabilidad del proyecto.

En este sentido, se observa que la Administración ha incluido en su estudio económico un análisis de sensibilidad que contempla dos escenarios alternativos con bajadas del 5% y 10% de los ingresos variables.

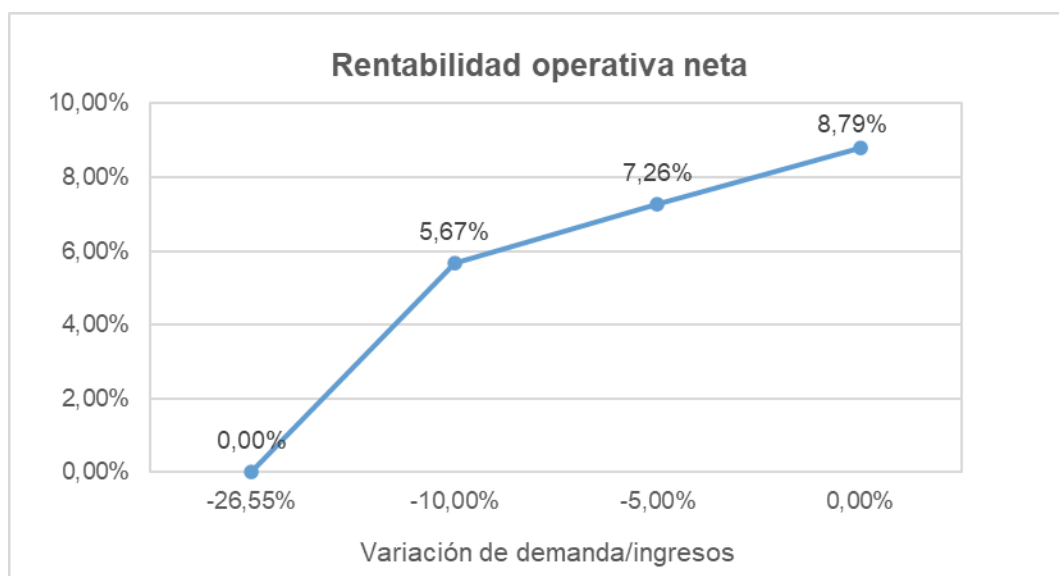
En dicho análisis se obtienen los parámetros económico-financieros que se resumen en la tabla y gráfico siguientes:

Escenarios	Variación de la demanda/ingresos	Rentabilidad operativa neta	Resultado operativo neto (€)
Escenario Punto muerto	-26,55%	0,00%	0
Escenario alternativo (A)	-10,00%	5,67%	82.538,50
Escenario alternativo (B)	-5,00%	7,26%	107.477,17
Escenario base ajustado	0,00%	8,79%	132.415,84

Tabla 13. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad



Gráfica 1. Sensibilidad del Resultado operativo neto ante variaciones en la demanda o en los ingresos concesionales



Gráfica 2. Sensibilidad de la Rentabilidad operativa neta ante variaciones en la demanda o en los ingresos concesionales

En las tablas y gráficos anteriores se observa la posible repercusión que tendría en la rentabilidad operativa neta y el resultado operativo neto las posibles variaciones en la demanda o en los ingresos.

Los resultados obtenidos permiten concluir que, las eventuales desviaciones en las previsiones de demanda, aunque podrían comportar variaciones en los parámetros económicos del proyecto concesional, lo cierto es que resultarían poco relevantes, mientras que la probabilidad de que se produzcan variaciones a la baja en el número de usuarios del servicio que lleven a alcanzar el punto

muerto del proyecto no puede considerarse significativa a la vista de los datos históricos disponibles.

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

6.1. Análisis de la tasa de descuento

Esta Oficina ha procedido a calcular la tasa de descuento según lo establecido en el artículo 10.2.b del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, a fin de estimar el momento en el que se recuperaría la inversión.

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, así como la tasa de descuento resultante, se recogen en el siguiente cuadro:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
nov-24	dic-24	ene-25	feb-25	marz-25	abr-25
3,06	2,89	3,17	3,1	3,39	3,23
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,14%

Tabla 14. Tasa de descuento estimada

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

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

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

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

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

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

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

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

donde:

t son los años medidos en números enteros.

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

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

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

b) El flujo de caja procedente de las actividades de inversión, que es la diferencia entre los cobros y los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos equivalentes, tales como inmovilizados intangibles (entre ellos, derechos de uso de propiedad industrial o intelectual, concesiones administrativas o aplicaciones informáticas), materiales o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación.

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

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

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

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

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

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

Evaluado el escenario base ajustado por esta oficina, en coherencia con la documentación facilitada por el Ayuntamiento de Quart de Poblet de este proyecto concesional, el periodo de recuperación de las inversiones se alcanza en el **año 3**, tal y como puede observarse en la tabla 12, que se contempla en el apartado 5.2 de este mismo epígrafe.

En conclusión, siendo 3 años el período para alcanzar la recuperación de la inversión calculado según lo previsto en el artículo 29 de la LCSP y en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, **no estaría fundamentado establecer un periodo de duración para este contrato superior a 5 años.**

7. Análisis de transferencia de riesgo operacional

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

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

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

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

En el contrato objeto de estudio, 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 y de la configuración del mecanismo de compensación al concesionario en forma de aportación, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En cuanto a la **estructura de ingresos concesionales**, la mayor parte de los ingresos que percibe el concesionario son de naturaleza fija y origen público, representando el 66,88% del total de ingresos, siendo por otro lado los costes considerados de naturaleza fija.
- Del **análisis de los escenarios de punto muerto y base ajustado**, se observa que, con una disminución anual del volumen de usuarios de 26,55%

sobre el escenario base ajustado el concesionario no alcanzaría a recuperar la inversión realizada. En este sentido, es preciso señalar que la mayor parte de los ingresos variables que percibiría el futuro contratista procederían de la venta de entradas (30,51% de los ingresos totales). A la vista de los datos históricos se observa que no se ha producido una caída del número de usuarios de dichos servicios de tales dimensiones en ninguno de los ejercicios disponibles (2022-2024), siendo igualmente el promedio histórico del resto de servicios superior al punto muerto calculado, a excepción de los cursos¹⁹. Por consiguiente, esta Oficina considera muy poco probable que se produzca una disminución de demanda que suponga rentabilidades negativas.

- En cuanto a la **aportación pública monetaria**, se trata de un ingreso fijo anual de carácter máximo que supone el 49,01% de los ingresos, cuya cuantía definitiva será la que resulte en la adjudicación.

En consecuencia, se considera que con la configuración de este contrato **no se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista, fundamentalmente del riesgo de demanda**, para configurar una naturaleza jurídica concesional, por la baja probabilidad de alcanzar una reducción de la demanda suficiente para llegar al punto muerto y por la alta rentabilidad que obtiene el concesionario en los 5 años de duración del contrato.

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

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

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

¹⁹ En el caso de los cursos de natación, se aprecia que el promedio histórico resulta ligeramente inferior a los niveles de demanda del punto muerto calculado del proyecto. Sin embargo, se trata de una línea de ingresos que representa menos de un 1% de la estructura de ingresos totales, por lo que no se considera que tenga impacto significativo en las conclusiones del presente análisis.

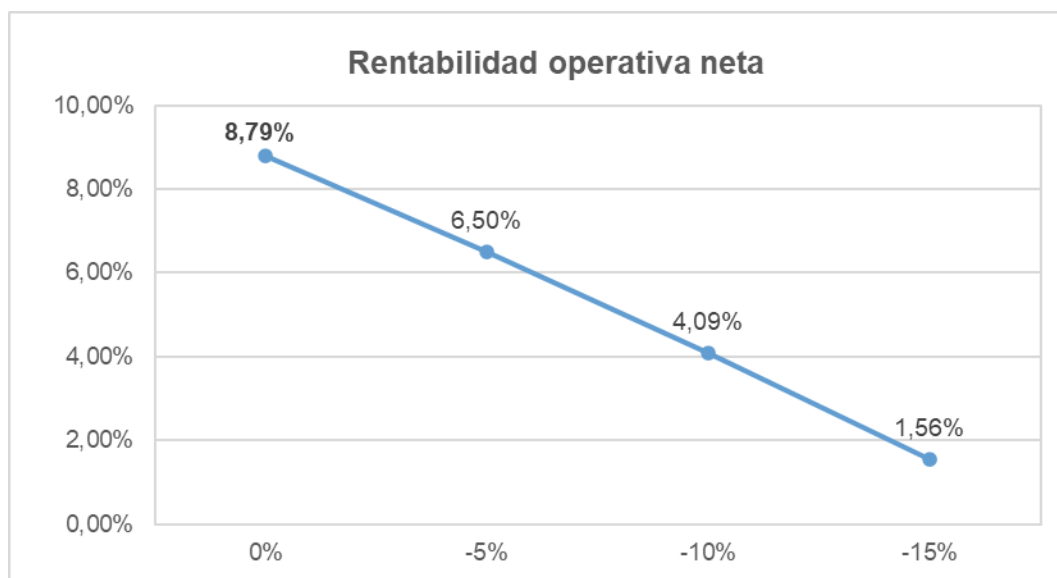
tener en la rentabilidad operativa del proyecto y, por tanto, en la sostenibilidad financiera del contrato.

En el PCAP se recoge como criterio de adjudicación evaluable mediante fórmulas o porcentajes la oferta económica del licitador sobre el precio del contrato. Al respecto, se ha analizado el impacto de una bajada en el precio ofertado por los licitadores, dejando el resto de las variables constantes, considerando una bajada máxima del 15% por cuanto, de acuerdo a lo recogido en el PCAP, las propuestas económicas cuya baja ofertada supere dicho porcentaje respecto al presupuesto base de licitación se presumirá incurso en presunción de anormalidad.

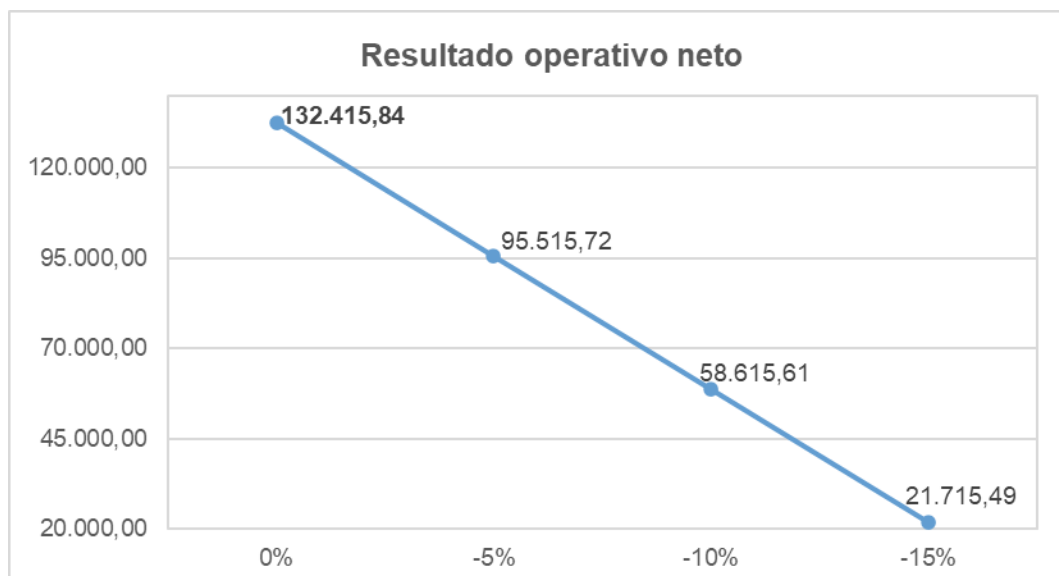
En las tablas y gráficos mostrados a continuación, se recoge un análisis del impacto que tendrían en la rentabilidad operativa neta del contratista las posibles bajadas de los precios en las ofertas:

Bajadas aportación	Rentabilidad operativa neta	Resultado operativo neto
0,00%	8,79%	132.415,84
5,00%	6,50%	95.515,72
10,00%	4,09%	58.615,61
15,00%	1,56%	21.715,49

Tabla 15. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional



Gráfica 3. Sostenibilidad de la rentabilidad operativa neta



Gráfica 4. Sostenibilidad del resultado operativo neto

Observando la tabla y gráficos anteriores, se puede comprobar que con una disminución del precio base de licitación del **15%**, manteniendo el resto de variables inalteradas, la rentabilidad del concesionario seguiría siendo positiva.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Quart de Poblet y de los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista para la *“Contratación en régimen de concesión administrativa de servicios de la gestión y explotación de la piscina municipal de verano de Quart de Poblet”*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la documentación aportada y las estimaciones tanto de demanda e ingresos, como de costes, con las cuestiones que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este informe, se considera que han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.
- En relación con el plazo de duración, no estaría justificada la duración más allá de cinco años, dado que un plazo superior no estaría sustentado en el periodo de recuperación de las inversiones.

En consecuencia, **se recomienda adaptar el plazo de duración del contrato a la normativa vigente.**

- Respecto al riesgo operacional que debería asumir el contratista, puede concluirse que **no existe transferencia de riesgo operacional** suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión. Se ha llegado a esta conclusión porque, conforme a los análisis realizados en este informe, en condiciones normales de funcionamiento el concesionario podrá cubrir los costes e inversiones en que haya incurrido como consecuencia de la explotación del servicio, apreciando que **la posibilidad de incurrir en pérdidas resulta meramente nominal y desdeñable.**
- Ante la ausencia de transferencia de riesgo operacional suficiente para que el contrato proyectado tenga la naturaleza jurídica de concesión de servicios, el órgano de contratación podría, de acuerdo con lo establecido en el **artículo 312 de la LCSP**, reformular el proyecto para articular su licitación como un **contrato de servicios que conlleven prestaciones directas a favor de la ciudadanía**, o alternatively revisar el proyecto a la luz de los análisis anteriormente expuestos, de forma que se trasladara adecuadamente el riesgo operacional al concesionario en una parte que no fuera meramente nominal o desdeñable.
- Además, se constata que **las ofertas de los licitadores**, conforme a la información facilitada en el expediente y en las condiciones que se establecen los pliegos que rigen la licitación, **no pondrían en riesgo la sostenibilidad financiera.**

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 28 de febrero de 2025.
 - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE (No firmada por la persona competente).
 - Memoria justificativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato.
 - Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
 - Informe de valoración económica y condiciones básicas de subsanación de deficiencias, acondicionamiento y mejora de las piscinas municipales de verano de Quart de Poblet.
 - Ordenanza reguladora de la tasa por prestación de servicio de casas de baños. Duchas, piscinas, instalaciones deportivas y otros servicios análogos.
 - Resolución Alcaldía, tramitación de urgencia, contratación concesión de servicios de gestión y explotación piscina municipal de verano de Quart de Poblet.
2. Documentación adicional facilitada el día 17 de marzo de 2025
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
 - Escrito de aclaraciones al requerimiento de información adicional.
 - Informe sobre la estimación de los gastos de suministros anual en la piscina de verano municipal de Quart de Poblet.
 - Resumen ingresos por cursos y abonos y arqueo de caja de la temporada de verano 2024 (de 1 de junio a 31 de agosto de 2024)
 - Memoria explicativa de la liquidación de la subvención correspondiente a la temporada 2.022/2.023.
 - Ordenanza reguladora de la tasa por la prestación del servicio en instalaciones deportivas 2025.
 - Hoja de cálculo “Comparativa historico demanda e ingresos”.

- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios actualizada.
3. Documentación adicional facilitada el día 8 de abril de 2025
- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
 - Escrito de aclaraciones al requerimiento de información adicional.
 - Memoria explicativa de la liquidación de la subvención correspondiente a la temporada 2.021/2.022.

ANEXO II. ESCENARIO PUNTO MUERTO

				Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del periodo de concesión	1	2	3	4	5
100,00%	1.373.522,05	Ingresos Previstos	0,00	260.991,39	268.226,42	275.127,94	281.386,22	287.790,07
26,67%	366.357,42	Ingresos Variables	0,00	68.566,23	70.990,64	73.355,73	75.578,56	77.866,26
73,33%	1.007.164,63	Ingresos Fijos	0,00	192.425,16	197.235,79	201.772,21	205.807,66	209.923,81
100,00%	-1.268.255,19	Costes Previstos	0,00	-239.694,43	-247.051,39	-253.880,55	-260.442,07	-267.186,76
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-1.268.255,19	Costes Fijos	0,00	-239.694,43	-247.051,39	-253.880,55	-260.442,07	-267.186,76
	105.266,86	Resultado operativo	0,00	21.296,97	21.175,04	21.247,39	20.944,15	20.603,32
	7,66%	Rentabilidad operativa		8,16%	7,89%	7,72%	7,44%	7,16%
	-105.266,86	Amortización	0,00	-20.353,37	-20.353,37	-21.520,04	-21.520,04	-21.520,04
	0,00	Resultado Operativo Neto	0,00	943,59	821,67	-272,65	-575,89	-916,72
	0,00%	Rentabilidad Operativa Neta		0,36%	0,31%	-0,10%	-0,20%	-0,32%