

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

26011

**Gestión, mantenimiento y explotación del Centro Deportivo
"José Manuel Sierra Méndez"**

Ayuntamiento de Moguer

Abril 2026

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 10/2026

Nº Expediente órgano solicitante: 2230/2026

Tipo de informe: Básico

Tipo de contrato: Contrato de concesión de servicios

Objeto: Concesión de servicios para la gestión, mantenimiento y explotación del Centro Deportivo “José Manuel Sierra Méndez”.

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Moguer

Órgano contratación: Pleno del Ayuntamiento de Moguer

Fecha solicitud inicial: 26/02/2026

Fecha recepción información complementaria: 12/03/2026 y 07/04/2026



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 30 de abril de 2026. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| I. INTRODUCCIÓN | 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. Elementos esenciales de la concesión | 7 |
| 4. Escenario base de la Administración | 9 |
| III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN | 11 |
| IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS | 12 |
| 1. Ingresos y sistema de retribución al contratista | 12 |
| 1.1. Calidad de la previsión de demanda | 12 |
| 1.2. Análisis de la estimación de ingresos..... | 16 |
| 2. Inversiones..... | 21 |
| 3. Estimación de costes | 22 |
| 4. Resultado del análisis realizado por la ONE | 27 |
| 4.1. Escenario Base Ajustado..... | 27 |
| 4.2. Escenario alternativo | 28 |
| 5. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión. | 29 |
| 5.1. Análisis de la tasa de descuento | 29 |
| 5.2. Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato..... | 29 |
| 6. Análisis de la sostenibilidad financiera..... | 32 |
| V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | 33 |
| ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA..... | 34 |
| ANEXO II. ESTRUCTURA DE COSTES | 35 |
| ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS | 36 |
| ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO..... | 37 |
| ANEXO V. ESCENARIO ALTERNATIVO | 38 |

ÍNDICE TABLAS

| | |
|--|----|
| Tabla 1. Escenario base de la Administración..... | 10 |
| Tabla 2. Demanda histórica..... | 13 |
| Tabla 3. Evolución de la demanda de los abonados anuales del centro deportivo | 14 |
| Tabla 4. Evolución de la demanda de los usuarios abonados de la piscina..... | 15 |
| Tabla 5. Evolución de la demanda de los usuarios no abonados de la piscina | 15 |
| Tabla 6. Evolución demanda servicios complementarios | 16 |
| Tabla 7. Tarifas (€) usuarios abonados del centro deportivo | 17 |
| Tabla 8. Tarifas (€) usuarios de la piscina..... | 17 |
| Tabla 9. Tarifas (€) servicios complementarios | 18 |
| Tabla 10. Estimación de ingresos (€) | 19 |
| Tabla 12. Ingresos totales (€) del concesionario | 20 |
| Tabla 13. Inversiones totales (€) del concesionario | 22 |
| Tabla 14. Costes de personal (€) estimados por la Administración para el primer año de la concesión | 24 |
| Tabla 15. Evolución de los costes de personal (€) | 25 |
| Tabla 16. Resultados del Escenario Base Ajustado..... | 28 |
| Tabla 17. Resultados del escenario alternativo..... | 28 |
| Tabla 18. Cálculo de la tasa de descuento aplicable | 29 |

ÍNDICE GRÁFICOS

| | |
|--|----|
| Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes de la concesión (€)..... | 27 |
|--|----|

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, para finalmente formular las conclusiones y recomendaciones del informe, todo ello con base en la documentación aportada por el poder adjudicador o entidad contratante, tanto en la solicitud como en posteriores requerimientos de documentación adicional o aclaraciones¹.

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

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

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

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.

Con fecha de 27 de febrero de 2026, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Moguer para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista del *“Contrato de concesión del servicio público para la gestión, mantenimiento y explotación del Centro Deportivo “José Manuel Sierra Méndez” sito en Avenida Quinto Centenario, s/n, de Moguer (Huelva)”*, siendo el Pleno del Ayuntamiento de Moguer el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 12 de marzo y 7 de abril de 2026. 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.

Se ha de mencionar que, el Pleno de la ONE aprobó con fecha 12 de septiembre de 2025, un primer informe (25020) solicitado por el Ayuntamiento de Moguer, en el marco previsto en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación del *“Contrato de concesión del servicio público para la gestión, mantenimiento y explotación del Centro Deportivo “José Manuel Sierra Méndez”* (Informe ONE 25020). El contrato fue licitado pero finalmente, el Ayuntamiento desistió de la misma.

El servicio se presta actualmente de forma directa por parte del Ayuntamiento de Moguer hasta la formalización de un nuevo contrato.

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 Moguer, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** La solicitud ha sido presentada por el Ayuntamiento de *Moguer*, que como integrante de la Administración Local, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 12 de marzo y 7 de abril de 2026 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

- **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.

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 Moguer resulta formalmente admisible.

3. Elementos esenciales de la concesión

El **objeto** de este contrato es la gestión, mantenimiento y explotación del Centro Deportivo “*José Manuel Sierra Méndez*”, sito en Avenida Quinto Centenario, s/n, de Moguer (Huelva).

El Centro Deportivo, con una superficie total construida de 2.663,40 m², dispone de piscina cubierta y de un conjunto de instalaciones deportivas, como son: zona de spa, gimnasio con salas polivalentes, sala de ciclo *indoor*, sala de actividades colectivas, vestuarios y área administrativa con cafetería.

Los **servicios a prestar**, según lo establecido en el PPT, consisten en gestionar los espacios del centro en las condiciones de funcionamiento y precios que determine el Ayuntamiento de Moguer. El horario de las instalaciones, definido en el PPT, será de 7:00 a 22:00 horas, de lunes a domingo. Estos servicios se enumeran a continuación:

- Explotación de las instalaciones conforme a su propia naturaleza.
- Conservación, mantenimiento y revisión de la edificación, maquinaria, mobiliario e instalaciones, así como la adecuación, reforma y modernización de las obras para adaptarlas a las características técnicas y funcionales requeridas para el correcto desarrollo de las actividades.
- El mantenimiento y conservación de los equipamientos necesarios para el funcionamiento del Centro.
- Atención e información al público sobre todos los servicios que se prestan en el Centro.

- La limpieza de todos los equipamientos, salas y otros espacios
- La vigilancia y control de todo el Centro.
- La recaudación de cobros por servicios.
- La contratación y gestión de personal necesario para la prestación de todos los servicios propios del Centro y su adecuación al uso.
- Gestión y explotación de instalaciones para usos no deportivos (cafetería).

Además, se prevén inversiones en inmovilizado por parte del concesionario para la puesta a punto de las instalaciones existentes y del edificio, para equipamiento deportivo, pintura y rebranding, manta térmica y para las reposiciones necesarias.

La **duración** prevista por el Ayuntamiento de Moguer para este contrato es de **10 años**, sin posibilidad de prórrogas.

La **fecha de inicio** del contrato, según se desprende del estudio de viabilidad, será en el año 2026.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según se deduce de lo estipulado como subvención municipal en el apartado C) del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, PCAP), asciende a **800.000,00** euros.

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato, según recoge la cláusula 6.4 del PCAP es de **3.970.580,22** euros (IVA no incluido).

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

Por otra parte, al objeto del contrato le corresponde la siguiente codificación en la Nomenclatura de Vocabulario Común de Contratación Pública, CPV³:

- 92610000-0 Servicios de explotación de instalaciones deportivas.
- 92600000-7 Servicios deportivos.
- 92620000-3 Servicios relacionados con los deportes.
- 92610000-0 Servicios de explotación de instalaciones deportivas.
- 45212290-5 Reparación y mantenimiento de instalaciones deportivas.
- 79993000-1 Servicio de gestión de edificios e instalaciones.

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.

- 43324100-1 Equipo para piscinas.
- 37420000-8 Equipo de gimnasio.

Los pliegos que rigen la licitación no prevén la **revisión de precios**.

4. Escenario base de la Administración

A partir de la documentación aportada en el expediente del contrato de concesión de servicios objeto de este análisis, se pueden destacar los aspectos:

- La concesión se plantea con una vigencia total de 10 años, sin posibilidad de prórroga.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario para la puesta a punto de las instalaciones existentes y del edificio, para equipamiento deportivo, pintura y *rebranding*, manta térmica y para las reposiciones necesarias a lo largo de la vigencia de la concesión.
- Las estimaciones de demanda se han efectuado por parte del Ayuntamiento de Moguer con base en los datos históricos disponibles del centro.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación de las tarifas a los usuarios del servicio, que se prevé que permanezcan constantes a lo largo de toda la concesión.
- Otros ingresos que prevé obtener el concesionario provienen del arrendamiento de otros espacios ubicados en las instalaciones, como son el espacio destinado a fisioterapia y el local de cafetería.
- La aportación pública monetaria es una compensación calculada, según se contiene en el estudio de viabilidad, para que el contrato resulte rentable.
- Los costes concesionales estimados son en su totalidad de naturaleza fija.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, cuya estimación se ha realizado de acuerdo con el convenio colectivo de aplicación (caducado), sin previsión de incremento durante toda la vigencia del contrato, fundamentado en que no se encuentra en vigor el convenio colectivo de aplicación a los trabajadores adscritos al contrato.
- La previsión de incremento para el resto de los costes según las previsiones de la Administración es de un 1,50 % interanual.
- El PCAP no contempla la revisión de precios.

- Al extinguirse la relación contractual, la empresa concesionaria entregará al Ayuntamiento todos los bienes e instalaciones puestos a su disposición en buen estado de conservación y funcionamiento, así como las mejoras realizadas. También revertirá, en perfecto estado de conservación y mantenimiento, el equipamiento, material y mobiliario, incluido el equipamiento deportivo aportado por el concesionario.
- La tasa de descuento empleada por el Ayuntamiento para los cálculos incluidos en la hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios, aportada el 26 de febrero, asciende al 5,227%⁴.

El resumen de los parámetros económico-financieros resultantes de la concesión planteada por el Ayuntamiento de Moguer son los siguientes:

| Concepto | Euros |
|---|-------------------|
| Ingresos | 3.970.580,22 |
| Costes de explotación | -3.579.811,45 |
| Margen bruto (Resultado operativo) | 390.768,78 |
| Rentabilidad operativa | 9,84% |
| Valor Actual Neto (VAN) (€) | 98,49 |
| Tasa Interna de Retorno (TIR) | 5,23% |
| Tasa de descuento | 5,227% |

Tabla 1. Escenario base de la Administración

⁴ Existen discrepancias en el estudio de viabilidad, ya que, pese a que en el propio documento se afirma que la tasa de descuento empleada es del 5,227%, la tasa efectivamente utilizada en los cálculos que se muestran en el documento, aportado en la fecha inicial del 26 de febrero, es del 5,173%, obteniéndose un VAN de 996,46 €.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

A partir del estudio de los elementos que se contienen en el proyecto de contratación presentado por el Ayuntamiento de Moguer, la unidad técnica de evaluación de proyectos ha elaborado un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero.

Esta unidad 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 con aquellas otras que se han considerado oportunas al realizar este informe⁵.

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

⁵ 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

En esta parte se analiza el modelo económico de la concesión partiendo del escenario base presentado por el solicitante del informe, según se ha comentado en el apartado II.4, si bien modificando los aspectos que así se consideran por parte de la unidad técnica de evaluación de proyectos. El resultado de este análisis constituirá el escenario base ajustado presentado en el apartado IV.4.1, del que se estudiarán, en su caso, diferentes parámetros, escenarios adicionales, etc. y se presentarán los resultados y conclusiones del informe.

1. Ingresos y sistema de retribución al contratista

1.1. Calidad de la previsión de demanda

Para el análisis de demanda de los servicios, el Ayuntamiento de Moguer ha tomado como referencia el volumen de usuarios histórico, correspondientes a los ejercicios 2016 a 2018⁶, que según la respuesta al requerimiento aportada con fecha 12 de marzo de 2026, son los considerados por el propio Ayuntamiento como años de funcionamiento normal del Centro.

Se ha de señalar que existe una diversidad de usuarios del Centro deportivo “José Manuel Sierra Méndez”, entre los que se diferencian abonados, usuarios de piscina, cursillistas y otros usos puntuales.

Por un lado, se ha de significar que los **usuarios abonados** representan la base principal y estable de la demanda, que podrán hacer uso de todos los servicios a excepción de la piscina para los que se considera la demanda de forma independiente. Por otro lado, los usuarios no abonados podrán acceder al centro mediante entradas puntuales, configurando una demanda más flexible y complementaria.

El centro deportivo dispone de cuatro modalidades de abono⁷ para el uso exclusivo de sus instalaciones: individual, familiar, joven y pensionista.

Además, se encuentran los **usuarios de la piscina**, cuya demanda prevista, que incluye demandantes de cursillos y usuarios puntuales que practican natación libre, está afectada por ser el único centro deportivo que dispone de piscina cubierta. En esta previsión el Ayuntamiento diferencia entre usuarios abonados y no abonados, puesto que, tal y como se analizará en el siguiente apartado, les corresponden tarifas diferenciadas, con una tipología diversa que incluye tanto a demandantes de cursillos como usuarios puntuales que practican natación libre.

⁶ En respuesta al requerimiento remitido con fecha 12 de marzo de 2026, se han incorporado los datos correspondientes a los años 2022, 2023 y 2024, que se presentan más adelante. No obstante, dichos datos no han implicado modificaciones en el Estudio de Viabilidad

⁷ A excepción del abono familiar, que permite el acceso simultáneo de tres usuarios bajo un mismo abono, el resto de las modalidades están asociadas a un único usuario.

Finalmente, se consideran **otros usuarios** vinculados a servicios complementarios del centro, entre los que se incluyen las matrículas, las máquinas de vending y otras actividades organizadas por el Ayuntamiento.

El volumen de usuarios abonados se ha estimado tomando como referencia el histórico de uso del centro en el periodo 2016-2018, al corresponderse con años de funcionamiento normal del servicio. En base a dicha información, se establece el volumen de usuarios abonados previsto para la nueva concesión, que sirve asimismo como referencia para la estimación del resto de tipologías de demanda vinculadas al centro.

Para verificar las hipótesis de estimación de la demanda, esta Oficina solicitó los datos reales de demanda de usuarios del centro disponibles⁸, aportándose por parte del Ayuntamiento de Moguer la información que se muestra en la siguiente tabla:

| Concepto | 2016 | 2017 | 2018 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--------------------------|--------|--------|--------|-------|--------------------|---------------------|
| Volumen mensual usuarios | 990 | 990 | 990 | 646 | 667 | 641 |
| Volumen anual usuarios | 10.890 | 10.890 | 10.890 | 7.111 | 7.341 ⁹ | 7.048 ¹⁰ |

Tabla 2. Demanda histórica¹¹

Los datos históricos disponibles, aportados por la Administración, no distinguen entre abonados y usuarios de piscina o gimnasio, sino que reflejan la demanda total del centro deportivo.

En base a estos datos históricos, el Ayuntamiento de Moguer ha tomado como referencia el comportamiento de la demanda del centro de los años precedentes en la que se puede considerar que existe una tendencia al alza, situando el

⁸ En relación con los datos de demanda del año 2025, la Administración informa en el estudio de viabilidad aportado en la fecha inicial de 26 de febrero que cuenta con “*datos reales tras la gestión del edificio en precario por parte del Excmo. Ayuntamiento de Moguer iniciada el 1 de julio de 2025, datos que sirven como base fiable para las estimaciones de ingresos y gastos de la nueva concesión del servicio*”. Esta Oficina solicitó dichos datos de demanda para su análisis, sin que fueran aportados por la Administración. En su respuesta al requerimiento aportada el 12 de marzo de 2026, el Ayuntamiento señala que “*La demanda de usuarios del año 2025 no se tiene en cuenta en el estudio de viabilidad al tratarse de datos no objetivos, debido a que la empresa adjudicataria venía prestando un servicio deficitario*”.

⁹ Se corrige la cifra de demanda total correspondiente al año 2023, inicialmente aportada por la Administración en la respuesta al requerimiento aportada el 12 de marzo de 2026, pasando de 7.344 a 7.341 debido a un error de suma en el cálculo original.

¹⁰ Se corrige la cifra de demanda total correspondiente al año 2024, inicialmente aportada por la Administración en la respuesta al requerimiento aportada el 12 de marzo de 2026, pasando de 7.045 a 7.048 debido a un error de suma en el cálculo original.

¹¹ Los usuarios anuales se estiman como el equivalente a 11 meses de usuarios mensuales en lugar de 12, debido a la estacionalidad del municipio que reduce la afluencia en verano.

número de abonos para la primera anualidad en 7.029, lo que representaría en torno a 8.173 usuarios (teniendo en cuenta que los abonos familiares pueden contar con hasta 3 usuarios). La Administración prevé que los usuarios se incrementen en los tres primeros años, para estabilizarse en el tercer año, a partir del cual se mantendrán constantes hasta finalizar el contrato de concesión.

Los datos detallados de previsión de **demanda por modalidad de abono** y número de usuarios para los 10 años de la concesión se recogen en la siguiente tabla:

| Tipos de abonos | Año 1 | Año 2 | Año 3-10 |
|--------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Abono individual | 4.332 | 5.057 | 5.823 |
| Abono familiar ¹² | 572 | 552 | 545 |
| Abono joven | 776 | 828 | 817 |
| Abono pensionista | 1.349 | 1.655 | 1.941 |
| Total abonos anuales | 7.029 | 8.092 | 9.126 |
| Total usuarios abonados | 8.173 | 9.195 | 10.216 |

Tabla 3. Evolución de la demanda de los abonos anuales del centro deportivo

Respecto a la estimación de usos de **abonados** a la piscina, todos los abonos están concebidos para un único usuario, lo que permite una estimación directa del número de personas abonadas. La previsión parte de una captación inicial equivalente al 60 % de la demanda objetivo en el primer año, con un crecimiento progresivo hasta alcanzar el 100 % a partir de la tercera anualidad. La tabla siguiente desglosa los usuarios previstos por tipo de actividad¹³ y grupo de edad:

¹² El abono familiar está diseñado para ser utilizado por un máximo de tres personas de la unidad familiar.

¹³ El concesionario podrá establecer la oferta de actividades y programas deportivos que considere oportunos en función de la demanda del centro, previa autorización del Ayuntamiento.

| Tipo de servicio | Año 1 | Año 2 | Año 3 -10 |
|---|------------|--------------|--------------|
| Natación terapeuta abonados | 48 | 90 | 213 |
| Matronatación abonados | 96 | 154 | 320 |
| Natación infantil abonados (3-5 años) | 96 | 128 | 213 |
| Natación infantil abonados (6-8 años) | 67 | 90 | 149 |
| Natación infantil abonados (9-11 años) | 67 | 90 | 149 |
| Natación infantil abonados (12-14 años) | 67 | 90 | 149 |
| Natación para jóvenes | 19 | 26 | 43 |
| Natación personas con discapacidad | 10 | 13 | 21 |
| Natación adultos | 96 | 141 | 256 |
| Natación pensionistas o mayores de 60 | 10 | 26 | 64 |
| Actividades deportivas infantil | 144 | 192 | 341 |
| Actividades deportivas adultos | 240 | 243 | 213 |
| Total abonados Piscina | 960 | 1.283 | 2.131 |

Tabla 4. Evolución de la demanda de los usuarios abonados de la piscina

Por lo que respecta a la previsión de demanda de usuarios **no abonados** en las actividades de piscina, al igual que en el caso de los abonados, se estima un crecimiento progresivo de la demanda, hasta alcanzar su estabilización a partir del tercer ejercicio.

| Tipo de servicio | Año 1 | Año 2 | Año 3-10 |
|---|------------|------------|------------|
| Natación terapeuta no abonados | 1 | 2 | 6 |
| Matronatación | 7 | 15 | 32 |
| Natación infantil (3-5 años) | 14 | 15 | 22 |
| Natación infantil (6-8 años) | 14 | 15 | 22 |
| Natación infantil (9-11 años) | 10 | 15 | 32 |
| Natación infantil (12-14 años) | 10 | 15 | 32 |
| Natación jóvenes | 10 | 17 | 32 |
| Natación personas con discapacidad | 3 | 6 | 10 |
| Natación adultos | 1 | 2 | 6 |
| Natación pensionistas o mayores de 60 no abonados | 14 | 15 | 19 |
| Actividades deportivas infantil | 22 | 27 | 38 |
| Actividades deportivas adultos | 36 | 46 | 67 |
| Piscina no abonados | 142 | 190 | 318 |

Tabla 5. Evolución de la demanda de los usuarios no abonados de la piscina

Adicionalmente, el concesionario prestará diversos **servicios complementarios** cuya demanda ha sido estimada en el estudio de viabilidad en términos de número de usuarios. Entre ellos se incluyen las matrículas de inscripción y las entradas puntuales de carácter general, cuya previsión se sitúa en torno al 5% del promedio anual de usuarios abonados.

De forma diferenciada, se contemplan las **actividades puntuales promovidas por el Ayuntamiento**, distinguiéndose las correspondientes a los campamentos de verano, los programas con centros escolares y los cursos específicos. La demanda de este tipo de servicios se ha estimado constante en todos los años de la concesión, a excepción de las entradas puntuales que experimentan un incremento hasta estabilizarse a partir del tercer año de la concesión.

| Tipo de servicio | Año 1 | Año 2 | Año 3-10 |
|---|-------|-------|----------|
| Matrículas | 50 | 50 | 50 |
| Entradas puntuales Ayuntamiento Campamentos de Verano | 4.000 | 4.000 | 4.000 |
| Entradas puntuales Ayuntamiento Colegios | 5.400 | 5.400 | 5.400 |
| Entradas puntuales Ayuntamiento Cursos | 600 | 600 | 600 |
| Entradas puntuales de carácter general | 409 | 460 | 511 |

Tabla 6. Evolución demanda servicios complementarios

Adicionalmente, también se contemplan otros servicios que el concesionario pondrá a disposición como el uso de máquinas expendedoras y el alquiler de material deportivo, si bien el uso de estos servicios se vincula directamente con el número de usuarios del centro, se considera una demanda esporádica para la cual se computarán en el siguiente apartado los ingresos estimados de estos servicios.

En este sentido, partiendo de los datos históricos y las previsiones aportadas por el Ayuntamiento de Moguer, esta Oficina no tiene objeciones a las estimaciones de la demanda.

1.2. 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 a abonar por los usuarios de los distintas modalidades y servicios.

Las tarifas a aplicar serán las vigentes en la Ordenanza reguladora de la prestación patrimonial no tributaria por la utilización de instalaciones y

prestación de servicios en el centro deportivo “José Manuel Sierra Méndez”, de Moguer, aprobada con carácter provisional por el Pleno Municipal, en sesión ordinaria de fecha 30 de enero de 2026, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia el día 9 de febrero de 2026.

Cabe señalar que las tarifas, según la información aportada por el Ayuntamiento de Moguer, se prevé que se mantengan constantes a lo largo de toda la vigencia de la concesión.

Las **tarifas** de aplicación para los diferentes tipos de **abono** se muestran en la siguiente tabla:

| Tipología de abonos | Tarifa (Sin IVA) |
|---------------------|------------------|
| Abono individual | 28,93 |
| Abono familiar | 43,80 |
| Abono joven | 22,31 |
| Abono pensionista | 16,53 |

Tabla 7. Tarifas (€) usuarios abonados del centro deportivo

En cuanto a las **tarifas** a aplicar a usuarios puntuales de la **piscina**, tanto para personas abonadas como no abonadas, éstas se presentan desagregadas por tipo de actividad en la tabla que se muestra a continuación:

| Tipo de servicio | Tarifa abonados (Sin IVA) | Tarifa no abonados (Sin IVA) |
|--|---------------------------|------------------------------|
| Natación terapeuta | 22,31 | 26,45 |
| Matronatación | 23,97 | 28,93 |
| Natación infantil (3-5 años) | 22,56 | 24,79 |
| Natación infantil (6-8 años) | 20,66 | 22,73 |
| Natación infantil (9-11 años) | 20,66 | 22,73 |
| Natación infantil (12-14 años) | 20,66 | 22,73 |
| Natación para jóvenes | 18,18 | 21,49 |
| Natación personas con discapacidad | 20,66 | 22,73 |
| Natación adultos | 20,66 | 24,79 |
| Natación pensionistas o mayores de 60 | 13,22 | 15,29 |
| Actividades deportivas infantil (2 días) | 24,79 | 28,93 |
| Actividades deportivas adultos (2 días) | 28,93 | 33,06 |

Tabla 8. Tarifas (€) usuarios de la piscina

Por otro lado, las **tarifas** correspondientes a los ingresos derivados de los **servicios complementarios**, vinculados a usos diversos del centro por las entradas puntuales a actividades organizadas por el Ayuntamiento, las entradas puntuales de carácter general y el pago de matrículas de inscripción, se han proyectado constantes durante toda la duración de la concesión y sus tarifas se presentan desglosadas en la siguiente tabla:

| Actividades complementarias | Tarifa (Sin IVA) |
|---|------------------|
| Matrículas | 33,06 |
| Actividades organizadas por el Ayuntamiento | 0,83 |
| Entradas puntuales de carácter general | 4,96 |

Tabla 9. Tarifas (€) servicios complementarios

Teniendo en cuenta la estimación de la demanda del servicio realizada por el Ayuntamiento de Moguer, y aplicando la tarifa correspondiente a cada anualidad, se han calculado los ingresos procedentes de los usuarios de las instalaciones, obteniéndose los ingresos variables en función de la demanda que se muestran en la siguiente tabla:

| Tipo de ingreso | Año 1 | Año 2 | Año 3 -10 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos por abonados | 189.973,55 | 216.272,18 | 242.619,01 |
| Abono individual | 125.305,79 | 146.276,86 | 168.433,88 |
| Abono familiar | 25.054,55 | 24.163,91 | 23.871,90 |
| Abono joven | 17.315,70 | 18.476,03 | 18.230,58 |
| Abono pensionista | 22.297,52 | 27.355,37 | 32.082,64 |
| Ingresos Abonados piscina | 22.870,91 | 29.953,22 | 48.430,50 |
| Natación terapeuta | 1.071,07 | 2.008,26 | 4.752,89 |
| Matronatación | 2.300,83 | 3.690,91 | 7.669,42 |
| Natación infantil abonados (3-5 años) | 2.165,95 | 2.887,93 | 4.805,70 |
| Natación infantil abonados (6-8 años) | 1.384,30 | 1.859,50 | 3.078,51 |
| Natación infantil abonados (9-11 años) | 1.384,30 | 1.859,50 | 3.078,51 |
| Natación infantil abonados (12-14 años) | 1.384,30 | 1.859,50 | 3.078,51 |
| Natación para jóvenes | 345,45 | 472,73 | 781,82 |
| Natación personas con discapacidad | 206,61 | 268,60 | 433,88 |
| Natación adultos | 1.983,47 | 2.913,22 | 5.289,26 |
| Natación pensionistas o mayores de 60 | 132,23 | 343,80 | 846,28 |
| Actividades deportivas infantil | 3.570,25 | 4.760,33 | 8.454,55 |
| Actividades deportivas adultos | 6.942,15 | 7.028,93 | 6.161,16 |
| Ingresos No Abonados piscina | 3.697,11 | 4.963,64 | 8.252,48 |
| Natación terapeuta | 26,45 | 52,89 | 158,68 |
| Matronatación | 202,48 | 433,88 | 925,62 |
| Natación infantil no abonados (3-5 años) | 347,11 | 371,90 | 545,45 |

| Tipo de ingreso | Año 1 | Año 2 | Año 3 -10 |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|
| Natación infantil no abonados (6-8 años) | 318,18 | 340,91 | 500,00 |
| Natación infantil no abonados (9-11 años) | 227,27 | 340,91 | 727,27 |
| Natación infantil no abonados (12-14 años) | 227,27 | 340,91 | 727,27 |
| Natación para jóvenes | 214,88 | 365,29 | 687,60 |
| Natación personas con discapacidad | 68,18 | 136,36 | 227,27 |
| Natación adultos | 24,79 | 49,59 | 148,76 |
| Natación pensionistas o mayores 60 | 214,05 | 229,34 | 290,50 |
| Actividades deportivas infantil | 636,36 | 780,99 | 1.099,17 |
| Actividades deportivas adultos | 1.190,08 | 1.520,66 | 2.214,88 |
| Ingresos Actividades complementarias | 11.943,72 | 12.197,01 | 12.450,31 |
| Matrículas | 1.652,89 | 1.652,89 | 1.652,89 |
| Entradas organizadas por el Ayuntamiento ¹⁴ | 8.264,46 | 8.264,46 | 8.264,46 |
| Entradas puntuales de carácter general ¹⁵ | 2.026,36 | 2.279,66 | 2.532,95 |
| Ingresos totales | 228.485,28 | 263.386,05 | 311.752,29 |
| Ingresos totales en los 10 años | | | 2.985.889,69 |

Tabla 10. Estimación de ingresos (€)

- **Otros ingresos variables**

Por otro lado, se ha considerado que los ingresos generados por las máquinas expendedoras, la venta de material o la comercialización de complementos acuáticos, dependerán de la demanda efectiva del uso de las instalaciones y el Ayuntamiento de Moguer ha estimado los ingresos como un 1 % de la recaudación que obtendrá el concesionario por los abonos individuales del centro deportivo, por un importe total de **1.253 euros** para el primer año de actividad y **16.190,54 euros** para todo el periodo concesional.

- **Aportación pública monetaria**

La aportación pública a abonar por la Administración es una compensación calculada a tanto alzado para, según el Estudio de viabilidad, mantener el equilibrio económico de la concesión, manteniéndose constante a lo largo del periodo concesional. Esta aportación pública se fija, con un límite máximo de **80.000 euros anuales**, lo que supone un total de 800.000,00 euros para los 10 años de contrato. Si bien dicho importe puede ser ofertado a la baja en el proceso de licitación.

¹⁴ Engloban las entradas por campamentos de verano, las entradas puntuales organizadas con centros escolares y las actividades puntuales para cursos específicos.

¹⁵ La previsión se sitúa en torno al 5,00% del promedio anual de usuarios abonados anuales.

- **Aportación pública no monetaria**

La Administración pone a disposición del concesionario la maquinaria de gimnasio existente, como elemento patrimonial afecto a la explotación del servicio, que mantiene su uso normal al inicio del contrato, valorada en **12.500,00 euros**, conforme a lo previsto en la documentación económica.

- **Otros ingresos fijos**

Otros ingresos no vinculados directamente con la demanda, que se prevé que perciba el concesionario son los provenientes del alquiler del espacio destinado al servicio de cafetería o restaurante, con un importe estimado de **10.800,00 euros** anuales, y los derivados del alquiler del espacio destinado a fisioterapia, valorados en **4.800,00 euros** anuales.

La Administración prevé que estos ingresos se mantengan constantes durante todo el periodo concesional, al no depender del número de usuarios del centro. Si bien se trata de ingresos de carácter privado que podrían variar en la gestión efectiva de la concesión, se han considerados fijos en el estudio de viabilidad.

En base a las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los 10 años de duración de la concesión se recogen en la tabla siguiente:

| Categoría | Año 1 | Año 2 | Año 3-10 | Total |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Ingresos tarifarios abonados | 189.973,55 | 216.272,18 | 242.619,01 | 2.347.197,80 |
| Ingresos tarifarios abonados piscina | 22.870,91 | 29.953,22 | 48.430,50 | 440.268,10 |
| Ingresos tarifarios no abonados piscina | 3.697,11 | 4.963,64 | 8.252,48 | 74.680,58 |
| Ingresos por actividades complementarias | 11.943,72 | 12.197,01 | 12.450,31 | 123.743,21 |
| Otros ingresos variables | 1.253,06 | 1.462,77 | 1.684,34 | 16.190,54 |
| Total ingresos variables | 229.738,35 | 264.848,82 | 313.436,63 | 3.002.080,22 |
| Aportación pública monetaria | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 | 800.000,00 |
| Aportación pública no monetaria | 12.500,00 | 0,00 | 0,00 | 12.500,00 |
| Otros ingresos fijos | 15.600,00 | 15.600,00 | 15.600,00 | 156.000,00 |
| Total Ingresos Fijos | 108.100,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 968.500,00 |
| Ingresos totales | 337.838,35 | 360.448,82 | 409.036,63 | 3.970.580,22 |

Tabla 11. Ingresos totales (€) del concesionario

Los ingresos variables suponen el 75,61% de los ingresos totales de la concesión, siendo los ingresos más relevantes en la economía del contrato, mientras que los ingresos fijos suponen el 24,39% restante. Los ingresos totales

a lo largo de la vigencia de la concesión ascienden a **3.970.580,22 euros**, cuyo desglose se puede consultar en el Anexo III del presente informe.

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

2. Inversiones

La concesión analizada está planteada con inversión asociada a realizar por el concesionario al inicio del periodo concesional, que ha sido estimada por el Ayuntamiento de Moguer partiendo de las necesidades detectadas por los técnicos municipales basadas en una auditoría externa de marzo de 2024 sobre el estado de conservación de las instalaciones, y los precios de mercado para actuaciones similares en edificios deportivos de características análogas. Las inversiones a realizar se desglosan en:

- **Inversión inicial de puesta a punto de las instalaciones existentes**, que consiste en la adecuación de los sistemas eléctricos, de climatización, fontanería y seguridad. Esta partida asciende a **82.393,06 euros**.
- **Inversión inicial de puesta a punto del edificio**, orientada a la adecuación general del inmueble, y consiste en actuaciones de reparación de vidrios, cubiertas, canalones, zonas de tránsito. El importe estimado asciende a **16.528,93 euros**, habiéndose estimado por la Administración este importe a partir de las necesidades detectadas por los técnicos municipales en las revisiones realizadas en el centro.
- **Inversión en pintura y rebranding**, previstas para dar un cambio de imagen al centro deportivo. Esta inversión se estima en **20.661,16 euros**, basados en las revisiones realizadas por los técnicos municipales.
- **Implantación de cubiertas térmicas**, que se plantea como medida de eficiencia energética para conseguir un mayor aislamiento térmico, mantenimiento de la temperatura del agua de la piscina y reducir la humedad, estimándose en **28.925,62 euros**.
- **Renovación del equipamiento deportivo**, puesto que parte del equipamiento deportivo existente se encuentra en avanzado estado de deterioro, por lo que se considera necesaria una renovación con un importe estimado en **128.099,17 euros**.
- **Retirada de equipamiento deportivo existente**, partida correspondiente a las labores de desmontaje, retirada y gestión del equipamiento actualmente instalado que deba ser sustituido, incluyendo, en su caso, su transporte y tratamiento conforme a la normativa aplicable. El importe estimado asciende a **7.231,40 euros**.

En cuanto a la amortización de los activos, la Administración ha considerado la amortización lineal de los mismos a lo largo de todo el periodo concesional.

En definitiva, las inversiones que deberá asumir el concesionario al inicio del periodo concesional ascienden a **283.839,34 €**, IVA excluido, detallándose en la tabla siguiente:

| Categoría | Importe de la inversión |
|---|-------------------------|
| Puesta a punto instalaciones existentes | 82.393,06 |
| Puesta a punto edificio | 16.528,93 |
| Pintura y rebranding | 20.661,16 |
| Manta térmica | 28.925,62 |
| Renovación equipamiento deportivo | 128.099,17 |
| Retirada equipamiento deportivo existente | 7.231,40 |
| Total | 283.839,34 |

Tabla 12. Inversiones totales (€) del concesionario

Por último, la cláusula 5.2 del PCAP dispone que, una vez finalizada la concesión, los bienes revertirán al Ayuntamiento sin coste alguno, libres de cargas y gravámenes, así como las mejoras realizadas conforme a la cláusula 18 del del PPT.

3. Estimación de costes

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

- **Gastos de personal.** Esta partida corresponde al coste del personal vinculado a la prestación del servicio, cuya estimación se ha efectuado conforme a lo establecido en el V Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios (publicado mediante Resolución de 16 de enero de 2024, de la Dirección General de Trabajo) y teniendo en cuenta la información relativa al personal a subrogar y la plantilla mínima exigida en los pliegos.

Según lo recogido en el PPT, el personal mínimo requerido se corresponde con las categorías profesionales de director, personal de recepción o control de acceso, socorristas, personal de limpieza y monitores deportivos de gimnasio, piscina y actividades dirigidas.

Con base en lo anterior, el Ayuntamiento de Moguer ha calculado el coste de personal susceptible de subrogación del Anexo V del PCAP para el primer año de concesión, incrementando un 3,40% a las tablas salariales de 2025. Este porcentaje se obtiene de añadir un 0,50% al IPC real del año 2025 (que se situó en un 2,90%), en aplicación de lo establecido en dicho convenio,

que en su artículo 39 recoge que *“Llegado el convenio a la finalización de su vigencia, sin que medie denuncia por ninguna de las partes, éste se prorrogará por periodos anuales, con fecha de efectos del 1 de enero de cada año, estableciendo un incremento del régimen retributivo tanto salarial como extrasalarial, igual al IPC real del año inmediatamente anterior más un 0,50 %”*.

Adicionalmente, de acuerdo con el estudio de viabilidad, dentro de los gastos de personal se han incluido conceptos adicionales, tales como el absentismo, estimado en un coste de un 2,50% sobre el coste salarial total, el plus de transporte, estimado en un 4,00% del coste salarial total y un 34% correspondiente a las cargas sociales a cargo de la empresa.

Se ha detectado por parte de esta Oficina que el plus de transporte y el coste de bajas y absentismo se incorporan de forma adicional, sin que se contemple para el cálculo de las cargas sociales a cargo de la empresa, por lo que esta Oficina considera que dichas cargas sociales deben aplicarse sobre el importe total resultante de la suma de todos los costes salariales. En consecuencia, se ha corregido el cálculo inicial de los costes de personal correspondiente al primer año, aplicando el porcentaje de cotización estimado (34%) a la totalidad de los conceptos salariales, incluidos el plus de transporte y absentismo y bajas, con el fin de reflejar adecuadamente los costes reales.

En aplicación de lo descrito anteriormente, para el primer año de concesión se estiman los siguientes costes de personal:

| Categoría profesional | Salario anual (€) | Jornada |
|-----------------------------------|-------------------|---------|
| Director/coordinador deportivo | 20.594,28 | 100% |
| Recepción/control de acceso | 12.500,64 | 75% |
| Recepción/control de acceso | 8.333,76 | 50% |
| Socorrista | 10.941,72 | 65% |
| Socorrista | 10.941,72 | 65% |
| Socorrista | 10.941,72 | 65% |
| Limpieza | 8.308,79 | 50% |
| Limpieza | 8.308,79 | 50% |
| Monitores deportivos piscina | 8.831,30 | 50% |
| Monitores deportivos gimnasio | 15.523,21 | 90% |
| Monitores deportivos gimnasio | 15.523,21 | 90% |
| Monitores deportivos gimnasio | 14.660,81 | 85% |
| Actividades dirigidas | 8.624,00 | 50% |
| Actividades dirigidas | 8.624,00 | 50% |
| Costes Salariales | 162.657,96 | |
| Absentismo y bajas (2,50%) | 4.066,45 | |
| Plus de transporte (4,00%) | 6.506,32 | |
| Costes totales | 173.230,73 | |
| Cargas sociales (34,00%) | 58.898,45 | |
| Costes Totales de Personal | 232.129,17 | |

Tabla 13. Costes de personal (€) estimados para el primer año de la concesión

El Ayuntamiento de Moguer no ha previsto evolución alguna de los costes de personal en la vigencia de la concesión, justificándolo según la respuesta al requerimiento de documentación adicional, aportada con fecha 7 de abril de 2026, por no encontrarse en vigor el convenio colectivo de aplicación a los trabajadores adscritos al contrato.

El Ayuntamiento de Moguer alega que, por tanto, “*no procede aplicar una evolución de los costes de personal en la estimación del valor del contrato. Este criterio se fundamenta en la jurisprudencia del Tribunal Administrativo de Recursos Contractuales de la Junta de Andalucía (TARCJA)*”

En este sentido, esta Oficina viene considerando que las estimaciones de los costes deben ser realistas y coherentes con el horizonte temporal de la concesión, pues de ello depende la correcta asignación del riesgo operacional y la sostenibilidad financiera de la concesión. La estimación que hace el Ayuntamiento, manteniendo constantes los costes de personal

durante los 10 años de duración de la concesión, podría estar incurriendo en una infraestimación de los mismos que implicaría problemas para la sostenibilidad de la concesión, al margen de las conclusiones de este informe.

Como consecuencia de lo anterior esta Oficina ha corregido los costes de personal aplicando lo dispuesto en el artículo 39 del Convenio colectivo, y estimando como el IPC, el porcentaje del 1,5% que ha utilizado el Ayuntamiento para evolucionar el resto de partidas de costes para el período concesional.

Con ello, la evolución de los costes salariales para todo el periodo concesional, corregido por esta Oficina, sería de un 2% anual.

La estimación realizada por esta Oficina de la evolución de los costes de personal se detalla en la siguiente tabla:

| | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Coste | 232.129,17 | 236.771,76 | 241.507,19 | 246.337,34 | 251.264,08 |
| Incremento | 3,40% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| | Año 6 | Año 7 | Año 8 | Año 9 | Año 10 |
| Coste | 256.289,37 | 261.415,15 | 266.643,46 | 271.976,33 | 277.415,85 |
| Incremento | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |

Tabla 14. Evolución de los costes de personal (€)

Los costes de personal en la duración total de la concesión ascenderían a 2.541.749,70 euros, que representan el 65,80% del total de costes concesionales.

- **Gastos de suministros:** Comprende los gastos derivados del consumo de energía eléctrica, agua y combustible. El coste para el primer año de la concesión se estima atendiendo a la naturaleza y características de estos costes en 34.310,33 euros, y un coste total de 367.213,92 euros para todo el periodo concesional, que representan el 9,51% de los costes totales concesionales.
- **Gastos de mantenimiento y limpieza:** Incluyen los trabajos destinados a la conservación de las instalaciones, cuya estimación se ha realizado con base en los importes incurridos en el ejercicio actual. El coste estimado para la primera anualidad asciende a 38.380 euros y un importe total de 410.772,23 euros en los 10 años de duración de la concesión, representando un 10,63% del coste concesional total.
- **Costes de publicidad, seguros y formación:** Incluyen los costes de publicidad orientados a la promoción del centro y sus servicios, los costes de seguros, comprendiendo las pólizas necesarias para proteger al centro frente a riesgos civiles y deportivos, y los costes de formación, que abarca la

capacitación del personal interno. El coste para la primera anualidad se ha estimado a partir de los costes de ejercicios anteriores en 3.619,83 euros, lo que supone un total de 38.742,08 euros, para todo el periodo.

- **Otros costes:** En esta partida se incluyen los costes necesarios para el funcionamiento integral del centro, que incluyen los servicios profesionales independientes, software de gestión, desplazamientos, transporte y mensajería, vestuario del personal, impuestos, material de oficina, desfibriladores y comunicaciones, como el teléfono. El coste para la primera anualidad se estima en 27.199,96 euros y en 291.113,64 euros para todo el periodo concesión (7,54% de los costes totales).
- **Costes generales.** Se han estimado aplicando un porcentaje del 5,50% sobre la suma del resto de costes. El coste estimado así para toda la concesión asciende a 200.727,54 euros.
- **Maquinaria existente entregada por la Administración** al concesionario, valorada en 12.500 euros en el primer año de la concesión, que a su vez se considera aportación pública no monetaria en el apartado de ingresos.
- En cuanto a la **evolución esperada de los costes** incluidos en el estudio de viabilidad, el Ayuntamiento ha estimado una evolución del 1,5% anual, a excepción de los costes de personal para los que esta Oficina ha previsto un 2,00% anual.

En base a todo lo anterior, los **costes totales** a lo largo de la concesión, según la información aportada por la Administración contratante y con los ajustes efectuados por esta Oficina, ascienden a **3.862.819,10 euros**, cuyo detalle y desglose se puede consultar en el Anexo II del presente informe.

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

En el siguiente gráfico se muestra la relación entre ingresos y gastos de la concesión:

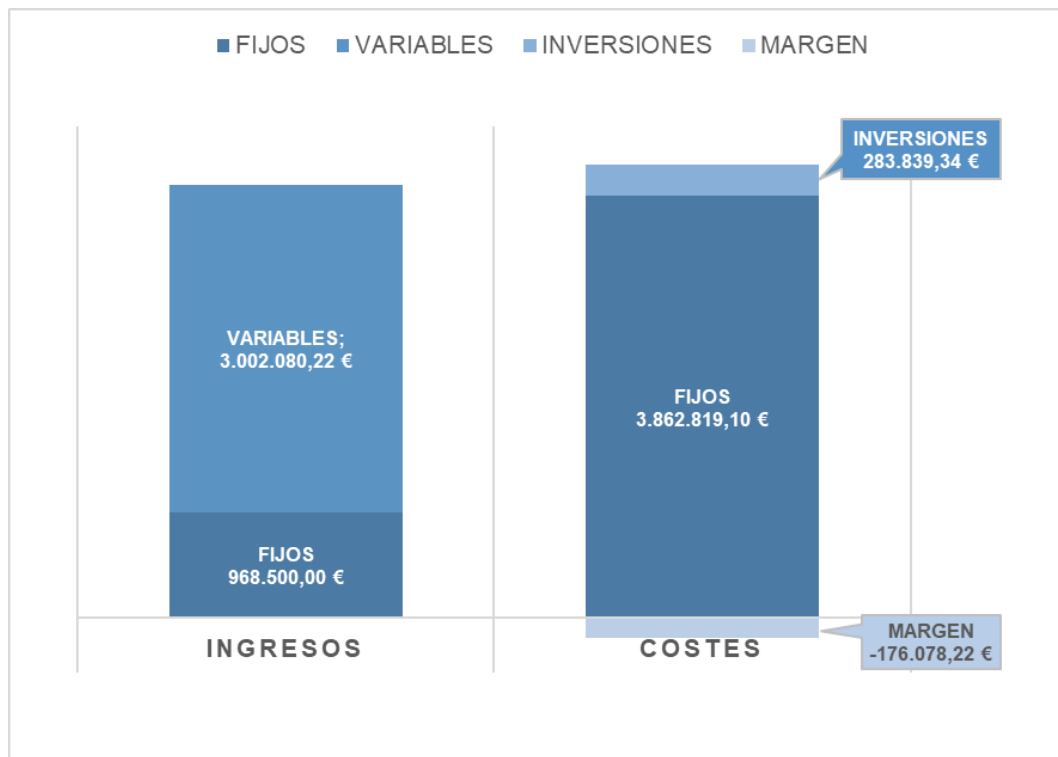


Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes de la concesión (€)

4. Resultado del análisis realizado por la ONE

En este apartado se va a estudiar el escenario base ajustado por esta oficina, bajo las hipótesis que oportunamente se detallarán, se realizará un análisis crítico del escenario base planteado por la Administración.

4.1. Escenario Base Ajustado

En este apartado, se muestran los aspectos más relevantes del escenario base ajustado por esta Oficina que se han desarrollado en apartados anteriores, que se resumen a continuación:

- Se ha actualizado la tasa de descuento en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española al **5,24%**.
- Se ha corregido el cálculo inicial de los costes de personal correspondiente al primer año realizado por la Administración, aplicando las cargas sociales al total de los conceptos salariales, incluido el plus de transporte y coste de del absentismo y bajas, para reflejar adecuadamente el coste real del personal el primer año de la concesión.

- También se ha considerado necesario ajustar la partida de coste correspondiente al personal, aplicando una evolución anual del 2%, a partir del segundo año, correspondiente al incremento previsto en el artículo 39 del V Convenio colectivo (IPC real del año anterior más un 0,50%) y considerado un IPC estimado del 1,50% en consonancia con el porcentaje de evolución del resto de partidas de costes utilizado por el Ayuntamiento.

En base a las hipótesis descritas en los apartados anteriores, en este escenario base ajustado este proyecto concesional alcanzaría en los 10 años de duración proyectados por la Administración los parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle se puede consultar en el anexo IV:

| | |
|-------------|-----------------------------|
| 107.761,12 | RESULTADO OPERATIVO |
| 2,71% | RENTABILIDAD OPERATIVA |
| -201.496,04 | VAN |
| -4,43% | RENTABILIDAD OPERATIVA NETA |
| -18,08% | TIR |

Tabla 15. Resultados del Escenario Base Ajustado

Tal y como se puede observar en la tabla anterior, se puede concluir que **el concesionario no alcanzaría a recuperar las inversiones previstas ni a cubrir los costes** en que se prevé que incurra en la duración total de la concesión.

4.2. Escenario alternativo

Además, esta Oficina ha analizado un escenario alternativo considerando que los costes de personal presenten una evolución anual del 1,50%, coincidente con el incremento anual previsto para el resto de los costes, manteniendo el resto de las hipótesis del escenario base corregido inalteradas.

En este escenario alternativo, el proyecto concesional alcanzaría en los 10 años de duración proyectados por la Administración los parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle se puede consultar en el anexo V:

| | |
|-------------|-----------------------------|
| 168.250,34 | RESULTADO OPERATIVO |
| 4,24% | RENTABILIDAD OPERATIVA |
| -159.816,33 | VAN |
| -2,91% | RENTABILIDAD OPERATIVA NETA |
| -8,30% | TIR |

Tabla 16. Resultados del escenario alternativo

Tal y como se puede observar en la tabla anterior, se puede concluir que **el concesionario tampoco alcanzaría a recuperar las inversiones previstas ni a cubrir los costes** en que se prevé que incurra el concesionario en la duración total de la concesión. Unos incrementos mayores en los costes de personal, como consecuencia, por ejemplo de la entrada en vigor de un nuevo Convenio colectivo o que la inflación real de cada año superara los porcentajes estimados en este proyecto, agravarían la insostenibilidad del proyecto, con resultados aún más negativos.

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

5.1. Análisis de la tasa de descuento

Se ha efectuado el cálculo de la tasa de descuento según lo establecido en el artículo 10.2.b del RD 55/2017.

El valor de la tasa de descuento es 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 toma 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-25 | nov-25 | dic-25 | ene-26 | feb-26 | mar-26 |
| 3,15 | 3,18 | 3,27 | 3,27 | 3,18 | 3,39 |
| Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b) | | | | | 5,24% |

Tabla 17. 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.

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

El artículo 29 de la LCSP, en su 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 abonados como por la Administración, así como por otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión y financiación.*

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluated the scenario base adjusted by this office, in coherence with the documentation facilitated by the Ayuntamiento de Moguer of this project concessional, **el periodo de recuperación de las inversiones no se alcanzaría en el año 10**, pues tal y como puede observarse en los Anexos IV y V, en el periodo contemplado, los flujos de caja descontados acumulados no llegan a tener valores positivos, implicando la insostenibilidad financiera del proyecto concessional, como ya se ha apuntado anteriormente.

6. Análisis de la sostenibilidad financiera

Conforme a las consideraciones jurídicas y a los análisis económico-financieros previamente efectuados y, tal y como ha quedado patente en los apartados anteriores, el proyecto sometido a informe de esta Oficina **no resulta sostenible financieramente**, ante la imposibilidad de recuperar los costes e inversiones en que tendría que incurrir el futuro concesionario, en ninguno de los escenarios plantados en este informe.

En consecuencia, el proyecto concesional, en su configuración actual, no ofrece una razonabilidad suficiente desde el punto de vista de la rentabilidad económico-financiera.

Conforme a la documentación obrante en el expediente y a las consideraciones anteriormente expuestas, se puede concluir que la inversión y costes previstos en el proyecto no se recuperarían en el plazo de 10 años establecido en la cláusula 5.1 del PCAP. Esta circunstancia permite afirmar que el modelo concesional propuesto **no resulta financieramente sostenible**.

La ausencia de sostenibilidad financiera hace innecesaria la realización del análisis de la existencia de transferencia de riesgo operacional al concesionario y demás análisis que viene realizando esta Oficina en sus informes.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Moguer (Huelva) y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista de la gestión, mantenimiento y explotación del Centro Deportivo “José Manuel Sierra Méndez” sito en Avenida Quinto Centenario, s/n, de Moguer (Huelva), 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 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.
- El proyecto concesional presentado **no resulta sostenible financieramente**. El resultado operativo estimado durante los años de duración del contrato (10 años) establecidos en los pliegos del expediente en relación con el artículo 29.6 de la LCSP, **no permiten recuperar las inversiones ni los costes** establecidos en el proyecto concesional.
- Como consecuencia de lo anterior, se recomienda **revisar el modelo económico** del proyecto, a la vista de las consideraciones contenidas en este informe, en especial, la correcta estimación de los costes de personal y de la demanda, de forma que permitieran la recuperación de las inversiones y costes incurridos, en el plazo contemplado o en otro más amplio.

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 **26 de febrero** de 2026.
 - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
 - Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
 - 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 de Secretaría del Centro Deportivo.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
 - Acuse de recibo e instancia firmada.
2. Documentación adicional facilitada el día **12 de marzo** de 2026.
 - Documento respuesta Ayuntamiento de Moguer.
 - Diligencia de subsanación de deficiencias.
3. Documentación adicional facilitada el día **7 de abril** de 2026.
 - Documento respuesta Ayuntamiento de Moguer.
 - Diligencia de subsanación de deficiencias.
 - Oficio requerimiento documentación ONE.
 - Acuse de recibo y solicitud de instancia firmada.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE COSTES

| % | TOTAL | COSTES € | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 | Año 6 | Año 7 | Año 8 | Año 9 | Año 10 |
|----------------|---------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 100,00% | 3.862.819,10 | COSTES TOTALES | 366.599,64 | 360.635,62 | 367.294,12 | 374.077,48 | 380.988,07 | 388.028,31 | 395.200,67 | 402.507,64 | 409.951,80 | 417.535,75 |
| 100,00% | 3.862.819,10 | Costes fijos | 366.599,64 | 360.635,62 | 367.294,12 | 374.077,48 | 380.988,07 | 388.028,31 | 395.200,67 | 402.507,64 | 409.951,80 | 417.535,75 |
| 65,80% | 2.541.749,70 | Costes de personal | 232.129,17 | 236.771,76 | 241.507,19 | 246.337,34 | 251.264,08 | 256.289,37 | 261.415,15 | 266.643,46 | 271.976,33 | 277.415,85 |
| 9,51% | 367.213,92 | Suministros | 34.310,33 | 34.824,99 | 35.347,36 | 35.877,57 | 36.415,73 | 36.961,97 | 37.516,40 | 38.079,15 | 38.650,33 | 39.230,09 |
| 10,63% | 410.772,23 | Mantenimiento y limpieza | 38.380,17 | 38.955,87 | 39.540,21 | 40.133,31 | 40.735,31 | 41.346,34 | 41.966,53 | 42.596,03 | 43.234,97 | 43.883,50 |
| 0,15% | 5.837,85 | Publicidad | 545,45 | 553,64 | 561,94 | 570,37 | 578,93 | 587,61 | 596,42 | 605,37 | 614,45 | 623,67 |
| 0,58% | 22.289,97 | Seguros | 2.082,64 | 2.113,88 | 2.145,59 | 2.177,78 | 2.210,44 | 2.243,60 | 2.277,25 | 2.311,41 | 2.346,08 | 2.381,27 |
| 0,27% | 10.614,27 | Formación | 991,74 | 1.006,61 | 1.021,71 | 1.037,04 | 1.052,59 | 1.068,38 | 1.084,41 | 1.100,67 | 1.117,18 | 1.133,94 |
| 7,54% | 291.113,64 | Otros | 27.199,96 | 27.607,96 | 28.022,08 | 28.442,41 | 28.869,05 | 29.302,09 | 29.741,62 | 30.187,74 | 30.640,56 | 31.100,17 |
| 5,20% | 200.727,54 | Gastos generales | 18.460,17 | 18.800,91 | 19.148,03 | 19.501,67 | 19.861,94 | 20.228,96 | 20.602,88 | 20.983,81 | 21.371,89 | 21.767,27 |
| 0,32% | 12.500,00 | Maquinaria existente | 12.500,00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS

| % | TOTAL | INGRESOS € | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 | Año 6 | Año 7 | Año 8 | Año 9 | Año 10 |
|----------------|---------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 100,00% | 3.970.580,22 | INGRESOS TOTALES | 337.838,35 | 360.448,82 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 |
| 75,61% | 3.002.080,22 | Ingresos variables | 229.738,35 | 264.848,82 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 |
| 59,11% | 2.347.197,80 | Ingresos abonados | 189.973,55 | 216.272,18 | 242.619,01 | 242.619,01 | 242.619,01 | 242.619,01 | 242.619,01 | 242.619,01 | 242.619,01 | 242.619,01 |
| 11,09% | 440.268,10 | Ingresos abonados piscina | 23.216,36 | 30.425,95 | 49.212,31 | 49.212,31 | 49.212,31 | 49.212,31 | 49.212,31 | 49.212,31 | 49.212,31 | 49.212,31 |
| 1,88% | 74.680,58 | Ingresos no abonados piscina | 3.697,11 | 4.963,64 | 8.252,48 | 8.252,48 | 8.252,48 | 8.252,48 | 8.252,48 | 8.252,48 | 8.252,48 | 8.252,48 |
| 3,52% | 139.933,75 | Ingresos diversos | 13.196,78 | 13.659,78 | 14.134,65 | 14.134,65 | 14.134,65 | 14.134,65 | 14.134,65 | 14.134,65 | 14.134,65 | 14.134,65 |
| 24,39% | 968.500,00 | Ingresos fijos | 108.100,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 |
| 2,72% | 108.000,00 | Ingresos cafetería | 10.800,00 | 10.800,00 | 10.800,00 | 10.800,00 | 10.800,00 | 10.800,00 | 10.800,00 | 10.800,00 | 10.800,00 | 10.800,00 |
| 20,15% | 800.000,00 | Aportación Pública monetaria | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 | 80.000,00 |
| 1,21% | 48.000,00 | Alquiler fisioterapia | 4.800,00 | 4.800,00 | 4.800,00 | 4.800,00 | 4.800,00 | 4.800,00 | 4.800,00 | 4.800,00 | 4.800,00 | 4.800,00 |
| 0,31% | 12.500,00 | Aportación púb. no monetaria | 12.500,00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO

| % | TOTAL | RENTABILIDAD | Año | Año | Año | Año | Año | Año | Año | Año | Año | Año | Año |
|---------|--------------------|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 100,00% | 3.970.580,22 | Ingresos Previstos | 0,00 | 337.838,35 | 360.448,82 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 |
| 75,61% | 3.002.080,22 | Ingresos Variables | 0,00 | 229.738,35 | 264.848,82 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 |
| 24,39% | 968.500,00 | Ingresos Fijos | 0,00 | 108.100,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 |
| 100,00% | -3.862.819,10 | Costes Previstos | 0,00 | -366.599,64 | -360.635,62 | -367.294,12 | -374.077,48 | -380.988,07 | -388.028,31 | -395.200,67 | -402.507,64 | -409.951,80 | -417.535,75 |
| 0,00% | 0,00 | Costes Variables | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 100,00% | -3.862.819,10 | Costes Fijos | 0,00 | -366.599,64 | -360.635,62 | -367.294,12 | -374.077,48 | -380.988,07 | -388.028,31 | -395.200,67 | -402.507,64 | -409.951,80 | -417.535,75 |
| | 107.761,12 | Resultado operativo | 0,00 | -28.761,29 | -186,80 | 41.742,51 | 34.959,15 | 28.048,56 | 21.008,32 | 13.835,97 | 6.528,99 | -915,17 | -8.499,12 |
| | 2,71% | Rentabilidad operativa | | -8,51% | -0,05% | 10,21% | 8,55% | 6,86% | 5,14% | 3,38% | 1,60% | -0,22% | -2,08% |
| | -283.839,34 | Amortización | 0,00 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 |
| | -176.078,22 | Resultado Operativo Neto | 0,00 | -57.145,23 | -28.570,73 | 13.358,58 | 6.575,22 | -335,38 | -7.375,62 | -14.547,97 | -21.854,94 | -29.299,10 | -36.883,05 |
| | -4,43% | Rentabilidad Operativa Neta | | -16,91% | -7,93% | 3,27% | 1,61% | -0,08% | -1,80% | -3,56% | -5,34% | -7,16% | -9,02% |
| | Tasa de Descuento: | 5,24% | | | | | | | | | | | |
| | 107.761,12 | Flujos de caja Operativos | 0,00 | -28.761,29 | -186,80 | 41.742,51 | 34.959,15 | 28.048,56 | 21.008,32 | 13.835,97 | 6.528,99 | -915,17 | -8.499,12 |
| | -283.839,34 | Inversiones | -283.839,34 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | -176.078,22 | Flujos de Caja con inversión | -283.839,34 | -28.761,29 | -186,80 | 41.742,51 | 34.959,15 | 28.048,56 | 21.008,32 | 13.835,97 | 6.528,99 | -915,17 | -8.499,12 |
| | -201.496,04 | Flujos de Caja Descontados | -283.839,34 | -27.329,24 | -168,66 | 35.812,62 | 28.499,52 | 21.727,33 | 15.463,44 | 9.677,06 | 4.339,10 | -577,93 | -5.099,95 |
| | | Flujos de Caja Ac. Descontados | -283.839,34 | -311.168,58 | -311.337,24 | -275.524,62 | -247.025,10 | -225.297,78 | -209.834,33 | -200.157,27 | -195.818,17 | -196.396,09 | -201.496,04 |

ANEXO V. ESCENARIO ALTERNATIVO

| % | TOTAL | RENTABILIDAD | Año | Año | Año | Año | Año | Año | Año | Año | Año | Año | Año |
|---------|--------------------|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 100,00% | 3.970.580,22 | Ingresos Previstos | 0,00 | 337.838,35 | 360.448,82 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 | 409.036,63 |
| 75,61% | 3.002.080,22 | Ingresos Variables | 0,00 | 229.738,35 | 264.848,82 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 | 313.436,63 |
| 24,39% | 968.500,00 | Ingresos Fijos | 0,00 | 108.100,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 | 95.600,00 |
| 100,00% | -3.802.329,89 | Costes Previstos | 0,00 | -366.599,64 | -359.411,13 | -364.802,30 | -370.274,34 | -375.828,45 | -381.465,88 | -387.187,87 | -392.995,68 | -398.890,62 | -404.873,98 |
| 0,00% | 0,00 | Costes Variables | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 100,00% | -3.802.329,89 | Costes Fijos | 0,00 | -366.599,64 | -359.411,13 | -364.802,30 | -370.274,34 | -375.828,45 | -381.465,88 | -387.187,87 | -392.995,68 | -398.890,62 | -404.873,98 |
| | 168.250,34 | Resultado operativo | 0,00 | -28.761,29 | 1.037,68 | 44.234,33 | 38.762,30 | 33.208,18 | 27.570,75 | 21.848,77 | 16.040,95 | 10.146,01 | 4.162,65 |
| | 4,24% | Rentabilidad operativa | | -8,51% | 0,29% | 10,81% | 9,48% | 8,12% | 6,74% | 5,34% | 3,92% | 2,48% | 1,02% |
| | -283.839,34 | Amortización | 0,00 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 | -28.383,93 |
| | -115.589,00 | Resultado Operativo Neto | 0,00 | -57.145,23 | -27.346,25 | 15.850,40 | 10.378,36 | 4.824,25 | -813,18 | -6.535,17 | -12.342,99 | -18.237,92 | -24.221,28 |
| | -2,91% | Rentabilidad Operativa Neta | | -16,91% | -7,59% | 3,88% | 2,54% | 1,18% | -0,20% | -1,60% | -3,02% | -4,46% | -5,92% |
| | Tasa de Descuento: | 5,24% | | | | | | | | | | | |
| | 168.250,34 | Flujos de caja Operativos | 0,00 | -28.761,29 | 1.037,68 | 44.234,33 | 38.762,30 | 33.208,18 | 27.570,75 | 21.848,77 | 16.040,95 | 10.146,01 | 4.162,65 |
| | -283.839,34 | Inversiones | -283.839,34 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | -115.589,00 | Flujos de Caja con inversión | -283.839,34 | -28.761,29 | 1.037,68 | 44.234,33 | 38.762,30 | 33.208,18 | 27.570,75 | 21.848,77 | 16.040,95 | 10.146,01 | 4.162,65 |
| | -159.816,33 | Flujos de Caja Descontados | -283.839,34 | -27.329,24 | 936,92 | 37.950,45 | 31.599,93 | 25.724,14 | 20.293,81 | 15.281,33 | 10.660,64 | 6.407,19 | 2.497,82 |
| | | Flujos de Caja Ac. Descontados | -283.839,34 | -311.168,58 | -310.231,66 | -272.281,21 | -240.681,27 | -214.957,13 | -194.663,32 | -179.381,99 | -168.721,35 | -162.314,16 | -159.816,33 |