

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

25012

Contrato de Concesión de Obras para la gestión del servicio público de las Instalaciones Deportivas Municipales de la Juventud de Córdoba incluyendo la ejecución de las obras de construcción

Instituto Municipal de Deportes de Córdoba (IMDECO)

Ayuntamiento de Córdoba

Julio 2025

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 17/2025

Nº Expediente órgano solicitante: 02/25 COSP

Tipo de informe: Ordinario

Tipo de contrato: Concesión de obras

Objeto: Contrato de Concesión de Obras para la gestión del servicio público de las Instalaciones Deportivas Municipales de la Juventud de Córdoba incluyendo la ejecución de las obras de construcción

Entidad solicitante: Instituto Municipal de Deportes de Córdoba (IMDECO)

Órgano contratación: Instituto Municipal de Deportes de Córdoba (IMDECO)

Fecha solicitud inicial: 03/04/2025

Fecha recepción información complementaria: 07/05/2025, 21/05/2025 y 13/06/2025



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

INDICE

I. INTRODUCCIÓN	5
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	5
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	6
II. EXPEDIENTE	7
1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	7
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	7
3. Objeto del “Contrato de Concesión de Obras para la gestión del servicio público de las Instalaciones Deportivas Municipales de la Juventud de Córdoba incluyendo la ejecución de las obras de construcción de las nuevas instalaciones”	8
4. Elementos económicos del contrato.	9
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	12
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	13
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto	13
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista	14
2.1. Calidad de la previsión de demanda	14
2.2. Análisis de la estimación de ingresos	17
3. Estimación de inversiones	23
4. Estimación de costes	24
5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto	27
5.1. Escenario Base	28
5.2. Análisis crítico del escenario base.....	29
5.3. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio	30
5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	31
6. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión	33
6.1. Análisis de la tasa de descuento	33
6.2. Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato.....	33
7. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	36
8. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	37
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO	41
1. Idoneidad del modelo de concesión.....	41
2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo de proyecto	41

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	43
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	45
ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS	46
ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES	48
ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO.....	50
ANEXO V. ESCENARIO PUNTO MUERTO	52

INDICE TABLAS

Tabla 1. Distribución de los ingresos.....	14
Tabla 2: Cálculo de los clientes potenciales del proyecto	16
Tabla 3: Resumen de capacidad máxima de cada servicio	17
Tabla 4: Tarifas medias.....	18
Tabla 5: Ingresos variables en el periodo concesional (en €)	22
Tabla 6: Ingresos totales del concesionario (en €).....	23
Tabla 7: Inversiones previstas (en €)	24
Tabla 8: Costes de personal el primer año de operación (en €).....	25
Tabla 9: Costes de explotación el primer año de operación (€)	26
Tabla 10: Costes de suministros el primer año de operación (€)	26
Tabla 11: Cálculo de la tasa de descuento aplicable	30
Tabla 12: Resultados del Escenario Base Ajustado.....	30
Tabla 13: Indicadores financieros del escenario punto muerto reducción demanda	31
Tabla 14: Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	31
Tabla 15: Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	38
Tabla 16: Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	40
Tabla 17: Ratio Sector de actividad (CNAE): R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento	42

INDICE GRÁFICOS

Gráfico 1: Sensibilidad del VAN	32
Gráfico 2: Sensibilidad de la TIR.....	32
Gráfico 3: Análisis de la sostenibilidad financiera (VAN).....	39

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Hitos principales de la concesión	35
--	----

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 necesarios y plazo para la emisión de informe se recogen en los artículos 8 a 10 de la Orden ONE.

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

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

Para atender a este objeto, el 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 obras objeto de evaluación, que ha servido de principal soporte técnico para la elaboración de la propuesta de informe que, conforme a lo previsto en la Orden ONE ha sido elevada por la División de análisis económico y evaluación de los contratos de concesión de la OIREscon, para su debate y aprobación por parte del Pleno de la ONE.

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

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.

Con fecha de 3 de abril de 2025, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Instituto Municipal de Deportes de Córdoba (IMDECO)² para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista del *“Contrato de Concesión de Obras para la gestión del servicio público de las Instalaciones Deportivas Municipales de la Juventud de Córdoba incluyendo la ejecución de las obras de construcción de las nuevas instalaciones”*, siendo el propio IMDECO el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 7 y 21 de mayo de 2025 y 13 de junio 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 LCSP³.

En relación con este expediente debe mencionarse que el Pleno de la ONE ya aprobó un informe en relación con la licitación de este contrato con fecha 22 de diciembre de 2022⁴. La nueva solicitud es consecuencia de que la anterior licitación quedó desierta, tal y como informa el IMDECO en el estudio de viabilidad⁵ aportado al presente expediente.

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

² El IMDECO es un organismo autónomo local del Ayuntamiento de Córdoba, que según sus estatutos tiene como finalidad la realización de todas las actividades y competencias que corresponden a dicho Ayuntamiento en materia de actividades o instalaciones deportivas.

³ La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 7 y 21 de mayo de 2025 y 13 de junio de 2025 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

⁴ Informe 22023 de la ONE que puede consultarse en el siguiente enlace: [Informe ONE 23-2022](#)

⁵ En el apartado “Antecedentes” del estudio de viabilidad se establece: *“Esta licitación fue declarada desierta según se constata en el certificado emitido por el Secretario de la mesa de Contratación sobre la sesión de la misma celebrada el día 22 de noviembre de 2023. El IMDECO tras el estudio de las posibles causas que motivaron el resultado del proceso de licitación ha realizado ajustes en la viabilidad del proyecto modificando algunas de las condiciones establecidas en el planteamiento general”*.

formal previa de la solicitud de informe realizado por el Ayuntamiento de Córdoba, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** El solicitante es el Ayuntamiento de Córdoba, que efectivamente, como Corporación Local, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Ámbito objetivo:** Se trata de un contrato que, sin perjuicio del análisis que después se realiza acerca de la existencia o no de transferencia del riesgo operacional, ha sido calificado por el propio solicitante como contrato de concesión de obras, con derecho de explotación de las mismas, en virtud de lo previsto en el artículo 14 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos del Ayuntamiento.

Adicionalmente, considerándolo formalmente a priori como un contrato de concesión de obras, se comprueba que existe aportación pública a la explotación de la concesión y 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 Córdoba resulta formalmente admisible.

3. Objeto del “Contrato de Concesión de Obras para la gestión del servicio público de las Instalaciones Deportivas Municipales de la Juventud de Córdoba incluyendo la ejecución de las obras de construcción de las nuevas instalaciones”

El presente contrato tiene por **objeto** la adjudicación, en régimen de concesión, de la construcción y gestión del nuevo Polideportivo de la Juventud, incluyendo la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo de las nuevas instalaciones y la prestación del correspondiente servicio público

En el pliego de prescripciones técnicas (PPT) se fijan las prestaciones que comprende el contrato de concesión:

- La redacción de un proyecto de ejecución para acometer la construcción planteada en el anteproyecto.
- La ejecución de las obras planteadas en el anteproyecto.
- La explotación y mantenimiento integral del Polideportivo y de los espacios complementarios.

Según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) remitido por la Administración, la **duración** del contrato de concesión será de 21 años⁶, sin que exista la posibilidad de prórroga, y se fija un plazo máximo para la ejecución de las obras de 20 meses a contar desde la fecha del acta de comprobación de replanteo.

Ya se anticipa que, a juicio de esta Oficina, no ha quedado adecuadamente justificado una duración⁷ superior a 15 años, dado que ese es el periodo de recuperación de las inversiones, de acuerdo con la metodología del cálculo del periodo de recuperación de las inversiones contenida en el artículo 10 del RD 55/2017. Tal como se analizará a lo largo de este informe, en el escenario base ajustado por esta Oficina, la inversión se recupera antes de los 21 años estimados por el Ayuntamiento.

A dicho contrato le corresponde la siguiente codificación de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV⁸:

92610000-0 – Servicios de explotación de instalaciones deportivas

45212200-8 – Trabajos de construcción de instalaciones deportivas

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 los precios públicos a las cuotas de los diferentes servicios ofertados, detallados en el apartado IV.2 de este informe:
 - **Ingresos por abonos.** Se establecen tres tipologías de abonos según los servicios a los cuales los socios quieran tener acceso: jóvenes-

⁶ Entre los criterios de adjudicación se contempla la reducción del plazo de concesión que pueda ser ofertada por los licitadores.

⁷ El artículo 29.6 de la LCSP establece que la duración de los contratos de concesión de obras y concesión de servicios tendrán un plazo de duración limitado el cual se calculará en función de las obras y de los servicios que constituyan su objeto. Este plazo “no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que” se “recuperen las inversiones realizadas..., junto con un rendimiento sobre el capital invertido...”.

⁸ 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.

mayores, adultos y familias, y dos tipos de cuotas según la temporalidad de pago, mensual o larga duración.

- **Ingresos por cursos.** Se diferencian dos tipologías de usuarios, por un lado, personas que solamente se relacionan con el centro deportivo para seguir un curso acuático o de pádel (pagan la tarifa básica) y, por otro lado, abonados⁹ del centro deportivo que contratan cursos que no se encuentran incluidos en la tarifa básica.
- **Ingresos por servicios de entrenamiento personal.** Se trata de servicios deportivos especializados en los que los usuarios cuentan con un entrenamiento personalizado.
- **Ingresos por venta de entradas puntuales y bonos.** Son los ingresos que se obtienen de aquellos clientes que pagan cada vez que utilizan un servicio o instalación, en lugar de tener una suscripción fija, es decir, que requieren del *pago por uso*.
- **Ingresos por alquiler de pistas de pádel y pickleball¹⁰.** Para los alquileres o reservas de pistas de pádel y pickleball, se diferencian dos tipologías de usuarios, abonados y externos.
- **Ingresos por máquinas de vending.** Son los ingresos que se obtiene por el consumo que realicen los usuarios de las máquinas de vending.

2. **Aportación pública monetaria** (subvención municipal máxima). De acuerdo con los pliegos que rigen el contrato, se trata de una aportación pública fija y máxima que puede ofertarse a la baja en la licitación y que se abonará al concesionario en su totalidad en el primer año de operación de la instalación.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en la cláusula 4 del PCAP, asciende a 1.250.000,00 euros.

Esta cantidad corresponde exclusivamente a la aportación pública monetaria mencionada más arriba.

A partir del sexto año de explotación el concesionario pagará un canon mínimo de 24.000 euros anuales al IMDECO. No obstante, los licitadores en el procedimiento de la licitación podrán incrementar el importe del canon en sus ofertas.

Según el escrito de aclaraciones remitido por el IMDECO el 21 de mayo de 2025 en respuesta al requerimiento de información adicional solicitado por esta

⁹ Aquellos usuarios que han contratado un servicio de suscripción o membresía al centro, lo que le da derecho a utilizar sus instalaciones y servicios durante un periodo determinado, generalmente a cambio de una cuota fija.

¹⁰ El *pickleball* es un deporte de palas que combina elementos del tenis, pádel, bádminton y tenis de mesa.

Oficina, la previsión del Ayuntamiento es que el concesionario haga frente al pago del canon una vez que alcance en términos de EBIT¹¹ suficiencia mínima para poder afrontar el abono de dicho canon.

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato es de 22.899.942,00 euros¹² (IVA no incluido), calculado como la suma de los ingresos obtenidos a lo largo de los 21 años de duración de la concesión.

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

¹¹ Earnings Before Interest and Taxes (Ganancias antes de intereses e impuestos).

¹² Esta Oficina recomienda revisar el cálculo del valor estimado del contrato, teniendo en cuenta los ajustes propuestos que se detallarán en el escenario base ajustado en el apartado IV.5.2 “Análisis crítico del escenario base” de este informe.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Enmarcados los principales aspectos de esta licitación mediante los apartados anteriores, se 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 IMDECO.

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 obras 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 oportunas¹³.

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

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

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

¹³ 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 obras objeto de este análisis, se pueden destacar los aspectos económico-financieros que se irán desarrollando a continuación¹⁴.

- El estudio de viabilidad económica aportado por el Ayuntamiento de Córdoba recoge que la concesión está planteada con inversión total asociada de 3.867.200 €, que se desglosa en:
 - Construcción del centro deportivo en un plazo no superior a 20 meses a partir de la fecha del Acta de comprobación del replanteo.
 - Inversión en equipamiento deportivo. Se deberá efectuar una inversión inicial para el comienzo de la operación y otra inversión a los 10 años para actualizar y reponer los equipos según la evolución y tendencias de los servicios prestados.

El detalle de las inversiones se analizará en el punto IV.3. “Estimación de inversiones” 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**, el 92,07% son variables en función de la demanda, compuestos por los ingresos por prestación de servicios de las distintas actividades que forman parte del objeto del contrato, que principalmente son los ingresos provenientes de los usuarios abonados, venta de entradas y abonos por usos e inscripciones en cursos. El resto de los ingresos (7,93%) provienen del Ayuntamiento de Córdoba y se corresponden con la aportación pública fija:

¹⁴ Los porcentajes recogidos en este apartado han sido calculados en base a las hipótesis de ingresos y gastos, corregidas por esta Oficina sobre el escenario base planteado por la Administración, el cual será desarrollado más adelante en este informe.

Ingresos	Peso
Ingresos abonados	79,35%
Ingresos cursos de natación	8,53%
Entradas / Bonos por usos	0,34%
Entrenamiento personal	0,42%
Cursos de pádel	0,94%
Alquileres pádel & <i>pickleball</i>	1,66%
Vending / Ventas cruzadas	0,83%
Aportación pública monetaria	7,93%
Total	100,00%

Tabla 1. Distribución de los ingresos

- **Por el lado de los costes**, estos se han considerado en su totalidad de naturaleza fija. El coste de personal es el componente económico fundamental, representando el 77,46% del total de costes concesionales.

En definitiva, según la documentación aportada por la Administración contratante, los ingresos del concesionario serán mayoritariamente de naturaleza variable y de origen privado, dado que provendrán de los usuarios del servicio. En cuanto a los costes, serán íntegramente fijos, siendo el gasto de personal el componente predominante.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

2.1. Calidad de la previsión de demanda

El IMDECO, al tratarse de un polideportivo de nueva construcción y, por tanto, sin datos históricos, según se recoge en el apartado 2 del estudio de viabilidad, ha estimado la demanda de los servicios objeto del contrato para el período de duración de la concesión, basándose en las previsiones de población del área de influencia del complejo deportivo, así como en la publicación “*Hábitos y actitudes de la población andaluza ante el deporte 2022*”, elaborada por la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.

Para el cálculo del área de influencia se ha establecido un anillo de proximidad a las instalaciones, teniendo en cuenta la distancia a pie, limitándose esta área en un kilómetro (10-12 minutos andando), delimitando de este modo un público potencial de 39.980 habitantes.

Partiendo de este dato, el Ayuntamiento ha segmentado la población con los siguientes criterios basándose en la última encuesta de hábitos deportivos del año 2022:

- La provincia de Córdoba presenta una tasa de práctica deportiva anual del 57,2%.¹⁵
- Los usuarios directos, con una edad comprendida entre los 15 y los 65 años, suponen el 67,1% de la población.
- Los usuarios dependientes¹⁶, con edades comprendidas entre los 5 y 14 años y los 65 y 74 años, suponen el 17,4% de la población.
- El IMDECO ha estimado que el 97,4% de la población objetivo practica alguna modalidad deportiva (musculación, gimnasia de mantenimiento, natación o pádel)

Por último, el IMDECO ha estimado una reducción sobre el total de usuarios potenciales del 65% debido a la competencia directa de dos instalaciones cercanas al centro deportivo objeto de estudio (IDM Guadalquivir y Palacio Municipal de Deportes Vista Alegre).

El resultado final obtenido es de 6.588 clientes potenciales, cuyo cálculo se refleja en la siguiente tabla:

¹⁵ El 57,2% es el porcentaje de población en la provincia de Córdoba que practica algún deporte al año según la última encuesta de hábitos deportivos (2022).

¹⁶ Se denominan usuarios dependientes aquellos que por edad o situación socio-sanitaria tienen condicionada su accesibilidad al centro deportivo por terceros (familia, servicios comunitarios, etc.).

HIPÓTESIS ÁREA		DE INFLUENCIA
Usuarios directos	Coeficiente %	Número de clientes
Público potencial	-	39.980
Práctica deportiva anual Córdoba	57,20	22.869
Población objetivo (15-65 años)	67,10	15.345
Musculación	18,00	2.762
Gimnasia de mantenimiento (AADD)	58,30	8.946
Natación	14,90	2.287
Pádel	6,20	951
Usuarios dependientes	Coeficiente %	Número de clientes
Público potencial	-	39.980
Práctica deportiva anual Córdoba	57,20	22.869
Población objetivo (5-14 y 65-74 años)	17,40	3.979
Musculación	18,00	716
Gimnasia de mantenimiento (AADD)	58,30	2.320
Natación	14,90	593
Pádel	6,20	247
Total usuarios potenciales		18.822
Aplicación coeficiente reductor 65		12.234
Total hipótesis de demanda		6.588

Tabla 2: Cálculo de los clientes potenciales del proyecto

Por otro lado, los principales servicios deportivos que se desarrollarán en la nueva instalación serán:

- **Uso libre de la instalación:** los usuarios podrán hacer uso libre tanto en la sala fitness como en la piscina cubierta para llevar a cabo su actividad física de forma autónoma.
- **Actividades grupales:** estos servicios son clases colectivas que se desarrollarán en la zona de gimnasio y salas polivalentes. Las actividades se clasificarán según los objetivos y niveles de condición física de los usuarios y se desarrollarán de manera dirigida, guiada y adaptada por técnicos especializados.
- **Cursos acuáticos:** son cursos que se realizarán en la piscina cubierta cuyos contenidos irán en función de los diferentes niveles de aprendizaje o condición física
- **Cursos de pádel:** se desarrollarán en las pistas descubiertas de la terraza de la instalación y sus contenidos se centran en la enseñanza y perfeccionamiento de las diferentes técnicas de pádel.

A continuación, se muestra un resumen de la capacidad máxima de cada servicio:

Modalidad	Capacidad máxima por servicio	Número de usos por semana	Usuarios totales
Uso libre fitness	2.200	4	8.800
Uso nado libre	880	4	3.520
Uso actividades grupales	643	4	2.570
Uso cursos acuáticos	272	1	272
Uso cursos pádel	36	1	36
Aforo semanal	4.031	-	15.198

Tabla 3: Resumen de capacidad máxima de cada servicio

Este aforo máximo real de 4.031 usuarios ha sido estimado por el IMDECO considerando que la media nacional de práctica deportiva es de cuatro días por usuario y semana, por ello la estimación de utilización de las instalaciones para cada usuario es de cuatro veces a la semana, salvo los cursos cuyos usos semanales son unitarios. En cuanto a la estimación de abonados a lo largo del proyecto, se han contemplado coeficientes de rotación (bajas y altas) habituales en este tipo de instalaciones, aplicando un porcentaje de crecimiento sustentado en el histórico evolutivo de cinco instalaciones de similares características y contextos geográficos en territorio nacional. La media estimada de abonados es de 3.217 mediante 2.388 abonos¹⁷ durante toda la concesión.

La proyección estimada por el IMDECO para el primer año es de un 24% de la hipótesis de penetración estimada, (3.217 abonados mediante 2.388 abonos, mencionados anteriormente) lo que supone 1.581 abonados en 1.285 abonos. Respecto a la estimación del resto de porcentajes de crecimientos y bajas, el IMDECO ha estimado una ratio de venta del 20% anual y una ratio de rotación del 16% anual atendiendo a las cifras que por término medio se producen en el sector fitness y en centros de tipología multiservicio similar.

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 derivados de la aplicación de las distintas tarifas abonadas por los usuarios estimados de las distintas actividades que se llevarán a cabo en la nueva instalación.

¹⁷ Forma de acceso continuo a las instalaciones y servicios que se ofrecen, diferenciándose entre abono juvenil, abono senior y abono familiar, en este último caso la Administración ha considerado una media de cuatro abonados por cada abono familiar.

Conforme a lo señalado en el apartado 2.1 del presente informe, la Administración ha estimado la demanda del servicio y, por ende, los ingresos provenientes de los usuarios, en base a la encuesta de hábitos deportivos publicada por la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía, así como en previsiones de población del área de influencia del complejo deportivo.

Las tarifas básicas vienen recogidas en el apartado 11.B del PCAP. En el escrito de aclaraciones de fecha 13 de junio de 2025, el IMDECO indica que *“las tarifas previstas en el estudio económico-financiero de la concesión han sido elaboradas tomando como referencia los precios públicos actualmente en vigor en instalaciones deportivas gestionadas indirectamente por el IMDECO y con características similares al Polideportivo de la Juventud, como son las IDM San Cayetano, Teresa Alcántara y Lepanto -Aira. Los modelos tarifarios de estas instalaciones están alineados con los utilizados como base en el estudio económico-financiero del proyecto sometido a evaluación”*.

En base a estas tarifas el IMDECO ha calculado una tarifa media para cada servicio teniendo en cuenta la ponderación por tipo de usuario, curso y abono. Las tarifas medias para cada servicio están detalladas en la siguiente tabla:

Concepto	Tarifa media (€)
Matricula	20,66
Cuotas	34,79
Cuotas larga duración	111,16
Entradas puntuales y bonos	9,88
Cursos acuáticos	68,04
Entrenamiento personal	24,32
Cursos pádel	32,57
Alquiler pádel	12,79

Tabla 4: Tarifas medias

A continuación, se analizan los distintos tipos de ingresos variables:

- **Estimación de ingresos por abonos.** El IMDECO diferencia tres tipos de abonos según la edad del público objetivo (jóvenes-mayores, adultos y familias) y dos tipos de cuotas según la temporalidad de pago (cuotas que se pagan mensualmente y cuotas que se pagan de forma anticipada para abonos de larga duración).

Las hipótesis que condicionan la estimación de los ingresos son las siguientes:

- El pago de matrícula estimada para los nuevos clientes es de un 85% de media en los abonos mensuales y del 80% de media para los abonos de larga duración.
 - Se estima que el 15% de los abonos serán de larga duración.
 - A los precios medios, se les aplica un incremento medio del 2% anual, aplicado a partir del año 2, como previsión de incremento de tarifas.
 - Para los nuevos clientes se ha estimado una media de mensualidades activas de 8 meses por cada año, mientras que para los clientes más fieles se estima una renovación anual media de 11 meses.
 - Se estima que los abonos de larga duración serán renovados, al menos, una vez al año.
- **Estimación de ingresos por cursos.** El IMDECO diferencia dos tipologías de usuarios. Por un lado, usuarios esporádicos que se relacionan con el centro deportivo para seguir un curso acuático o de pádel. Por otro lado, abonados que contratan un curso acuático o de pádel que no está incluido en la tarifa básica, con una tarifa especial¹⁸.

Las hipótesis que condicionan la estimación de los ingresos por cursos acuáticos son las siguientes:

- Contratación de una horquilla entre el 15 y 20% sobre la masa crítica potencial de usuarios, lo que representa una media de 454 cursillistas.
- La activación media (tiempo medio de duración) contemplada para los cursos es de 3 trimestres.
- A los precios medios se les aplica un incremento medio del 2% anual, aplicado a partir del año 2, como previsión del incremento de tarifas.

Respecto a la estimación de los ingresos por cursos de pádel, la Administración contratante ha considerado las siguientes hipótesis:

- Contratación de un 1% sobre la masa crítica potencial de usuarios, lo que representa una media de 32 cursillistas.
- La activación media contemplada para los cursos es de 10 meses/año.

¹⁸ Los usuarios abonados al centro deportivo que se inscriben en algún curso no incluido en la tarifa básica, se benefician de una tarifa más económica que la que pagan los usuarios no abonados.

- A los precios medios se les aplica un incremento medio del 2% anual a partir del año 2, como previsión de incremento de tarifas.

- **Estimación de ingresos por el servicio de entrenamiento personal.** Este tipo de servicios se configuran y se basan en el pago por uso, mediante la compra de bonos de entrenamiento personal en modalidad individual o en pareja.

Para el cálculo de este ingreso se ha contemplado la siguiente hipótesis:

- Se ha aplicado el porcentaje medio estimado de contratación de un 1% sobre el total potencial de usuarios del centro que consumirán el entrenamiento personal, lo que representa una media de 32 usuarios.
- La media de mensualidades activas de este servicio se ha establecido en 6 meses/año.
- A los precios medios se les aplica un incremento medio del 2% anual a partir del año 2, como previsión de incremento de tarifas.

- **Estimación de ingresos por entradas puntuales y bonos.** En la estimación de estos ingresos el IMDECO ha considerado las siguientes hipótesis:

- Se ha aplicado el porcentaje medio estimado de contratación de un 1% sobre el total potencial de usuarios/as del centro que consumirán el entrenamiento personal, lo que representa una media de 64 accesos mensuales.
- La media de mensualidades activas de este servicio se ha establecido en 6 meses/año.
- A los precios medios, se les aplica un incremento medio del 2% anual a partir del año 2, como previsión de incremento de tarifas.

- **Estimación de ingresos por alquiler de pistas de pádel y pickleball.** El IMDECO diferencia dos tipologías de usuarios, por un lado, los abonados a los que se le aplica un descuento, y, por otro lado, los usuarios externos que pueden reservar con el precio de tarifa.

En la estimación de estos ingresos el IMDECO ha considerado las siguientes hipótesis:

- Se considera que los abonados que reservan este servicio representan el 60% y los usuarios externos el 40%.
- Se ha aplicado el porcentaje medio estimado de contratación de los servicios de alquiler de un 2%, sobre el total potencial de usuarios del centro, representando una media de 129 alquileres/mes.
- El cálculo de ingresos anual se estima para 11 meses.

- A los precios medios se les aplica un incremento medio del 2% anual a partir del año 2, como previsión de incremento de tarifas..
- **Estimación de ingresos por vending/ventas cruzadas.** Para el cálculo de estos ingresos, el IMDECO ha estimado las siguientes hipótesis:
 - Se ha estimado un numero inicial de 1.500 ventas el primer año, al que se aplica un 2% de incremento anual.
 - Para ponderar el consumo anual de las máquinas de vending se establece una media de ingresos durante 10 meses/año.
 - El IMDECO estima una tarifa de 0,50€ por venta para el primer año de concesión y les aplica un incremento medio del 2% anual a partir del año 2, como previsión de incremento de tarifas.

El conjunto de las estimaciones de ingresos, conforme a las hipótesis señaladas están pormenorizadas en la hoja de cálculo facilitada por el IMDECO junto con el Estudio de viabilidad. Esta Oficina ha comprobado que su cuantificación se ha incorporado en el cuadro de flujos de caja necesario para el análisis económico-financiero que se realiza en este informe.

Los ingresos variables por abonos suponen, para un periodo de 15 años, el 79,35% de los ingresos totales, mientras que el resto de los ingresos variables por servicios complementarios (cursos, entrenamiento personal, entradas puntuales, alquileres de pistas de pádel y vending) conforman el 12,72% restante de los ingresos totales.

Se debe tener en cuenta que el período concesional previsto contempla un periodo inactivo comercialmente de 20 meses coincidente con el plazo máximo para la ejecución del proyecto y de las inversiones, por lo que en el primer año de concesión no se consideran ingresos y en el segundo año solamente se ha considerado un cuatrimestre activo comercialmente.

Los ingresos variables que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional ajustado por esta Oficina, según la información del estudio de viabilidad aportado por el IMDECO, se detallan en la tabla siguiente:

Año	Importe
1	0,00
2	181.314,96
3	683.662,83
4	746.959,32
5	864.038,79
6	939.574,79
7	1.053.383,68
8	1.121.843,20
9	1.184.529,56
10	1.232.930,44
11	1.282.872,20
12	1.321.540,69
13	1.314.264,86
14	1.293.995,99
15	1.297.931,71
Total	14.518.843,02

Tabla 5: Ingresos variables en el periodo concesional (en €)

Los ingresos por demanda del servicio a lo largo de la vigencia de la concesión se estiman en **14.518.843,02 euros**, que representa el **92,07%** de los ingresos totales.

- **Aportación pública monetaria** (subvención municipal máxima)

Según la cláusula 4 del PCAP, el Ayuntamiento de Córdoba abonará al adjudicatario, en concepto de aportación para la financiación mixta de la obra, una cantidad máxima de 1.250.000 € en el primer año de operación (segundo año de concesión).

El pago del primer 50% de la aportación estará condicionado a la comprobación efectiva de la certificación de la obra realizada (Ejecución Material) por los servicios técnicos dispuestos por el IMDECO, y a que el gasto certificado supere el 50% del importe de la aportación aprobada.

En base a las consideraciones anteriores, los **ingresos totales**¹⁹ que obtendrá el concesionario durante los 15 años de duración de la concesión se estiman en 15.768.843,02 euros y su distribución por anualidades se recoge en la tabla siguiente (En el Anexo II se muestra el detalle de los ingresos):

Año	Importe
1	0,00
2	1.431.314,96
3	683.662,83
4	746.959,32
5	864.038,79
6	939.574,79
7	1.053.383,68
8	1.121.843,20
9	1.184.529,56
10	1.232.930,44
11	1.282.872,20
12	1.321.540,69
13	1.314.264,86
14	1.293.995,99
15	1.297.931,71
Total	15.768.843,02

Tabla 6: Ingresos totales del concesionario (en €)

Teniendo en cuenta los elementos expuestos, 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, que se desglosa en:

¹⁹ Todos los cálculos expresados en los parámetros económico-financieros se han tenido que ver ajustados a ese plazo máximo de 15 años, que luego se justificará en el apartado IV.6 de este informe.

- **Construcción del centro deportivo.** Esta construcción se llevará a cabo, según queda reflejado en la cláusula 11 del PCAP, en un plazo no superior a 20 meses a partir de la fecha del Acta de comprobación del replanteo.

La inversión inicial para la construcción del centro deportivo asciende a 3.500.000 €.

- **Inversión en equipamiento deportivo.** Se deberá efectuar una inversión inicial, en el año 2 de concesión, para el comienzo de la operación y otra inversión a los 11 años de la concesión, que coincide con el año 10 de explotación, para actualizar y reponer los equipos según la evolución y tendencias de los servicios prestados.

La inversión inicial estimada por la Administración en equipamiento deportivo en el estudio de viabilidad asciende a 272.000 €, mientras que la reinversión a los 10 años de explotación asciende a 95.200 €.

Las inversiones que deberá asumir el concesionario se detallan en la tabla siguiente:

Inversión a cargo del concesionario	Importe total
Construcción del centro deportivo	3.500.000,00
Inversión inicial en equipamiento deportivo	272.000,00
Reinversión en equipamiento deportivo	95.200,00
Totales	3.867.200,00

Tabla 7: Inversiones previstas (en €)

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.** El concesionario se compromete a adscribir el personal mínimo para la correcta prestación del servicio, que según las previsiones del estudio de viabilidad es el siguiente:

Categoría profesional	Nº personas	Total mensual categoría con SS ²⁰	Total mensual + vacaciones	Absentismo 6,7%	Total anual
Director gerente	1	2.537,53	2.537,53	170,01	32.490,58
Coordinador fitness	1	2.089,16	2.089,16	139,97	26.749,59
Recepción	2,5	4.749,03	5.144,79	344,70	65.873,85
Instructor: sala fitness	2,5	4.861,61	5.266,75	352,87	67.435,41
Instructor: acuático	1,5	2.916,97	3.160,05	211,72	40.461,24
Instructor: AADD	2	5.833,93	6.320,09	423,45	80.922,49
Instructor: pádel	0,25	875,09	948,01	63,52	12.138,37
Entrenadores personales	0,25	729,24	790,01	52,93	10.115,31
SOS	2	3.799,23	4.115,83	275,76	52.699,08
Personal mantenimiento	1,5	2.814,18	3.048,69	204,26	39.035,48
Personal limpieza	3	5.628,36	6.097,39	408,52	78.070,95
TOTAL					505.992,35

Tabla 8: Costes de personal el primer año de operación (en €)

Los costes del personal a adscribir al contrato se han estimado con base en las tablas salariales de 2025 del V Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios. La Administración ha incrementado el coste hora de convenio en las categorías profesionales de director gerente (10%), coordinador fitness (5%), instructor AADD (50%), instructor pádel (80%) y entrenadores personales (50%) para ajustar dicho coste a la demanda del mercado actual.

Asimismo, la Administración ha considerado el coste de sustitución de todo el personal en vacaciones a excepción del director fitness y el coordinador gerente. El coste de absentismo se estima en un 6,7%.

- **Gastos operativos.** En este apartado el IMDECO ha incluido todos los costes de explotación necesarios para gestionar el centro deportivo. El criterio que ha seguido para su estimación se relaciona con el análisis comparado de instalaciones de similares características y con aforos equivalentes a los previstos.

En la siguiente tabla se muestran los costes de explotación estimados por el IMDECO para el primer año de concesión:

²⁰ La Administración ha estimado unos costes de Seguridad Social del 34%.

Concepto	Total anual
Contratos mantenimiento (legionela, análisis agua...)	3.000,00
Mantenimiento y reparación	3.600,00
Contratos y Productos Limpieza	15.840,00
Suministros	86.580,00
Teléfono	1.320,00
Consumibles	1.560,00
Comercialización y Publicidad	6.000,00
Prima de seguros RC	3.360,00
Relativos a personal (dietas, formación, uniformes)	1.920,00
Gastos Asesoría / Gestoría	3.360,00
Varios (fungible deportivo, etc.)	3.000,00
Otros gastos financieros ²¹	3.600,00
TOTAL	133.140,00

Tabla 9: Costes de explotación el primer año de operación (€)

Respecto a los gastos de suministros, que son los que mayor peso tienen dentro de estos gastos operacionales, su desglose es el siguiente:

Suministros	Total mes	Meses	Total anual
Luz	4.500,00	12	54.000,00
Agua	1.700,00	12	20.400,00
Productos químicos	760,00	12	9.120,00
Basura	255,00	12	3.060,00
TOTAL			86.580,00

Tabla 10: Costes de suministros el primer año de operación (€)

Según indica el IMDECO en el estudio de viabilidad, los gastos de suministros se han estimado con base en el histórico de otros centros deportivos similares, con un enfoque hacia la alta eficiencia energética y calidad ambiental, así como el uso de energías renovables para la reducción estimada del 30% de los consumos de estos suministros.

- **Canon de explotación.** A partir del sexto año de explotación, el concesionario deberá efectuar el pago a la Administración de un canon mensual de 2.000 euros, lo que supone 24.000 euros anuales, lo que representa un importe total de 216.000 € durante toda la concesión.

Según indica el IMDECO en su escrito de aclaraciones de fecha 21 de mayo de 2025, *“no es hasta el sexto año cuando el operador alcanzaría en términos*

²¹ En la estructura de gastos de operación se ha incluido la partida de costes de “otros gastos financieros” al tratarse de gastos propios de la explotación del servicio como son los derivados de la gestión de las remesas de cuotas y domiciliación de los usuarios, así como comisiones relacionadas con medios de pago (TPV), todo ello según lo establecido por el IMDECO en el apartado 11 de su escrito de aclaraciones de fecha 21 de mayo de 2025.

de EBIT suficiencia mínima para poder afrontar el abono de este canon comprometido con el Ayuntamiento”.

- **Otros costes.** La Administración ha computado también los costes de financiación, las amortizaciones y el beneficio industrial, que como se analizará más adelante, esta Oficina ha excluido de la estructura de costes concesionales, a efectos de determinar los flujos de caja, en aplicación de lo dispuesto 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.

En cuanto a la **evolución esperada de los costes** a lo largo de la duración de la concesión, la Administración establece un incremento del 2% anual durante toda la duración de la concesión para todos los conceptos de coste a partir del segundo año.

En base a todo lo anterior, la distribución de **costes totales**²² a lo largo de la concesión, según la información aportada por la Administración contratante, asciende a 9.999.372,58 €. (En el Anexo III se muestra el detalle de los costes).

La Administración ha considerado que la totalidad de los costes son de **naturaleza fija**, al ser independientes de la demanda de los servicios objeto del contrato. En este sentido, por su naturaleza, se considera que se encuentran vinculados al uso de las instalaciones y a la realización de cursos y actividades, independientemente del número de usuarios y, por tanto, no dependientes de la demanda.

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

5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto

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

²² Se debe tener en cuenta que el período concesional previsto contempla un periodo inactivo comercialmente de 20 meses coincidente con el plazo máximo para la ejecución del proyecto y de las inversiones, por lo que en el primer año de concesión no se consideran costes y en el segundo año solamente se ha considerado un cuatrimestre activo comercialmente.

5.1. Escenario Base

Este escenario base contempla la previsión de ingresos y costes realizada por el IMDECO, 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 21 años (20 meses para la ejecución de las obras y el resto para la explotación de las instalaciones).
- El proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario, en concreto la construcción del centro deportivo, la inversión inicial en equipamiento deportivo y la reinversión a los 10 años de explotación para la sustitución y adecuación del equipamiento deportivo.
- Las estimaciones de demanda son ofrecidas por la propia Administración argumentando que parten de las previsiones de población del área de influencia del complejo deportivo, así como de la publicación *“Hábitos y actitudes de la población andaluza ante el deporte 2022”*, elaborada por la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía.
- Las tarifas a aplicar el primer año de duración de la concesión son las reflejadas en el apartado 11.B del PCAP. En base a estas tarifas el IMDECO ha calculado el importe del ticket medio para cada servicio teniendo en cuenta la ponderación por tipo de usuario, curso y abono. Las tarifas se incrementan un 2% anual a partir del segundo año de concesión.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de los usuarios de los distintos servicios objeto del contrato, que principalmente son los siguientes: venta de entradas y abonos, cursos, entrenamiento personal y alquileres.
- La aportación pública monetaria para la financiación mixta de la obra es máxima y de carácter fijo, y se abonará al concesionario en el primer año de operación de la instalación²³.
- 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, que representan el 77,46% del total de costes concesionales. Estos costes se incrementan un 2% anual durante toda la duración de la concesión.

²³ La Administración ha considerado, en su modelo económico-financiero, que la aportación pública se lleva a cabo en el primer año de concesión y no en el primer año de operación de la instalación (segundo año de concesión) tal y como se indica en el estudio de viabilidad.

5.2. Análisis crítico del escenario base

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

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

- Se ha corregido el periodo de duración total de la concesión a **15 años**, ya que en el escenario base ajustado por esta Oficina la inversión se recupera en ese plazo, antes de los 21 años calculados por el IMDECO.
- Como consecuencia de lo anterior, se han corregido tanto los ingresos como los gastos calculando los flujos de caja descontados para 15 años de duración total del contrato.
- En el modelo económico-financiero, la Administración incluye la aportación en el primer año de concesión. Esta Oficina, de acuerdo con lo establecido en el estudio de viabilidad, ha incluido la aportación en el primer año de explotación de la instalación (segundo año de la concesión).
- La Administración incluye los costes denominados “*otros gastos financieros*” en los costes de financiación. Esta Oficina los ha incorporado en la estructura de costes ya que se trata de las comisiones bancarias correspondientes al uso del terminal punto de venta (TPV), las comisiones aplicables a las remesas de recibos SEPA o al TPV virtual, así como aquellas derivadas de la utilización de la póliza de crédito, conforme a lo señalado en la respuesta al primer requerimiento recibida con fecha 21 de mayo de 2025.
- Se han excluido los costes de amortización, los gastos financieros derivados de la financiación y el beneficio industrial 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).
- 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. De acuerdo con dicho precepto la tasa de descuento aplicable será del 5,21%.

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)					
ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25
3,17	3,1	3,39	3,23	3,21	3,17
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,21%

Tabla 11: Cálculo de la tasa de descuento aplicable

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

En base a las hipótesis descritas, en este escenario base ajustado por la Oficina, este proyecto concesional alcanzaría en sus 15 años de duración los parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo IV:

5.769.470,44	RESULTADO OPERATIVO
36,59%	RENTABILIDAD OPERATIVA
2.385,24	VAN
15 años	PAY-BACK DESCONTADO
12,06%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,22%	TIR

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 el VAN 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 de la Administración llegándose a la conclusión de que sería necesaria una **disminución muy reducida de la demanda de usuarios, concretamente del 0,03%** para llegar a este punto muerto, por lo que **el escenario base corregido coincide prácticamente con el escenario punto muerto**.

Este escenario punto muerto se resume en la siguiente tabla (detalle en el Anexo V):

5.765.653,79	RESULTADO OPERATIVO
36,57%	RENTABILIDAD OPERATIVA
0,00	VAN
Año 15	PAY-BACK DESCONTADO
12,04%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,21%	TIR

Tabla 13: Indicadores financieros del escenario punto muerto reducción demanda

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 de la Administración, del punto muerto y dos escenarios alternativos²⁴, uno pesimista en el que disminuye la masa total de ingresos variables un 15% y otro optimista en el que aumentan los ingresos un 15%. En dicho análisis se obtienen los parámetros económico-financieros²⁵ que se resumen en la tabla y gráfico siguientes, en los que los puntos de escenario de base ajustado y de punto muerto son casi coincidentes no apreciándose apenas la diferencia:

Escenarios	Ingresos tarifarios	Variación de la demanda	TIR	VAN	Recuperación Inversión
Escenario Alternativo - -15% ingresos variables	12.341.016,57 €	-15,00%	-0,94%	-1.358.661,53 €	No recupera
Escenario Punto muerto	14.515.026,37 €	-0,03%	5,21%	0,00 €	-
Escenario Base ajustado	14.518.843,02 €	0,00%	5,22%	2.385,24 €	15 años
Escenario Alternativo - +15% ingresos variables	16.696.669,48 €	15,00%	9,67%	1.363.432,02 €	12 años

Tabla 14: Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

²⁴ Si bien el Ayuntamiento de Córdoba no ha remitido un análisis de sensibilidad en la documentación del expediente, esta Oficina ha considerado los escenarios alterativos pesimista y optimista planteados por el Ayuntamiento en la documentación que acompañaba a la solicitud de informe preceptivo remitida a la ONE el 7 de octubre de 2022.

²⁵ Aplicando la tasa de descuento que se estudia en el apartado siguiente de este informe.

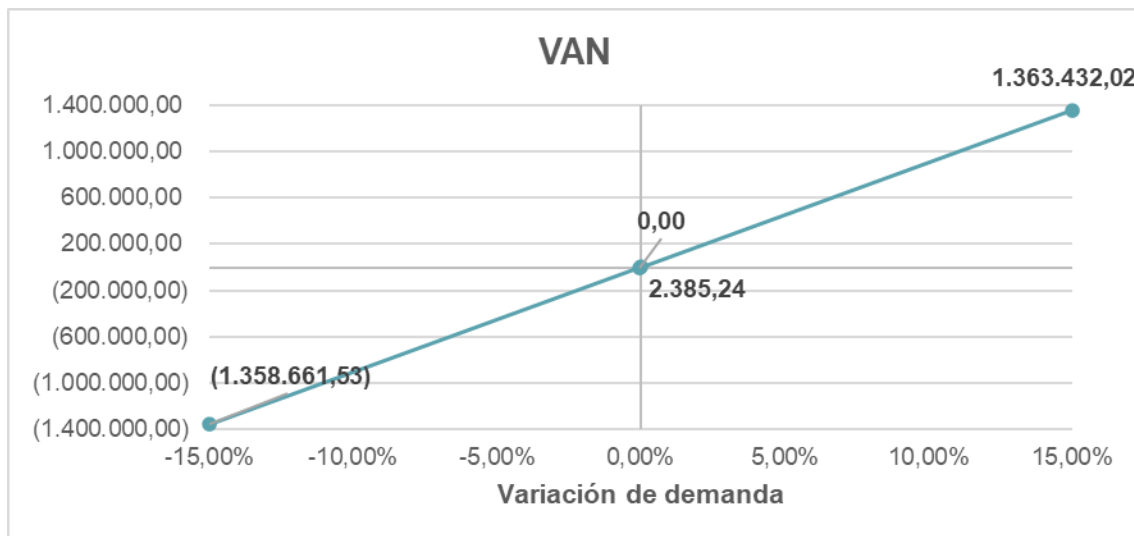


Gráfico 1: Sensibilidad del VAN

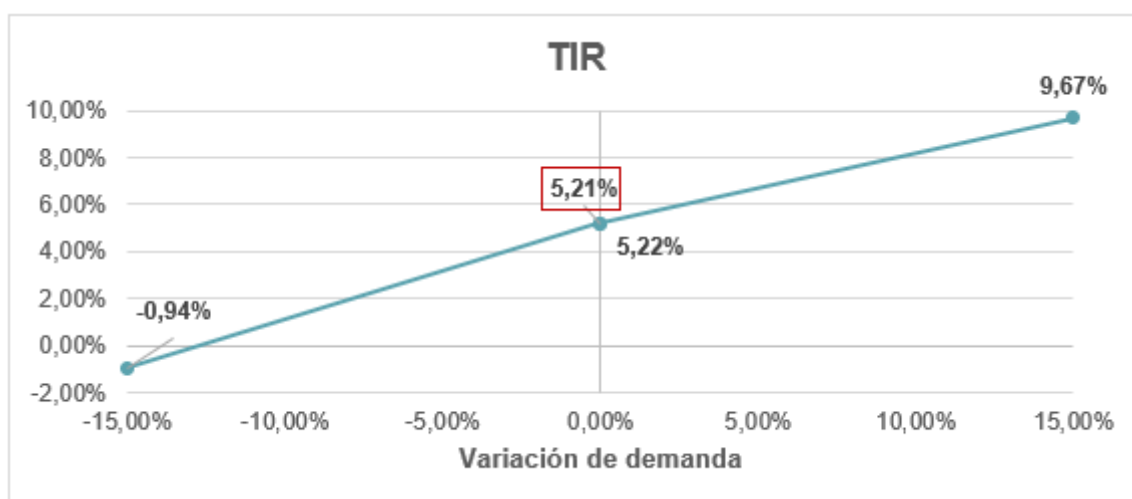


Gráfico 2: Sensibilidad de la TIR

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

Dado el gran porcentaje de los ingresos variables, el modelo es muy sensible a fluctuaciones de la demanda.

Los resultados obtenidos permiten concluir que eventuales desviaciones en las previsiones de demanda podrían comportar variaciones relevantes en los parámetros económicos del proyecto concesional. Por otro lado, las variaciones que deberían producirse a la baja en el número de usuarios del servicio para alcanzar el punto muerto del proyecto tan solo son del 0,03%, lo que significa que el escenario base corregido coincide prácticamente con el escenario punto

muerto en el que la rentabilidad del concesionario es nula. Incrementos de los ingresos variables del 15% elevarían de forma moderada la rentabilidad del proyecto concesional (TIR del 9,67%) e implicaría una reducción no muy significativa en el plazo de recuperación de las inversiones. Sin embargo, una reducción de los ingresos variables del mismo porcentaje del 15% arrojan una TIR negativa (-0,94%), no recuperándose las inversiones en el periodo concesional de 15 años.

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

En el apartado 5.2 de este mismo epígrafe ya se ha calculado la tasa de descuento aplicable conforme a lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española previamente mencionado, obteniéndose que la tasa de descuento a aplicar resulta del **5,21%**.

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

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

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

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

contratista la obtención de un beneficio sobre el capital invertido en condiciones normales de explotación.

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

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

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

donde:

t son los años medidos en números enteros.

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

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

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

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

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

con anterioridad, ya sea por su venta en el mercado o por otros medios.

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

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

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

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

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el presente informe, la duración prevista supera los 5 años, 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 IMDECO de este proyecto concesional, el periodo de recuperación de las inversiones se alcanza en el año 15, tal y como puede observarse en Anexo IV.

En conclusión, siendo 15 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 15 años.**

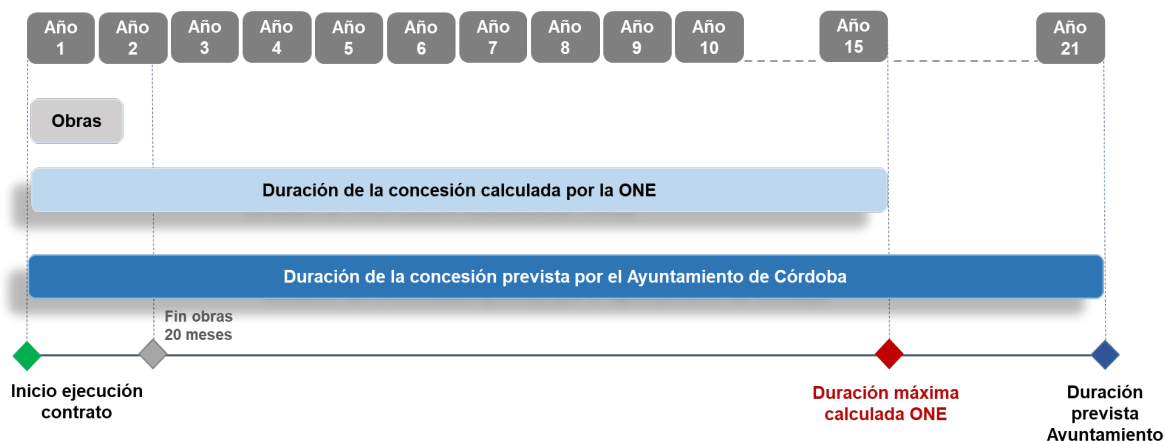


Ilustración 1: Hitos principales de la concesión

7. Análisis de transferencia de riesgo operacional

El artículo 14 de la LCSP define el contrato de concesión de obras como aquel que tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones previstas para el contrato de obras, incluidas las de restauración y reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos, y en el que la contraprestación a favor de aquel consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra en el sentido del apartado cuarto siguiente, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio. El cuarto apartado de este artículo señala además que el derecho de explotación de las obras debe implicar la transferencia al concesionario del riesgo operacional, en los términos establecidos en el propio apartado.

La transferencia al concesionario del riesgo operacional en la explotación de las obras debe abarcar el riesgo de demanda o de suministro, o ambos, entendiendo por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y el riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o 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 14: *“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, y tras el análisis efectuado por esta Oficina de la demanda prevista y del estudio de los ingresos y costes de la concesión, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En cuanto a la **estructura de ingresos y costes concesionales**, la mayor parte de los ingresos que percibe el concesionario son de naturaleza variable en función de la demanda y origen privado, representando el 92,07%. En cuanto a los costes, el 100% de los mismos presenta naturaleza fija, al ser independientes del número de usuarios que hagan uso de las instalaciones.
- En cuanto a las inversiones que el concesionario tiene obligación de realizar, se debe señalar que la inversión de mayor importe, correspondiente a la

construcción de las instalaciones deportivas, que supone el 90,50% del total de inversiones, se efectúa en el primer año de explotación del contrato, (segundo año de concesión).

- Teniendo en cuenta el escenario de **punto muerto** analizado por esta Oficina, se estima que, conforme a dicho análisis, sería necesario que se produjera **una caída de la demanda del 0,03%** para alcanzar una rentabilidad económico-financiera nula, con lo que cualquier reducción adicional situaría el contrato concesional en pérdidas. **El escenario base corregido coincide prácticamente con el escenario punto muerto.** Se trata de un supuesto que no parece improbable que se pudiera producir en las “condiciones normales de funcionamiento”, tal y como contempla la LCSP al definir la transferencia de riesgo operacional al contratista.
- El concesionario depende directamente de los ingresos de terceros, provenientes de la demanda de los servicios deportivos, para cubrir tanto la inversión que debe de llevar a cabo como el resto de los costes de explotación del contrato de concesión. Tratándose de una instalación de la que no se tienen datos históricos de demanda, todos los ingresos previstos se basan en estimaciones realizadas por el Ayuntamiento de Córdoba con base en la población objetivo y en datos de demanda de instalaciones similares, por lo que la certeza de la estimación de la demanda es limitada. Conforme al análisis realizado, el concesionario está expuesto a las incertidumbres del mercado y no tiene garantizada la recuperación de la inversión ni la cobertura de sus costes
- Del análisis de sensibilidad del apartado anterior, se desprende que un bajo nivel de desviación en las previsiones de demanda podría comportar variaciones significativas en los parámetros económicos del proyecto concesional ya que el modelo es muy sensible a las fluctuaciones de demanda por el alto porcentaje que suponen los ingresos variables sobre el total de ingresos concesionales.

En consecuencia, se considera que, de acuerdo con lo establecido en la LCSP y con la configuración de este contrato **se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista, fundamentalmente del riesgo de demanda**, debido a la posibilidad de que la demanda de los servicios se sitúe por debajo del mencionado punto muerto.

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 de esta licitación, con el objetivo de conocer el impacto que posibles bajadas en la oferta económica de los licitadores podrían tener en la rentabilidad operativa del proyecto y, por tanto, en la sostenibilidad financiera del contrato.

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

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

Bajadas ofertadas en la aportación pública	TIR	VAN (€)
0,0%	5,22%	2.385,24
0,05%	5,22%	1.820,61
0,10%	5,21%	1.255,98
0,15%	5,21%	691,35
0,21%	5,21%	0,00
0,25%	5,21%	- 437,92

Tabla 15: Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional

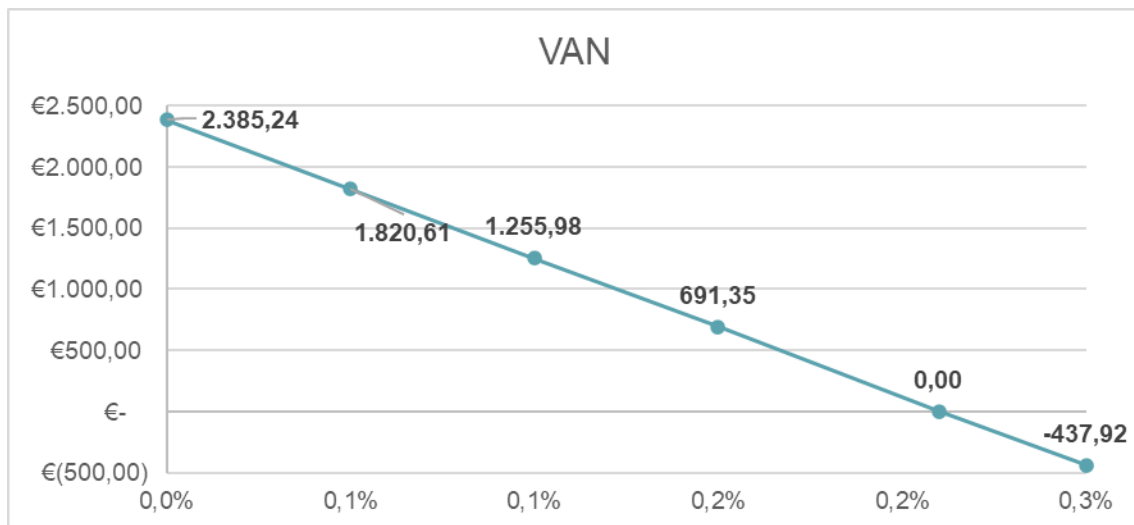


Gráfico 3: Análisis de la sostenibilidad financiera (VAN)

Observando la tabla y gráfico anterior, se puede comprobar que con una disminución de la aportación pública monetaria del **0,21%**, manteniendo el resto de las variables inalteradas, la rentabilidad del concesionario sería nula, es decir, si se adjudicara este contrato con una bajada en la aportación municipal superior a dicho 0,21%, el proyecto obtendría rentabilidades que pondrían en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión, conforme a la información facilitada en el expediente.

Asimismo, se establece en el PCAP que los licitadores podrán ofertar una reducción global de tarifas básicas en el uso de los servicios deportivos ofertados, por lo que, a continuación, se muestra una tabla en la que se analiza cómo afectan las ofertas a la sostenibilidad de la concesión, conjugando las dos variables que podrían afectar a la economía del contrato, es decir, las posibles bajadas en la aportación pública y las posibles bajadas en las tarifas básicas.

Variaciones en tarifas / Variaciones en aportación	0,00%	-0,05%	-0,10%	-0,15%
0,00%	5,22%	5,20%	5,19%	5,17%
-0,05%	5,22%	5,20%	5,18%	5,17%
-0,10%	5,21%	5,20%	5,18%	5,16%
-0,15%	5,21%	5,20%	5,18%	5,16%

Tabla 16: Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional

Tal y como se puede observar en la tabla anterior, y dado que el escenario base corregido coincide prácticamente con el punto muerto, cualquier disminución de las tarifas daría lugar a valores de TIR inferiores a la tasa de descuento del escenario punto muerto (5,21%) con lo que se obtendrían valores del VAN negativos. Por otro lado, variaciones a la baja de la aportación por debajo del 0,05% arrojarían también un VAN nulo o negativo. Esto es debido al elevado porcentaje que suponen los ingresos variables procedentes de la demanda, que hace que el modelo sea mucho más sensible a variaciones de tarifas que a variaciones de la aportación pública. En todo caso pequeñas variaciones a la baja en ambas magnitudes tienen un impacto importante en la sostenibilidad del proyecto concesional.

Se puede concluir que cualquier oferta a la baja de los licitadores, tanto en reducción de tarifas como en reducción de la aportación, conforme a la información facilitada en el expediente y en las condiciones que se establecen en los pliegos que rigen la licitación, podrían poner en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

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

1. Idoneidad del modelo de concesión

El objeto del contrato es la concesión de obras para la gestión del servicio público de las Instalaciones Deportivas Municipales de la Juventud de Córdoba incluyendo la ejecución de las obras de construcción.

El Ayuntamiento de Córdoba, de acuerdo con la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, tiene competencias propias sobre promoción del deporte y gestión de equipamientos deportivos de uso público, siendo el IMDECO el órgano encargado de ejercer tales competencias con el fin de fomentar la educación física y el deporte como principio rector de la política social y económica. Por tanto, dicho Instituto pretende la licitación de un contrato de concesión encuadrado en la definición desarrollada en el artículo 14 de la LCSP “Contrato de concesión de obras”.

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

A pesar de no haber introducido un análisis cuantitativo acerca de la idoneidad de la utilización de la concesión como modelo de contratación para el proyecto, debe tenerse en cuenta que se trata de un servicio público cuya necesidad está acreditada y, de la documentación general aportada, puede deducirse que resulta idónea su prestación mediante un contrato de concesión.

Por tanto, tras revisar la documentación del expediente, puede concluirse que las características del proyecto encajan con los requisitos y las previsiones establecidas en el artículo 14 de la LCSP, por lo que puede emitirse una opinión favorable acerca de la idoneidad de la utilización del contrato de concesión de obras.

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

El proyecto se ha evaluado en términos de TIR y VAN, alcanzando una TIR del **5,22%** en el escenario base ajustado para el período de duración de la concesión de 15 años.

Teniendo en cuenta la información obtenida en el análisis de sensibilidad de la rentabilidad, de acuerdo con los datos facilitados por el IMDECO y los ajustes realizados por esta Oficina, la ejecución del proyecto concesional conforme a los escenarios evaluados podría situarse en un rango de entre el -0,94% y el 9,67%

de TIR para el proyecto, encontrándose la TIR del escenario base ajustado entre ambos valores.

Por otro lado, la información de las ratios sectoriales de las sociedades no financieras, facilitada por la Central de Balances del Banco de España de los últimos años para el sector de actividad “*R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento*” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), en concreto, la estadística registrada de la ratio R10 (Resultado económico neto/Total activo), utilizada por su afinidad conceptual y funcional con la TIR, es la siguiente²⁶:

Año	Q1	Q2	Q3
2015	-12,96	-0,08	7,21
2016	-12,26	0,35	8,32
2017	-10,78	0,85	8,83
2018	-9,37	1,07	9,08
2019	-8,49	1,76	10,35
2020	-23,32	-6,1	1,96
2021	-8,22	1,74	13,1
2022	-7,5	2,52	14,09
2023	-4,89	4,24	16,39
Media últimos 9 años	-10,87	-0,31	9,93
Media últimos 8 años (sin incluir 2020)	-9,31	1,56	10,92

Tabla 17: Ratio Sector de actividad (CNAE): R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento

A la vista de la tabla anterior, la TIR del **5,22%** que se ha obtenido en el análisis realizado del escenario base ajustado del proyecto, se sitúa entre el segundo y tercer cuartil en los últimos 8 años disponibles (sin contar el año 2020 afectado por la pandemia del COVID-19). Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el IMDECO, cabe considerar que la rentabilidad económico-financiera del proyecto, se encuentra dentro de los valores más representativos del sector, pero supone una rentabilidad muy ajustada por las razones expuestas a lo largo de este informe.

Todo ello, sin perjuicio de la incidencia que sobre la sostenibilidad del proyecto pudieran tener los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas, tal y como se ha analizado en el epígrafe IV.8 de este Informe.

²⁶ Esta información puede consultarse en: <https://www.bde.es/wbe/es/areas-actuacion/central-balances/bases-de-datos-y-aplicaciones/bbdd-datos-publicas-informacion-sectores/>

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Córdoba y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del *“Contrato de Concesión de Obras para la gestión del servicio público de las Instalaciones Deportivas Municipales de la Juventud de Córdoba incluyendo la ejecución de las obras de construcción”*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la documentación aportada y las estimaciones tanto de demanda e ingresos como de costes e inversiones, con las puntualizaciones que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este documento, se considera que han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo.
- En cuanto al **plazo previsto para el contrato**, en base a lo dispuesto en los apartados 6 y 9 del artículo 29 de la LCSP, así como en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía español, no estaría justificada una duración de la concesión superior a **15 años**.
- Respecto a la transferencia del riesgo operacional que debería asumir el contratista, puede concluirse que **existe transferencia de riesgo operacional** suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión, debido a que, conforme a los análisis realizados en este informe, en condiciones normales de funcionamiento, la posibilidad de incurrir en pérdidas no resulta meramente nominal o desdeñable.

El 92,07% de los ingresos dependen de la demanda de los servicios ofertados en la concesión y, si la demanda disminuyera más de un 0,03%, el concesionario no recuperaría las inversiones y costes en los que incurriría. Adicionalmente debe considerarse que, dado que es una instalación nueva no se dispone de datos históricos, por lo que la certeza de la estimación de la demanda es limitada. Conforme al análisis realizado, el concesionario está expuesto a las incertidumbres del mercado y no tiene garantizada la recuperación de la inversión ni la cobertura de sus costes.

- En relación con la **sostenibilidad financiera del proyecto**, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Córdoba, se considera que la rentabilidad económico-financiera del proyecto se podría entender **razonablemente equilibrada** con el riesgo asumido en la concesión durante los 15 años de plazo máximo de la misma, aunque ajustada. La TIR obtenida por el concesionario en el escenario base se encuentra entre los valores representativos del sector, aunque es

necesario destacar que el escenario base corregido coincide prácticamente con el escenario punto muerto.

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

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

1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 3 de abril de 2025:

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE.
- 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 favorable de los servicios jurídicos de la Administración.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.

2. Documentación adicional facilitada el día 7 de mayo de 2025:

- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
- Estatutos IMDECO 2021
- Decreto Magno: nombramiento Tenientes Alcalde y Concejales Delegados.
- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE.

3. Documentación adicional facilitada el día 21 de mayo de 2025:

- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
- Estudio de viabilidad modificado.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios modificada.
- BOP Córdoba del 23 de diciembre de 2016.

3. Documentación adicional facilitada el día 13 de junio de 2025:

- Decreto de delegación de firma del Alcalde de Córdoba en la Presidenta del IMDECO.
- Escrito ampliado de respuesta al requerimiento de información adicional.
- Estudio de viabilidad modificado.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios modificada.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS

				Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	INGRESOS €		Hasta el inicio del periodo de concesión	1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	15.768.843,02	Ingresos Previstos		0,00	0,00	1.431.314,96	683.662,83	746.959,32	864.038,79	939.574,79	1.053.383,68	1.121.843,20
92,07%	14.518.843,02	Ingresos Variables	Público/ Privado	0,00	0,00	181.314,96	683.662,83	746.959,32	864.038,79	939.574,79	1.053.383,68	1.121.843,20
79,35%	12.513.245,46	Ingresos abonados	Privado		0,00	150.486,04	572.702,89	627.999,47	737.858,19	810.708,40	913.187,73	975.669,22
8,53%	1.344.638,12	Ingresos cursos de natación	Privado		0,00	21.513,45	78.339,09	81.983,42	87.302,51	86.555,20	93.097,91	95.624,58
0,34%	53.867,94	Entradas / Bonos por usos	Privado		0,00	624,56	2.274,28	2.644,54	3.129,02	3.446,92	3.902,61	4.219,50
0,42%	66.315,04	Entrenamiento personal	Privado		0,00	768,88	2.799,80	3.255,60	3.852,03	4.243,40	4.804,37	5.194,49
0,94%	148.024,14	Cursos de pádel	Privado		0,00	1.716,24	6.249,52	7.266,95	8.598,25	9.471,83	10.724,01	11.594,80
1,66%	262.274,39	Alquileres pádel & pickleball	Privado		0,00	3.705,78	13.494,24	15.691,11	14.852,57	16.361,59	18.524,60	20.028,80
0,83%	130.477,94	Vending / Ventas cruzadas	Privado		0,00	2.500,00	7.803,00	8.118,24	8.446,22	8.787,45	9.142,46	9.511,81
7,93%	1.250.000,00	Ingresos Fijos	Público/ Privado	0,00	0,00	1.250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7,93%	1.250.000,00	Aportación municipal	Público			1.250.000,00						

				Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	INGRESOS €		9	10	11	12	13	14	15
100,00%	15.768.843,02	Ingresos Previstos		1.184.529,56	1.232.930,44	1.282.872,20	1.321.540,69	1.314.264,86	1.293.995,99	1.297.931,71
92,07%	14.518.843,02	Ingresos Variables	Público/ Privado	1.184.529,56	1.232.930,44	1.282.872,20	1.321.540,69	1.314.264,86	1.293.995,99	1.297.931,71
79,35%	12.513.245,46	Ingresos abonados	Privado	1.027.633,48	1.068.619,27	1.110.791,70	1.143.195,65	1.136.299,79	1.118.114,69	1.119.978,93
8,53%	1.344.638,12	Ingresos cursos de natación	Privado	103.467,33	108.723,88	114.247,49	118.874,74	118.790,82	117.483,17	118.634,50
0,34%	53.867,94	Entradas / Bonos por usos	Privado	4.476,05	4.656,88	4.845,02	4.991,34	4.938,43	4.835,71	4.883,10
0,42%	66.315,04	Entrenamiento personal	Privado	5.510,31	5.732,93	5.964,54	6.144,67	6.079,53	5.953,08	6.011,42
0,94%	148.024,14	Cursos de pádel	Privado	12.299,76	12.796,67	13.313,66	13.715,73	13.570,34	13.288,08	13.418,30
1,66%	262.274,39	Alquileres pádel & pickleball	Privado	21.246,55	22.104,91	22.997,94	23.692,48	23.441,34	22.953,76	23.178,71
0,83%	130.477,94	Vending / Ventas cruzadas	Privado	9.896,09	10.295,89	10.711,85	10.926,08	11.144,61	11.367,50	11.826,74
7,93%	1.250.000,00	Ingresos Fijos	Público/ Privado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7,93%	1.250.000,00	Aportación municipal	Público							

ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES

			0	1	2	3	4	5	6	7	8
			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	COSTES €	Hasta el inicio del periodo de concesión	1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	9.999.372,58	Costes Previstos	0,00	0,00	213.044,12	651.915,01	664.953,31	678.252,38	691.817,42	729.653,77	743.766,85
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	9.999.372,58	Costes Fijos	0,00	0,00	213.044,12	651.915,01	664.953,31	678.252,38	691.817,42	729.653,77	743.766,85
77,46%	7.745.362,46	Gastos de personal			168.664,12	516.112,21	526.434,45	536.963,14	547.702,41	558.656,45	569.829,58
0,46%	45.921,81	Contratos mantenimiento (legionela, análisis agua...)			1.000,00	3.060,00	3.121,20	3.183,62	3.247,30	3.312,24	3.378,49
0,55%	55.106,18	Mantenimiento y reparación			1.200,00	3.672,00	3.745,44	3.820,35	3.896,76	3.974,69	4.054,18
2,42%	242.467,18	Contratos y Productos Limpieza			5.280,00	16.156,80	16.479,94	16.809,53	17.145,73	17.488,64	17.838,41
13,25%	1.325.303,57	Suministros			28.860,00	88.311,60	90.077,83	91.879,39	93.716,98	95.591,32	97.503,14
0,20%	20.205,60	Teléfono			440,00	1.346,40	1.373,33	1.400,79	1.428,81	1.457,39	1.486,53
0,24%	23.879,34	Consumibles			520,00	1.591,20	1.623,02	1.655,48	1.688,59	1.722,37	1.756,81
0,92%	91.843,63	Comercialización y Publicidad			2.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.494,59	6.624,48	6.756,97
0,51%	51.432,43	Prima de seguros RC			1.120,00	3.427,20	3.495,74	3.565,66	3.636,97	3.709,71	3.783,91
0,29%	29.389,96	Relativos a personal (dietas, formación, uniformes)			640,00	1.958,40	1.997,57	2.037,52	2.078,27	2.119,84	2.162,23
0,51%	51.432,43	Gastos Asesoría / Gestoría			1.120,00	3.427,20	3.495,74	3.565,66	3.636,97	3.709,71	3.783,91
0,46%	45.921,81	Varios (fungible deportivo, etc.)			1.000,00	3.060,00	3.121,20	3.183,62	3.247,30	3.312,24	3.378,49
0,55%	55.106,18	Otros gastos financieros			1.200,00	3.672,00	3.745,44	3.820,35	3.896,76	3.974,69	4.054,18
2,16%	216.000,00	Canon			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.000,00	24.000,00

			9	10	11	12	13	14	15
			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	COSTES €	9	10	11	12	13	14	15

100,00%	9.999.372,58	Costes Previstos	758.162,18	772.845,43	787.822,34	803.098,78	818.680,76	834.574,37	850.785,86
---------	--------------	------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-------	------	------------------	------	------	------	------	------	------	------

100,00%	9.999.372,58	Costes Fijos	758.162,18	772.845,43	787.822,34	803.098,78	818.680,76	834.574,37	850.785,86
77,46%	7.745.362,46	Gastos de personal	581.226,17	592.850,70	604.707,71	616.801,87	629.137,90	641.720,66	654.555,07
0,46%	45.921,81	Contratos mantenimiento (legionela, análisis agua...)	3.446,06	3.514,98	3.585,28	3.656,98	3.730,12	3.804,73	3.880,82
0,55%	55.106,18	Mantenimiento y reparación	4.135,27	4.217,97	4.302,33	4.388,38	4.476,15	4.565,67	4.656,98
2,42%	242.467,18	Contratos y Productos Limpieza	18.195,18	18.559,08	18.930,27	19.308,87	19.695,05	20.088,95	20.490,73
13,25%	1.325.303,57	Suministros	99.453,21	101.442,27	103.471,11	105.540,54	107.651,35	109.804,37	112.000,46
0,20%	20.205,60	Teléfono	1.516,27	1.546,59	1.577,52	1.609,07	1.641,25	1.674,08	1.707,56
0,24%	23.879,34	Consumibles	1.791,95	1.827,79	1.864,34	1.901,63	1.939,66	1.978,46	2.018,03
0,92%	91.843,63	Comercialización y Publicidad	6.892,11	7.029,96	7.170,56	7.313,97	7.460,25	7.609,45	7.761,64
0,51%	51.432,43	Prima de seguros RC	3.859,58	3.936,78	4.015,51	4.095,82	4.177,74	4.261,29	4.346,52
0,29%	29.389,96	Relativos a personal (dietas, formación, uniformes)	2.205,48	2.249,59	2.294,58	2.340,47	2.387,28	2.435,02	2.483,72
0,51%	51.432,43	Gastos Asesoría / Gestoría	3.859,58	3.936,78	4.015,51	4.095,82	4.177,74	4.261,29	4.346,52
0,46%	45.921,81	Varios (fungible deportivo, etc.)	3.446,06	3.514,98	3.585,28	3.656,98	3.730,12	3.804,73	3.880,82
0,55%	55.106,18	Otros gastos financieros	4.135,27	4.217,97	4.302,33	4.388,38	4.476,15	4.565,67	4.656,98
2,16%	216.000,00	Canon	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00

ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	15.768.843,02	Ingresos Previstos	0,00	0,00	1.431.314,96	683.662,83	746.959,32	864.038,79	939.574,79	1.053.383,68
92,07%	14.518.843,02	Ingresos Variables	0,00	0,00	181.314,96	683.662,83	746.959,32	864.038,79	939.574,79	1.053.383,68
7,93%	1.250.000,00	Ingresos Fijos	0,00	0,00	1.250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-9.999.372,58	Costes Previstos	0,00	0,00	-213.044,12	-651.915,01	-664.953,31	-678.252,38	-691.817,42	-729.653,77
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-9.999.372,58	Costes Fijos	0,00	0,00	-213.044,12	-651.915,01	-664.953,31	-678.252,38	-691.817,42	-729.653,77
	5.769.470,44	Resultado operativo	0,00	0,00	1.218.270,84	31.747,82	82.006,01	185.786,41	247.757,37	323.729,91
	36,59%	Rentabilidad operativa			85,12%	4,64%	10,98%	21,50%	26,37%	30,73%
	-3.867.200,00	Amortización	0,00	-233.333,33	-233.333,33	-285.255,95	-285.255,95	-282.255,95	-268.422,62	-261.547,62
	1.902.270,44	Resultado Operativo Neto	0,00	-233.333,33	984.937,51	-253.508,13	-203.249,94	-96.469,54	-20.665,25	62.182,29
	12,06%	Rentabilidad Operativa Neta			68,81%	-37,08%	-27,21%	-11,16%	-2,20%	5,90%
	Tasa de Descuento :	5,21%								
	5.769.470,44	Flujos de caja Operativos	0,00	0,00	1.218.270,84	31.747,82	82.006,01	185.786,41	247.757,37	323.729,91
	-3.867.200,00	Inversiones	-3.500.000,00	0,00	-272.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.902.270,44	Flujos de Caja con inversión	-3.500.000,00	0,00	946.270,84	31.747,82	82.006,01	185.786,41	247.757,37	323.729,91
	2.385,24	Flujos de Caja Descontados	-3.500.000,00	0,00	854.872,64	27.261,07	66.929,50	144.121,52	182.677,25	226.873,45
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-3.500.000,00	-3.500.000,00	-2.645.127,36	-2.617.866,29	-2.550.936,79	-2.406.815,26	-2.224.138,02	-1.997.264,56

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	9	10	11	12	13	14	15
100,00%	15.768.843,02	Ingresos Previstos	1.184.529,56	1.232.930,44	1.282.872,20	1.321.540,69	1.314.264,86	1.293.995,99	1.297.931,71
92,07%	14.518.843,02	Ingresos Variables	1.184.529,56	1.232.930,44	1.282.872,20	1.321.540,69	1.314.264,86	1.293.995,99	1.297.931,71
7,93%	1.250.000,00	Ingresos Fijos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-9.999.372,58	Costes Previstos	-758.162,18	-772.845,43	-787.822,34	-803.098,78	-818.680,76	-834.574,37	-850.785,86
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-9.999.372,58	Costes Fijos	-758.162,18	-772.845,43	-787.822,34	-803.098,78	-818.680,76	-834.574,37	-850.785,86
	5.769.470,44	Resultado operativo	426.367,38	460.085,01	495.049,86	518.441,91	495.584,10	459.421,62	447.145,85
	36,59%	Rentabilidad operativa	35,99%	37,32%	38,59%	39,23%	37,71%	35,50%	34,45%
	-3.867.200,00	Amortización	-259.547,62	-233.833,33	-233.833,33	-259.368,75	-258.868,75	-257.818,75	-252.977,08
	1.902.270,44	Resultado Operativo Neto	166.819,76	226.251,67	261.216,53	259.073,16	236.715,35	201.602,87	194.168,77
	12,06%	Rentabilidad Operativa Neta	14,08%	18,35%	20,36%	19,60%	18,01%	15,58%	14,96%
Tasa de Descuento :		5,21%							
	5.769.470,44	Flujos de caja Operativos	426.367,38	460.085,01	495.049,86	518.441,91	495.584,10	459.421,62	447.145,85
	-3.867.200,00	Inversiones	0,00	0,00	-95.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.902.270,44	Flujos de Caja con inversión	426.367,38	460.085,01	399.849,86	518.441,91	495.584,10	459.421,62	447.145,85
	2.385,24	Flujos de Caja Descontados	269.942,20	276.864,88	228.701,87	281.848,58	256.080,26	225.638,47	208.734,34
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.475.483,15	-1.198.618,27	-969.916,40	-688.067,81	-431.987,56	-206.349,09	2.385,24

ANEXO V. ESCENARIO PUNTO MUERTO

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	15.765.026,37	Ingresos Previstos	0,00	0,00	1.431.267,30	683.483,11	746.762,96	863.811,65	939.327,80	1.053.106,77
92,07%	14.515.026,37	Ingresos Variables	0,00	0,00	181.267,30	683.483,11	746.762,96	863.811,65	939.327,80	1.053.106,77
7,93%	1.250.000,00	Ingresos Fijos	0,00	0,00	1.250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-9.999.372,58	Costes Previstos	0,00	0,00	-213.044,12	-651.915,01	-664.953,31	-678.252,38	-691.817,42	-729.653,77
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-9.999.372,58	Costes Fijos	0,00	0,00	-213.044,12	-651.915,01	-664.953,31	-678.252,38	-691.817,42	-729.653,77
5.765.653,79	Resultado operativo	0,00	0,00	1.218.223,18	31.568,10	81.809,65	185.559,28	247.510,38	323.453,00	
36,57%	Rentabilidad operativa			85,12%	4,62%	10,96%	21,48%	26,35%	30,71%	
-3.867.200,00	Amortización	0,00	-233.333,33	-233.333,33	-285.255,95	-285.255,95	-282.255,95	-268.422,62	-261.547,62	
1.898.453,79	Resultado Operativo Neto	0,00	-233.333,33	984.889,85	-253.687,85	-203.446,30	-96.696,67	-20.912,24	61.905,38	
12,04%	Rentabilidad Operativa Neta			68,81%	-37,12%	-27,24%	-11,19%	-2,23%	5,88%	
Tasa de Descuento :	5,21%									
5.765.653,79	Flujos de caja Operativos	0,00	0,00	1.218.223,18	31.568,10	81.809,65	185.559,28	247.510,38	323.453,00	
-3.867.200,00	Inversiones	-3.500.000,00	0,00	-272.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.898.453,79	Flujos de Caja con inversión	-3.500.000,00	0,00	946.223,18	31.568,10	81.809,65	185.559,28	247.510,38	323.453,00	
0,00	Flujos de Caja Descontados	-3.500.000,00	0,00	854.829,58	27.106,75	66.769,25	143.945,33	182.495,14	226.679,39	
	Flujos de Caja Acumulados Descontados	-3.500.000,00	-3.500.000,00	-2.645.170,42	-2.618.063,67	-2.551.294,43	-2.407.349,10	-2.224.853,96	-1.998.174,57	

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	9	10	11	12	13	14	15
100,00%	15.765.026,37	Ingresos Previstos	1.184.218,18	1.232.606,33	1.282.534,96	1.321.193,29	1.313.919,37	1.293.655,83	1.297.590,52
92,07%	14.515.026,37	Ingresos Variables	1.184.218,18	1.232.606,33	1.282.534,96	1.321.193,29	1.313.919,37	1.293.655,83	1.297.590,52
7,93%	1.250.000,00	Ingresos Fijos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-9.999.372,58	Costes Previstos	-758.162,18	-772.845,43	-787.822,34	-803.098,78	-818.680,76	-834.574,37	-850.785,86
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-9.999.372,58	Costes Fijos	-758.162,18	-772.845,43	-787.822,34	-803.098,78	-818.680,76	-834.574,37	-850.785,86
	5.765.653,79	Resultado operativo	426.056,00	459.760,90	494.712,62	518.094,51	495.238,61	459.081,46	446.804,66
	36,57%	Rentabilidad operativa	35,98%	37,30%	38,57%	39,21%	37,69%	35,49%	34,43%
	-3.867.200,00	Amortización	-259.547,62	-233.833,33	-233.833,33	-259.368,75	-258.868,75	-257.818,75	-252.977,08
	1.898.453,79	Resultado Operativo Neto	166.508,38	225.927,57	260.879,29	258.725,76	236.369,86	201.262,71	193.827,57
	12,04%	Rentabilidad Operativa Neta	14,06%	18,33%	20,34%	19,58%	17,99%	15,56%	14,94%
	Tasa de Descuento :	5,21%							
	5.765.653,79	Flujos de caja Operativos	426.056,00	459.760,90	494.712,62	518.094,51	495.238,61	459.081,46	446.804,66
	-3.867.200,00	Inversiones	0,00	0,00	-95.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.898.453,79	Flujos de Caja con inversión	426.056,00	459.760,90	399.512,62	518.094,51	495.238,61	459.081,46	446.804,66
	0,00	Flujos de Caja Descontados	269.745,06	276.669,85	228.508,98	281.659,72	255.901,73	225.471,40	208.575,06
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.476.786,74	-1.200.116,90	-971.607,91	-689.948,20	-434.046,46	-208.575,06	0,00