

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

26012

Contrato de concesión de obra pública para la construcción y explotación de una piscina de verano y servicios adicionales en la parcela municipal destinada a equipamiento deportivo de Ceutí

Ayuntamiento de Ceutí

Mayo 2026

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 15/2026

Nº Expediente órgano solicitante: 91/2026

Tipo de informe: Básico

Tipo de contrato: Concesión de obras

Objeto: Contrato de concesión de obra para la construcción y explotación de la piscina de verano en el municipio de Ceutí.

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Ceutí

Órgano contratación: Pleno del Ayuntamiento de Ceutí

Fecha solicitud inicial: 23/03/2026

Fecha recepción información complementaria: 24/04/2026



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

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

Oficina Nacional de Evaluación

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

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

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

Este informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada el día 29 de mayo de 2026. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.	Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	4
2.	Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	5
II.	EXPEDIENTE	6
1.	Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	6
2.	Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	6
3.	Elementos esenciales del contrato de concesión	7
4.	Escenario Base de la Administración.....	8
III.	METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN.....	10
IV.	DESARROLLO DEL ANÁLISIS.....	11
1.	Ingresos y sistema de retribución al contratista	11
1.1.	Calidad de la previsión de demanda	11
1.2.	Análisis de la estimación de ingresos.....	14
2.	Estimación de inversiones	17
3.	Estimación de costes	18
4.	Resultado del análisis realizado por la ONE.....	21
4.1.	Escenario Base Ajustado.....	21
5.	Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.	22
5.1.	Análisis de la tasa de descuento	22
5.2.	Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato	23
6.	Análisis de la sostenibilidad financiera.....	25
V.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	26
	ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	27
	ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS	28
	ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES	30
	ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO.....	32

INDICE TABLAS

Tabla 1.	Resultados del Escenario Base de la Administración.....	9
Tabla 2.	Usuarios estimados por entrada.....	12

Tabla 3. Número total de usuarios	12
Tabla 4. Demanda total por servicio	13
Tabla 5. Importe de tarifas sin IVA	14
Tabla 6. Ingresos por cursos durante el periodo de explotación	15
Tabla 7. Ingresos por entradas durante el periodo de explotación.....	15
Tabla 8. Ingresos por abonos durante el periodo de explotación.....	16
Tabla 9. Estimación de ingresos tarifarios.....	16
Tabla 10. Ingresos totales del concesionario	17
Tabla 11. Inversiones previstas en euros	18
Tabla 12. Gastos de personal (€).....	18
Tabla 14. Costes de seguros (€)	19
Tabla 15. Costes de suministros (€).....	20
Tabla 16. Costes totales durante la concesión (€)	20
Tabla 18. Resultados del Escenario Base Ajustado.....	22
Tabla 17. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	22

INDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes de la concesión	21
---	----

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conforme a lo establecido en la Orden ONE, la unidad de apoyo técnico ha formulado un documento de análisis y estudio sobre el contrato de la concesión de 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.

¹ El 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 23 de marzo de 2026, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Ceutí 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 obra pública para la construcción y explotación de una piscina de verano y servicios adicionales en la parcela municipal destinada a equipamiento deportivo de Ceutí*”, siendo el Pleno del Ayuntamiento de Ceutí el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada posteriormente y fue objeto de aclaraciones mediante la aportación de información adicional el día 24 de abril de 2026. No fue hasta esta última fecha en la que el expediente se encontraba en condiciones de ser sometido a análisis a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

Al tratarse de una concesión que lleva aparejada la construcción de una infraestructura de nueva creación, el servicio no se encuentra operativo en la actualidad, justificando esta circunstancia la inexistencia de datos históricos sobre la utilización de las instalaciones y actividades del centro deportivo proyectado.

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

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

- **Ámbito subjetivo:** La solicitud ha sido presentada por el Ayuntamiento de Ceutí que, 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 realizará, 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.

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

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

3. Elementos esenciales del contrato de concesión

El presente contrato tiene por **objeto** la construcción y gestión de la explotación de la nueva piscina municipal del municipio de Ceutí, incluyendo la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo de las nuevas instalaciones y la prestación del correspondiente servicio público.

Las instalaciones mínimas previstas para la correcta prestación del servicio incluyen una piscina polivalente de dimensiones semiolímpicas, una piscina de enseñanza y una piscina de chapoteo, así como vestuarios, aseos exteriores, instalaciones técnicas, solárium y cantina. La explotación de las instalaciones incluye, además del uso libre de las piscinas, el control de accesos, socorrismo, mantenimiento, limpieza y cursos de natación, con un periodo estacional de 78 días anuales (del 20 de junio al 6 de septiembre) y un horario de 09:30 a 20:00 horas de lunes a domingo.

Según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en lo sucesivo, PCAP) remitido por el Ayuntamiento, la duración del contrato de concesión será de 25 años³, sin que exista la posibilidad de prórroga, y se fija un plazo máximo para la ejecución de las obras de 7 meses.

En cuanto al inicio de la concesión, la fecha prevista según el Ayuntamiento de Ceutí quedará condicionada a la duración de la tramitación del expediente de licitación, que se iniciará una vez emitido el presente informe. De no mediar recurso que paralice el procedimiento, se estima que el contrato podría formalizarse el 1 de septiembre de 2026 y, transcurridos los siete meses previstos para la redacción del proyecto y ejecución de las obras, que la explotación pudiera iniciarse en el verano de 2027.

³ Entre los criterios de adjudicación se contempla la reducción del plazo de concesión que pueda ser ofertada por los licitadores.

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

45212200-8 Trabajos de construcción de instalaciones deportivas.

92600000-7- Servicios deportivos.

50000000-5 Servicios de reparación y mantenimiento.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el PCAP, asciende a 3.750.000,00 euros. Dicha cuantía corresponde exclusivamente a la aportación pública de carácter monetario para el periodo concesional contemplado de 25 años

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato es de 7.265.139,13 euros (IVA no incluido), calculado como la suma de los ingresos obtenidos a lo largo de los 25 años de duración de la concesión.

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

4. Escenario Base de la Administración

Este escenario base contempla la previsión de ingresos y costes realizada por el Ayuntamiento de Ceutí, cuyas características e hipótesis, son las siguientes:

- La concesión se plantea con una vigencia total de 25 años, incluyendo el periodo de ejecución de obras estimado en 7 meses.
- El proyecto concesional prevé una inversión inicial por parte del concesionario, consistente en la construcción de una piscina municipal descubierta por valor de 1.670.854,70 euros.
- El contrato no se divide en lotes.
- Las estimaciones de demanda han sido elaboradas por el propio Ayuntamiento tomando como punto de partida las previsiones de población del área de influencia del complejo deportivo. A tal efecto, el Ayuntamiento ha utilizado los datos de población municipal publicados por el Instituto Nacional de

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

Estadística (INE) correspondientes al año 2024, como base estadística de referencia para la proyección de la demanda esperada.

- El Ayuntamiento ha supuesto la demanda constante durante toda la duración de la concesión.
- Respecto a las tarifas que aplican al contrato, se prevé un incremento anual del 3%, cifra que, según lo dispuesto por el Ayuntamiento en la contestación al requerimiento de información adicional, engloba el eventual crecimiento de la población y la actualización de las tarifas. A la fecha de solicitud del presente informe preceptivo, el Ayuntamiento no ha aprobado la ordenanza municipal que regula los precios públicos que aplican al contrato al tratarse de una instalación de nueva construcción para la que aún no se ha iniciado la actividad.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de los usuarios de los distintos servicios objeto del contrato, siendo los siguientes: ingresos por venta de entradas individuales, abonos de 10 baños y cursos de natación desde los 3 hasta los +18 años (incluido aquagym).
- La aportación pública monetaria es a la explotación. Además, tiene carácter fijo y máximo, pudiendo ofertarse un importe inferior por los licitadores. El Ayuntamiento contempla que la aportación será abonada al finalizar cada anualidad con la presentación de la memoria de explotación de cada temporada de servicio.
- La estructura de costes de la concesión proyectada se caracteriza por estar integrada en su práctica totalidad por gastos de naturaleza fija sujetos a una tasa de incremento general del 3% anual. Dentro de esta estructura, la partida de personal se erige como el componente económico fundamental, concentrando el **61,38%** del total de los costes.

A continuación, se exponen los indicadores de rentabilidad y viabilidad del proyecto con los datos propuestos por el solicitante:

2.443.100,34	RESULTADO OPERATIVO
26,07%	RENTABILIDAD OPERATIVA
162.763,71	VAN
21 años	PAY-BACK DESCONTADO
8,24%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
9,46%	TIR
5,23%	Tasa de descuento

Tabla 1. Resultados del Escenario Base de la Administración

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Enmarcados los principales aspectos del proyecto de contratación, a continuación se efectuará un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero, que toma como referencia principal el estudio sobre los elementos que se contienen en dicho proyecto de contratación presentado por el Ayuntamiento de Ceutí.

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 oportunas⁵.

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

⁵ Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto de dicho redondeo.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Ingresos y sistema de retribución al contratista

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

1.1. Calidad de la previsión de demanda

El Ayuntamiento de Ceutí acomete la construcción de una piscina municipal de nueva obra, circunstancia que implica la ausencia de datos históricos de explotación sobre los que sustentar las estimaciones de demanda.

Para la estimación de la demanda de los servicios objeto del contrato, como ya se ha indicado, el Ayuntamiento de Ceutí ha partido de los datos de población municipal publicados por el INE correspondientes al año 2024, que cifran la población de Ceutí en 13.007 habitantes.

El Ayuntamiento de Ceutí ha aplicado porcentajes diferenciados de probabilidad de uso, tomando como referencia los patrones de utilización de instalaciones acuáticas públicas en la Región de Murcia y estadísticas nacionales⁶ sobre práctica deportiva. Es importante señalar que dichos porcentajes no representan tasas de asistencia diaria sino la probabilidad de que un usuario acuda a la instalación al menos una vez durante la temporada.

A continuación, se recogen los datos facilitados por el Ayuntamiento de Ceutí para la estimación de los usuarios previstos en modalidad entrada individual detallando, para cada tramo de edad, la población de referencia, el porcentaje de demanda aplicado y el número de usuarios resultante:

⁶ En relación con la estimación de la demanda, el Ayuntamiento de Ceutí indica que su cálculo se sustenta en referencias estadísticas de ámbito nacional y en patrones habituales de utilización de instalaciones acuáticas públicas. Sin embargo, esta Oficina, mediante requerimiento, sugirió al Ayuntamiento ampliar y profundizar la justificación de dichas estimaciones. En respuesta a dicho requerimiento, el Ayuntamiento aportó documentación mediante hoja de cálculo que, no obstante, no incorpora información adicional respecto a la ya contenida en el estudio de viabilidad inicialmente presentado.

Tramo de edad	Población Ceutí	% Demanda estimado	% Entradas individuales sobre demanda estimada	Usuarios estimados
0-17 años	2.695	85%	90%	2.062
18-24 años	1.082	75%	90%	730
25-64 años	7.530	50%	90%	3.389
65-74 años	826	25%	90%	186
75 o más años	874	10%	90%	79
Total	13.007	-	-	6.446

Tabla 2. Usuarios estimados por entrada

La tabla anterior toma como punto de partida la población segmentada por tramos de edad, sobre la que se aplica un porcentaje de demanda estimada y, a su vez, un coeficiente de participación del 90%, obteniéndose como resultado el número de usuarios estimado para cada tramo de edad.

En el estudio de viabilidad, el Ayuntamiento estima que el 90% de los usuarios proceden de entradas y el 10% de abonos. No obstante, dichos porcentajes no se encuentran respaldados por documentación acreditativa en el expediente. A raíz del requerimiento formulado por esta Oficina, el Ayuntamiento aclaró que se trata de porcentajes que se incorporan de forma independiente al resto de las estimaciones.

Adicionalmente a la cifra de usuarios estimada por acceso mediante entrada individual, el expediente contempla una modalidad de **abono de diez baños**, para la que el Ayuntamiento prevé un **volumen de usuarios de 716**, correspondiente al 10% restante de la demanda estimada

En consecuencia, el número total de usuarios estimados **asciende a 7.162 personas**, de las cuales 716 corresponden a la modalidad de abono y 6.446 a acceso mediante entrada individual, constituyendo dicha cifra la base sobre la que se calcula el número total de usuarios.

Usuario por categoría	Número de usuarios estimados
Usuarios por entradas individuales	6.446
Usuarios por abonos	716
Total	7.162

Tabla 3. Número total de usuarios

Para la determinación de la demanda total del servicio, el Ayuntamiento de Ceutí ha partido del número de usuarios estimados por temporada y ha aplicado sobre cada perfil de usuario una ratio de uso por categoría de servicio, que refleja el

número medio de veces que se prevé que cada usuario haga uso de cada modalidad de servicio a lo largo de la temporada estival. De este modo, la demanda total del servicio no se calcula únicamente en función del número de usuarios reales, sino también de la intensidad de uso prevista para cada tipo de acceso. A continuación, se presenta un cuadro de la totalidad de la demanda por servicio:

Tramo de edad	Demanda por servicio	Ratio uso por temporada	Demanda total por servicio
Curso de natación 3-6 años	144	1	144
Curso de natación niños 7-12 años	144	1	144
Curso de natación niños 13-17 años	72	1	72
Curso de natación +18 años	72	1	72
Aquagym	72	1	72
Entrada individual niños	2.062	2	4.124
Entrada individual adultos	4.384	2	8.768
Abono niños (10 baños)	229	1	229
Abono adultos (10 baños)	487	1	487

Tabla 4. Demanda total por servicio

El cuadro anterior recoge también la demanda estimada para los cursos de natación diferenciados por tramos de edad, así como para la modalidad de aquagym, constituyendo ambas categorías parte de la oferta de servicios contemplada en la concesión, sin embargo, en el caso de dichos cursos, no consta justificación específica sobre la estimación de dicha demanda.

Por último, en relación con los niveles de demanda estimados, el Ayuntamiento hace referencia al contexto climático de la Región de Murcia, caracterizado por veranos prolongados y temperaturas elevadas, que favorecen el uso de instalaciones acuáticas de temporada.

En cuanto a la evolución de la demanda, el Ayuntamiento prevé que las cifras de demanda estimadas se mantengan constantes⁷ a lo largo de la totalidad del periodo concesional.

Para realizar el estudio económico del presente informe, esta Oficina ha utilizado la estimación de la demanda efectuada por el Ayuntamiento de Ceutí sin que se hayan podido validar las hipótesis utilizadas para la estimación de la demanda en el periodo concesional.

⁷ No obstante, en la evolución de las tarifas se contempla un 3% que el Ayuntamiento afirma que incorpora el incremento de tarifas y la evolución de la población

1.2. Análisis de la estimación de ingresos

Tras el análisis de la demanda llevado a cabo en el apartado anterior y del resto de la documentación presentada en la solicitud, se concluye que el concesionario tendrá las siguientes fuentes de ingresos:

- **Ingresos tarifarios variables en función de la demanda.**

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

En relación con las tarifas aplicables al contrato, el expediente no incorpora ordenanza municipal aprobada que regule el régimen tarifario del servicio objeto de concesión. El Ayuntamiento de Ceutí señala que dicha ordenanza reguladora se encuentra pendiente de aprobación, previendo que la misma sea aprobada con carácter previo al inicio de la explotación del servicio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).

El régimen tarifario propuesto por el Ayuntamiento se recoge en el cuadro siguiente:

Modalidad	Tarifa
Entrada individual niños	2,89 €
Entrada individual adultos	4,13 €
Abono niños 10 baños	24,79 €
Abono adultos 10 baños	37,19 €
Cursos natación	24,79 €

Tabla 5. Importe de tarifas sin IVA

A continuación, se analizan los distintos tipos de ingresos tarifarios por prestación de la actividad principal del servicio:

- **Estimación de ingresos por cursos de natación y aquagym.** Los ingresos por cursos de natación y actividades acuáticas se proyectan sobre la base de una oferta formativa segmentada por edades y modalidades. El Ayuntamiento de Ceutí contempla cursos de natación dirigidos a distintos tramos de edad desde niños de 3 a 6 años hasta mayores de 18 años, pasando por los tramos de 7 a 12 y de 13 a 17 años, así como una modalidad de aquagym para adultos.

El número de cursos y plazas ofertadas se mantiene constante durante todo el periodo concesional. Los ingresos por esta categoría en el primer año de explotación ascienden a 12.494,16 euros, alcanzando un importe total acumulado a lo largo de los 25 años de concesión de 455.527,88 euros, una vez aplicado el incremento tarifario anual del 3%.

Los ingresos proyectados para cada una de las citadas categorías se recogen en el cuadro siguiente:

Concepto	Año 1	Año 1-25
Curso natación niños 3-6 años	3.569,76	130.150,82
Curso de Natación niños 7-12 años	3.569,76	130.150,82
Curso de natación niños 13-17 años	1.784,88	65.075,41
Curso de natación +18 años	1.784,88	65.075,41
Aquagym	1.784,88	65.075,41
Total cursos	12.494,16	455.527,88

Tabla 6. Ingresos por cursos durante el periodo de explotación (€)

- **Estimación de ingresos por entradas.** Los ingresos por venta de entradas individuales corresponden al pago por acceso a las instalaciones en cada visita, sin vinculación a ningún tipo de abono. Se contemplan dos tarifas diferenciadas según el perfil del usuario: entrada de niños y entrada de adultos. El número de entradas estimado permanece constante a lo largo de todo el periodo concesional. Los ingresos por esta categoría en el primer año de explotación ascienden a 48.130,20 euros, alcanzando un importe total acumulado a lo largo de los 25 años de concesión de 1.754.791,68 euros, una vez aplicado el incremento tarifario anual del 3%.

A continuación, se puede ver el desglose de los ingresos por entradas:

Concepto	Año 1	Año 1-25
Entrada niños	11.918,36	434.534,64
Entrada adultos	36.211,84	1.320.257,05
Total entradas	48.130,20	1.754.791,68

Tabla 7. Ingresos por entradas durante el periodo de explotación (€)

- **Estimación de ingresos por abonos.** La proyección de ingresos por abonos se articula en torno a dos modalidades: abono de 10 baños para niños y abono de 10 baños para adultos. El Ayuntamiento de Ceutí estima un número fijo de abonados que se mantiene constante durante todo el periodo concesional, siendo de 229 abonos de niños y 487 abonos de adultos en cada temporada. Los ingresos por esta categoría en el primer año de explotación ascienden a 23.788,44 euros, alcanzando un importe total acumulado a lo largo de los 25 años de concesión de 867.309,02 euros, una vez aplicado el incremento de tarifas anual del 3%.

Los ingresos correspondientes a la modalidad de abonos a lo largo del periodo concesional se recogen en la tabla siguiente:

Concepto	Año 1	Año 1-25
Abono niños	5.676,91	206.975,96
Abono adultos	18.111,53	660.333,06
Total abonos	23.788,44	867.309,02

Tabla 8. Ingresos por abonos durante el periodo de explotación (€)

Los ingresos variables tarifarios que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional ajustado por esta Oficina se detallan en la tabla siguiente:

Actividad	Importe	Porcentaje sobre total ingresos
Ingresos por Cursos	455.527,88	5,92%
Ingresos por Entradas	1.754.791,68	22,79%
Ingresos por Abonos	867.309,02	11,26%
Total	3.077.628,58	39,97%

Tabla 9. Estimación de ingresos tarifarios (€)

- **Ingresos por rendimiento de cantina.**

Los ingresos por la explotación de la cantina corresponden al rendimiento obtenido por el concesionario derivado de la gestión del servicio de cantina ubicado en las propias instalaciones de la piscina, para uso y disfrute de los usuarios durante la temporada estival.

El Ayuntamiento estima un ingreso fijo de 12.000 euros en el primer año de explotación, que se incrementa anualmente al 3%, alcanzando un importe total acumulado a lo largo de los 25 años de concesión de 437.511,17 euros.

- **Aportación pública no monetaria.**

Estos ingresos tienen su fundamento en que los suministros de energía eléctrica y agua corren a cargo del Ayuntamiento. Su cuantía se incrementa anualmente conforme al índice de incremento de tarifas previsto, fijado en un 3%, ascendiendo la suma total de ingresos por suministros a lo largo del periodo concesional a 436.052,80 euros.

- **Aportación pública monetaria**

De conformidad con lo estipulado en el PCAP, el Ayuntamiento de Ceutí asume el compromiso de abonar al concesionario una aportación máxima durante el periodo concesional de **3.750.000,00 euros** mediante el abono de anualidades constantes de 150.000 euros durante los 25 años propuestos. Dicha aportación tiene por objeto contribuir a la viabilidad económica del contrato,

según recoge el Ayuntamiento en el estudio de viabilidad, ya que los ingresos derivados de la explotación del servicio durante la temporada estival no cubren por sí solos los costes de explotación.

Desde el punto de vista del modelo económico-financiero, **la aportación municipal representa el 48,69%** de los ingresos totales previstos para el conjunto de la concesión, lo que pone de manifiesto la dependencia estructural del modelo respecto de la aportación pública para garantizar la viabilidad del proyecto.

Tomando como base las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los 25 años de duración de la concesión se estiman en **7.701.192,56 euros** se recoge en la tabla siguiente. En el Anexo II se muestra el detalle de los ingresos.

Tipo de ingresos	Ingresos totales	Porcentajes
Ingresos variables	3.077.628,59	39,96%
Ingresos fijos	4.623.563,97	60,04%
Ingresos totales	7.701.192,56	100,00%

Tabla 10. Ingresos totales del concesionario (€)

Teniendo en cuenta las limitaciones de la previsión de demanda del servicio realizada por la Administración, esta Oficina ha utilizado la información de partida proporcionada por el Ayuntamiento para elaborar el estudio económico sin que se haya podido valorar la idoneidad de la misma.

2. Estimación de inversiones

La concesión analizada está planteada por el Ayuntamiento de Ceutí con inversión asociada a realizar por el concesionario al inicio del periodo concesional, que se desglosa en:

- **Construcción del centro deportivo.** Esta construcción se llevará a cabo, según queda reflejado en la cláusula 7 del PCAP, en un plazo no superior a 7 meses, siendo 1 mes para la redacción y aprobación del proyecto, y 6 meses de plazo para la ejecución de las obras.

Además del coste de construcción, el concesionario debe asumir todos los gastos asociados a su ejecución, tal y como se expresa en el siguiente cuadro sintético de la inversión inicial con indicación de los principales conceptos:

Inversión a cargo del concesionario	Importe total
Construcción de las instalaciones	1.392.378,92
Honorarios técnicos	111.390,31
Licencias y tasas	55.695,16
Gastos notariales y registrales	111.390,31
Totales	1.670.854,70

Tabla 11. Inversiones previstas en euros

Con carácter previo a la extinción de la concesión, el Ayuntamiento verificará el estado de conservación de las obras, bienes, equipamientos, maquinaria e instalaciones. A la finalización del periodo concesional, el concesionario revertirá a la Administración la totalidad de los elementos afectos a la concesión en las condiciones contractualmente establecidas, quedando constancia de ello en la correspondiente acta de recepción.

Cabe señalar que no se contemplan reinversiones a lo largo del periodo concesional, siendo la amortización de la inversión de carácter lineal a lo largo de los 25 años de duración de la concesión.

3. Estimación de costes

En cuanto a la estructura de costes soportados por el concesionario, según la información aportada por el Ayuntamiento, las principales categorías contempladas son las siguientes:

- **Gastos de personal.** El Ayuntamiento aporta una estimación del desglose por puesto de trabajo en el que se recogen el número de horas estimadas, el coste unitario por hora y el coste total por temporada, conforme la siguiente tabla:

Puesto de trabajo	Nº Horas estimadas	€/hora	Coste por temporada
Jefe de servicio	8	28,70	2.525,60
Coordinador instalación	20	19,38	4.263,60
Monitores de natación	98	13,60	14.660,80
Socorristas	154	13,60	23.038,40
Recepcionistas	77	13,60	11.519,20
Técnico de mantenimiento	49	16,77	9.039,03
Limpieza	56	13,60	8.377,60
Vigilante (fin de semana y festivos)	240	21,00	5.040,00
Total costes salariales temporada	-	-	78.464,23
Absentismo (3%)	-	-	2.353,93
TOTAL			80.818,16

Tabla 12. Gastos de personal (€)

En respuesta al requerimiento formulado por esta Oficina en relación con el convenio colectivo aplicable al contrato, el Ayuntamiento indicó que las tablas salariales utilizadas son las correspondientes al convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios. No obstante, esta Oficina considera que la documentación aportada no permite acreditar con suficiencia si las retribuciones previstas se ajustan a las condiciones establecidas en el convenio colectivo de aplicación.

El coste total de personal a lo largo de los 25 años del periodo concesional asciende a 2.946.570,58 euros, una vez aplicado el incremento anual del 3% previsto sobre las retribuciones iniciales.

Cabe destacar que esta partida de personal representa el **61,38%** de la estructura total de costes operativos de la concesión.

- **Gastos de funcionamiento.** En esta partida se reflejan los gastos necesarios para el adecuado mantenimiento y explotación de las instalaciones como productos químicos para la piscina y puesta a punto de las instalaciones, entre otros que ha estimado el Ayuntamiento. El importe para el primer año de explotación asciende a 27.250,00 euros y a 993.514,98 euros para la totalidad de la concesión.
- **Costes indirectos.** El Ayuntamiento de Ceutí ha cuantificado los costes indirectos aplicando un porcentaje del 9% sobre la suma de los costes de personal y los gastos de funcionamiento, englobando conceptos de gastos generales y de gestión. Según dicha estimación, el importe correspondiente al primer año de explotación asciende a 9.726,13 euros, mientras que la cifra acumulada a lo largo de la totalidad del periodo concesional se eleva a 354.607,71 euros.
- **Seguros.** El Ayuntamiento contempla dos pólizas de seguros: el seguro de responsabilidad civil y el seguro decenal o a todo riesgo de construcción, que únicamente se devenga en el primer año de la concesión. En la siguiente tabla se muestran los costes de seguros estimados por el Ayuntamiento de Ceutí para el primer año de la concesión:

Costes de seguros	Año 1	25 años
Seguro Responsabilidad Civil	1.877,60	68.456,37
Seguro decenal/Todo riesgo	1.453,27	1.453,27
TOTAL	3.330,87	69.909,64

Tabla 13. Costes de seguros (€)

- **Suministros.** Cabe destacar que los costes de suministros de agua y energía eléctrica son asumidos directamente por el Ayuntamiento de Ceutí, no repercutiéndose al concesionario, por lo que se han considerado las mismas cuantías como ingreso no monetario. Su estimación es la siguiente:

Costes de suministros	Año 1	25 años
Suministro de agua	4.680,00	170.629,36
Suministro de energía	7.280,00	265.423,44
TOTAL	11.960,00	436.052,80

Tabla 14. Costes de suministros (€)

A continuación, se muestra el desglose de los costes de explotación⁸ por categoría, tanto para el primer año de la concesión como para el total del periodo concesional, junto con el peso relativo de cada partida sobre el coste total:

Concepto	Total año 1	Total 25 años	% sobre el total
Costes de personal	80.818,16	2.946.570,58	61,38%
Costes de funcionamiento	27.250,00	993.514,98	20,70%
Costes indirectos	9.726,13	354.607,71	7,39%
Costes de seguros	3.330,87	69.909,64	1,46%
Costes de suministro	11.960,00	436.052,80	9,08%
TOTAL	133.085,16	4.800.655,71	100,00%

Tabla 15. Costes totales durante la concesión (€)

Con carácter general, todos los conceptos de coste **se incrementan un 3% anual** desde el inicio de la concesión, con dos excepciones: los costes indirectos, que se calculan como un porcentaje fijo del 9% sobre la suma de los costes salariales y los gastos de funcionamiento, incrementándose por tanto de forma indirecta al mismo ritmo que estas partidas; y el seguro decenal, que únicamente se devenga en el primer año de la concesión

Con base en todo lo anterior, la distribución de costes totales a lo largo de la concesión, según la información aportada por el Ayuntamiento contratante, asciende a **4.800.655,71 euros**.

⁸ El Ayuntamiento no incorpora en el modelo un desglose de los costes asociados a la explotación de la cantina, pese a contemplar ingresos derivados de dicha actividad, lo que introduce una diferencia en el tratamiento económico de este servicio.

Esta Oficina ha seguido el criterio del Ayuntamiento al considerar que la totalidad de los costes tiene carácter fijo ya que, por su naturaleza, 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.

A falta de mayor detalle, la información facilitada por el Ayuntamiento ha sido la base utilizada por esta Oficina para elaborar el estudio económico.

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

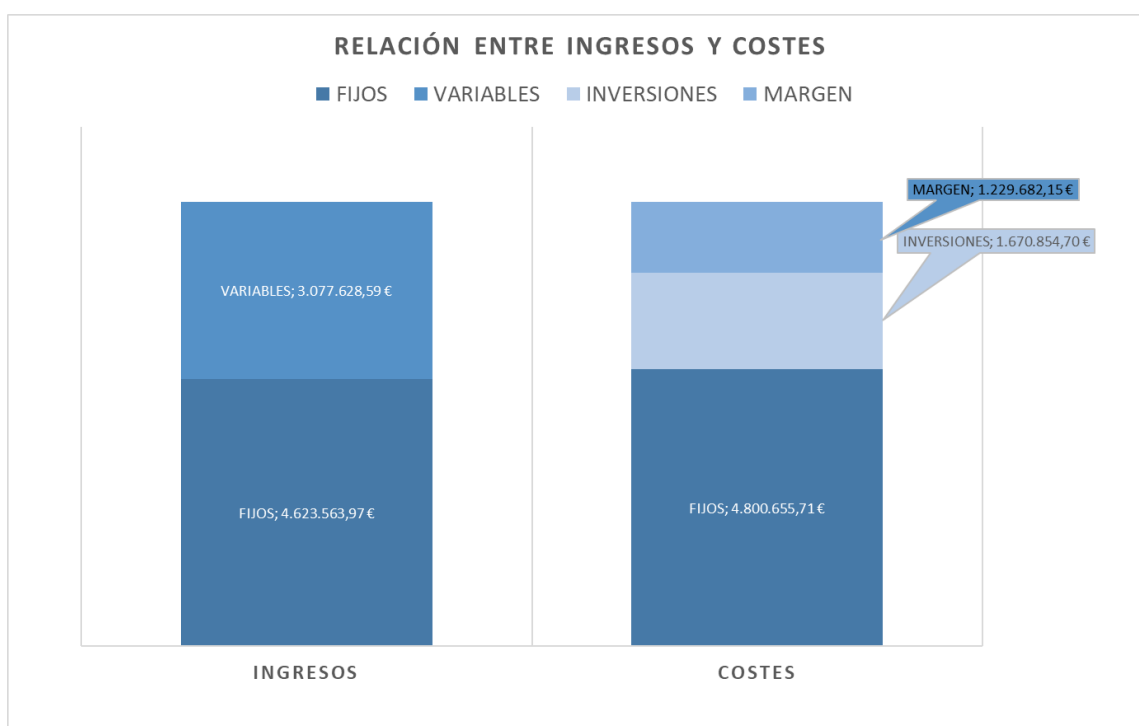


Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes de la concesión

4. Resultado del análisis realizado por la ONE.

4.1. Escenario Base Ajustado

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

- 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 (RD 55/2017). De acuerdo con dicho precepto, la tasa de descuento aplicable es del **5,29 %**.

- De conformidad con lo establecido en el artículo 10.2.b) del RD 55/2017, esta Oficina no ha incorporado en su análisis los cobros ni los pagos derivados de actividades de financiación, por lo que los gastos financieros recogidos en el estudio de viabilidad han sido excluidos del modelo empleado.

Con base en las hipótesis descritas en los apartados anteriores, el escenario base ajustado de este proyecto concesional alcanzaría, en los 25 años de duración proyectados por la Administración, los parámetros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle se puede consultar en el anexo IV:

2.900.536,85	RESULTADO OPERATIVO
37,66%	RENTABILIDAD OPERATIVA
-47.777,20	VAN
15,97%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
4,99%	TIR

Tabla 16. Resultados del Escenario Base Ajustado

Tal y como se puede observar en la tabla anterior, se puede concluir que, conforme a las estimaciones de ingresos y gastos del Ayuntamiento y en los 25 años propuestos, **el concesionario no alcanzaría a recuperar las inversiones previstas ni a cubrir los costes** en que se prevé que incurra en la duración de la concesión.

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

5.1. Análisis de la tasa de descuento

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

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

Dicho rendimiento medio mensual se recoge en el siguiente cuadro:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
nov-25	dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26
3,18	3,27	3,27	3,18	3,39	3,45
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,29%

Tabla 17. Cálculo de la tasa de descuento aplicable

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluated el escenario base ajustado por esta oficina, en coherencia con la documentación facilitada por el Ayuntamiento de Ceutí para este proyecto concesional, **el periodo de recuperación de las inversiones no se alcanzaría en el año 25**. Tal y como puede observarse en el Anexo IV, el proyecto no llega a tener valores positivos, implicando la insostenibilidad financiera del proyecto concesional, como ya se ha apuntado anteriormente.

6. Análisis de la sostenibilidad financiera

Conforme a las consideraciones jurídicas y a los análisis económico-financieros previamente efectuados, y tal y como ha quedado patente en los apartados anteriores, el proyecto sometido a informe de esta Oficina **no resulta sostenible financieramente**, ante la imposibilidad de que en el plazo de 25 años propuesto se recuperen los costes e inversiones en que tendría que incurrir el futuro concesionario.

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

Conforme a la documentación obrante en el expediente y a las consideraciones anteriormente expuestas, se puede concluir que la inversión y los costes previstos en el proyecto no se recuperarían en el plazo de 25 años establecido en la cláusula 7 del PCAP. Esta circunstancia permite afirmar que el modelo concesional propuesto **no resulta financieramente sostenible**.

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

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Ceutí y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del contrato de *“Concesión de concesión de obra pública para la construcción y explotación de una piscina de verano y servicios adicionales en la parcela municipal destinada a equipamiento deportivo de Ceutí”*, 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.
- El proyecto concesional presentado **no resulta sostenible financieramente**. El resultado operativo estimado durante los 25 años de duración del contrato establecidos en los pliegos del expediente en relación con el artículo 29.6 de la LCSP, **no permiten recuperar las inversiones ni los costes** establecidos en el proyecto concesional.
- Como consecuencia de lo anterior, se recomienda **revisar el planteamiento inicial del contrato**, a la vista de las consideraciones contenidas en este informe.

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 23 de marzo de 2026:
 - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
 - Memoria explicativa de la obra pública y explotación de la piscina de verano.
 - Informe jurídico de la secretaria general del Ayuntamiento.
 - Informe ejecutivo del Ayuntamiento.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión.
 - Anteproyecto presentado por el Ayuntamiento.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato.
2. Documentación adicional facilitada el día 24 de abril 2026:
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
 - Hoja de cálculo como soporte del estudio económico de la concesión.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y de Pliego de Prescripciones Técnicas Actualizadas.
 - Certificado firmado de no alegaciones al anteproyecto de la secretaría general del Ayuntamiento.
 - Diligencia de subsanación de deficiencias.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS €	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
100,00%	7.701.192,56	Ingresos Previstos	258.372,80	261.623,98	264.972,70	268.421,88	271.974,54	275.633,78	279.402,79	283.284,87	287.283,42	291.401,92	295.643,98	300.013,30	304.513,70
39,96%	3.077.628,59	Ingresos Variables	84.412,80	86.945,18	89.553,54	92.240,15	95.007,35	97.857,57	100.793,30	103.817,10	106.931,61	110.139,56	113.443,74	116.847,06	120.352,47
5,92%	455.527,88	Cursos de natación	12.494,16	12.868,98	13.255,05	13.652,71	14.062,29	14.484,16	14.918,68	15.366,24	15.827,23	16.302,04	16.791,11	17.294,84	17.813,68
22,79%	1.754.791,68	Entradas	48.130,20	49.574,11	51.061,33	52.593,17	54.170,96	55.796,09	57.469,98	59.194,08	60.969,90	62.798,99	64.682,96	66.623,45	68.622,16
11,26%	867.309,02	Abonos	23.788,44	24.502,09	25.237,16	25.994,27	26.774,10	27.577,32	28.404,64	29.256,78	30.134,48	31.038,52	31.969,67	32.928,76	33.916,63
60,04%	4.623.563,97	Ingresos Fijos	173.960,00	174.678,80	175.419,16	176.181,74	176.967,19	177.776,21	178.609,49	179.467,78	180.351,81	181.262,37	182.200,24	183.166,24	184.161,23
5,68%	437.511,17	Rendimiento cantina	12.000,00	12.360,00	12.730,80	13.112,72	13.506,11	13.911,29	14.328,63	14.758,49	15.201,24	15.657,28	16.127,00	16.610,81	17.109,13
48,69%	3.750.000,00	Subvención Ayuntamiento	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
2,22%	170.629,36	Suministro de agua	4.680,00	4.820,40	4.965,01	5.113,96	5.267,38	5.425,40	5.588,16	5.755,81	5.928,48	6.106,34	6.289,53	6.478,21	6.672,56
3,45%	265.423,44	Suministro de energía eléctrica	7.280,00	7.498,40	7.723,35	7.955,05	8.193,70	8.439,52	8.692,70	8.953,48	9.222,09	9.498,75	9.783,71	10.077,22	10.379,54

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	INGRESOS €	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
100,00%	7.701.192,56	Ingresos Previsos	309.149,11	313.923,58	318.841,29	323.906,53	329.123,73	334.497,44	340.032,36	345.733,33	351.605,33	357.653,49	363.883,10	370.299,59
39,96%	3.077.628,59	Ingresos Variables	123.963,04	127.681,93	131.512,39	135.457,76	139.521,50	143.707,14	148.018,36	152.458,91	157.032,67	161.743,65	166.595,96	171.593,84
5,92%	455.527,88	Cursos de natación	18.348,10	18.898,54	19.465,49	20.049,46	20.650,94	21.270,47	21.908,59	22.565,84	23.242,82	23.940,10	24.658,31	25.398,05
22,79%	1.754.791,68	Entradas	70.680,82	72.801,25	74.985,28	77.234,84	79.551,89	81.938,44	84.396,60	86.928,49	89.536,35	92.222,44	94.989,11	97.838,79
11,26%	867.309,02	Abonos	34.934,13	35.982,15	37.061,61	38.173,46	39.318,67	40.498,23	41.713,17	42.964,57	44.253,51	45.581,11	46.948,54	48.357,00
60,04%	4.623.563,97	Ingresos Fijos	185.186,07	186.241,65	187.328,90	188.448,77	189.602,23	190.790,30	192.014,01	193.274,43	194.572,66	195.909,84	197.287,13	198.705,75
5,68%	437.511,17	Rendimiento cantina	17.622,40	18.151,08	18.695,61	19.256,48	19.834,17	20.429,20	21.042,07	21.673,33	22.323,53	22.993,24	23.683,04	24.393,53
48,69%	3.750.000,00	Subvención Ayuntamiento	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00	150.000,00
2,22%	170.629,36	Suministro de agua	6.872,74	7.078,92	7.291,29	7.510,03	7.735,33	7.967,39	8.206,41	8.452,60	8.706,18	8.967,36	9.236,38	9.513,48
3,45%	265.423,44	Suministro de energía eléctrica	10.690,93	11.011,65	11.342,00	11.682,26	12.032,73	12.393,71	12.765,52	13.148,49	13.542,94	13.949,23	14.367,71	14.798,74

ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
100,00%	4.800.655,71	Costes Totales	133.085,16	135.580,85	139.648,28	143.837,73	148.152,87	152.597,46	157.175,38	161.890,64	166.747,36	171.749,78	176.902,27	182.209,34	187.675,62
100,00%	4.800.655,71	Costes Fijos	133.085,16	135.580,85	139.648,28	143.837,73	148.152,87	152.597,46	157.175,38	161.890,64	166.747,36	171.749,78	176.902,27	182.209,34	187.675,62
61,38%	2.946.570,58	Costes salariales	80.818,16	83.242,70	85.739,98	88.312,18	90.961,55	93.690,40	96.501,11	99.396,14	102.378,02	105.449,36	108.612,84	111.871,23	115.227,37
20,70%	993.514,98	Gastos de funcionamiento	27.250,00	28.067,50	28.909,53	29.776,82	30.670,12	31.590,22	32.537,93	33.514,07	34.519,49	35.555,07	36.621,72	37.720,37	38.851,98
7,39%	354.607,71	Costes indirectos	9.726,13	10.017,92	10.318,46	10.628,01	10.946,85	11.275,26	11.613,51	11.961,92	12.320,78	12.690,40	13.071,11	13.463,24	13.867,14
1,46%	69.909,64	Seguros	3.330,87	1.933,93	1.991,95	2.051,71	2.113,26	2.176,66	2.241,96	2.309,22	2.378,50	2.449,86	2.523,36	2.599,06	2.677,03
3,55%	170.629,36	Suministro de agua	4.680,00	4.820,40	4.965,01	5.113,96	5.267,38	5.425,40	5.588,16	5.755,81	5.928,48	6.106,34	6.289,53	6.478,21	6.672,56
5,53%	265.423,44	Suministro de energía eléctrica	7.280,00	7.498,40	7.723,35	7.955,05	8.193,70	8.439,52	8.692,70	8.953,48	9.222,09	9.498,75	9.783,71	10.077,22	10.379,54

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	COSTES €	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
100,00%	4.800.655,71	Costes Totales	193.305,89	199.105,07	205.078,22	211.230,57	217.567,49	224.094,50	230.817,35	237.741,86	244.874,12	252.220,36	259.786,96	267.580,58
100,00%	4.800.655,71	Costes Fijos	193.305,89	199.105,07	205.078,22	211.230,57	217.567,49	224.094,50	230.817,35	237.741,86	244.874,12	252.220,36	259.786,96	267.580,58
61,38%	2.946.570,58	Costes salariales	118.684,19	122.244,72	125.912,06	129.689,42	133.580,10	137.587,50	141.715,13	145.966,58	150.345,58	154.855,95	159.501,63	164.286,68
20,70%	993.514,98	Gastos de funcionamiento	40.017,54	41.218,07	42.454,61	43.728,25	45.040,10	46.391,30	47.783,04	49.216,53	50.693,03	52.213,82	53.780,23	55.393,64
7,39%	354.607,71	Costes indirectos	14.283,16	14.711,65	15.153,00	15.607,59	16.075,82	16.558,09	17.054,84	17.566,48	18.093,47	18.636,28	19.195,37	19.771,23
1,46%	69.909,64	Seguros	2.757,34	2.840,06	2.925,26	3.013,02	3.103,41	3.196,51	3.292,41	3.391,18	3.492,92	3.597,71	3.705,64	3.816,81
3,55%	170.629,36	Suministro de agua	6.872,74	7.078,92	7.291,29	7.510,03	7.735,33	7.967,39	8.206,41	8.452,60	8.706,18	8.967,36	9.236,38	9.513,48
5,53%	265.423,44	Suministro de energía eléctrica	10.690,93	11.011,65	11.342,00	11.682,26	12.032,73	12.393,71	12.765,52	13.148,49	13.542,94	13.949,23	14.367,71	14.798,74

ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	0	1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	7.701.192,56	Ingresos Previstos	0,00	258.372,80	261.623,98	264.972,70	268.421,88	271.974,54	275.633,78	279.402,79	283.284,87
39,96%	3.077.628,59	Ingresos Variables	0,00	84.412,80	86.945,18	89.553,54	92.240,15	95.007,35	97.857,57	100.793,30	103.817,10
60,04%	4.623.563,97	Ingresos Fijos	0,00	173.960,00	174.678,80	175.419,16	176.181,74	176.967,19	177.776,21	178.609,49	179.467,78
100,00%	-4.800.655,71	Costes Previstos	0,00	-133.085,16	-135.580,85	-139.648,28	-143.837,73	-148.152,87	-152.597,46	-157.175,38	-161.890,64
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%	-4.800.655,71	Costes Fijos	0,00	-133.085,16	-135.580,85	-139.648,28	-143.837,73	-148.152,87	-152.597,46	-157.175,38	-161.890,64
	2.900.536,85	Resultado operativo	0,00	125.287,64	126.043,13	125.324,42	124.584,15	123.821,68	123.036,32	122.227,42	121.394,23
	37,66%	Rentabilidad operativa		48,49%	48,18%	47,30%	46,41%	45,53%	44,64%	43,75%	42,85%
	-1.670.854,70	Amortización	0,00	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19
	1.229.682,15	Resultado Operativo Neto	0,00	58.453,45	59.208,95	58.490,23	57.749,96	56.987,49	56.202,13	55.393,23	54.560,05
	15,97%	Rentabilidad Operativa Neta		22,62%	22,63%	22,07%	21,51%	20,95%	20,39%	19,83%	19,26%
	Tasa de Descuento:	5,29%									
	2.900.536,85	Flujos de caja Operativos	0,00	125.287,64	126.043,13	125.324,42	124.584,15	123.821,68	123.036,32	122.227,42	121.394,23
	-1.670.854,70	Inversiones	-1.670.854,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.229.682,15	Flujos de Caja con inversión	-1.670.854,70	125.287,64	126.043,13	125.324,42	124.584,15	123.821,68	123.036,32	122.227,42	121.394,23
	-47.777,20	Flujos de Caja Descontados	-1.670.854,70	118.992,91	113.695,94	107.367,87	101.371,13	95.688,79	90.304,75	85.203,76	80.371,31
		Flujos de Caja Ac. Descontados	-1.670.854,70	-1.551.861,79	-1.438.165,85	-1.330.797,98	-1.229.426,85	-1.133.738,07	-1.043.433,32	-958.229,56	-877.858,25

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
			9	10	11	12	13	14	15	16	17
100,00%	7.701.192,56	Ingresos Previstos	287.283,42	291.401,92	295.643,98	300.013,30	304.513,70	309.149,11	313.923,58	318.841,29	323.906,53
39,96%	3.077.628,59	Ingresos Variables	106.931,61	110.139,56	113.443,74	116.847,06	120.352,47	123.963,04	127.681,93	131.512,39	135.457,76
60,04%	4.623.563,97	Ingresos Fijos	180.351,81	181.262,37	182.200,24	183.166,24	184.161,23	185.186,07	186.241,65	187.328,90	188.448,77
100,00%	-4.800.655,71	Costes Previstos	-166.747,36	-171.749,78	-176.902,27	-182.209,34	-187.675,62	-193.305,89	-199.105,07	-205.078,22	-211.230,57
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%	-4.800.655,71	Costes Fijos	-166.747,36	-171.749,78	-176.902,27	-182.209,34	-187.675,62	-193.305,89	-199.105,07	-205.078,22	-211.230,57
	2.900.536,85	Resultado operativo	120.536,06	119.652,15	118.741,71	117.803,96	116.838,08	115.843,22	114.818,51	113.763,07	112.675,96
37,66%		Rentabilidad operativa	41,96%	41,06%	40,16%	39,27%	38,37%	37,47%	36,58%	35,68%	34,79%
-1.670.854,70		Amortización	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19
	1.229.682,15	Resultado Operativo Neto	53.701,87	52.817,96	51.907,52	50.969,78	50.003,89	49.009,03	47.984,32	46.928,88	45.841,77
15,97%		Rentabilidad Operativa Neta	18,69%	18,13%	17,56%	16,99%	16,42%	15,85%	15,29%	14,72%	14,15%
Tasa de Descuento:	5,29%										
	2.900.536,85	Flujos de caja Operativos	120.536,06	119.652,15	118.741,71	117.803,96	116.838,08	115.843,22	114.818,51	113.763,07	112.675,96
-1.670.854,70		Inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.229.682,15	Flujos de Caja con inversión	120.536,06	119.652,15	118.741,71	117.803,96	116.838,08	115.843,22	114.818,51	113.763,07	112.675,96
-47.777,20		Flujos de Caja Descontados	75.793,66	71.457,73	67.351,14	63.462,09	59.779,43	56.292,54	52.991,35	49.866,32	46.908,35
		Flujos de Caja Ac. Descontados	-802.064,59	-730.606,86	-663.255,73	-599.793,63	-540.014,20	-483.721,66	-430.730,31	-380.863,99	-333.955,64

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
			18	19	20	21	22	23	24	25
100,00%	7.701.192,56	Ingresos Previstos	329.123,73	334.497,44	340.032,36	345.733,33	351.605,33	357.653,49	363.883,10	370.299,59
39,96%	3.077.628,59	Ingresos Variables	139.521,50	143.707,14	148.018,36	152.458,91	157.032,67	161.743,65	166.595,96	171.593,84
60,04%	4.623.563,97	Ingresos Fijos	189.602,23	190.790,30	192.014,01	193.274,43	194.572,66	195.909,84	197.287,13	198.705,75
100,00%	-4.800.655,71	Costes Previstos	-217.567,49	-224.094,50	-230.817,35	-237.741,86	-244.874,12	-252.220,36	-259.786,96	-267.580,58
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-4.800.655,71	Costes Fijos	-217.567,49	-224.094,50	-230.817,35	-237.741,86	-244.874,12	-252.220,36	-259.786,96	-267.580,58
	2.900.536,85	Resultado operativo	111.556,24	110.402,94	109.215,01	107.991,47	106.731,21	105.433,13	104.096,13	102.719,01
37,66%		Rentabilidad operativa	33,89%	33,01%	32,12%	31,24%	30,36%	29,48%	28,61%	27,74%
	-1.670.854,70	Amortización	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19	-66.834,19
	1.229.682,15	Resultado Operativo Neto	44.722,05	43.568,75	42.380,82	41.157,28	39.897,02	38.598,95	37.261,94	35.884,82
15,97%		Rentabilidad Operativa Neta	13,59%	13,03%	12,46%	11,90%	11,35%	10,79%	10,24%	9,69%
Tasa de Descuento:		5,29%								
	2.900.536,85	Flujos de caja Operativos	111.556,24	110.402,94	109.215,01	107.991,47	106.731,21	105.433,13	104.096,13	102.719,01
	-1.670.854,70	Inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.229.682,15	Flujos de Caja con inversión	111.556,24	110.402,94	109.215,01	107.991,47	106.731,21	105.433,13	104.096,13	102.719,01
	-47.777,20	Flujos de Caja Descontados	44.108,84	41.459,61	38.952,90	36.581,36	34.337,97	32.216,12	30.209,50	28.312,14
		Flujos de Caja Ac. Descontados	-289.846,81	-248.387,19	-209.434,29	-172.852,93	-138.514,96	-106.298,84	-76.089,34	-47.777,20