

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

26014

**Concesión de servicios por la que se gestionarán las piscinas
municipales de la ciudad de Salamanca**

Ayuntamiento de Salamanca

Junio 2026

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 13/2026

Nº Expediente órgano solicitante: Nº 64/2026 COGE

Tipo de informe: Evaluación Ordinaria

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Concesión de servicios por la que se gestionarán las piscinas municipales de la ciudad de Salamanca

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Salamanca

Órgano contratación: Pleno de la Corporación

Fecha solicitud inicial: 12/03/2026

Fecha recepción información complementaria: 20/04/2026 y 21/05/2026



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

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	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: solicitud y documentación.	7
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	7
3. Elementos esenciales de la concesión	8
4. Escenario base de la Administración	11
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	13
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	14
1. Ingresos y sistema de retribución al contratista	14
1.1. Calidad de la previsión de demanda	14
1.2. Análisis de la estimación de ingresos.....	18
2. Inversiones.....	26
3. Estimación de costes	27
4. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.	33
4.1. Análisis de la tasa de descuento	33
4.2. Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato	33
5. Resultado del análisis realizado por la ONE	36
5.1. Escenario Base Ajustado.....	36
5.2. Escenario Punto muerto	38
5.3. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	39
6. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	41
7. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	43
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO	44
VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	46
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	47
ANEXO II. ESTRUCTURA DE COSTES	48
ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS	48
ANEXO IV. ESCENARIO BASE AJUSTADO	50

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1. Desglose del presupuesto base de licitación.....	9
Tabla 2. Desglose del valor estimado del contrato (VEC)	9
Tabla 3. Principales parámetros financieros del escenario base de la Administración.....	12
Tabla 4. Distribución demanda por tipo de cliente (2023)	15
Tabla 5. Histórico de abonos <i>“Informe complementario de 17 de abril de 2026”</i>	15
Tabla 6. Resumen de datos iniciales de demanda.....	17
Tabla 7. Previsión de evolución de la demanda	17
Tabla 8. Cálculo del tique medio para abonados	19
Tabla 9. Cálculo del tique medio para abonados premium	19
Tabla 10. Cálculo del tique medio de entradas puntuales.....	20
Tabla 11. Detalle cálculo tique medio cursos	21
Tabla 12. Tique medio de cursillistas	22
Tabla 13. Tarifas de partida utilizadas por el Ayuntamiento.....	22
Tabla 14. Cálculo del K_t de la fórmula de revisión de precios	23
Tabla 15. Resumen de demanda, tique medio por usuario e ingresos previstos	23
Tabla 16. Ingresos "atípicos"	24
Tabla 17. Aportación pública máxima (PBL)	25
Tabla 18. Ingresos totales del concesionario (€)	26
Tabla 19. Costes laborales por categoría (€)	28
Tabla 20. Costes laborales para el primer año de contrato (€).....	28
Tabla 21. Costes laborales para toda la duración de la concesión (€)	29
Tabla 22. Gastos de mantenimiento y limpieza (€)	29
Tabla 23. Gastos de suministros (€).....	30
Tabla 24. Gastos correspondientes a servicios profesionales (€)	30
Tabla 25. Gastos correspondientes a tributos (€).....	30
Tabla 26. Otros gastos	31
Tabla 27. Gastos generales	31
Tabla 28. Gastos "Capex"	32
Tabla 29. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	33
Tabla 30. Resultados del Escenario Base Ajustado.....	38
Tabla 31. Indicadores financieros del escenario punto muerto de reducción demanda	38
Tabla 32. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	39

Tabla 33. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional (TIR)	43
Tabla 34. Ratio Sector de actividad (CNAE): R391 Actividades deportivas. Fuente: <i>Central de Balances del Banco de España</i>	45

ÍNDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes según su naturaleza	33
Gráfico 2. Sensibilidad de la Tasa interna de retorno (TIR) ante variaciones de los ingresos variables.....	40
Gráfico 3. Sensibilidad del Valor Actual Neto (VAN) ante variaciones de los ingresos variables	40

ÍNDICE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Histórico ingresos de entradas puntuales	16
Ilustración 2. Hitos principales de la concesión	36

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: solicitud y documentación.

Con fecha de 12 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 Salamanca 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 servicios por la que se gestionarán las piscinas municipales de la ciudad de Salamanca”*, siendo el Pleno de la Corporación el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 20 de abril y 21 de mayo de 2026, no siendo hasta esta última fecha en la que se entiende que el expediente se encontraba en condiciones de ser objeto del análisis correspondiente a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

Por otro lado, cabe señalar que la actual gestión del servicio se está prestando mediante un contrato de concesión de servicios.

Con fecha de 16 de octubre de 2025 tuvo entrada en esta Oficina una solicitud de emisión de informe en relación con el expediente 1375/2024 COGE, referido al mismo objeto del contrato. Como consecuencia de los análisis efectuados y de los requerimientos formulados por esta Oficina, el Ayuntamiento de Salamanca desistió de su solicitud para reformular el contenido y ciertos aspectos del expediente y volver a realizar la actual solicitud de informe preceptivo.

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 Salamanca, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** La solicitud ha sido presentada por el Ayuntamiento de Salamanca que, como entidad local, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Ámbito objetivo:** Se trata de un contrato que, sin perjuicio del análisis que después se realiza acerca de la existencia o no de transferencia del riesgo operacional, ha sido calificado por el propio solicitante como contrato de

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 20 de abril y 21 de mayo de 2026 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos de la Administración solicitante.

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

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

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

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

3. Elementos esenciales de la concesión

El **objeto** de este contrato es la gestión del servicio público y la explotación integral, en modalidad de concesión, de los 8 complejos acuáticos municipales recogidos en los pliegos (Anexo I del PPT), así como de cualquier otra piscina municipal, tanto de verano como climatizada, que el Ayuntamiento de Salamanca decidiera adscribir a la presente concesión.

El contrato incluirá:

- La **explotación, mantenimiento, conservación** y limpieza de 8 complejos acuáticos.
- La gestión de actividades acuáticas, fitness seco, fisioterapia y servicios complementarios.
- La ejecución de las inversiones mínimas obligatorias.

En los pliegos se recogen inicialmente los siguientes complejos acuáticos:

- **Recintos de verano:**
 - Instalaciones de la Aldehuela.
 - Instalaciones del Helmántico.
 - Instalaciones de Tejares.
 - Instalaciones de Rosa Colorado.
 - Instalaciones de Pizarrales.
- **Recintos mixtos** de piscina de verano y piscina climatizada:
 - Instalaciones de Garrido.

- Instalaciones de San José.
- **Recinto climatizado:**
 - Instalaciones de la Alamedilla.

Asimismo, el objeto del contrato conlleva también la ejecución de una serie de inversiones en obras y en equipamiento que se detallan en el Anexo V del PPT.

La duración prevista por el Ayuntamiento de Salamanca para este contrato es de 10 años sin posibilidad de prórroga.

La fecha prevista de inicio del contrato, a fecha de redacción del presente informe, considerando los trámites a sustanciar y sus correspondientes plazos, es el 1 de enero de 2027³ según recoge el estudio de viabilidad remitido a esta Oficina el día 21 de mayo de 2026.

El **presupuesto base de licitación (PBL)** durante toda la vida del contrato, según lo indicado en la cláusula 2 del PCAP, se estima en 19.600.001 euros, siendo 1.790.000 euros la aportación anual máxima para el primer año que realizará el Ayuntamiento a la concesionaria en forma de canon anual para cubrir el déficit. Este importe está sujeto a las revisiones de precios que procedan, de conformidad con lo previsto en el PCAP.

En la siguiente tabla se muestra el cálculo del PBL, el cual contempla una evolución anual del 2%:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	
1.790.000,00	1.825.800,00	1.862.316,00	1.899.562,32	1.937.553,57	
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Total
1.976.304,64	2.015.830,73	2.056.147,35	2.097.270,29	2.139.215,70	19.600.000,59

Tabla 1. Desglose del presupuesto base de licitación (€)

Por otro lado, el **valor estimado del contrato (VEC)** asciende a 60.013.697,02 euros (IVA no incluido). Dicha cuantía, así como su desglose se refleja por la Administración en el PCAP del siguiente modo:

Ingresos de mercado	Aportación Ayto. en 10 años	Subtotal	Posibles modificaciones contrato (20%)	TOTAL VEC
30.411.413,59	19.600.000,59	50.011.414,18	10.002.282,84	60.013.697,02

Tabla 2. Desglose del valor estimado del contrato (VEC (€))

La licitación se tramitará por vía **ordinaria**, mediante **procedimiento restringido** con pluralidad de criterios, al encontrarse el objeto del contrato dentro de los supuestos recogidos en el Anexo IV de la LCSP y, por tanto, catalogado como

³ Sin embargo, la Cláusula Séptima del PCAP se recoge una fecha anterior.

un contrato de servicios especiales. Además, se encuentra **sometido a regulación armonizada** en aplicación de lo previsto en el artículo 20 de la LCSP. Por último, la cláusula 1.3 del PCAP recoge la **no procedencia de la división en lotes** del objeto del contrato.

Por otra parte, al objeto del contrato le corresponde la siguiente codificación en la Nomenclatura de Vocabulario Común de Contratación Pública, CPV⁴:

- 92610000-0 Servicios de explotación de instalaciones deportivas.

En el Anexo N^o 2 del PCAP se recoge la **revisión de precios**, que se aplicará a las **tarifas unitarias** a abonar por los usuarios y a la aportación pública que realizará el Ayuntamiento atendiendo a la siguiente fórmula⁵:

$$K_t = 0,58(Pt) + 0,08(Mta) + 0,06(Mtb) + 0,04(Mtc) + 0,05(Lta) + 0,03(Ltb) \\ + 0,02(Ltc) + 0,03(Ltd) + 0,01(Lte) + \mathbf{0,1}$$

- Siendo:
 - **Pt**, es el índice propuesto para la variación salarial media pactada a nivel estatal.
 - **Mta**, es el índice propuesto para la variación anual a nivel estatal del índice nacional de la clase “Gas”.
 - **Mtb**, es el índice propuesto para la variación anual a nivel estatal del índice nacional de la clase “Electricidad”.
 - **Mtc**, es el índice propuesto para la variación anual a nivel estatal del índice nacional de la clase “Suministro de agua”.
 - **Lta**, es el índice propuesto para la variación anual a nivel estatal del índice nacional de la clase “Materiales para la conservación y la reparación de vivienda”.
 - **Ltb**, es el índice propuesto para la variación anual a nivel estatal del índice nacional de la clase “Grandes herramientas y equipos”.

⁴ Reglamento (CE) n^o 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) n^o 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.

⁵ Informe sobre la estructura de costes emitido por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Castilla y León, con fecha 16 de septiembre de 2025.

- **Ltc**, es el índice propuesto para la variación anual a nivel estatal del índice nacional de la clase “Equipos para deporte, acampada y ocio al aire libre”.
- **Ltd**, es el índice propuesto para la variación anual a nivel estatal del índice nacional de la clase “Jardinería, plantas y flores”.
- **Lte**, es el índice propuesto para la variación anual a nivel estatal del índice nacional de la clase “Aparatos y equipos terapéuticos”.
- **0,1** es el peso de los **gastos no revisables** correspondientes a los gastos financieros, tributos y gastos generales y beneficio industrial, en tanto por uno.

El índice K_t (%), será el utilizado para la revisión de precios del contrato mediante las siguientes fórmulas:

- Aportación o Canon a Revisar x K_t (%) = Precio revisado.
- Tarifas de precios x K_t (%) = Precios revisados.

4. Escenario base de la Administración

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

- La concesión se plantea con una vigencia total de 10 años, sin posibilidad de prórroga.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario por un importe mínimo de 1.600.000,00 euros destinados a la realización de obras de puesta a punto, de obras de mejora en las zonas Fitness y al suministro de equipamiento deportivo. (Anexo N° 5 PCAP)
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación de las tarifas a cada uno de los usuarios del servicio.
- Las **estimaciones de demanda** se han efectuado considerando el número de abonos previsto en el cálculo de penetración presentado en el estudio de viabilidad y el número medio de abonos estimado a lo largo de los 10 años. Además, al tratarse de una instalación que ha alcanzado ya la madurez, se propone una cifra de usuarios similar a la que ya tenían en años anteriores, con la salvedad de la instalación Deportiva de San José, a la cual se le va a implementar un nuevo servicio de fitness, lo que tendrá un impacto en el número de abonos de la instalación. La previsión es que la segunda y tercera anualidad la demanda crezca en un 5% anual y un 2% anual en el resto de anualidades.

- Asimismo, los pliegos prevén que el **tique medio** estimado por abono en función de las cuotas propuestas, los ingresos esperados por cursillos de natación y los ingresos denominados “**atípicos**”, evolucionen a una tasa del 1% anual.
- Según recoge el estudio de viabilidad, la **aportación pública monetaria** se calcula para que el contrato resulte rentable sin que la misma tenga carácter compensatorio en función de los resultados de la explotación. Los incentivos de gestión (penalizaciones) no se han estimado dado su carácter residual.
- El Anexo N.º 2 del PCAP prevé la revisión de precios, que se aplicará tanto a los ingresos tarifarios como a la aportación pública monetaria a partir del segundo año de vigencia del contrato.
- Los costes concesionales estimados son en su totalidad de naturaleza fija e independientes de la demanda del servicio.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, que representan más de la mitad del total.
- La previsión de incremento de costes evoluciona al 2% anual en función del IPC estimado, con la excepción de la partida de gastos denominada “Capex” la cual evoluciona en la misma proporción que los ingresos de explotación previstos a los cuales está vinculados.
- La tasa de descuento empleada por el Ayuntamiento para los cálculos incluidos en la hoja de cálculo del estudio económico de la concesión, aportada el 21 de mayo de 2026, asciende al 5,2133%⁶.

El resumen de los parámetros económico-financieros resultantes de la concesión planteada por el Ayuntamiento de Salamanca es el siguiente:

Concepto	Euros
Ingresos	50.011.414,18
Costes de explotación	-44.543.633,98
EBITDA	5.467.780,20
Tasa de descuento	5,21%
Tasa Interna de Retorno (TIR)	7,03%
Valor Actual Neto (VAN)	181.647,74

Tabla 3. Principales parámetros financieros del escenario base de la Administración

⁶ Según el apartado 1.3.2 del estudio de viabilidad, la tasa de descuento utilizada se basa en los indicadores financieros del Banco de España correspondientes a los meses de Julio 2025 a Noviembre 2025.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

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

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

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

Posteriormente, se ha examinado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, complementándose con aquellas otras que se han considerado oportunas al realizar este informe⁷.

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

En la evaluación del proyecto se estudia, en su caso, la razonabilidad de la rentabilidad conforme al riesgo asumido por el concesionario.

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

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

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

En esta parte se analiza el modelo económico de la concesión partiendo del escenario base presentado por el solicitante del informe, según se ha comentado en el apartado II.4, si bien modificando los aspectos que así se consideran por parte de esta Oficina. El resultado de este análisis constituirá el **escenario base ajustado** presentado en el apartado IV.5.1, del que se estudiarán, en su caso, diferentes parámetros, escenarios adicionales, etc. y se presentarán los resultados y conclusiones del informe.

Debe señalarse que el plazo inicialmente propuesto por la Administración ha sido objeto de revisión, quedando ajustado a un máximo de **cinco años**, conforme a lo expuesto en el apartado IV.4 del presente informe. En consecuencia, el análisis que se desarrolla a continuación se efectúa tomando como referencia dicho período ajustado.

1. Ingresos y sistema de retribución al contratista

1.1. Calidad de la previsión de demanda

Para realizar la previsión de demanda de los servicios, el Ayuntamiento de Salamanca ha tenido en cuenta, por una parte, un estudio de práctica deportiva y del área de influencia de las instalaciones y, por otra, el volumen de usuarios de las instalaciones de los últimos diez años, junto con las inversiones que se realizarán en el área fitness de las instalaciones de San José.

El estudio de práctica deportiva y del área de influencia de las instalaciones objeto del contrato, que se detalla en los apartados 3 y 4 del estudio de viabilidad, establece una metodología aplicada al cálculo de penetración de uso de las instalaciones que identifica una demanda suficiente para cubrir el número de usuarios esperados para todo el periodo concesional.

Además, la Administración contratante ha incluido en el expediente de contratación tres informes complementarios del Servicio de gestión, explotación y mantenimiento de las Piscinas Municipales de Salamanca de 26 de enero, 20 de abril y de 19 de mayo del año 2026, en los que se recoge el histórico de la demanda correspondiente a las principales fuentes de ingresos de las instalaciones objeto del contrato, en particular la venta de entradas puntuales, la comercialización de abonos y los ingresos derivados de los usuarios inscritos en cursos.

Según recogen los informes complementarios citados anteriormente e incorporados al expediente, la demanda de las instalaciones, descrita en el apartado «2.2.2. Análisis de variables externas: accesos e ingresos» del estudio de viabilidad, presenta la siguiente distribución de usuarios para el año 2023:

Usuarios	Distribución demanda
Abonados	17%
Cursillistas	13%
Entradas puntuales	70%

Tabla 4. Distribución demanda por tipo de cliente (2023)

En el estudio, se ha tenido en cuenta el histórico de usuarios de las instalaciones objeto del contrato, el cual refleja que la **evolución interanual** en los últimos años (desde 2016 a 2023) fue del 40% en la modalidad de abonados, del 1,5% en la de cursillistas y del 10% en la de entradas puntuales, principalmente motivado por el impacto de las piscinas de verano, en donde se incluyó en el año 2023 la piscina El Helmántico, y por el importante aumento de asistencia durante este periodo estacional.

Los datos históricos de demanda correspondientes a los tres tipos de usuarios principales de las instalaciones (usuarios abonados, usuarios cursillistas y los usuarios que realizan usos puntuales de las piscinas), utilizados por el Ayuntamiento para su estimación y la elaboración del modelo económico de la concesión son los que a continuación se describen:

➤ **Abonados mensuales**

	Abonos agua	Abonos Premium	TOTALES
<i>Promedio 2021-2023</i>	1.124	592	1.716
2024	1.249	615	1.864
2025	1.353	814	2.144
Promedio datos anteriores	1.234	673	1.908

Tabla 5. Histórico de abonos “Informe complementario de 17 de abril de 2026”

La demanda de usuarios abonados experimentó un crecimiento relevante en los últimos ejercicios, asociado al incremento de hábitos deportivos y servicios de salud, según consta en la documentación del expediente. Considerando que el año 2025 ha sido un año estacionalmente muy positivo en abonos de verano y que la evolución de abonados Premium ha sido del 32% entre el año 2024 y 2025, el Ayuntamiento ha considerado los siguientes datos de partida para el proyecto concesional: **1.385 abonos mensuales + 948 abonos premium mensuales.**

➤ **Cursillistas mensuales**

La demanda asociada a los usuarios cursillistas se caracteriza por una estabilidad relativa y condicionada relativamente por la capacidad de las instalaciones y la programación de cursos.

Teniendo en cuenta la media de los años anteriores donde el promedio hasta el año 2024 se situaba 2.893 usuarios y la proyección de aumento de cursillistas por la apertura de las instalaciones de La Alamedilla, el Ayuntamiento ha estimado la proyección de aumento de cursillistas al 3,5%, ya que responde al ajuste derivado de la plena operatividad de las tres piscinas climatizadas y al consiguiente reparto de cursos entre las mismas.

La previsión de partida para los usuarios cursillistas se situará en un total de **2.995 cursillistas** mensuales.

➤ **Entradas puntuales**

La venta de entradas se califica como de elevada volatilidad, debido a la fuerte dependencia estacional y al gran crecimiento en los periodos estivales.

Los datos de partida de este tipo de ingresos se basan en la media que se obtiene de años anteriores. El Ayuntamiento indica que en el año 2024 se vendieron un total de entradas de **301.750**, siendo un valor superior a la media del resto de años⁸.

En el informe complementario de 17 de abril de 2026 se recoge la evolución de ingresos de entradas puntuales que muestran un crecimiento sostenido desde el año 2023, justificado por la incorporación de la piscina de San José, la incorporación de El Helmántico en el 2023, y la nueva Alamedilla en el 2025.

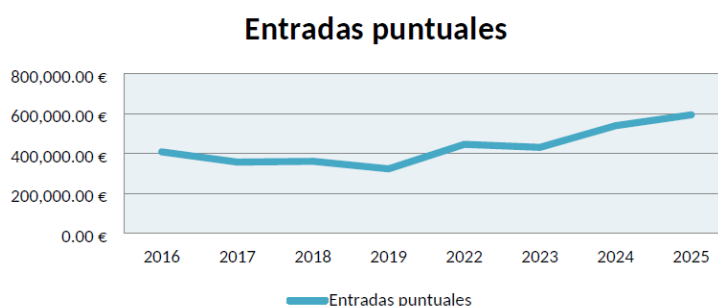


Ilustración 1. Histórico ingresos de entradas puntuales

Considerando la orientación del modelo de negocio hacia el sistema de abonados, el Ayuntamiento realiza un ajuste a la baja de los datos de iniciales partiendo de **281.900 entradas** puntuales justificado en el posible impacto que sobre el modelo de negocio podría tener el cambio de concesionaria, las obras previstas y las nueva tarifas implantadas.

En la siguiente tabla se muestran los datos de demanda de partida previstos para las fuentes principales de ingresos del proyecto concesional:

⁸ Esta Oficina no ha podido verificar el histórico del volumen entradas puntuales vendidas al no disponer de dicha información, sin embargo, el análisis se realiza mediante el volumen de ingresos de entradas puntuales al ser la única información disponible.

	Abonos mensuales	Abonos mensuales Premium	Cursillistas	Entradas puntuales
Datos de partida	1.385	948	2.995	281.900

Tabla 6. Resumen de datos iniciales de demanda

La Administración contratante califica la demanda como estable pero sometida a ciertas limitaciones, como son las limitaciones físicas y de capacidad de las instalaciones, un carácter maduro del mercado local vinculado a la práctica deportiva y a la fuerte incertidumbre estacional de los periodos estivales, que impiden un crecimiento estructural de la demanda.

Por tanto, el Ayuntamiento, basándose en el estudio de práctica deportiva que recoge la existencia de una demanda suficiente, en el crecimiento histórico de usuarios y teniendo en cuenta los factores limitantes indicados, prevé la siguiente evolución de la demanda:

	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Abonados	5%	5%	2%	2%
Abonados premium	5%	5%	2%	2%
Cursillistas	5%	2%	2%	2%

Tabla 7. Previsión de evolución de la demanda

El Ayuntamiento prevé que, aunque exista margen de crecimiento, al tratarse de una instalación madura, no considera que vaya a haber un gran incremento en la misma. No obstante, para los abonados, se proyecta un incremento durante la segunda y tercera anualidad de un 5%⁹ y un incremento estable del 2% anual para el resto de las anualidades hasta el final de la concesión. En el caso de los cursillistas, se prevé un incremento de un 5% para la segunda anualidad y un 2% a partir del año 3.

En lo que respecta a las entradas puntuales el Ayuntamiento prevé una estabilización de la demanda de este tipo de usuarios, en consonancia con los datos de los últimos años y como consecuencia del cambio de modelo de negocio hacia un modelo de usuarios abonados.

Esta Oficina solicitó diversas aclaraciones sobre los datos de demanda y su evolución con el objeto de verificar las hipótesis de estimación de la misma y su evolución, las cuales se han utilizado para realizar el siguiente análisis de los ingresos correspondientes.

⁹ En la instalación Deportiva de San José, está previsto implementar un nuevo servicio de fitness, lo que tendrá un impacto en el número de abonados de la instalación.

1.2. Análisis de la estimación de ingresos

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

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

Se corresponde con los ingresos previstos por la aplicación de las distintas tarifas a abonar por los usuarios de las instalaciones mediante, abonos, entradas puntuales y participación en cursos.

Las tarifas a aplicar se recogen en el Anexo VI del PPT y se basan en una refundición y actualización de las actuales Ordenanzas Fiscales de aplicación. Estas tarifas son susceptibles de ser reducidas por el concesionario en su oferta y son revisables según la fórmula de revisión de precios que recoge el Anexo Nº 2 del PCAP.

Con el objetivo de efectuar la estimación de estos ingresos tarifarios que percibirá el contratista a lo largo del periodo concesional, la Administración ha calculado una **tarifa promedio** para cada tipología de servicio en función de su tarifas y su cuota de penetración.

No obstante, la Administración prevé aplicar una **bonificación del 4,74% para el primer año** en los tiques medios de abonos, de entradas puntuales y de cursillistas con el objetivo de atraer más público como consecuencia del cambio de concesionario.

El cálculo de los ingresos se obtiene multiplicando el número de abonos previsto en el cálculo de la penetración por el tique medio estimado por abono en función de las cuotas propuestas, sumando los ingresos correspondientes a las entradas puntuales y los ingresos esperados por cursillos de natación, a los cuales se añaden ingresos denominados “atípicos”.

La Administración ha dividido las principales fuentes de ingresos en los siguientes conceptos:

- ***Abonos normales y abonos premium (actividades waterform y de seco en piscinas)***

Los abonos incluyen los siguientes tipos: familiares, individual y otros tipos de abono, tanto en categoría de abono normal como de abonos premium. Éstos últimos, incluyen el acceso a todas las piscinas de forma libre y permiten utilizar todos sus servicios. En esta modalidad de abonos premium se incluyen las previsiones de acceso a las actividades de seco como el de la piscina de San José debido a sus características Agua/Seco, su temática terapéutica y fitness “waterform”.

TARIFAS ABONADOS	Mensual	
	% penetración	€
Familiar	58%	59,00
Individual	23%	39,00
Otros	19%	24,00
	100%	47,75
	Tique medio	
	€	€ S/IVA
Tique medio Año 2 abonados	47,75	39,46
<i>Bonificación primer año concesión</i>	<i>-4,74%</i>	<i>-4,74%</i>
Tique medio Año 1 abonados	45,49	37,59

Tabla 8. Cálculo del tique medio para abonados

TARIFAS ABONADOS PREMIUM	Mensual	
	% penetración	€
Familiar	43%	65,00
Individual	34%	47,00
Otros	23%	30,00
	100%	50,83
	Tique medio	
	€	€ S/IVA
Tique medio Año 2 abonados premium	50,83	42,01
<i>Bonificación primer año concesión</i>	<i>-4,74%</i>	<i>-4,74%</i>
Tique medio Año 1 abonados premium	48,42	40,02

Tabla 9. Cálculo del tique medio para abonados premium

Se han distribuido en porcentajes objetivos de consumo de cada tipo de abono, obteniendo el tique medio **para el año 2** que se establece en **39,46** euros sin IVA para los abonos normales. Para los abonos premium el precio establecido es **42,01** sin IVA **para el año 2**. No obstante, tal y como se ha mencionado anteriormente las cuotas recibirán una bonificación del 4,74% para el **primer año**.

➤ **Entradas puntuales.**

En la siguiente tabla se recogen los datos utilizados para calcular el importe del tique medio de las entradas puntuales para el segundo año y para el primer año de contrato:

TARIFAS	Mensual	
	%	€
Adulto piscina climatizada	20%	4,95
Bonificada piscina climatizada	11%	3,00
Adulto piscina verano	40%	4,00
Bonificada piscina verano	29%	2,00
	100%	3,50
	Tique medio	3,50
	€	€ S/IVA
Tique medio Año 2	3,50	2,89
Bonificación primer año concesión	-4,74%	-4,74%
Tique medio Año 1	3,33	2,76

Tabla 10. Cálculo del tique medio de entradas puntuales

El importe del tique medio sin IVA obtenido para el **año 2** es **2,89 euros** y de **2,76 euros** para el **año 1**.

➤ **Cursos de natación.**

Los cursos de natación se diferencian en varias cuotas y categorías y, además, se desarrollan otras actividades como Aquaterapia, Natación enfocado a Escuelas Deportivas, la Escuela de Espalda y Matronatación, que tendrán diferentes duraciones en meses.

Partiendo de los datos del histórico, el porcentaje de abonados cursillistas se sitúa en el 18%. El Ayuntamiento ha previsto que éstos alcancen el 20% del total de abonados, de forma que ha calculado un **tique medio** para abonados y otro tique medio para no abonados.

En la siguiente tabla se detallan los datos utilizados por el Ayuntamiento para calcular el importe del tique medio de usuarios cursillistas para el segundo año y para el primer año, una vez aplicado el descuento previsto:

TARIFAS	Mensual		Meses	M/año
	CURSOS NATACIÓN NO ABONADOS	%		
Aqua Terapia. 3 DÍAS	5%	53,00	12,00	1,00
Aqua Terapia. 2 DÍAS	12%	37,00	12,00	1,00
Escuela de Espalda	8%	39,50	9,50	0,79
Matronatación	8%	34,50	9,50	0,79
Niños 1 DÍA	17%	22,00	9,50	0,79
Niños 2 DÍAS	24%	38,00	9,50	0,79
Adultos. 1 DÍAS	4%	24,00	9,50	0,79
Adultos. 2 DÍAS	10%	39,00	9,50	0,79
Escuelas Deportiva	12%	30,00	9,00	0,75
TOTAL CURSILLISTAS	100%	Tique medio	29,28	
CURSOS NATACIÓN ABONADOS	%	€	Meses	M/año
Aqua Terapia. 3 DÍAS	5%	26,50	12,00	1,00
Aqua Terapia. 2 DÍAS	12%	18,50	12,00	1,00
Escuela de Espalda	8%	19,75	9,50	0,79
Matronatación	8%	17,25	9,50	0,79
Niños 1 DÍA	17%	11,00	9,50	0,79
Niños 2 DÍAS	24%	19,00	9,50	0,79
Adultos. 1 DÍAS	4%	12,00	9,50	0,79
Adultos. 2 DÍAS	10%	19,50	9,50	0,79
Escuelas Deportiva	12%	15,00	9,00	0,75
TOTAL CURSILLISTAS ABONADOS	100%	Tique medio	13,28	

Tabla 11. Detalle cálculo tique medio cursos

Finalmente, el tique medio se calcula teniendo en cuenta los dos tipos de cursillistas (abonados y no abonados) y el peso que cada grupo tiene en los ingresos totales, por tanto, se obtiene ponderando al 80% el tique medio de cursillistas y al 20% el tique medio de cursillistas abonados:

TIQUE MEDIO CURSILLISTAS	€	€ S/IVA	Ponderación	€	€ S/IVA
Tiques medio cursillistas	29,28	24,20	80%		
Tique medio cursillistas abonados	13,28	10,97	20%		
Tique medio Año 2				26,08	21,56
Bonificación primer año concesión				-4,74%	-4,74%
Tique medio Año 1				24,85	20,53

Tabla 12. Tique medio de cursillistas

En la siguiente tabla se pueden consultar todas las tarifas anuales utilizadas por el Ayuntamiento para la proyección económica de los ingresos vinculados directamente a la demanda del servicio:

Tique medio	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Abonados	37,59	39,46	40,17	40,90	41,63
Abonados premium	40,02	42,01	42,76	43,53	44,32
Entrada libre	2,76	2,89	2,94	3,00	3,05
Cursillistas	20,53	21,56	21,94	22,34	22,74

Tabla 13. Tarifas de partida utilizadas por el Ayuntamiento

El año de partida que ha utilizado la Administración contratante es el correspondiente a la segunda anualidad del contrato. Para el año 1 se ha aplicado una bonificación del 4,74% respecto al tique medio del año 2, tal y como recoge el apartado 1.2 del Anexo N° 1 del PCAP.

La aplicación de la fórmula de revisión de precios sobre las tarifas se inicia en la tercera anualidad del contrato, siguiendo la línea contemplada en la de evolución de ingresos recogida en el estudio de viabilidad, a pesar de que el apartado 4º del Anexo N° 2 del PCAP muestra que sería aplicable desde la segunda anualidad del contrato.

En lo que respecta a la evolución de las tarifas a partir de la tercera anualidad, esta Oficina ha considerado aplicar la fórmula de revisión de precios incluida en el Anexo N° 2 del PCAP, y detallada en el apartado II.3 de este informe, que afecta al régimen tarifario de la concesión. Esta fórmula indica que el peso de los gastos no revisables es del 0,1 en tanto por uno.

Por tanto, como en el estudio de viabilidad y en los pliegos se contempla una evolución de los costes concesionales de un 2% anual en concepto de IPC, la evolución de las tarifas afectadas por la fórmula de revisión de precios será de un K_t del 1,8% anual.

RESULTADO DE LA FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS	
Previsión anual de evolución de costes recogida en el estudio de viabilidad	2%
Aplicación de costes revisables según fórmula de revisión de precios recogida en el Anexo N° 2 PCAP sobre la previsión anual de evolución de costes:	0,9 (en tanto por uno)
Resultado aplicación fórmula revisión de precios	Kt = 1,8%

Tabla 14. Cálculo del K_t de la fórmula de revisión de precios

En la siguiente tabla se pueden consultar la previsión de ingresos variables en función de la demanda y de los tiques medios:

Demanda prevista	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Abonados (en 12 meses)	15.789,00	16.620,00	17.451,00	17.800,02	18.156,02
Abonados premium (en 12 meses)	10.807,20	11.376,00	11.944,80	12.183,70	12.427,37
Entrada libre	281.900,00	281.900,00	281.900,00	281.900,00	281.900,00
Cursillistas (en 10 meses)	28.454,40	29.952,00	30.551,04	31.162,06	31.785,30
Tique medio	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Abonados (mensual)	37,59	39,46	40,17	40,90	41,63
Abonados premium (mensual)	40,02	42,01	42,76	43,53	44,32
Entrada libre	2,76	2,89	2,94	3,00	3,05
Cursillistas (mensual)	20,53	21,56	21,94	22,34	22,74
Ingresos previstos	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Abonados	593.544,39	655.871,90	701.061,47	727.954,19	755.878,52
Abonados premium	432.472,51	477.886,02	510.812,36	530.407,13	550.753,54
Entrada libre	776.762,64	815.413,22	830.090,66	845.032,29	860.242,87
Cursillistas	584.288,75	645.644,33	670.411,25	696.128,22	722.831,70
Total ingresos variables por prestación del servicio	2.387.068,29	2.594.815,47	2.712.375,74	2.799.521,83	2.889.706,63

Tabla 15. Resumen de demanda, tique medio por usuario e ingresos previstos¹⁰

- **Otros ingresos variables (Ingresos atípicos)**

Los ingresos atípicos pueden incluir los principales productos que hoy en día se comercializan dentro otras instalaciones: alquiler de espacios deportivos (calles en piscinas), alquiler de servicios de restauración, ingresos de

¹⁰ Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, sin embargo, sus cálculos se efectúan teniendo en cuenta todos los decimales disponibles en la hoja de cálculo utilizada, por lo tanto, algunos resultados de las tablas incorporadas en este informe pueden contener pequeñas desviaciones provocadas por el efecto de dicho redondeo.

vending, entrenamiento personal, cumpleaños, programas escolares de natación, programas de mayores municipales, campamentos, compras de merchandising, servicios extras fisioterapéuticos, que se ofrecen en todos los centros deportivos.

El ayuntamiento ha tomado como referencia el histórico de esta tipología de ingresos y su peso relativo respecto a los ingresos totales, estimando que representen entre un 3% y 4% de la totalidad de ingresos.

En la tabla siguiente se muestra la previsión de ingresos “atípicos” para todo el proyecto concesional:

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Entrenamiento personal	23.800,00	27.078,80	28.504,00	28.504,00	28.504,00	136.390,80
Alquiler de espacios	75.000,00	82.251,86	88.609,92	95.459,47	102.838,49	444.159,74
Subtotal (V+M+C+Va)	42.501,82	47.651,05	50.373,73	51.098,61	51.879,52	243.504,73
<i>Vending (V)</i>	<i>10.200,00</i>	<i>11.514,00</i>	<i>12.120,00</i>	<i>12.120,00</i>	<i>12.120,00</i>	<i>58.074,00</i>
<i>Merchandising (M)</i>	<i>11.551,82</i>	<i>13.039,97</i>	<i>13.726,28</i>	<i>13.726,28</i>	<i>13.726,28</i>	<i>65.770,64</i>
<i>Cumpleaños (C)</i>	<i>8.000,00</i>	<i>8.704,58</i>	<i>9.377,45</i>	<i>10.102,32</i>	<i>10.883,23</i>	<i>47.067,59</i>
<i>Varios (Va)</i>	<i>12.750,00</i>	<i>14.392,50</i>	<i>15.150,00</i>	<i>15.150,00</i>	<i>15.150,00</i>	<i>72.592,50</i>
TOTAL Ing. atípicos	141.301,82	156.981,71	167.487,65	175.062,08	183.222,01	824.055,27

Tabla 16. Ingresos "atípicos" (€)

En relación con los ingresos atípicos, el Ayuntamiento evoluciona todas las subpartidas que los componen a una tasa del 1% anual.

No obstante, esta Oficina ha procedido a ajustar las partidas de “entrenamiento personal” y “alquiler de espacios”, aplicando la fórmula de revisión prevista en el Anexo N° 2 del PCAP, dado que las tarifas de estos servicios se encuentran incluidas en el Anexo VI del PPT y, por tanto, son susceptibles de ser revisadas mediante dicha fórmula.

Como resultado, estas partidas se proyectan con un **incremento anual del 1,8%** (equivalente al 90% de la previsión de evolución de costes) desde la segunda anualidad del contrato, conforme al cálculo del K_t indicado anteriormente.

El resto de los ingresos atípicos, es decir, vending, merchandising, cumpleaños y varios **evolucionarán anualmente al 1%** conforme a lo recogido en el estudio de viabilidad.

- **Aportación pública monetaria**

La metodología empleada para cuantificar esta aportación se basa en un análisis económico-financiero integrado en el estudio de viabilidad que identifica el desfase existente entre los gastos y los ingresos de explotación.

Históricamente, y según los estados de cuentas analizados por el Ayuntamiento, la gestión de piscinas municipales ha supuesto un déficit medio del 39% desde el año 2016 a 2023, considerando únicamente los ingresos tarifarios. Por tanto, el Ayuntamiento ha calculado una aportación pública al proyecto concesional en los mismos porcentajes aproximadamente.

La aportación municipal será máxima y tendrá el carácter de ingreso único de carácter fijo e independiente de la demanda de los usuarios. Asimismo, la aportación pública es susceptible de ser reducida por los licitadores en sus ofertas.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Aportación pública	1.790.000,00	1.822.220,00	1.855.019,96	1.888.410,32	1.922.401,71	9.278.051,98

Tabla 17. Aportación pública máxima (PBL) (€)

El PCAP recoge en su Anexo N° 2 que la aportación pública es revisable según la fórmula incluida en dicho Anexo. En este sentido, esta Oficina ha considerado aplicar dicha fórmula de revisión de precios a la evolución anual de la aportación pública desde la segunda anualidad del contrato.

Tras la aplicación de la fórmula de revisión de precios del PCAP, la aportación evolucionará a un K_t del 1,8% anual¹¹, en lugar del 2% previsto en el estudio de viabilidad.

En base a las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los **5 años** de duración de la concesión se recogen en la tabla siguiente y en el Anexo III de este informe:

¹¹ Se puede consultar el cálculo de K_t en la Tabla 14 del presente informe.

%		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
14,62%	Abonos agua	593.544,39	655.871,90	701.061,47	727.954,19	755.878,52	3.434.310,48
10,65%	Abonos Premium	432.472,51	477.886,02	510.812,36	530.407,13	550.753,54	2.502.331,56
17,57%	Entradas puntuales	776.762,64	815.413,22	830.090,66	845.032,29	860.242,87	4.127.541,69
14,13%	Cursillistas	584.288,75	645.644,33	670.411,25	696.128,22	722.831,70	3.319.304,26
0,58%	(Ing. atípicos): <i>Entrenador personal</i>	23.800,00	27.078,80	28.504,00	28.504,00	28.504,00	136.390,80
1,89%	(Ing. atípicos): <i>Alquiler de espacios</i>	75.000,00	82.251,86	88.609,92	95.459,47	102.838,49	444.159,74
1,04%	(Ing. atípicos): <i>Vending + Merchandising + cumpleaños+ varios</i>	42.501,82	47.651,05	50.373,73	51.098,61	51.879,52	243.504,73
60,49%	Total ingresos variables	2.528.370,11	2.751.797,18	2.879.863,40	2.974.583,91	3.072.928,64	14.207.543,24
39,51%	Aportación pública	1.790.000,00	1.822.220,00	1.855.019,96	1.888.410,32	1.922.401,71	9.278.051,98
39,51%	Total ingresos fijos	1.790.000,00	1.822.220,00	1.855.019,96	1.888.410,32	1.922.401,71	9.278.051,98
100,00%	TOTAL INGRESOS	4.318.370,11	4.574.017,18	4.734.883,36	4.862.994,23	4.995.330,34	23.485.595,23

Tabla 18. Ingresos totales del concesionario (€)

Los ingresos variables y de origen privado suponen el 60,49 % de los ingresos totales de la concesión, siendo los ingresos más relevantes en la economía del contrato. Por su parte, los ingresos fijos suponen el 39,51% restante, coincidiendo con la aportación pública exclusivamente. Los **ingresos totales** a lo largo de la vigencia de la concesión ascienden a **23.485.595,23** euros.

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

2. Inversiones

La concesión analizada está planteada con una inversión asociada que se prevé se inicie por el concesionario a la firma del nuevo contrato y que ha sido estimada por el Ayuntamiento de Salamanca en **1.600.000 euros** más IVA, con el objetivo de mejorar la eficiencia en el funcionamiento de las instalaciones objeto de contrato.

Las inversiones a realizar se desglosan en los siguientes conceptos cuyo detalle se puede consultar en el Anexo 1 del estudio de viabilidad:

- Inversión en la realización de obras de mejora y puesta a punto de las piscinas de Aldehuela, piscinas de Garrido, piscinas de Rosa Colorado, piscinas de Pizarrales, piscinas de Tejares y de las piscinas El Helmántico, por un importe total de 1.421.556,00 euros.

- Inversión en el acondicionamiento de los Centros San José y Alamedilla, para mejorar las prestaciones de las salas y zonas de entrenamiento, destinadas al trabajo fitness en seco, por un importe de 83.444,00 euros.
- Inversión de equipamiento deportivo. Equipamiento para reponer en las salas de fitness de San José y/o, equipamiento de fitness acuático para San José y para instalar en las salas de seco de La Alamedilla, por un importe de 95.000,00 euros.

En cuanto a la amortización de los activos, la Administración ha considerado la amortización lineal de los mismos en cinco años, a pesar de que contemplan 10 años de duración del contrato.

Los pliegos que rigen la licitación consideran que el importe de la inversión o el que, en su caso, proponga el licitador en su oferta, es un importe mínimo para el licitador dado que se integra como uno de los criterios de adjudicación del contrato de concesión.

3. Estimación de costes

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

- **Gastos de personal.** Esta partida corresponde al coste del personal directamente vinculado con la prestación del servicio, cuya estimación se ha efectuado conforme a lo establecido en el “*Convenio colectivo para el sector de piscinas e instalaciones deportivas de Salamanca y su provincia*” y teniendo en cuenta la información relativa al personal a subrogar y la plantilla mínima exigida en los pliegos.

La estimación de esta partida incluye el salario bruto y las cotizaciones preceptivas a la Seguridad Social.

Según recoge el estudio de viabilidad, el personal mínimo requerido se corresponde con las categorías profesionales que se recogen en la tabla siguiente:

Tipo de puesto	Categoría profesional	Personas por categoría profesional	Coste salarial total por tipo de puesto del personal subrogable
Administrativo	Grupo 2	1	28.380,04
Aux Administrativo	Grupo 2	2	65.292,47
Taquillero	Grupo 2	33	399.247,77
Técnico Deportes	Grupo 1	1	40.050,00
Técnico Director	Grupo 1	1	56.062,76
Fisioterapeuta	Grupo 1	10	198.473,99
Monitor	Grupo 1	37	631.087,82
Socorrista	Grupo 1	35	210.546,86
Encargado Mantenimiento	Grupo 3	1	38.172,99
Encargado Limpieza	Grupo 3	1	27.035,68
Oficial 1º Mantenimiento	Grupo 3	1	32.372,80
Oficial 2º Mantenimiento	Grupo 3	3	82.812,38
Limpiador	Grupo 3	33	364.453,49
Celador	Grupo 3	2	35.599,74
Peón	Grupo 3	2	37.300,13
		TOTAL	2.246.888,92

Tabla 19. Costes laborales por categoría (€)

En relación con la determinación del número de efectivos por categoría profesional, resulta necesario señalar que la mayor parte del personal incluido en la tabla precedente presta servicios en régimen de jornada a tiempo parcial y/o de carácter estacional (campañas de verano o invierno). Igualmente, y dado que ostentan la condición de trabajadores fijos discontinuos, deben ser considerados, a todos los efectos, como personal susceptible de subrogación.

Como el inicio del contrato será 2027 y el convenio de aplicación no contempla tablas salariales para este ejercicio, el Ayuntamiento ha considerado que las retribuciones se incrementarían en una tasa del 2,95% sobre las vigentes en 2026, para el primer año de contrato.

	Euros
Estimación gastos de personal	2.246.888,92
Revalorización a 2027	+2,95%
Estimación gastos de personal para primer ejercicio de la concesión	2.313.203,85

Tabla 20. Costes laborales para el primer año de contrato (€)

Además, el Ayuntamiento de Salamanca ha previsto un incremento anual de los costes de personal del 2% desde la segunda anualidad en concepto de evolución del IPC.

En la tabla siguiente se puede consultar la previsión completa de costes de personal para todo el periodo concesional:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Gastos de personal	2.313.203,85	2.359.467,92	2.406.657,28	2.454.790,43	2.503.886,23	12.038.005,71

Tabla 21. Costes laborales para toda la duración de la concesión (€)

De acuerdo con el modelo económico, el coste acumulado correspondiente al personal durante la totalidad del periodo concesional asciende a **12.038.005,71 euros**, lo que representa el **55,95%** de los costes concesionales.

- **Gastos de mantenimiento y limpieza:** Incluyen los trabajos destinados a la conservación de las instalaciones, cuya estimación ha realizado el Ayuntamiento con base a los importes incurridos en ejercicios anteriores¹². El coste total asciende a 342.720 euros en la primera anualidad, al que se le aplicará una evolución del 2,00% anual para el resto de las anualidades, resultando un importe total de **1.783.528,64 euros** en la duración de la concesión, lo que representa un **8,29%** del coste concesional total.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Limpieza	72.000,00	73.440,00	74.908,80	76.406,98	77.935,12	374.690,89
Legionela y control plagas	72.000,00	73.440,00	74.908,80	76.406,98	77.935,12	374.690,89
Mantenimiento	120.720,00	123.134,40	125.597,09	128.109,03	130.671,21	628.231,73
Contra incendios	78.000,00	79.560,00	81.151,20	82.774,22	84.429,71	405.915,13
TOTAL gastos de mant. y limpieza	342.720,00	349.574,40	356.565,89	363.697,21	370.971,15	1.783.528,64

Tabla 22. Gastos de mantenimiento y limpieza (€)

- **Gastos de suministros:** Comprende los gastos derivados del consumo de teléfono, energía eléctrica, agua y combustibles. El coste para el primer año de la concesión también ha sido estimado con base a los importes incurridos en ejercicios anteriores y estimando una evolución del 2,00% para el resto de las anualidades. Se obtiene un coste total de **2.926.086,07 euros**, que representa el **13,60%** de los costes totales concesionales.

¹² Apartado 6.3 "Fundamentos de los gastos" del estudio de viabilidad.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Teléfono	12.840,00	13.096,80	13.358,74	13.625,91	13.898,43	66.819,88
Agua	134.616,00	137.308,32	140.054,49	142.855,58	145.712,69	700.547,07
Electricidad	236.592,00	241.323,84	246.150,32	251.073,32	256.094,79	1.231.234,27
Combustibles	178.224,00	181.788,48	185.424,25	189.132,73	192.915,39	927.484,85
TOTAL suministros	562.272,00	573.517,44	584.987,79	596.687,54	608.621,30	2.926.086,07

Tabla 23. Gastos de suministros (€)

- **Servicios profesionales:** incluye los costes de pólizas de seguros de responsabilidad civil, auditorías externas y de gestorías y riesgos laborales. El Ayuntamiento también ha estimado el coste para la primera anualidad a partir de los costes de ejercicios anteriores en 64.080,00 euros y ha aplicado una evolución del 2,00% para el resto de las anualidades. El coste total asciende a **333.474,89 euros**, que representa un **1,55%** del coste concesional total.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Seguro RC	12.000,00	12.240,00	12.484,80	12.734,50	12.989,19	62.448,48
Auditoría	19.200,00	19.584,00	19.975,68	20.375,19	20.782,70	99.917,57
Gestoría / Riesgo Lab.	32.880,00	33.537,60	34.208,35	34.892,52	35.590,37	171.108,84
TOTAL Serv. profes.	64.080,00	65.361,60	66.668,83	68.002,21	69.362,25	333.474,89

Tabla 24. Gastos correspondientes a servicios profesionales (€)

- **Tributos:** incluye los costes correspondientes a impuestos, tasas y tributos que no gravan el beneficio y que tendrá que soportar el concesionario. El coste para el primer año de la concesión también se ha estimado en base a los importes incurridos de ejercicios anteriores y aplican la misma proyección del 2,00% para el resto de las anualidades. Se obtiene así un coste total de **379.374,53 euros**, que representa el **1,76%** de los costes totales concesionales.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Tributos	72.900,00	74.358,00	75.845,16	77.362,06	78.909,30	379.374,53

Tabla 25. Gastos correspondientes a tributos (€)

- **Otros gastos:** incluye los gastos correspondientes a material de oficina, aprovisionamientos, formación del personal y otros gastos como alquileres de equipamientos inventariables como tornos, fregadoras y almacenes, entre otros y gastos de publicidad. El coste para el primer año de la concesión también lo han estimado basándose en los importes incurridos de ejercicios anteriores y estimando también la misma proyección del 2,00% para el resto

de las anualidades. El coste total así obtenido asciende a **1.785.089,86 euros**, que representa el **8,30%** de los costes totales concesionales:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Material Oficina	12.000,00	12.240,00	12.484,80	12.734,50	12.989,19	62.448,48
Otros Gastos	132.120,00	134.762,40	137.457,65	140.206,80	143.010,94	687.557,79
Aprovisionamientos	174.000,00	177.480,00	181.029,60	184.650,19	188.343,20	905.502,99
Formación	24.900,00	25.398,00	25.905,96	26.424,08	26.952,56	129.580,60
TOTAL Otros gastos	343.020,00	349.880,40	356.878,01	364.015,57	371.295,88	1.785.089,86

Tabla 26. Otros gastos

- **Gastos generales:** Se consideran como costes indirectos los gastos de estructura no directamente relacionados con el servicio a prestar. La Administración contratante ha estimado esta partida como el 10% de los gastos de la concesión.

La partida de Gastos generales evolucionara anualmente en la misma proporción que el resto de costes de los que depende, es decir, un 2,00% anual en concepto de IPC. Se obtiene un importe total de gastos generales de **1.924.555,97 euros**, que representa el **8,95 %** de los costes totales concesionales

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Gastos generales	369.819,58	377.215,98	384.760,30	392.455,50	400.304,61	1.924.555,97

Tabla 27. Gastos generales (€)

- **Gastos denominados “Amortización Capex”:** En el ámbito del presente contrato de concesión, el Ayuntamiento ha considerado una partida de gastos denominada *Capex (Capital Expenditure)* que se refiere en este caso, a “*Capex de mantenimiento*”, es decir, a las inversiones necesarias para conservar en condiciones adecuadas las instalaciones, equipamientos y maquinaria, evitando que su deterioro afecte a la continuidad, calidad y normal operatividad del servicio concesionado. La cuantificación del Capex se estima en un 1,8% de la totalidad de ingresos previstos anualmente, partiendo desde la segunda anualidad del contrato. Estos importes han sido considerados tanto en el estudio de viabilidad como en el apartado 6º del informe técnico complementario del Servicio de gestión, explotación y mantenimiento de las Piscinas Municipales de Salamanca de 17 de abril de 2026¹³, como una partida de gasto, y así ha sido mantenida en este análisis realizado por esta Oficina.

¹³ Informe técnico remitido por el Ayuntamiento de Salamanca en respuesta al requerimiento de información remitido por esta Oficina el 31 de marzo de 2026.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	TOTAL
Gastos "Capex"	--	82.332,31	85.227,90	87.533,90	89.915,95	345.010,05

Tabla 28. Gastos "Capex" (€)

Al estar directamente relacionados con los ingresos totales, esta partida tendrá la misma evolución anual que éstos.

- **Otros costes.** La Administración ha computado también los costes de financiación y las amortizaciones.¹⁴
- En cuanto a la **evolución esperada de los costes**, en los datos económicos incluidos en el estudio de viabilidad, ya se ha indicado que el Ayuntamiento ha estimado un incremento de costes anual del 2% para todas las partidas coste excepto para la partida de "Gastos Capex", la cual evolucionará de la misma forma que la totalidad de ingresos a los que se referencia.

En base a todo lo anterior, los **costes totales** a lo largo de la concesión, según la información aportada por la Administración contratante, ascienden a **21.515.125,72 euros**, cuyo detalle y desglose se puede consultar en el Anexo II del presente informe

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

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

¹⁴ Como después se analizará con más detalle, esta Oficina ha excluido de la estructura de costes concesionales, a efectos de determinar los flujos de caja, los costes de financiación, las amortizaciones y el beneficio industrial, 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.

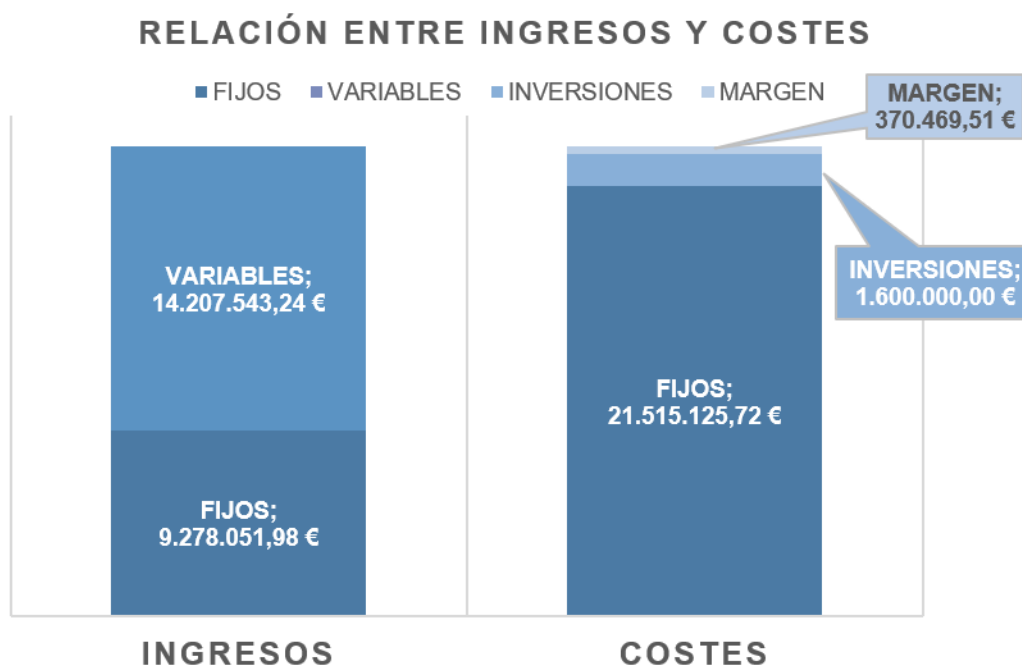


Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes según su naturaleza

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

4.1. 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. De acuerdo con dicho precepto la tasa de descuento aplicable será del **5,34%**:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
dic-25	ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-28
3,27	3,27	3,18	3,39	3,45	3,48
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,34%

Tabla 29. Cálculo de la tasa de descuento aplicable

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

El artículo 29 de la LCSP, en su apartado 6 indica que “Si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en

cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos. Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión”.

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

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

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

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

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

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

donde:

t son los años medidos en números enteros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluado el escenario base ajustado por esta oficina, en coherencia con la documentación facilitada por el Ayuntamiento de Salamanca acerca de este proyecto concesional, **el periodo de recuperación de las inversiones se alcanza en el año 5**, tal y como puede observarse en el Anexo IV.

En conclusión, siendo 5 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 RD 55/2017, **no estaría fundamentado establecer un periodo de duración para este contrato superior a 5 años.**

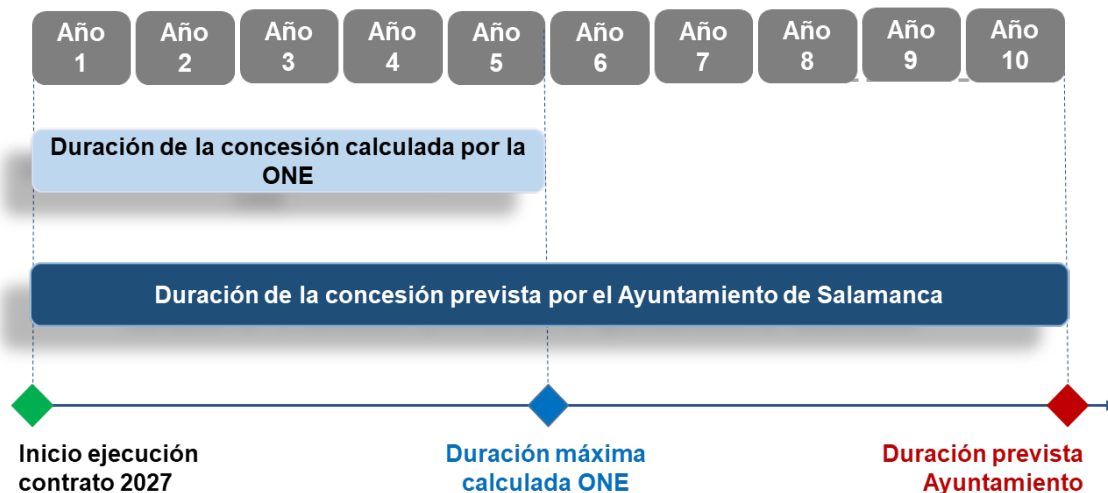


Ilustración 2. Hitos principales de la concesión

5. Resultado del análisis realizado por la ONE

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

5.1. Escenario Base Ajustado

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

- El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) prevé la revisión de precios en su cláusula 18.3 y en su Anexo N° 2, a partir de la segunda anualidad del contrato. Dicha revisión resulta de aplicación tanto al canon o aportación pública anual como a las tarifas recogidas en el Anexo VI del PPT.

En aplicación de las citadas previsiones del PCAP, esta Oficina ha considerado ajustar las estimaciones de ingresos correspondientes tanto a las tarifas como a la aportación pública, mediante la aplicación de la fórmula de revisión de precios establecida en el Anexo N° 2 y reproducida en el apartado II.3 del presente informe. Este ajuste tiene en cuenta que la evolución de todos los costes (excepto “Gastos Capex”) prevista por el Ayuntamiento se sitúa en el 2% anual y que la evolución de los ingresos se realiza desde la tercera anualidad.

Cabe recordar que el Ayuntamiento ha estimado los importes del tique medio para el segundo año, ya que para el primer año aplica un descuento del

4,74% sobre el tique medio del segundo año. Este es el motivo para que la aplicación de la revisión de precios se haga en el tercer año.

El resultado del **Kt así obtenido es 1,8%**.

- A su vez, tras el análisis de la composición de los ingresos calificados como “atípicos”, esta Oficina ha considerado procedente su desagregación en dos subgrupos diferenciados, al haberse identificado determinadas partidas incluidas en el Anexo VI del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) que resultan susceptibles de ser objeto de aplicación de la fórmula de revisión de precios antes citada.

En este sentido, se establece el siguiente tratamiento:

- Por un lado, los ingresos derivados de “entrenamiento personal” y del “alquiler de espacios”, al encontrarse expresamente recogidos en el Anexo VI del PPT como ingresos tarifarios, se someterán al mismo régimen de evolución que el resto de los ingresos tarifarios (1,8%).
 - Por otro lado, el resto de los ingresos atípicos, (*vending, merchandising, celebración de cumpleaños y otros conceptos de naturaleza análoga*), mantendrán la senda de evolución contemplada en el estudio de viabilidad económico-financiera, es decir, un incremento del 1% anual desde la segunda anualidad del contrato.
- Se ha actualizado financieramente los flujos previstos en el proyecto aplicando la tasa de descuento, calculada en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española al **5,34%**, tal y como se detalla en el apartado IV.4.1 del presente informe.
 - El Ayuntamiento de Salamanca ha incluido como parte de la estructura de costes del proyecto los gastos financieros asociados al préstamo que prevé podría obtener el futuro contratista para financiar las inversiones previstas. Desde esta Oficina se ha procedido a excluir esta partida del modelo económico del contrato, de acuerdo con el artículo 10 del Real Decreto 55/2017.
 - Como resultado de los ajustes anteriores, se ha corregido el periodo de duración de la concesión a 5 años, de conformidad con el artículo 10 del RD 55/2017, como se desarrolla en el apartado IV.4.2. y calculado los flujos de caja descontados para dicha duración total del contrato.

En base a las hipótesis descritas, en este escenario base ajustado por la Oficina, este proyecto concesional alcanzaría en sus 5 años de duración los parámetros

económico-financieros¹⁵ que se resumen en las siguientes tablas y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo IV:

1.970.469,51	RESULTADO OPERATIVO
8,39%	RENTABILIDAD OPERATIVA
62.534,70	VAN
5 años	PAY-BACK DESCONTADO
1,58%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
6,61%	TIR

Tabla 30. Resultados del Escenario Base Ajustado

5.2. Escenario Punto muerto

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

Para calcular el punto muerto del proyecto concesional reduciendo los ingresos 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 reducida de los ingresos, concretamente del 0,52%**, para llegar a este punto muerto, por lo que el **escenario base ajustado** coincide prácticamente con el escenario punto muerto.

1.897.216,24	RESULTADO OPERATIVO
8,10%	RENTABILIDAD OPERATIVA
0,00	VAN
5 años	PAY-BACK DESCONTADO
1,27%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,34%	TIR

Tabla 31. Indicadores financieros del escenario punto muerto de reducción demanda

¹⁵ La tasa de descuento aplicada para su cálculo se determina en el apartado siguiente de este informe.

5.3. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Esta Oficina ha considerado oportuno reproducir el análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario efectuado por el Ayuntamiento de Salamanca en su estudio de viabilidad, tomando como referencia los mismos escenarios alternativos definidos por dicho organismo, si bien partiendo del escenario base previamente ajustado por esta Oficina.

En consecuencia, se han mantenido los distintos niveles de demanda del servicio contemplados, incorporando los ingresos de usuarios correspondientes al escenario base ajustado por esta Oficina, así como al punto muerto y a los escenarios alternativos optimista y pesimista planteados por el Ayuntamiento. Dichos escenarios se configuran, respectivamente, a partir de un incremento del 7 % y de una disminución del 15 % de los ingresos variables. No obstante, esta Oficina ha incluido un segundo escenario pesimista con una disminución del 7% de los ingresos variables para poder dar una mejor visión de la evolución gráfica de la TIR.

A partir de este ejercicio de sensibilidad se obtienen los principales parámetros económico-financieros¹⁶, cuyos resultados se sintetizan en la tabla y el gráfico que se presentan a continuación:

Escenarios	Ingresos variables	Variación de los ingresos de demanda	TIR	VAN	Periodo recuperación inversión
Escenario pesimista Ayto.	12.076.411,76	-15,00%	n/d	-1.756.765,35	--
Escenario pesimista ONE	13.213.015,22	-7,00%	-12,68%	-786.471,99	--
Escenario Punto muerto	14.134.289,98	-0,52%	5,34%	0,00€	--
Escenario Base ajustado	14.207.543,24	0,00%	6,61%	62.534,70	5 años
Escenario optimista Ayto.	15.202.071,27	+7,00%	22,45%	911.541,40	4 años

Tabla 32. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

¹⁶ Aplicando la tasa de descuento que se estudia en el apartado IV.4.1 de este informe.

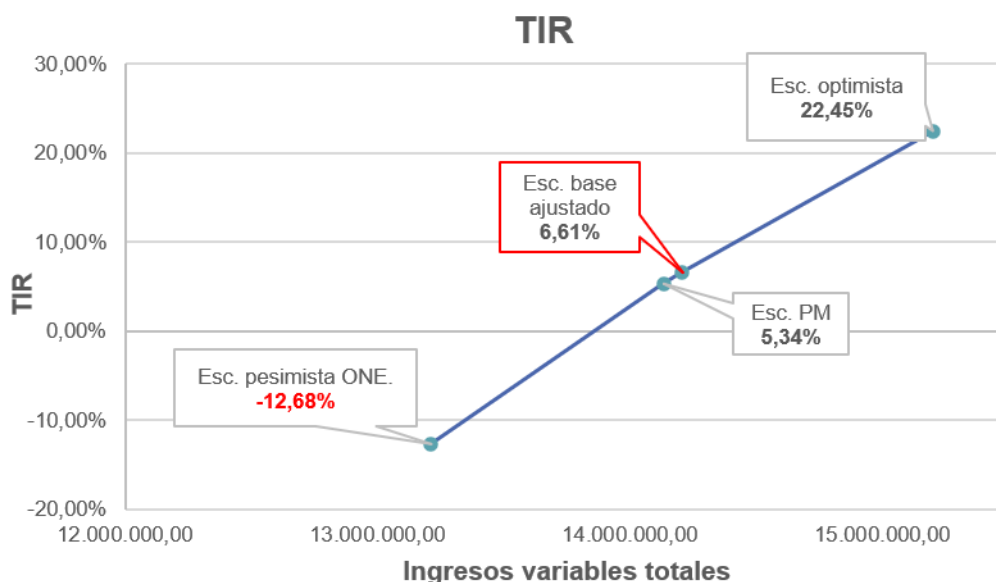


Gráfico 2. Sensibilidad de la Tasa interna de retorno (TIR) ante variaciones de los ingresos variables

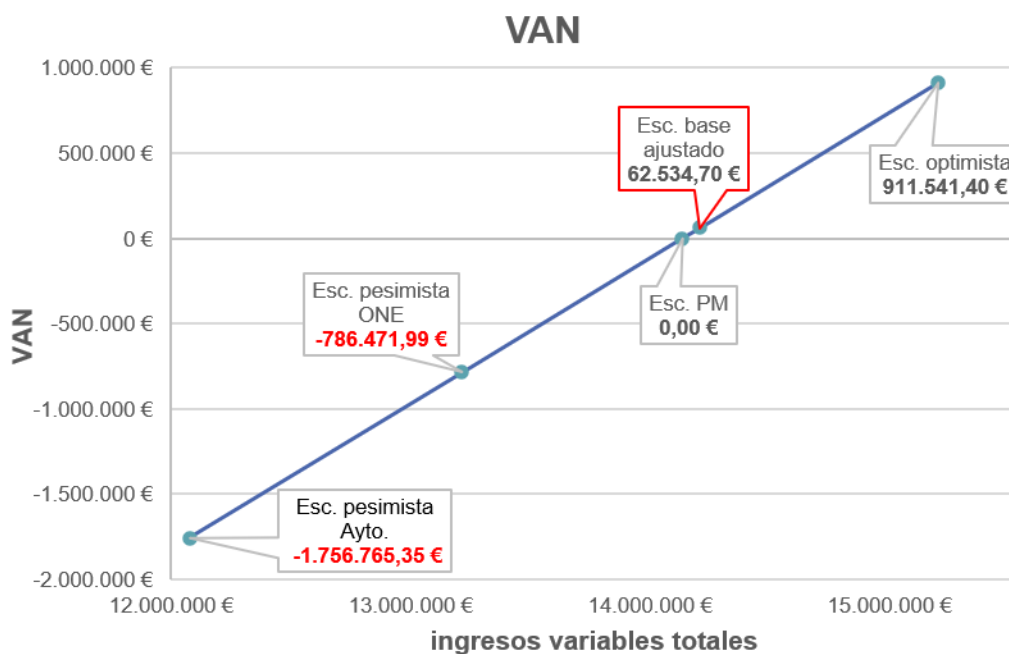


Gráfico 3. Sensibilidad del Valor Actual Neto (VAN) ante variaciones de los ingresos variables

En las tablas y gráficos anteriores se observa la posible repercusión que tendría en los indicadores de TIR y VAN, así como en el período de recuperación de la inversión, la variación de los ingresos vinculados a la demanda conforme a los escenarios planteado por el Ayuntamiento de Salamanca.

Del análisis de los resultados obtenidos se desprende que eventuales desviaciones respecto de las previsiones de demanda podrían dar lugar a variaciones de cierta relevancia en los principales indicadores económico-financieros del proyecto concesional. Asimismo debe considerarse que el escenario base o escenario tipo planteado inicialmente por el Ayuntamiento y posteriormente ajustado por esta Oficina se sitúa en un nivel muy próximo al umbral de viabilidad económica de la concesión. En este contexto, una disminución de tan solo el 0,52 % de los ingresos variables previstos comprometería de manera significativa la sostenibilidad económica-financiera del proyecto concesional.

Adicionalmente, considerando que los servicios objeto de la concesión presentan una acusada estacionalidad vinculada al periodo estival de funcionamiento de las piscinas de verano así como una elevada dependencia de la variabilidad de las condiciones climatológicas, cabe concluir que la probabilidad de incurrir en escenarios de rentabilidad negativa no puede considerarse desdeñable, al situarse el punto muerto del proyecto concesional en un nivel muy próximo al escenario base ajustado. Todo ello a pesar de la tendencia históricamente creciente en el número de usuarios registrada en los últimos ejercicios

6. Análisis de transferencia de riesgo operacional

El artículo 5.1 del Reglamento (CE) 1370/2007 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, dispone que será la regulación comunitaria de concesiones la que determine si concurre o no la naturaleza jurídica concesional de los contratos de transporte. En particular, debe mencionarse aquí el artículo 5.1 de la Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión, precepto que fue transpuesto de forma prácticamente idéntica en la legislación española.

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

Siguiendo este último precepto, la transferencia al concesionario del riesgo operacional en la explotación de un servicio debe abarcar el riesgo de demanda o de suministro, o ambos, entendiendo por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real del servicio objeto del contrato y el riesgo de suministro el

relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

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

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

En el contrato objeto de estudio, y tras el análisis efectuado por esta Oficina de la demanda prevista, así como de los ingresos y costes en base a las hipótesis ya descritas junto con la configuración de la aportación pública municipal, 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 y dependientes de la demanda, alcanzando un 60,49% del total de ingresos, frente al 39,51% de ingresos fijos y de origen municipal. Sin embargo, la totalidad de los costes tienen naturaleza fija.
- En cuanto a las **inversiones** que el concesionario tiene obligación de realizar, se debe señalar que deben ejecutarse al inicio de la concesión.
- Del **análisis de los escenarios de punto muerto y base ajustado**, se observa que, con una disminución del volumen de ingresos vinculados a los usuarios de las instalaciones del 0,52% sobre el escenario base ajustado, el concesionario no alcanzaría a recuperar la inversión realizada.

En consecuencia, se considera que con la configuración de este contrato **se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista**, fundamentalmente del **riesgo de demanda**, para configurar una naturaleza jurídica concesional, debido a la posibilidad de que la demanda de los servicios se sitúe por debajo del mencionado punto muerto y dado que la totalidad de los costes tiene naturaleza fija, frente a unos ingresos mayoritariamente de naturaleza variable, lo que implica que el concesionario depende de la consecución de los ingresos variables para poder recuperar las inversiones realizadas y los costes incurridos.

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

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

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

En el PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes entre los que se encuentra la oferta económica a la baja de la aportación pública municipal y el incremento de la inversión mínima obligatoria. A este respecto, se ha analizado el impacto de diferentes bajadas de la aportación pública en combinación con incrementos en la inversión ofertadas por los licitadores en sus propuestas y dejando el resto de los criterios de adjudicación constantes.

En las tablas y gráficos mostrados a continuación, se recoge un análisis del impacto que tendría en la TIR del proyecto concesional las posibles bajas de la aportación pública municipal e incrementos de la inversión mínima obligatoria en las ofertas de los licitadores:

Bajadas aport. pública/ Incrementos inversión	0,00%	-0,20%	-0,40%	-0,79%	-1,00%
0,00%	6,61%	6,29%	5,97%	5,34%	4,99%
2,00%	5,95%	5,63%	5,32%	4,70%	4,36%
3,92%	5,34%	5,02%	4,71%	4,10%	3,76%
6,00%	4,69%	4,38%	4,07%	3,47%	3,13%

Tabla 33. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional (TIR)

Del examen de la tabla precedente se constata que, manteniéndose inalteradas el resto de las variables del modelo económico-financiero, **una disminución de la aportación pública del 0,79 %** o, alternativamente, **un incremento de la inversión inicial del 3,92 %**, determinaría que la Tasa Interna de Retorno (TIR)

del proyecto concesional coincidiera con la tasa de descuento empleada en el análisis, fijada en el 5,34 %, resultando, en consecuencia, un Valor Actual Neto (VAN) nulo.

En otros términos, la eventual adjudicación del contrato bajo condiciones menos favorables que las anteriormente señaladas implicaría que el concesionario no alcanzaría la recuperación íntegra de las inversiones y costes asumidos, comprometiéndose la sostenibilidad económico-financiera de la concesión, de acuerdo con la información facilitada en el expediente.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Teniendo en cuenta el análisis efectuado, procede realizar la evaluación del proyecto basada en la razonabilidad de la rentabilidad relacionada con el nivel de riesgo que deberá asumir el concesionario.

El proyecto se ha evaluado en términos de TIR y VAN, alcanzando una TIR del 6,61% y un VAN de 62.534,70 en el escenario base ajustado para el período de duración de la concesión de 5 años.

Teniendo en cuenta la información obtenida en el análisis de sensibilidad de la rentabilidad, de acuerdo con los datos facilitados por el Ayuntamiento de Salamanca y los ajustes realizados por esta Oficina, la ejecución del proyecto concesional, conforme a los escenarios evaluados, podría situarse en un rango de valores de TIR inferiores a la tasa de descuento (5,34%) y el 22,45%, 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 siguiente ¹⁷:

¹⁷ Esta información puede consultarse en: <https://www.bde.es/wbe/es/areas-actuacion/central-balances/bases-de-datos-y-aplicaciones/bbdd-datos-publicas-informacion-sectores/>

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	-23,22	-6,1	1,96
2021	-8,22	1,74	13,1
2022	-7,5	2,52	14,09
2023	-5,22	4,03	16,23
2024	-4,26	4,93	16,59
Media últimos 10 años	-10,23	1,11	10,58
Media últimos 9 años (sin 2020)	-8,78	1,91	11,53

Tabla 34. Ratio Sector de actividad (CNAE): R391 Actividades deportivas. Fuente: *Central de Balances del Banco de España*

A la vista de la tabla anterior, la TIR del 6,61% que se ha obtenido en el análisis realizado del escenario base ajustado del proyecto, se sitúa entre el segundo y tercer cuartil en cada uno de los últimos 10 años disponibles (excepto el año 2020¹⁸) y en el rango de sus medias para dicho periodo, respecto a este sector de actividad económica. Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Salamanca, cabe considerar que la rentabilidad económico-financiera del proyecto se encuentra en un **rango de rentabilidad razonablemente equilibrada con el riesgo asumido en la concesión durante los 5 años** de plazo máximo de la misma.

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.7 de este informe

¹⁸ Anualidad afectada por las restricciones impuestas por la pandemia mundial del Covid 19.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Salamanca y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del *“Concesión de servicios por la que se gestionarán las piscinas municipales de la ciudad de Salamanca”*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la documentación aportada y las estimaciones tanto de demanda e ingresos como de costes, con las cuestiones puestas de manifiesto a lo largo de este informe, se considera que han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.
- En cuanto al plazo previsto para el contrato, con base en lo dispuesto en los apartados 6 y 9 del artículo 29 de la LCSP, así como en el artículo 10 del RD 55/2017, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, **no estaría justificada una duración de la concesión superior a 5 años.**
- Respecto al riesgo operacional que debe asumir el contratista, puede concluirse que, de acuerdo con la información facilitada, **se aprecia transferencia de riesgo operacional suficiente, especialmente del riesgo de demanda**, para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación sea la correspondiente a un contrato de concesión. Se ha llegado a esta conclusión porque, conforme a los análisis realizados en este informe, en condiciones normales de funcionamiento el concesionario no tiene garantizado recuperar los costes en que haya incurrido como consecuencia de la explotación del servicio, apreciando **que la posibilidad de incurrir en pérdidas no resulta meramente nominal y desdeñable.**
- 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 Ayuntamiento de Salamanca.

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 12 de marzo de 2026:
 - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
 - Memoria explicativa objeto del contrato.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato.
 - Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
 - Informe de precios.
 - Informe Servicio Deportes, Junta Consultiva.
 - Informe Técnico Deportes Complementario.

2. Documentación adicional facilitada el día 20 de abril de 2026:
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional, (informe del Servicio de Deportes)
 - Estudio de viabilidad Económico-financiera corregido.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares corregido

3. Documentación adicional facilitada el 21 de mayo de 2026
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional, (Informe complementario Servicio Deportes).
 - Memoria Informe viabilidad económica Piscinas.
 - Oficio Alcalde.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	21.515.125,72	Costes Fijos	4.068.015,43	4.231.708,05	4.317.591,15	4.404.544,41	4.493.266,67
55,95%	12.038.005,71	Gastos de personal	2.313.203,85	2.359.467,92	2.406.657,28	2.454.790,43	2.503.886,23
1,74%	374.690,89	Limpieza	72.000,00	73.440,00	74.908,80	76.406,98	77.935,12
1,74%	374.690,89	PRL, legionela y control plagas	72.000,00	73.440,00	74.908,80	76.406,98	77.935,12
2,92%	628.231,73	Mantenimiento	120.720,00	123.134,40	125.597,09	128.109,03	130.671,21
1,89%	405.915,13	Contra incendios	78.000,00	79.560,00	81.151,20	82.774,22	84.429,71
0,31%	66.819,88	Teléfono	12.840,00	13.096,80	13.358,74	13.625,91	13.898,43
3,26%	700.547,07	Agua	134.616,00	137.308,32	140.054,49	142.855,58	145.712,69
5,72%	1.231.234,27	Electricidad	236.592,00	241.323,84	246.150,32	251.073,32	256.094,79
4,31%	927.484,85	Combustibles	178.224,00	181.788,48	185.424,25	189.132,73	192.915,39
0,29%	62.448,48	Seguro RC	12.000,00	12.240,00	12.484,80	12.734,50	12.989,19
0,46%	99.917,57	Auditoría	19.200,00	19.584,00	19.975,68	20.375,19	20.782,70
0,80%	171.108,84	Gestoría / Riesgo Lab	32.880,00	33.537,60	34.208,35	34.892,52	35.590,37
1,76%	379.374,53	Tributos	72.900,00	74.358,00	75.845,16	77.362,06	78.909,30
0,29%	62.448,48	Material Oficina	12.000,00	12.240,00	12.484,80	12.734,50	12.989,19
3,20%	687.557,79	Otros Gastos	132.120,00	134.762,40	137.457,65	140.206,80	143.010,94
4,21%	905.502,99	Aprovisionamientos	174.000,00	177.480,00	181.029,60	184.650,19	188.343,20
0,60%	129.580,60	Formación	24.900,00	25.398,00	25.905,96	26.424,08	26.952,56
8,95%	1.924.555,97	Gastos generales	369.819,58	377.215,98	384.760,30	392.455,50	400.304,61
1,60%	345.010,05	Gastos capex	--	82.332,31	85.227,90	87.533,90	89.915,95

ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
60,49%	14.207.543,24	Ingresos variables	2.528.370,11	2.751.797,18	2.879.863,40	2.974.583,91	3.072.928,64
14,62%	3.434.310,48	Abonos agua	593.544,39	655.871,90	701.061,47	727.954,19	755.878,52
10,65%	2.502.331,56	Abonos Premium	432.472,51	477.886,02	510.812,36	530.407,13	550.753,54
17,57%	4.127.541,69	Entradas puntuales	776.762,64	815.413,22	830.090,66	845.032,29	860.242,87
14,13%	3.319.304,26	Cursillistas	584.288,75	645.644,33	670.411,25	696.128,22	722.831,70
0,58%	136.390,80	(Ing. atípicos) Entrenador personal	23.800,00	27.078,80	28.504,00	28.504,00	28.504,00
1,89%	444.159,74	(Ing. atípicos) Alquiler de espacios	75.000,00	82.251,86	88.609,92	95.459,47	102.838,49
1,04%	243.504,73	(Ing. atípicos) Vending + Merchandising + cumpleaños+ varios	42.501,82	47.651,05	50.373,73	51.098,61	51.879,52
39,51%	9.278.051,98	Ingresos Fijos	1.790.000,00	1.822.220,00	1.855.019,96	1.888.410,32	1.922.401,71
39,51%	9.278.051,98	Aportación municipal	1.790.000,00	1.822.220,00	1.855.019,96	1.888.410,32	1.922.401,71

ANEXO IV. ESCENARIO BASE AJUSTADO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del periodo de concesión	Año	Año	Año	Año	Año
				1	2	3	4	5
100,00%	23.485.595,23	Ingresos Previstos	0,00	4.318.370,11	4.574.017,18	4.734.883,36	4.862.994,23	4.995.330,34
60,49%	14.207.543,24	Ingresos Variables	0,00	2.528.370,11	2.751.797,18	2.879.863,40	2.974.583,91	3.072.928,64
39,51%	9.278.051,98	Ingresos Fijos	0,00	1.790.000,00	1.822.220,00	1.855.019,96	1.888.410,32	1.922.401,71
100,00%	-21.515.125,72	Costes Previstos	0,00	-4.068.015,43	-4.231.708,05	-4.317.591,15	-4.404.544,41	-4.493.266,67
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-21.515.125,72	Costes Fijos	0,00	-4.068.015,43	-4.231.708,05	-4.317.591,15	-4.404.544,41	-4.493.266,67

1.970.469,51	Resultado oper.	0,00	250.354,68	342.309,13	417.292,21	458.449,82	502.063,67
8,39%	Rentab. operativa		5,80%	7,48%	8,81%	9,43%	10,05%
-1.600.000,00	Amortización	0,00	-320.000,00	-320.000,00	-320.000,00	-320.000,00	-320.000,00
370.469,51	Rdo. Oper. Neto	0,00	-69.645,32	22.309,13	97.292,21	138.449,82	182.063,67
1,58%	Rentab. Oper. Neta		-1,61%	0,49%	2,05%	2,85%	3,64%
Tasa Dto.	5,34%						
1.970.469,51	Flujos de caja Operativos	0,00	250.354,68	342.309,13	417.292,21	458.449,82	502.063,67
-1.600.000,00	Inversiones	-1.600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
370.469,51	Flujos de Caja con inversión	-1.600.000,00	250.354,68	342.309,13	417.292,21	458.449,82	502.063,67
62.534,70	Flujos de caja descontados	-1.600.000,00	237.663,45	308.483,44	356.993,52	372.321,87	387.072,42
	F. Caja acum. y descontados	-1.600.000,00	-1.362.336,55	-1.053.853,11	-696.859,59	-324.537,71	62.534,70