

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

25017

**Concesión de servicios para la ejecución de obra para la gestión
y otros servicios del Polideportivo de Galtzaraborda y piscinas
de Fandería y Beraun**

Ayuntamiento de Errenteria

Septiembre 2025

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 14/2025

Nº Expediente órgano solicitante: Nº 2023OZER0028

Tipo de informe: Ordinario

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión de servicios para la gestión, explotación deportiva, socorrismo acuático, mantenimiento y limpieza de las instalaciones del polideportivo municipal de Galtzaraborda, piscinas de Fandería y piscinas de Beraun, de Errenteria.

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Errenteria

Órgano contratación: Pleno del Ayuntamiento de Errenteria

Fecha solicitud inicial: 31/03/2025

Fecha recepción información complementaria: 02/06/2025 y 09/07/2025



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

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

Oficina Nacional de Evaluación

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

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

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

Este informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada el día 12 de septiembre de 2025. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN	4
1.	Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	4
2.	Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	5
II.	EXPEDIENTE	6
1.	Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	6
2.	Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	6
3.	Objeto del contrato de “Concesión de servicios para la ejecución de obra para la gestión y otros servicios del Polideportivo de Galtzaraborda y piscinas de Fandería y Beraun”	7
4.	Elementos económicos del contrato.	9
III.	METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN.....	11
IV.	DESARROLLO DEL ANÁLISIS.....	12
1.	Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto	12
2.	Ingresos y sistema de retribución al contratista	15
2.1.	Calidad de la previsión de demanda	15
2.2.	Análisis de la estimación de ingresos.....	17
3.	Estimación de inversiones	22
4.	Estimación de costes	23
5.	Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto	27
5.1.	Escenario Base	28
5.2.	Análisis crítico del escenario base.....	29
5.3.	Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio	30
5.4.	Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	31
6.	Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.	33
6.1.	Análisis de la tasa de descuento	33
6.2.	Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato.....	33
7.	Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	36
8.	Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	37
V.	EVALUACIÓN DEL PROYECTO	40
1.	Idoneidad del modelo de concesión.....	40
2.	Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto	41
VI.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	43

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	45
ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS	47
ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES	48
ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO.....	49
ANEXO V. ESCENARIO PUNTO MUERTO	50

INDICE TABLAS

Tabla 1. Distribución de los ingresos.....	13
Tabla 2. Histórico de demanda.....	16
Tabla 3. Ingresos tarifarios en el periodo concesional (en €)	19
Tabla 4. Ingresos por actividades complementarias en el periodo concesional (en €)	20
Tabla 5. Ingresos totales del concesionario (en €).....	21
Tabla 6. Costes de personal el primer año de operación (en €).....	24
Tabla 7. Costes de explotación el primer año de operación (€)	26
Tabla 8. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	30
Tabla 9. Resultados del Escenario Base Ajustado.....	30
Tabla 10: Indicadores financieros del escenario punto muerto reducción demanda	31
Tabla 11. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	31
Tabla 12. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	38
Tabla 13. Ratio Sector de actividad (CNAE): R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento	41

INDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución ingresos tarifarios reales vs aportación pública.....	10
Gráfico 2. Sensibilidad del VAN	32
Gráfico 3. Sensibilidad de la TIR	32
Gráfico 4. Análisis de la sostenibilidad financiera (TIR)	38
Gráfico 5. Análisis de la sostenibilidad financiera (VAN).....	39

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.

Con fecha de 31 de marzo de 2025, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la ONE la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Errenteria (Gipuzkoa) 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 para la ejecución de obra para la gestión y otros servicios del Polideportivo de Galtzaraborda y piscinas de Fandería y Beraun”*, siendo el Pleno del Ayuntamiento de Errenteria el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

No obstante, el 1 de abril de 2025 el Ayuntamiento solicitante remitió un escrito a la ONE en el que consideraba que la competencia para la emisión del informe correspondía a la Junta Asesora de Contratación Pública de Euskadi. Ante esta situación, desde OIReScon se procedió a realizar una consulta a la Abogacía del Estado. El 15 de abril siguiente se notificó al Ayuntamiento de Errenteria que la Abogacía del Estado consideraba que la ONE era competente para la emisión del informe a que hace referencia el artículo 333.3 de la LCSP, por lo que se daba continuación a la tramitación del procedimiento.

La documentación que obra en el expediente debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 2 de junio y 9 de julio de 2025. No es hasta esta última fecha en la que se entiende que el expediente se encontraba en condiciones de ser objeto del análisis correspondiente a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

Con respecto al actual contrato para la ejecución del servicio de *“Gestión, explotación deportiva, socorrismo acuático, mantenimiento y limpieza de las instalaciones del Polideportivo Municipal de Galtzaraborda, Piscinas Municipales de Fandería y Piscinas Municipales de Beraun de Errenteria”* se acordó por Decreto de Alcaldía número 2024/445 de fecha 19 de febrero de 2024, la continuidad del contrato suscrito con la actual empresa concesionaria hasta la entrada en vigor del nuevo contrato que se derive de la actual licitación iniciada por el Ayuntamiento.

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

Sin perjuicio de los análisis que se realizan posteriormente en este informe, la evaluación debe iniciarse con una comprobación referida a la admisibilidad

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 2 de junio y 9 de julio de 2025 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

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

- **Ámbito subjetivo:** La solicitud ha sido presentada por el Ayuntamiento de Errenteria que efectivamente, como Corporación Local, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Ámbito objetivo:** Se trata de un contrato que, sin perjuicio del análisis que después se realiza acerca de la existencia o no de transferencia del riesgo operacional, ha sido calificado por el propio solicitante como contrato de concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos del Ayuntamiento.

Adicionalmente, considerándolo formalmente a priori como un contrato de concesión de servicios, se comprueba que existe aportación pública a la explotación de la concesión y se verifica que el valor estimado del contrato es superior a un millón de euros.

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

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

3. Objeto del contrato de “Concesión de servicios para la ejecución de obra para la gestión y otros servicios del Polideportivo de Galtzaraborda y piscinas de Fandería y Beraun”

El **objeto** de este contrato es el servicio de gestión, explotación deportiva, socorrismo acuático, mantenimiento y limpieza, en modalidad de concesión, de las instalaciones del Polideportivo Municipal de Galtzaraborda, Piscinas Municipales de Fandería y Piscinas Municipales de Beraun, de Errenteria.

También es objeto del contrato la ejecución de la “*Propuesta de Suministro de Equipamiento Deportivo*” para las instalaciones deportivas municipales y la ejecución del “*Anteproyecto de Centros Deportivos: Polideportivo Municipal de Galtzaraborda y Piscina Municipal de Beraun*” adjuntos al Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante, PPT).

La empresa adjudicataria prestará también servicios de hostelería en las instalaciones deportivas municipales, o podrá habilitar espacios de descanso y ocio con máquinas de vending o similar.

Las instalaciones deportivas objeto del contrato son:

- Polideportivo de Galtzaraborda (fecha de construcción: 1989)
- Piscinas de Farandería (fecha de construcción: 2002)
- Piscinas exteriores de Beraun (fecha de construcción: 2011): durante el primer año de la ejecución del contrato, estas instalaciones abrirán solo durante la temporada de verano. Se prevé, dentro del objeto del presente contrato, una obra de ampliación del centro para poder abrir durante todo el año, entrando en funcionamiento a partir del segundo año de ejecución del contrato.

Según el apartado 8 del cuadro de características del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, PCAP) remitido por el Ayuntamiento, la duración del contrato de concesión es de 15 años, sin posibilidad de prórroga, iniciándose los servicios el día 1 del segundo mes siguiente al de la fecha de formalización del contrato.

Ya se anticipa que, a juicio de esta Oficina, no se han justificado adecuadamente los requisitos³ que permitirían una duración del contrato superior a 11 años, dado que este es el periodo en el que recupera la inversión, de acuerdo con la metodología del cálculo del periodo de recuperación de las inversiones contenida en el artículo 10 del RD 55/2017. Tal como se analizará a lo largo de este informe, en el escenario base ajustado por esta Oficina, la inversión se recupera antes de los 15 años estimados por el Ayuntamiento, por lo que todos los cálculos y análisis contenidos en el presente Informe se ajustarán, por tanto, a este plazo de 11 años.

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

92610000-0 *Servicios de explotación de instalaciones deportivas*

³ El artículo 29.6 de la LCSP establece que la duración de los contratos de concesión de obras y concesión de servicios tendrán un plazo de duración limitado el cual se calculará en función de las obras y de los servicios que constituyan su objeto. Este plazo “no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que” se “recuperen las inversiones realizadas..., junto con un rendimiento sobre el capital invertido...”.

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

4. Elementos económicos del contrato.

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

1. **Ingresos variables en función de la demanda o ingresos por prestación de servicio**, que son los ingresos previstos por la aplicación de los precios públicos⁵ a las cuotas de los diferentes servicios ofertados:
 - Ingresos generados por las matrículas y cuotas de las personas abonadas a las instalaciones deportivas municipales.
 - Ingresos devengados por actividades dirigidas y cursillos organizados por la empresa adjudicataria.
2. **Ingresos variables por servicios complementarios a la actividad principal:**
 - Ingresos por alquiler y venta de entradas.
 - Ingresos por venta de ropa, material deportivo y similares.
 - Ingresos por servicios de publicidad y explotación de los servicios de hostelería.
3. **Aportación pública monetaria.** De acuerdo con los pliegos que rigen el contrato, se trata de una aportación variable en función de los ingresos reales de la empresa concesionaria, que se calcula como la diferencia entre la recaudación que se obtiene aplicando las tarifas reales⁶ a los usuarios de las instalaciones, y la recaudación que resultaría de aplicar las tarifas teóricas⁷. Cada año, la empresa recibirá esta compensación para cubrir esa diferencia hasta que las tarifas teóricas y las tarifas reales converjan.

⁵ Las tarifas abonadas por los usuarios de las actividades deportivas serán las establecidas en las "Ordenanzas Reguladoras de Prestaciones Patrimoniales Públicas de Carácter Tributario: instalaciones deportivas" aprobadas por el Ayuntamiento de Errenteria.

⁶ Son las tarifas efectivamente abonadas por las personas usuarias a lo largo de la concesión. Estas tarifas se actualizan de manera gradual conforme a los criterios de incremento establecidos en el pliego (10% en años pares, incluyendo el año 0, y 0% en años impares) hasta alcanzar la convergencia con las tarifas teóricas.

⁷ Son las tarifas resultantes de aplicar a las tarifas actuales, el incremento ofertado por el adjudicatario, que deberá ser igual o inferior al 63,43% calculado en el estudio de viabilidad.

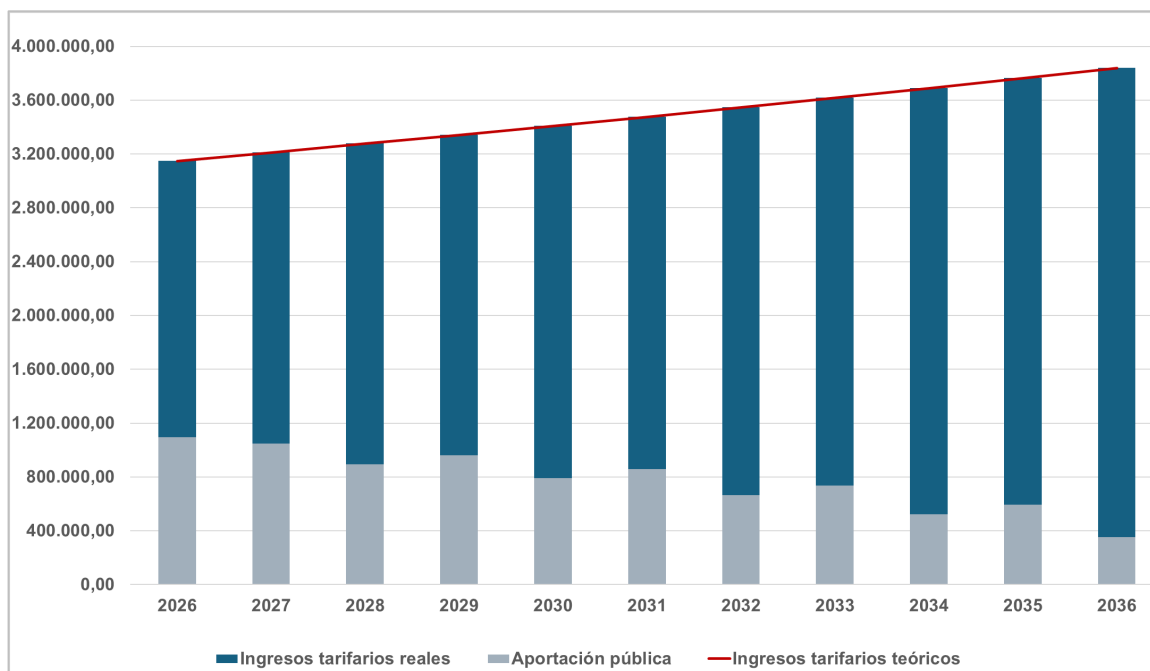


Gráfico 1. Evolución ingresos tarifarios reales vs aportación pública

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el apartado 4 del cuadro de características del PCAP, asciende a 9.183.388,47 euros.

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato es de 55.306.355,04 euros⁸ (IVA no incluido), dicha cuantía se refleja por la Administración en el apartado 5 del cuadro de características del PCAP.

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento restringido previsto en el artículo 160 de la LCSP y sin división en lotes. El contrato se encuentra sujeto a regulación armonizada, según lo establecido en el artículo 20 de la LCSP.

El contrato contempla la revisión de precios en el apartado 14 del cuadro de características del PCAP.

⁸ Esta Oficina recomienda revisar tanto el cálculo del presupuesto base de licitación como del valor estimado del contrato, teniendo en cuenta los ajustes propuestos que se detallarán en el escenario base ajustado en el apartado 5.2 “Análisis crítico del escenario base” de este informe.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

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

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

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

Posteriormente, se ha examinado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, complementándose por la Oficina con aquellas otras que se han considerado oportunas⁹.

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

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

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

⁹ Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto de dicho redondeo.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto

A partir de la documentación aportada en el expediente del contrato de concesión de servicios objeto de este análisis, se pueden destacar los aspectos económico-financieros que se irán desarrollando a continuación¹⁰.

- El estudio de viabilidad económica aportado por el Ayuntamiento de Errenteria recoge que la concesión está planteada con inversión asociada, que se desglosa en:
 - Propuesta de Suministro de Equipamiento Deportivo para las instalaciones deportivas municipales por importe de 836.447,15 euros (impuestos excluidos).
 - Ejecución de obras conforme se recoge en el Anteproyecto de Centros Deportivos: Polideportivo Municipal de Galtzaraborda y Piscina Municipal de Beraun y que se adjunta como Anexo al PPT, por importe de 5.307.000,00 euros (impuestos excluidos).

La empresa concesionaria está obligada a realizar una inversión de 1.875.023,86 euros el primer año de la concesión y de 4.268.423,29 euros en el segundo año de la concesión.

El detalle de las inversiones se analizará en el punto IV.3. “Estimación de inversiones” del presente informe.

- Por otro lado, el estudio de viabilidad del proyecto facilitado por la Administración establece una previsión de ingresos y de gastos para el periodo concesional distribuyéndolos conforme a su origen y naturaleza, fija o variable, del siguiente modo:
 - **Desde la parte de los ingresos**, el 78,20% son variables en función de la demanda, compuestos por los ingresos por prestación de servicios de las distintas actividades que forman parte del objeto del contrato que, principalmente, son los ingresos provenientes de las cuotas de los usuarios abonados. El resto de los ingresos (21,80%) tienen la naturaleza de fijos y provienen del Ayuntamiento de Errenteria en concepto de aportación pública:

¹⁰ Los porcentajes recogidos en este apartado han sido calculados en base a las hipótesis de ingresos y gastos, corregidas por esta Oficina sobre el escenario base planteado por la Administración, el cual será desarrollado más adelante en este informe.

Ingresos	Importe (€)	Peso
Cuotas Abonos	24.566.643,77	62,82%
Actividades Personas Adultas	2.495.685,47	6,38%
Actividades Infantiles (Agua)	1.972.054,25	5,04%
Actividades Infantiles (Seco)	382.862,40	0,98%
Matriculas	374.190,59	0,96%
Alquileres y Venta de entradas	453.183,53	1,16%
Venta Material Deportivo	200.967,17	0,51%
Otros Servicios (Publicidad, Hostelería, Vending)	135.301,06	0,35%
Aportación pública	8.523.699,13	21,80%
Total	39.104.587,38	100,00%

Tabla 1. Distribución de los ingresos

- **Por el lado de los costes**, estos se han considerado en su totalidad de naturaleza fija. El coste de personal es el componente económico fundamental, representando el 66,97% del total de costes concesionales.

En definitiva, según la documentación aportada por la Administración contratante, los ingresos del concesionario van a ser en su mayoría de naturaleza variable y de origen privado, dado que provendrán de los usuarios del servicio. En cuanto a los costes, son en su totalidad fijos y el componente mayoritario lo constituyen los gastos de personal.

Adicionalmente, el apartado 14 del cuadro de características del PCAP prevé la **revisión de precios**, que se aplicará a las tarifas unitarias a abonar por los usuarios una vez transcurrido un año desde la formalización del contrato atendiendo a la siguiente fórmula:

$$K_t = 0,6619 \frac{S_t}{S_0} + 0,1587 \frac{M_t}{M_0} + 0,0161 \frac{E_t}{E_0} + 0,0336 \frac{P_t}{P_0} + 0,1297$$

- Siendo:

- **K_t**: Coeficiente de actualización.
- **S_t**: Representa el incremento acumulado de la variación salarial media pactada en el convenio colectivo de aplicación, desde el momento inicial del contrato. Se calcula como el producto de los incrementos de este índice en todos los años comprendidos entre el año inicial del contrato y el año de revisión del contrato (año t).

- **S₀**: Representa la variación salarial media pactada en el convenio colectivo de aplicación, en el año de formalización del contrato. Se empleará el valor publicado como provisional o definitivo vigente en el momento de la revisión.
- **M_t**: Representa el incremento acumulado de la variación de los costes de suministro a nivel del Territorio Histórico de Gipuzkoa "vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles", publicado por el Instituto Nacional de Estadística (en adelante, INE) desde el momento inicial del contrato (referido con un valor base de 1, que representa el valor inicial). Se calcula como el producto de los incrementos de este índice en todos los años comprendidos entre el año inicial del contrato y el año de revisión del contrato (año t).
- **M₀**: Representa el incremento acumulado de la variación de los costes de suministro a nivel del Territorio Histórico de Gipuzkoa "vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles", para el mes que corresponde en el año de la formalización del contrato.
- **E_t**: Representa el incremento acumulado de la variación de los costes de mantenimiento y conservación a nivel del Territorio Histórico de Gipuzkoa "muebles, artículos de hogar, y artículos para el mantenimiento corriente", publicado por el INE desde el momento inicial del contrato (referido con un valor base de 1, que representa el valor inicial). Se calcula como el producto de los incrementos de este índice en todos los años comprendidos entre el año inicial del contrato y el año de revisión del contrato (año t).
- **E₀**: Representa el incremento acumulado de la variación de los costes de mantenimiento y conservación a nivel del Territorio Histórico de Gipuzkoa "muebles, artículos de hogar, y artículos para el mantenimiento corriente", para el mes que corresponde en el año de la formalización del contrato.
- **P_t**: Representa el incremento acumulado de la variación de otros gastos a nivel del Territorio Histórico de Gipuzkoa "otros bienes y servicios", publicado por el INE desde el momento inicial del contrato (referido con un valor base de 1, que representa el valor inicial). Se calcula como el producto de los incrementos de este índice en todos los años comprendidos entre el año inicial del contrato y el año de revisión del contrato (año t).
- **P₀**: Representa el incremento acumulado de la variación de otros gastos a nivel del Territorio Histórico de Gipuzkoa "otros bienes y servicios", para el mes que corresponde en el año de la formalización del contrato.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

2.1. Calidad de la previsión de demanda

El Ayuntamiento de Errenteria, según indica en el apartado 2 del estudio de viabilidad, ha estimado la demanda de los servicios objeto del contrato para el período de duración de la concesión, basándose en datos básicos de las características territoriales y composición de la población del municipio (tasas, calendarios de apertura) publicados en la web del Ayuntamiento, así como en datos históricos de la distribución de personas abonadas y número de accesos a las instalaciones deportivas. Por otro lado, en el escrito de aclaraciones de fecha 2 de junio de 2025, indica el Ayuntamiento que ha estimado la demanda basándose en *“una combinación de datos históricos, conocimiento técnico del servicio y estimaciones prudentes adaptadas al nuevo modelo concesional. No obstante, debe destacarse que el contrato resultante de esta licitación no es directamente comparable con el contrato actualmente en ejecución, debido a diferencias estructurales, tarifarias y operativas.”*.

Para verificar las hipótesis de estimación de la demanda, esta Oficina solicitó datos históricos disponibles de los últimos tres años del contrato actualmente en ejecución para los servicios principales del contrato, desglosados por número y tipología de usuarios de los distintos servicios objeto del mismo (matrículas, abonos y cursos por tipología de usuario), así como datos de demanda de los servicios complementarios a la actividad principal (venta de entradas, alquileres, venta material deportivo, publicidad y servicios de hostelería).

En cuanto a la demanda de los servicios principales del contrato, no se ha podido establecer una correlación entre los datos históricos proporcionados por el Ayuntamiento en el documento denominado *“Mapa de abonados”* y los datos de demanda estimada para el primer año de duración de la concesión, ya que dicho documento solamente contiene información sobre el número total de personas abonadas en el periodo comprendido entre 2009 y 2023, sin especificar el número de usuarios previstos para cada tipología de servicio (matrículas, cuotas abonos, actividades infantiles agua, actividades infantiles seco y actividades personas adultas).

A su vez, en la hoja de cálculo denominada *“Resumen abonos”* el Ayuntamiento presenta datos de usuarios desglosados por tipología de cuotas (abono familiar, adulto, 3ª edad, juvenil e infantil) pero no por tipología de servicio.

Respecto a la demanda de los servicios complementarios a la actividad principal, el Ayuntamiento indica¹¹ que *“se ha de tener en cuenta que el contrato propuesto no es comparable en términos económicos, técnicos ni estructurales con el contrato actualmente en vigor, debido a que incorpora una reestructuración global del modelo de gestión, de las instalaciones y de los servicios incluidos.”*

¹¹ Mención contenida en el Documento *“Respuesta a requerimiento de información adicional”* aportado por el Ayuntamiento de Errenteria con fecha de 2 de junio de 2025.

Por tanto, la comparativa solicitada carezca [carece] de base homogénea o resulte [resulta] metodológicamente improcedente”.

En un segundo requerimiento de información adicional remitido por esta Oficina el 25 de junio de 2025, se reiteró al Ayuntamiento la solicitud de la estimación de la demanda del proyecto concesional y en respuesta a dicho segundo requerimiento, el Ayuntamiento de Errenteria remitió un escrito de aclaraciones el 9 de julio de 2025 que incluye los datos de demanda actual para cada tipología de cuota (abono familiar, adulto, 3ª edad, juvenil e infantil) y servicio (cursillos, actividades acuáticas infantiles y actividades seco infantiles). Respecto a las tarifas a aplicar, el Ayuntamiento remite el borrador de la “Ordenanza Reguladora de prestaciones patrimoniales públicas de carácter no tributario: instalaciones deportivas”. Sin embargo, con los datos proporcionados por el Ayuntamiento, esta Oficina no ha podido calcular los ingresos tarifarios ya que dicha ordenanza no contempla todas las tipologías de cuotas e incluye tipologías de servicios para las que no se dispone de datos de demanda.

Año	Número total de personas abonadas
2015	11.493
2016	11.759
2017	12.224
2018	12.675
2019	12.862
2020	9.613
2021	9.511
2022	11.248
2023	11.546
2024	12.146
2025	12.746
Demanda prevista para el año de inicio de la concesión (2026)	13.000

Tabla 2. Histórico de demanda

Con toda esta información facilitada y las carencias que no han sido satisfechas, esta Oficina ha utilizado la estimación de la demanda efectuada por el Ayuntamiento de Errenteria, ante la imposibilidad de contrastar adecuadamente la misma con los datos facilitados, especialmente los datos históricos. No obstante, la estimación de demanda guarda, de forma agregada, cierta coherencia con los datos históricos facilitados.

2.2. Análisis de la estimación de ingresos

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

- **Ingresos por prestación de la actividad principal del servicio**

Son los ingresos previstos por la aplicación de las distintas tarifas, aprobadas por el Ayuntamiento de Errenteria, abonadas por los usuarios estimados de las distintas actividades que se relacionan en el apartado 2 del PPT (Servicios a prestar). En concreto, se trata de los ingresos generados por las matrículas y cuotas de las personas abonadas a las instalaciones deportivas y los ingresos devengados por las actividades dirigidas organizadas por la empresa concesionaria (cursillos para personas adultas, cursillos infantiles de seco y cursillos infantiles de natación).

Respecto de las tarifas, en el apartado 5.1.3 del estudio de viabilidad, se afirma que *“para asegurar la viabilidad de la concesión, se ha calculado un incremento inicial teórico en las tarifas del 63,43%, respecto de las vigentes actualmente”*. A las tarifas resultantes de la aplicación de este porcentaje, se las denomina “tarifas teóricas”¹².

Dado este importante incremento respecto a las tarifas actuales, el Ayuntamiento plantea la aplicación de unas “tarifas reales” calculadas mediante un incremento gradual del 10% en los años pares, incluido el año 0, y un incremento del 0% los años impares hasta alcanzar la convergencia con las tarifas teóricas. La decisión del Ayuntamiento de Errenteria de limitar el incremento de tarifas mediante una subida escalonada, pese a que la concesión resulta rentable con una subida inmediata del 63,43 %, obedece, según el Ayuntamiento, *“a criterios de política pública orientados a la protección del interés general. Esta actuación tiene como objetivo el fin de asegurar su aceptación social y que no se den una cancelación de abonados masiva, así como, el acceso equitativo a los servicios públicos y la progresividad en el esfuerzo económico que se exige a la ciudadanía.”*

Asimismo, se afirma que, *“dado que dicha limitación tarifaria compromete la obtención inmediata de la rentabilidad del servicio por parte del concesionario, se articula una ayuda a la explotación que compense ese desfase temporal, asegurando así la viabilidad de la concesión sin alterar el equilibrio económico previsto.”*

¹² Los pliegos de licitación contemplan que los licitadores podrán ofertar a la baja este porcentaje de incremento del 63,43%, sobre las tarifas recogidas en la Ordenanza municipal reguladora de la prestación patrimonial de carácter público no tributario a percibir por la utilización del servicio de instalaciones deportivas que será aprobada por el Ayuntamiento de Errenteria durante el proceso de licitación.

Adicionalmente, “y por cuenta del principio de riesgo y ventura de la empresa concesionaria”, el Ayuntamiento de Errenteria aplicará la progresividad¹³ en las tarifas que se cobran a los distintos usuarios de las instalaciones deportivas municipales. Es decir, el pago final que debe realizar cada persona usuaria se calcula en función de su capacidad económica (nivel de renta y patrimonio).

Con carácter general, para la aplicación de la progresividad se establecen tramos del 0%, 35%, 75% y 100% en función de la renta y el patrimonio personal. Como respuesta al primer requerimiento de información adicional, el Ayuntamiento de Errenteria remite a esta Oficina la Ordenanza reguladora de los precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades municipales en la que se regula la aplicación de la progresividad, así como un cuadro resumen con los porcentajes de deducción a aplicar en función de la renta familiar.

En la documentación que acompaña al escrito de aclaraciones de fecha 2 de junio de 2025, el Ayuntamiento de Errenteria remitió los porcentajes de penetración de los distintos tramos de progresividad para cada tipología de cuota (abono familiar, adulto, 3ª edad, juvenil e infantil).

Según indica el Ayuntamiento de Errenteria en ese escrito, *“el cálculo de los ingresos incorporado en el estudio de viabilidad se ha realizado mediante una metodología que combina la explotación de series históricas, el conocimiento técnico acumulado sobre el funcionamiento del servicio y proyecciones prudenciales ajustadas al nuevo marco concesional”*.

Dadas las limitaciones descritas en el apartado IV.2.1 del presente informe, esta Oficina no ha podido obtener una constatación sobre la aplicación de las tarifas reales (incluyendo el sistema de progresividad) sobre las estimaciones de demanda, por lo que, para analizar el estudio económico del presente informe, se ha partido de las estimaciones de ingresos facilitadas por el Ayuntamiento en el estudio de viabilidad, habiéndose aplicado los incrementos de tarifas reales previstos y el índice K_t resultante de la fórmula de revisión de precios, teniendo en cuentas las estimaciones de incrementos de las distintas partidas de gastos.

¹³ La cláusula 10 del PCAP establece que “Conforme al objetivo establecido en el Plan de Mandato para la presente legislatura (Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Errenteria en sesión extraordinaria de fecha 28 de noviembre de 2023), se aplicará la progresividad en las tarifas que se cobran en las instalaciones deportivas municipales”.

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

Año	Importe
1	2.051.748,79
2	2.163.662,36
3	2.380.028,60
4	2.380.028,60
5	2.618.031,46
6	2.618.031,46
7	2.879.834,61
8	2.879.834,61
9	3.167.818,07
10	3.167.818,07
11	3.484.599,87
Total	29.791.436,49

Tabla 3. Ingresos tarifarios en el periodo concesional (en €)

Los ingresos por demanda de la prestación principal del servicio a lo largo de la vigencia de la concesión se estiman en **29.791.436,49 euros**, que representa el **76,18%** de los ingresos totales

- **Otros ingresos variables por servicios complementarios a la actividad principal**

Son los ingresos derivados de la gestión de las instalaciones deportivas municipales. En concreto, la empresa que resulte contratista recibirá las siguientes contraprestaciones:

- Alquileres y venta de entradas.
- Venta de ropa, material deportivo y similares.
- Ingresos por explotación de los servicios de hostelería.
- Ingresos derivados de la explotación publicitaria de la pista del Polideportivo de Galtzaraborda.

Los ingresos que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional derivados de las actividades complementarias a la actividad principal, según la información del estudio de viabilidad aportado por el Ayuntamiento, se detallan en la tabla siguiente:

Año	Importe
1	64.875,52
2	66.173,03
3	67.496,49
4	68.846,42
5	70.223,35
6	71.627,82
7	73.060,37
8	74.521,58
9	76.012,01
10	77.532,25
11	79.082,90
Total	789.451,76

Tabla 4. Ingresos por actividades complementarias en el periodo concesional (en €)

Los ingresos por demanda de los servicios complementarios a lo largo de la vigencia de la concesión se estiman en **789.451,76 euros**, que representa el **2,02%** de los ingresos totales.

- **Aportación pública monetaria**

La aportación pública a abonar por la Administración se calcula como la diferencia entre los ingresos que obtiene la empresa adjudicataria aplicando las tarifas reales¹⁴ a los usuarios de las instalaciones, y la recaudación que resultaría de aplicar las tarifas teóricas¹⁵. Cada año, la empresa recibirá esta compensación para cubrir esa diferencia, hasta que las tarifas teóricas y las tarifas reales converjan.

¹⁴ Como ya se ha mencionado anteriormente, son las tarifas efectivamente abonadas por las personas usuarias a lo largo de la concesión. Estas tarifas se actualizan de manera gradual conforme a los criterios de incremento establecidos en el pliego (10% en años pares, incluyendo el año 0, y 0% en años impares) hasta alcanzar la convergencia con las tarifas teóricas.

¹⁵ Son las tarifas que se establecen en función de la oferta presentada por la empresa concesionaria. Se determinan aplicando el porcentaje de subida de tarifas propuesto por la empresa adjudicataria (que debe ser igual o inferior al 63,43%) a las tarifas actuales.

El pago de la ayuda o subvención objeto de este contrato se efectuará previa presentación de la correspondiente factura y una vez el trabajo se haya realizado a satisfacción de los servicios técnicos del Departamento de Deportes del Ayuntamiento de Errenteria.

El Ayuntamiento realizará pagos a cuenta cada tres meses que serán compensados anualmente con el importe real a abonar a la empresa licitadora que se determinará al final de cada año, una vez que se conozcan los ingresos reales sobre los que aplicar los índices para la fórmula de revisión.

Considerando los ingresos que se han detallado en apartados anteriores los ingresos procedentes de la aportación pública monetaria a lo largo de la vigencia de la concesión se estiman en **8.523.699,13 euros**, que representa el **21,80%** de los ingresos totales.

Con base en las consideraciones anteriores, los **ingresos totales**¹⁶ que obtendrá el concesionario durante los 11 años de duración de la concesión se estiman en 39.104.587,38 euros y su distribución por anualidades se recoge en la tabla siguiente (En el Anexo II se muestra el detalle de los ingresos):

Año	Importe
1	3.213.534,55
2	3.277.805,24
3	3.343.361,34
4	3.410.228,57
5	3.478.433,14
6	3.548.001,80
7	3.618.961,84
8	3.691.341,08
9	3.765.167,90
10	3.840.471,25
11	3.917.280,68
Total	39.104.587,38

Tabla 5. Ingresos totales del concesionario (en €)

¹⁶ Todos los cálculos expresados en los parámetros económico-financieros se han tenido que ver ajustados a ese plazo máximo de 11 años, que luego se justificará en el apartado IV.6 este informe.

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

3. Estimación de inversiones

La concesión analizada está planteada con inversión asociada¹⁷, que se desglosa en:

- Suministro de equipamiento deportivo por un importe total de 836.447,15 euros (impuestos excluidos). El presupuesto del equipamiento propuesto para cada una de las instalaciones objeto del contrato se incluye como Anexo en el PPT.

La ejecución de estos suministros deberá planificarse y ejecutarse en el primer año del contrato para las piscinas de Fandería y para el segundo año del contrato en los casos de la piscina de Beraun y el polideportivo de Galtzaraborda.

- Ejecución de las obras indicadas en el anteproyecto de centros deportivos del polideportivo de Galtzaraborda y piscinas municipales de Beraun que se adjunta como Anexo en el PPT y que ascienden a un importe total de 5.307.000,00 euros (impuestos excluidos).

La ejecución de estas obras deberá planificarse y ejecutarse en el primer año del contrato para el caso de las Piscinas Municipales de Beraun y en el segundo año del contrato para el caso del Polideportivo de Galtzaraborda.

Como consecuencia y tal y como ya se ha indicado, la empresa concesionaria está obligada a realizar una inversión de 1.875.023,86 euros el primer año de la concesión y de 4.268.423,15 euros, el segundo.

¹⁷ La estimación de las inversiones se llevó a cabo por la Administración en 2022 y 2023. En el primer requerimiento de información adicional de fecha 12 de mayo de 2025, esta Oficina solicitó aclaración sobre la posibilidad de actualizar dichas inversiones al año previsto de inicio de la concesión. En respuesta a dicho requerimiento la Administración indica que *“No se considera necesaria la actualización del presupuesto, teniendo en cuenta que los operadores privados, por su capacidad de negociación, flexibilidad y mayor eficiencia en la ejecución de inversiones, suelen obtener precios más competitivos que los que alcanzaría la Administración actuando directamente. Por tanto, se estima que el coste real de la actuación no se verá incrementado de forma significativa respecto al presupuesto inicialmente estimado, y será compensado con la ejecución por parte de un operador privado”*.

4. Estimación de costes

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

- **Gastos de personal.** La empresa que resulte adjudicataria del contrato gestionará la plantilla de las instalaciones deportivas, que estará formada por el nuevo personal que por su cuenta proponga contratar y, además, por el personal con derechos de subrogación que pasará a formar parte de la empresa adjudicataria, quien se subrogará en todos los derechos y obligaciones laborales que tuvieran reconocidos por sus anteriores empresas.

El convenio a aplicar, tanto para el personal de la plantilla actual como para las nuevas incorporaciones que realice la empresa, es el Convenio Colectivo de Instalaciones Polideportivas de Titularidad Pública de Gipuzkoa para los años 2023-2027 (Código 22 000 2765 012010) (BOG nº157 del 16 de agosto del 2023), con una jornada máxima anual de 1.592 horas.

Los costes del personal a adscribir al contrato se han estimado con base en las tablas salariales de 2022 del convenio de aplicación, incrementándose anualmente con el Índice de Precios de Consumo (en adelante, IPC) de la Comunidad Autónoma del País Vasco, real y estimado. En concreto se ha calculado¹⁸ en un 5,4 para el año 2023, un 3,1% para el año 2024, un 3,6% para el año 2025 y a partir de 2025 se estima que se incrementan un 2%¹⁹ al igual que el resto de los costes concesionales.

¹⁸ Estos valores son los publicados por el Instituto Vasco de Estadística. [Tablas estadísticas: Índice General de Precios de Consumo \(IPC\) de la C.A. de Euskadi. Julio 2025](#), y las estimaciones futuras del objetivo de inflación del BCE.

¹⁹ La Administración, en su modelo económico, había incluido un incremento del 23,55% en el tercer año de concesión sin justificación alguna por lo que esta Oficina lo ha corregido estimando un incremento del 2%, tal y como se señala más adelante en el presente informe.

Para atender a las necesidades derivadas de la explotación del servicio, la empresa concesionaria contará, al menos, con el personal que se detalla a continuación:

Categoría profesional	Jornada	Coste bruto anual con SS ²⁰ 2022	Geroa ²¹ + Otras previsiones ²²	Costes totales
Director/a Instalación	1,000	55.594,00	1.812,14	57.406,14
Coordinación técnica	1,000	43.488,32	1.417,55	44.905,87
Coordinación Atención al Cliente	1,000	43.488,31	2.638,91	46.127,22
Responsable Mantenimiento	1,000	43.488,31	2.638,91	46.127,22
Responsable Administración	1,000	43.488,31	2.638,91	46.127,22
Técnico deportivo	3,200	122.414,48	12.012,18	134.426,66
Técnico sala fitness	2,336	89.360,18	8.768,66	98.128,84
Técnico mantenimiento	1,188	42.810,02	3.399,29	46.209,31
Personal SOS	6,358	229.226,93	22.493,38	251.720,31
Personal Recepción	6,313	199.328,43	19.559,53	218.887,96
Personal Limpieza	5,207	156.686,65	12.441,54	169.128,19
Limpieza (en horario Nocturno)	1,834	55.197,18	4.382,88	59.580,06
Coordinación (Beraun)	0,200	7.906,96	1.260,60	9.167,56
Técnico deportivo (Beraun)	1,073	37.298,17	11.645,02	48.943,19
Técnico sala fitness (Beraun)	1,300	45.209,89	8.589,88	53.799,77
Técnico mantenimiento (Piscina Beraun)	0,133	18.719,86	310,51	19.030,37
Personal SOS (Piscina Beraun)	1,758	61.948,85	6.219,14	68.167,99
Personal Recepción (Piscina Beraun)	0,597	82.667,44	2.147,04	84.814,48
Personal Limpieza (Piscina Beraun)	0,493	51.547,73	1.348,07	52.895,80
COSTE TOTAL			AÑO 2022	1.555.594,17
COSTE ACTUALIZADO			AÑO 2026	1.725.467,08

Tabla 6. Costes de personal el primer año de operación (en €)

²⁰ La Administración ha estimado unos costes de Seguridad Social del 33%.

²¹ Geroa es una Entidad de Previsión Social Voluntaria (EPSV) de empleo preferente en Gipuzkoa que complementa las pensiones de los trabajadores y la empresa contribuye aportando un 0,6% del salario bruto de cada trabajador.

²² La Administración ha estimado un porcentaje sobre el salario bruto por trabajador, que varía entre un 3% y un 10% dependiendo de la categoría profesional, en concepto de coste añadido para cubrir las necesidades de diferentes aspectos como bajas por enfermedad, permisos y licencias.

- **Gastos de suministros y servicios.** Según el estudio de viabilidad, el cálculo de estos gastos se ha realizado tomando como referencia los gastos reales y datos históricos de ejercicios anteriores, Los conceptos que se incluyen en este bloque serían los que se detallan a continuación:
 - Software y equipamiento informático necesario para la gestión de personas abonadas y usuarias y para el control de acceso de las instalaciones.
 - Instalación y pago de teléfono y redes de datos, material informático, publicidad, material de oficina.
 - Consumos de luz, agua, gas, material de limpieza (fungible y no fungible) de las instalaciones deportivas necesarios para su funcionamiento.
 - Suministro de materiales y equipamiento para la realización del mantenimiento preventivo y correctivo que realice con su propio personal.
 - Suministro de productos químicos para el tratamiento de agua de las piscinas conforme a la normativa sanitaria en vigor.
 - Compra y reposición de equipamiento y maquinaria necesaria para la ejecución de los servicios objeto del contrato, incluido el material deportivo necesario para la realización de las actividades dirigidas.
 - Suministro de material del botiquín, conforme a la normativa sanitaria en vigor.
 - Servicios profesionales independientes, corresponde a subcontratación de servicios como fisioterapia, estudios, etc.
 - Seguros. Se deberá contratar un seguro de responsabilidad civil por los daños que pueda ocasionar en la ejecución del contrato.
 - Tributos y tasas.
 - Publicidad y propaganda, se prevé una partida para campañas de publicidad, propaganda y actividades de comunicación dirigidas a personas usuarias.
- **Gastos de reparación y conservación.** Según el estudio de viabilidad, el cálculo de estos gastos se ha realizado tomando como referencia los gastos reales y datos históricos de ejercicios anteriores. Los conceptos que se incluyen en este bloque serían los que se detallan a continuación:
 - Mantenimiento y revisión reglamentaria de los sistemas de anti-intrusión y de extinción de incendios (extintores, alarmas y BIES).
 - Pago de los derechos de autor y de producción artística.
 - Control de analíticas del agua de las piscinas.
 - Mantenimiento y prevención de la legionelosis.

- Mantenimiento reglamentario de los sistemas de Climatización y producción de agua Caliente Sanitaria (ACS) y Mantenimiento de Calderas.
- Mantenimiento del sistema de placas fotovoltaicas (Polideportivo de Galtzaraborda y Piscinas de Beraun).
- Mantenimiento de la Zona verde (Solarium) de Fanderia y Piscinas de Beraun.
- Mantenimiento del sistema de CCTV.
- Mantenimiento reglamentario de los ascensores. (Polideportivo de Galtzaraborda y Piscinas de Fanderia).
- Mantenimiento de desratización y desinsectación.

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

Concepto	Costes (€)
Energía (agua, electricidad y gas)	368.047,80
Suministros	128.370,03
Mantenimiento y conservación	59.431,21
Otros gastos y servicios externos	86.931,02
Total	642.780,06

Tabla 7. Costes de explotación el primer año de operación (€)

- **Gastos generales.** Según el escrito de aclaraciones remitido por el Ayuntamiento el 2 de junio de 2025, en los gastos generales se incluyen aquellos servicios no relacionados con la actividad principal que prestarían los servicios centrales de la empresa a su organización en Errenteria como son asesoramiento jurídico, asesoramiento en materia laboral, políticas centralizadas de marketing, etcétera.

La Administración ha calculado los gastos generales como un porcentaje del 8% sobre la totalidad de los costes de explotación, exceptuando los gastos de amortización y gastos financieros.

- **Otros costes.** La Administración ha computado también los costes de financiación, las amortizaciones y el beneficio industrial.²³
- En cuanto a la **evolución esperada de los costes** a lo largo de la duración de la concesión, la Administración establece un incremento del 2% anual²⁴ durante toda la duración de la concesión para todos los conceptos de coste (costes de personal y costes de explotación).

Con base en todo lo anterior, la distribución de **costes totales** a lo largo de la concesión, según la información aportada por la Administración contratante, asciende a 31.354.161,27 euros²⁵. En el Anexo III se muestra el detalle de los costes.

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

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

5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto

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

²³ 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.

²⁴ La Administración estima un nivel de inflación media del 2%, objetivo establecido por el Banco Central Europeo (www.ecb.europa.eu) para mantener la estabilidad de precios.

²⁵ Todos los cálculos expresados en los parámetros económico-financieros se han tenido que ver ajustados a ese plazo máximo de 11 años, que luego se justificará en el apartado IV.6 este informe.

5.1. Escenario Base

Este escenario base contempla la previsión de ingresos y costes realizada por el Ayuntamiento de Errenteria, cuyas características e hipótesis, que ya han sido mencionadas en su mayor parte, son las siguientes:

- La concesión se plantea con una vigencia total de 15 años.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario, en concreto: el suministro de equipamiento deportivo y la ejecución de las obras indicadas en el anteproyecto de centros deportivos del polideportivo de Galtzaraborda y piscinas municipales de Beraun.
- Las estimaciones de demanda son ofrecidas por la propia Administración argumentando que parten de datos históricos, del conocimiento técnico del servicio y de estimaciones prudentes adaptadas al nuevo modelo concesional.
- Las tarifas a aplicar en el primer año de duración de la concesión serán las reflejadas en la Ordenanza reguladora de prestaciones patrimoniales públicas de carácter tributario que será aprobada por el Ayuntamiento de Errenteria en paralelo a la licitación de la concesión. Las tarifas se actualizarán una vez transcurrido un año desde la formalización del contrato conforme a la fórmula de revisión de precios.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de los usuarios de los distintos servicios objeto del contrato, que son los ingresos provenientes de las matrículas y cuotas de los usuarios abonados, venta de entradas, inscripciones en diversas actividades, venta de material deportivo y otros servicios como publicidad, hostelería y vending.
- La aportación pública monetaria se calcula como la diferencia entre los ingresos que obtiene la empresa adjudicataria aplicando las tarifas reales a los usuarios de las instalaciones, y los ingresos que obtendría aplicando las tarifas teóricas, según se ha descrito en el apartado 2 anterior.
- Los costes concesionales estimados son en su totalidad de naturaleza fija.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal. Los costes de personal se incrementan un 2% anual excepto en el tercer año de concesión que se incrementan un 23,55% sin que se aporte ninguna justificación a este incremento.
- El resto de los costes concesionales se incrementan un 2% anual durante toda la duración de la concesión.

5.2. Análisis crítico del escenario base

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

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

- Se ha corregido el periodo de duración total de la concesión a **11 años**, ya que en el escenario base ajustado por esta Oficina la inversión se recupera en dicho plazo, esto es, antes de los 15 años calculados por el Ayuntamiento de Errenteria.
- Como consecuencia de lo anterior, se han corregido tanto los ingresos como los gastos calculando los flujos de caja descontados para 11 años de duración total del contrato.
- Se han actualizado todas las partidas de coste a 2026 que es el año de inicio de la concesión.
- Se ha aplicado un incremento del 2% anual a los costes de personal durante toda la duración de la concesión ya que la Administración en el tercer año aplica un incremento del 23,55% sin que se justifique dicho incremento en la documentación del expediente. A mayor abundamiento, en el estudio de viabilidad económica se indica que *“Durante el segundo año de la concesión, una vez finalizada la obra de la piscina de Beraun, se ejecutaran las obras de rehabilitación del Polideportivo de Galtzaraborda. Durante este periodo, el personal de Galtzaraborda prestara su servicio en Beraun, no estando previsto contrataciones adicionales”*,
- Se han excluido los costes de amortización, los gastos financieros y el beneficio industrial de la estructura de costes concesionales a efectos de calcular la rentabilidad y el período de recuperación de la inversión (o pay-back de la inversión).
- Se ha efectuado el cálculo de la tasa de descuento según lo establecido en el artículo 10.2.b del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. De acuerdo con dicho precepto la tasa de descuento aplicable será del 5,25%.

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

Dicho rendimiento medio mensual se recoge en el siguiente cuadro:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25
3,39	3,23	3,21	3,17	3,24	3,26
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,25%

Tabla 8. Cálculo de la tasa de descuento aplicable

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

Con base en las hipótesis descritas, en este escenario base ajustado por la Oficina, este proyecto concesional alcanzaría en sus 11 años de duración los parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo IV:

7.750.426,12	RESULTADO OPERATIVO
19,82%	RENTABILIDAD OPERATIVA
115.518,73	VAN
11 años	PAY-BACK DESCONTADO
4,11%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,80%	TIR

Tabla 9. Resultados del Escenario Base Ajustado

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

Partiendo del escenario base ajustado, esta Oficina ha calculado el punto muerto del proyecto concesional, es decir, aquel descenso de la demanda del servicio que provocaría que el Valor Actual Neto (en adelante, VAN) del proyecto fuese cero y, por tanto, un mayor descenso conllevaría pérdidas para el concesionario, desde el punto de vista económico-financiero.

Para calcular el punto muerto del proyecto concesional reduciendo la demanda de los servicios objeto del contrato, esta Oficina ha partido de las hipótesis de demanda de la Administración llegando a la conclusión de que sería necesaria una **disminución de la demanda de usuarios del 0,52%**.

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

7.591.489,07	RESULTADO OPERATIVO
19,49%	RENTABILIDAD OPERATIVA
0,00	VAN
11 años	PAY-BACK DESCONTADO
3,72%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,25%	TIR

Tabla 10: Indicadores financieros del escenario punto muerto reducción demanda

5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Esta Oficina ha realizado un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario considerando distintos niveles de demanda del servicio, incluyendo los usuarios del escenario base ajustado por la Oficina, del punto muerto y dos escenarios alternativos planteados por esta Oficina, uno pesimista en el que la demanda disminuye un 5% y otro optimista en el que aumenta la demanda un 5%. En dicho análisis se obtienen los parámetros económico-financieros²⁶ que se resumen en la tabla y gráficos siguientes:

Escenarios	Ingresos tarifarios	Variación de la demanda	TIR	VAN	Recuperación Inversión
Escenario pesimista (-5%)	29.051.843,84 €	-5,00%	0,30%	-995.822,35 €	-
Escenario Punto muerto	30.421.951,21 €	-0,52%	5,25%	0,00 €	-
Escenario Base	30.580.888,25 €	0,00%	5,80%	115.518,73 €	11 años
Escenario optimista (+5%)	32.109.932,67 €	5,00%	10,98%	1.226.859,81 €	9 años

Tabla 11. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

²⁶ Aplicando la tasa de descuento que se estudia en el apartado siguiente de este informe.

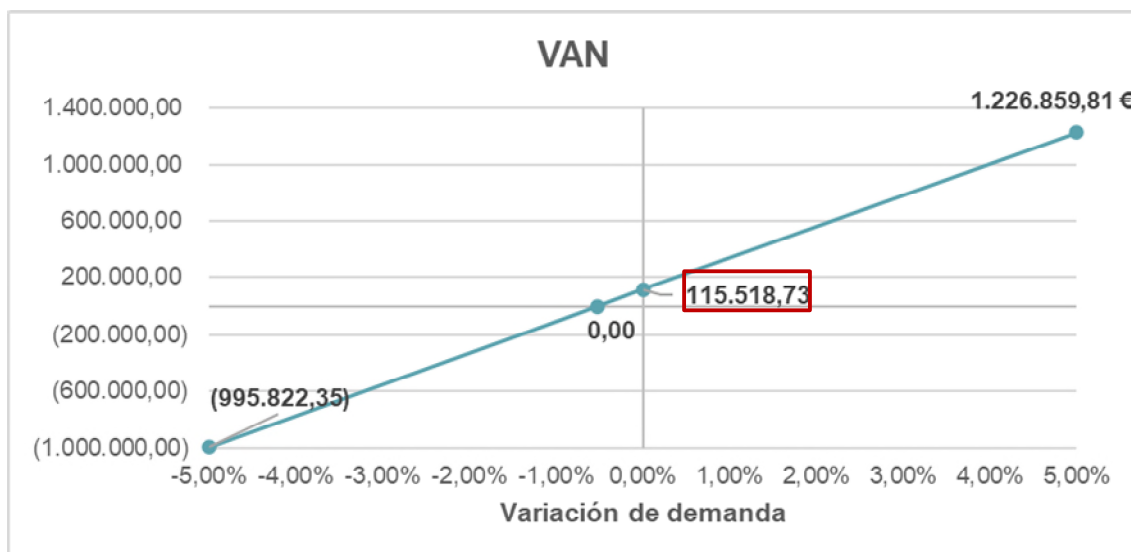


Gráfico 2. Sensibilidad del VAN

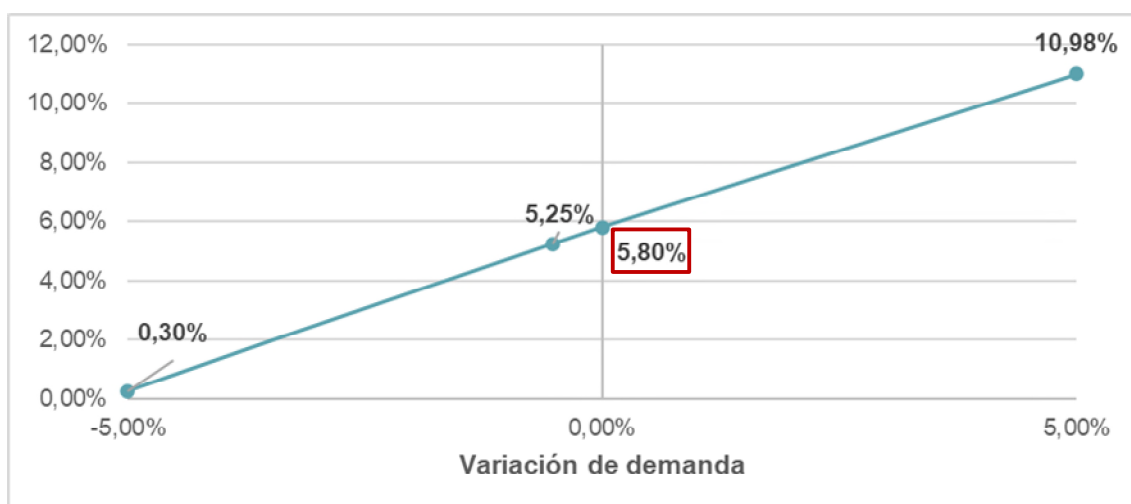


Gráfico 3. Sensibilidad de la TIR

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

Los ingresos variables en función de la demanda suponen el 78,20% de los ingresos totales, por lo que el modelo es muy sensible a fluctuaciones de la misma.

Los resultados obtenidos permiten concluir que eventuales desviaciones en las previsiones de demanda podrían comportar variaciones relevantes en los parámetros económicos del proyecto concesional. Por otro lado, las variaciones que deberían producirse a la baja en el número de usuarios del servicio para alcanzar el punto muerto del proyecto tan solo son del 0,52%, lo que significa que el escenario base corregido coincide prácticamente con el escenario punto

muerto en el que la rentabilidad del concesionario es nula. Incrementos de los ingresos variables del 5% elevarían de forma moderada la rentabilidad del proyecto concesional (TIR del 10,98%) e implicaría una reducción no muy significativa en el plazo de recuperación de las inversiones. Sin embargo, una reducción de los ingresos variables del mismo porcentaje del 5% arrojan una TIR del 0,30%.

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

6.1. Análisis de la tasa de descuento

En el apartado 5.2 de este mismo epígrafe ya se ha calculado la tasa de descuento aplicable conforme a lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española previamente mencionado, obteniéndose que la tasa de descuento a aplicar resulta del **5,25%**.

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

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

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

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

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

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

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

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

donde:

t son los años medidos en números enteros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el presente informe, la duración prevista supera los 5 años 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 Erreñerria para este proyecto concesional, el periodo de recuperación de las inversiones se alcanza en el año 11, tal y como puede observarse en el Anexo IV.

En conclusión, siendo 11 años el período para alcanzar la recuperación de la inversión calculado según lo previsto en el artículo 29 de la LCSP y en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, **no estaría fundamentado establecer un periodo de duración para este contrato superior a 11 años.**

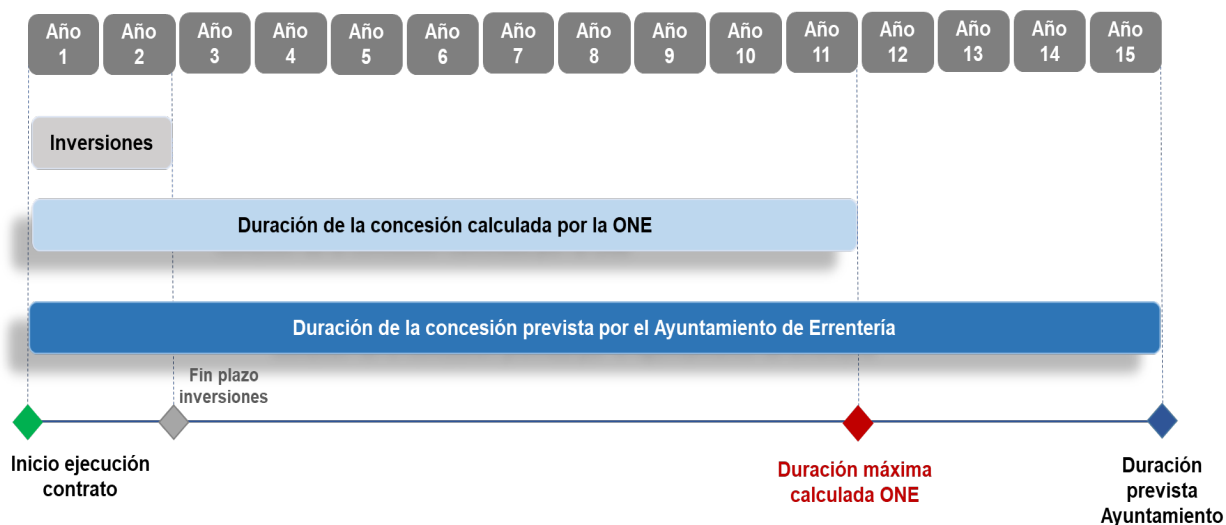


Ilustración 1: Hitos principales de la concesión

7. Análisis de transferencia de riesgo operacional

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

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

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

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

En el contrato objeto de estudio, y tras el análisis efectuado por esta Oficina de la demanda prevista y del estudio de los ingresos y costes de la concesión, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En cuanto a la **estructura de ingresos y costes concesionales**: La mayor parte de los ingresos que percibe el concesionario son de naturaleza variable en función de la demanda y de origen privado, representando el 78,20%. En cuanto a los costes, se observa que el 100% de los mismos presenta naturaleza fija, al ser independientes del número de usuarios que hagan uso de las instalaciones.

- En cuanto a las inversiones que el concesionario tiene obligación de realizar, se debe señalar que se efectúan en su totalidad en el primer y segundo año del contrato.
- Teniendo en cuenta el escenario de **punto muerto** analizado por esta Oficina, se estima que, conforme a dicho análisis, sería necesario que se produjera **una caída de la demanda del 0,52%** para alcanzar una rentabilidad económico-financiera nula, con lo que cualquier reducción adicional situaría el contrato concesional en pérdidas. Se trata de un supuesto que no parece improbable que se pudiera producir en las “condiciones normales de funcionamiento”, tal y como contempla la LCSP al definir la transferencia de riesgo operacional al contratista.
- Del análisis de sensibilidad del apartado anterior, se desprende que un bajo nivel de desviación en las previsiones de demanda podría comportar variaciones significativas en los parámetros económicos del proyecto concesional ya que el modelo es muy sensible a las fluctuaciones de demanda por el alto porcentaje que suponen los ingresos variables sobre el total de ingresos concesionales.

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

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

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

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

En el PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes entre los que se encuentra la propuesta económica para

la prestación del servicio, consistente en un porcentaje de subida de las tarifas inferior a la subida teórica máxima propuesta por el Ayuntamiento. Al respecto, se ha analizado el impacto de una bajada en las tarifas ofertado por los licitadores respecto al máximo del 63,43% propuesto por la administración contratante, dejando el resto de las variables constantes.

En las tablas y gráficos mostrados a continuación, se recoge un análisis del impacto que tendría en la rentabilidad del contratista (TIR y VAN), las posibles bajadas de las tarifas en las ofertas:

Disminución del porcentaje de subida ofertado de las tarifas	TIR	VAN
0,000%	5,80%	115.518,73 €
0,003%	5,51%	54.871,40 €
0,006%	5,25%	- €
0,009%	4,93%	- 66.423,26 €

Tabla 12. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional

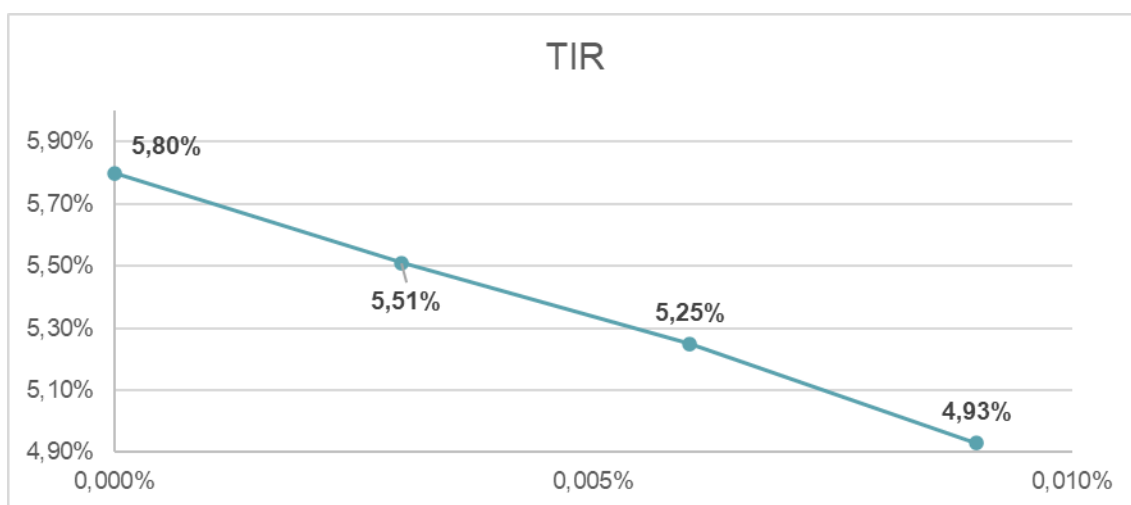


Gráfico 4. Análisis de la sostenibilidad financiera (TIR)

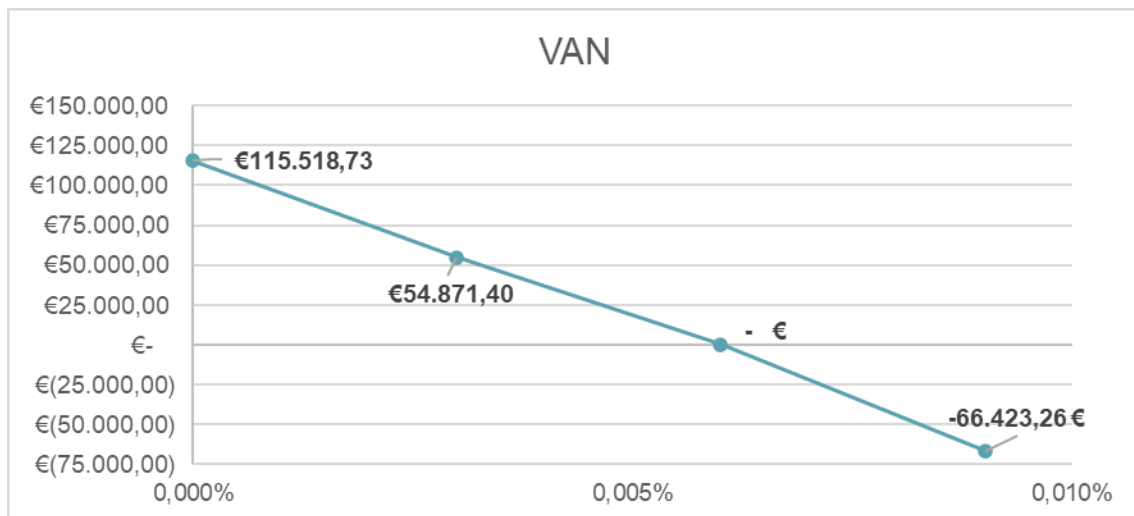


Gráfico 5. Análisis de la sostenibilidad financiera (VAN)

Observando la tabla y gráficos anteriores, se puede comprobar que con una disminución del porcentaje de subida de las tarifas del **0,006%**, manteniendo el resto de las variables inalteradas, la rentabilidad del concesionario sería nula, es decir, si se adjudicara este contrato con una disminución del porcentaje de subida de las tarifas superior a dicho 0,006%, el proyecto obtendría rentabilidades que pondrían en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión, conforme a la información facilitada en el expediente.

Dado que el escenario base corregido coincide prácticamente con el punto muerto, se puede concluir que cualquier oferta de los licitadores superior al 0,006% en la disminución del porcentaje de subida de las tarifas teóricas, conforme a la información facilitada en el expediente y en las condiciones que se establecen en los pliegos que rigen la licitación, podrían poner en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

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

1. Idoneidad del modelo de concesión

El objeto de este contrato es la gestión, explotación deportiva, socorrismo, mantenimiento y limpieza de las instalaciones deportivas municipales de Galtzaraborda, Fanderia y Beraun en Errenteria.

El Ayuntamiento de Errenteria carece de los medios personales y materiales para poder llevar a cabo una gestión directa del servicio, por lo que han de contratarse los servicios de empresas privadas especializadas en la prestación de este servicio que cuenten con dichos medios. En relación con el estudio de viabilidad, el artículo 247 de la LCSP establece que debe incluirse la justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión frente a otros tipos contractuales.

En la memoria explicativa se incluye un análisis de las ventajas cuantitativas y cualitativas de utilizar el modelo concesional frente a la contratación directa por el Ayuntamiento de Errenteria. Además, debe tenerse en cuenta que se trata de un servicio público que se viene prestando de forma recurrente y cuya necesidad está acreditada.

A este respecto, en la Memoria se señala que la fórmula elegida para la prestación del servicio, precisa de unas inversiones que deben ser amortizadas a lo largo de la duración de la concesión, y lleva implícita una clara transferencia del riesgo operacional al futuro operador ya que la rentabilidad de la prestación depende de las fórmulas que la empresa adjudicataria implemente para la ejecución del servicio, de los niveles de calidad que se consigan en tal prestación externalizada, y de los rendimientos. Estas incertidumbres no quedan cubiertas de forma directa en virtud de la fórmula de remuneración del servicio y solo una gestión empresarial y responsable del servicio por parte de la concesionaria puede garantizar que no se producen.

Tras revisar la documentación del expediente, puede concluirse que las características del proyecto pueden subsumirse en los requisitos y las previsiones establecidas en el artículo 15 de la LCSP, por lo que puede emitirse una opinión favorable acerca de la idoneidad de la utilización del contrato de concesión de servicios.

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

El proyecto se ha evaluado en términos de TIR y VAN, alcanzando una TIR del 5,80% en el escenario base ajustado para el período de duración de la concesión de 11 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 Errenteria y los ajustes realizados por esta Oficina, la ejecución del proyecto concesional conforme a los escenarios evaluados podría situarse en un rango de entre el 0,30% y el 10,98% de TIR para el proyecto, encontrándose la TIR del escenario base ajustado entre ambos valores.

Por otro lado, la información de las ratios sectoriales de las sociedades no financieras, facilitada por la Central de Balances del Banco de España de los últimos años para el sector de actividad “R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), en concreto, la estadística registrada de la ratio R10 (Resultado económico neto/Total activo), utilizada por su afinidad conceptual y funcional con la TIR, es la siguiente²⁷:

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

Tabla 13. Ratio Sector de actividad (CNAE): R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento

A la vista de la tabla anterior, la TIR del **5,80%** que se ha obtenido en el análisis realizado del escenario base ajustado del proyecto, se sitúa entre el segundo y tercer cuartil en los últimos 8 años disponibles (sin contar el año 2020 afectado por la pandemia del COVID-19). Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Errenteria, cabe considerar que la rentabilidad

²⁷ 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/>

económico-financiera del proyecto, aunque ajustada, se encuentra en un rango de rentabilidad razonablemente equilibrada con el riesgo asumido en la concesión durante los 11 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.8 de este Informe.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Errenteria y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del contrato de *“Concesión de servicios para la ejecución de obra para la gestión y otros servicios del Polideportivo de Galtzaraborda y piscinas de Fandería y Beraun”*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con las **estimaciones de demanda e ingresos** realizadas por el Ayuntamiento de Errenteria, esta Oficina ha elaborado el estudio económico del presente informe con la información de partida proporcionada por el citado Ayuntamiento, sin que se haya podido valorar adecuadamente la idoneidad de la misma. No obstante se han considerado suficientes las hipótesis respecto a los ingresos planteadas a efectos de realizar el análisis contenido en este informe.
- 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 Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía español, y del artículo 56 del Real Decreto-ley 36/2020, no estaría justificada una duración de la concesión superior a **11 años**.
- Respecto a la transferencia del riesgo operacional que debería asumir el contratista, puede concluirse que **existe transferencia de riesgo operacional** suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión, debido a que, conforme a los análisis realizados en este informe, en condiciones normales de funcionamiento, la posibilidad de incurrir en pérdidas no resulta meramente nominal o desdeñable.
- En relación con la **sostenibilidad financiera del proyecto**, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres expuestos en los apartados anteriores, los cálculos efectuados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Errenteria, permiten considerar que la rentabilidad económico-financiera del proyecto se podría entender **razonablemente equilibrada** con el riesgo asumido en la concesión durante los 11 años de plazo máximo de la misma. La rentabilidad operativa neta obtenida por el concesionario en el escenario base se encuentra entre los valores representativos del sector.
- En cualquier caso, el establecimiento de un marco adecuado para la correcta ejecución del contrato y su sostenibilidad financiera **aconseja vigilar los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas**, atendiendo a lo dispuesto en el PCAP y en el artículo 149 de la LCSP, así como a los análisis efectuados en este informe al amparo de los datos e información facilitada por el propio Ayuntamiento.

- Por último, cabe señalar que, si la documentación del expediente se modifica de forma sustancial tras la emisión del presente informe de la ONE, las conclusiones que se alcanzan en el mismo podrían no ser válidas y sería necesaria una nueva solicitud de informe con la documentación modificada.

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 31 de marzo de 2025:
 - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
 - Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato y anexos.
 - Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
 - Informe de la Comisión Permanente de la Junta Asesora de Contratación Pública sobre la estructura de costes y la fórmula de revisión de precios del contrato.
 - Informe del Ayuntamiento de Errenteria sobre la estructura de costes.
2. Documentación adicional facilitada el día 2 de junio de 2025:
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios incluyendo distintos escenarios.
 - Mapa de abonados.
 - Históricos de cuentas de pérdidas y ganancias.
 - Informe de Intervención sobre análisis de las condiciones económicas del pliego largo del polideportivo.
 - Resumen sobre aplicación de la progresividad.
 - Previsión de los servicios gratuitos que debe prestar el concesionario al Ayuntamiento.
 - Ejemplo de cálculo de la aportación municipal.
 - Listado de personal a subrogar.
 - Histórico de demanda.
3. Documentación adicional facilitada el día 9 de julio de 2025

- Escrito de respuesta al segundo requerimiento de información adicional.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios incluyendo distintos escenarios trazables.
- Borrador de ordenanza municipal reguladora de la prestación patrimonial de carácter público no tributario a percibir por la utilización del servicio de instalaciones deportivas.
- Datos de suministros de energía del año 2022.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	INGRESOS €	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
100,00%	39.104.587,38	Ingresos Previstos	3.213.534,55	3.277.805,24	3.343.361,34	3.410.228,57	3.478.433,14	3.548.001,80	3.618.961,84	3.691.341,08	3.765.167,90	3.840.471,25	3.917.280,68
78,20%	30.580.888,25	Ingresos Variables	2.116.624,31	2.229.835,40	2.447.525,09	2.448.875,02	2.688.254,81	2.689.659,28	2.952.894,98	2.954.356,19	3.243.830,08	3.245.350,32	3.563.682,77
0,96%	374.190,59	Matriculas	25.770,66	27.176,34	29.893,97	29.893,97	32.883,37	32.883,37	36.171,70	36.171,70	39.788,87	39.788,87	43.767,76
62,82%	24.566.643,77	Cuotas Abonos	1.691.915,12	1.784.201,39	1.962.621,53	1.962.621,53	2.158.883,69	2.158.883,69	2.374.772,06	2.374.772,06	2.612.249,26	2.612.249,26	2.873.474,19
5,04%	1.972.054,25	Actividades Infantiles (Agua)	135.816,21	143.224,36	157.546,80	157.546,80	173.301,48	173.301,48	190.631,63	190.631,63	209.694,79	209.694,79	230.664,27
0,98%	382.862,40	Actividades Infantiles (Seco)	26.367,90	27.806,14	30.586,76	30.586,76	33.645,43	33.645,43	37.009,98	37.009,98	40.710,98	40.710,98	44.782,07
6,38%	2.495.685,47	Actividades Personas Adultas	171.878,91	181.254,12	199.379,54	199.379,54	219.317,49	219.317,49	241.249,24	241.249,24	265.374,16	265.374,16	291.911,58
1,16%	453.183,53	Alquileres y Venta de entradas	37.241,69	37.986,52	38.746,25	39.521,18	40.311,60	41.117,84	41.940,19	42.779,00	43.634,58	44.507,27	45.397,41
0,51%	200.967,17	Venta Material Deportivo	16.515,07	16.845,37	17.182,28	17.525,92	17.876,44	18.233,97	18.598,65	18.970,62	19.350,04	19.737,04	20.131,78
0,35%	135.301,06	Otros Servicios	11.118,76	11.341,14	11.567,96	11.799,32	12.035,31	12.276,01	12.521,53	12.771,96	13.027,40	13.287,95	13.553,71
21,80%	8.523.699,13	Ingresos Fijos	1.096.910,23	1.047.969,84	895.836,25	961.353,55	790.178,33	858.342,52	666.066,86	736.984,89	521.337,82	595.120,93	353.597,91
21,80%	8.523.699,13	Aportación municipal	1.096.910,23	1.047.969,84	895.836,25	961.353,55	790.178,33	858.342,52	666.066,86	736.984,89	521.337,82	595.120,93	353.597,91

ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	COSTES €	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
100,00%	31.354.161,27	Costes Previstos	2.557.706,92	2.608.861,06	2.661.038,28	2.714.259,04	2.768.544,22	2.823.915,11	2.880.393,41	2.938.001,28	3.071.965,08	3.133.404,39	3.196.072,47
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	31.354.161,27	Costes Fijos	2.557.706,92	2.608.861,06	2.661.038,28	2.714.259,04	2.768.544,22	2.823.915,11	2.880.393,41	2.938.001,28	3.071.965,08	3.133.404,39	3.196.072,47
66,97%	20.996.717,89	Gastos de personal	1.725.467,08	1.759.976,43	1.795.175,95	1.831.079,47	1.867.701,06	1.905.055,08	1.943.156,19	1.982.019,31	2.021.659,69	2.062.092,88	2.103.334,74
15,75%	4.938.971,37	Energía	368.047,80	375.408,76	382.916,94	390.575,27	398.386,78	406.354,52	414.481,61	422.771,24	581.632,61	593.265,27	605.130,57
4,19%	1.314.901,27	Suministros	128.370,03	130.937,44	133.556,18	136.227,31	138.951,85	141.730,89	144.565,51	147.456,82	69.633,13	71.025,79	72.446,31
2,31%	723.201,44	Mantenimiento y conservación	59.431,21	60.619,83	61.832,23	63.068,87	64.330,25	65.616,85	66.929,19	68.267,77	69.633,13	71.025,79	72.446,31
3,37%	1.057.838,83	Otros gastos y servicios externos	86.931,02	88.669,64	90.443,03	92.251,89	94.096,93	95.978,87	97.898,44	99.856,41	101.853,55	103.890,62	105.968,43
7,41%	2.322.530,46	Gastos generales	189.459,77	193.248,97	197.113,95	201.056,23	205.077,35	209.178,90	213.362,47	217.629,72	227.552,97	232.104,03	236.746,11

ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
100,00%	39.104.587,38	Ingresos Previstos	3.213.534,55	3.277.805,24	3.343.361,34	3.410.228,57	3.478.433,14	3.548.001,80	3.618.961,84	3.691.341,08	3.765.167,90	3.840.471,25	3.917.280,68
78,20%	30.580.888,25	Ingresos Variables	2.116.624,31	2.229.835,40	2.447.525,09	2.448.875,02	2.688.254,81	2.689.659,28	2.952.894,98	2.954.356,19	3.243.830,08	3.245.350,32	3.563.682,77
21,80%	8.523.699,13	Ingresos Fijos	1.096.910,23	1.047.969,84	895.836,25	961.353,55	790.178,33	858.342,52	666.066,86	736.984,89	521.337,82	595.120,93	353.597,91
100,00%	-31.354.161,27	Costes Previstos	-2.557.706,92	-2.608.861,06	-2.661.038,28	-2.714.259,04	-2.768.544,22	-2.823.915,11	-2.880.393,41	-2.938.001,28	-3.071.965,08	-3.133.404,39	-3.196.072,47
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-31.354.161,27	Costes Fijos	-2.557.706,92	-2.608.861,06	-2.661.038,28	-2.714.259,04	-2.768.544,22	-2.823.915,11	-2.880.393,41	-2.938.001,28	-3.071.965,08	-3.133.404,39	-3.196.072,47
	7.750.426,12	Resultado operativo	655.827,63	668.944,18	682.323,06	695.969,52	709.888,92	724.086,69	738.568,43	753.339,80	693.202,81	707.066,87	721.208,21
	19,82%	Rentabilidad operativa	20,41%	20,41%	20,41%	20,41%	20,41%	20,41%	20,41%	20,41%	18,41%	18,41%	18,41%
	-6.143.447,15	Amortización	0,00	-187.502,39	-661.771,64	-661.771,64	-661.771,64	-661.771,64	-661.771,64	-661.771,64	-661.771,64	-661.771,64	-661.771,64
	1.606.978,97	Resultado Operativo Neto	655.827,63	481.441,79	20.551,42	34.197,88	48.117,27	62.315,05	76.796,79	91.568,16	31.431,17	45.295,23	59.436,57
	4,11%	Rentabilidad Operativa Neta	20,41%	14,69%	0,61%	1,00%	1,38%	1,76%	2,12%	2,48%	0,83%	1,18%	1,52%
Tasa de Descuento:		5,25%											
	7.750.426,12	Flujos de caja Operativos	655.827,63	668.944,18	682.323,06	695.969,52	709.888,92	724.086,69	738.568,43	753.339,80	693.202,81	707.066,87	721.208,21
	-6.143.447,15	Inversiones	-1.875.023,86	-4.268.423,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.606.978,97	Flujos de Caja con inversión	-1.219.196,23	-3.599.479,11	682.323,06	695.969,52	709.888,92	724.086,69	738.568,43	753.339,80	693.202,81	707.066,87	721.208,21
	115.518,73	Flujos de Caja Descontados	-1.158.381,22	-3.249.342,18	585.226,17	567.155,05	549.641,95	532.669,63	516.221,40	500.281,07	437.382,47	423.876,60	410.787,77
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.158.381,22	-4.407.723,40	-3.822.497,23	-3.255.342,18	-2.705.700,23	-2.173.030,60	-1.656.809,19	-1.156.528,12	-719.145,65	-295.269,04	115.518,73

ANEXO V. ESCENARIO PUNTO MUERTO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
100,00%	38.945.650,33	Ingresos Previstos	3.202.533,88	3.266.216,19	3.330.640,90	3.397.501,11	3.464.461,56	3.534.022,92	3.603.614,85	3.675.986,50	3.748.308,85	3.823.604,30	3.898.759,27
78,11%	30.421.951,21	Ingresos Variables	2.105.623,65	2.218.246,35	2.434.804,65	2.436.147,56	2.674.283,23	2.675.680,40	2.937.548,00	2.939.001,61	3.226.971,03	3.228.483,37	3.545.161,36
21,89%	8.523.699,13	Ingresos Fijos	1.096.910,23	1.047.969,84	895.836,25	961.353,55	790.178,33	858.342,52	666.066,86	736.984,89	521.337,82	595.120,93	353.597,91
100,00%	-31.354.161,27	Costes Previstos	-2.557.706,92	-2.608.861,06	-2.661.038,28	-2.714.259,04	-2.768.544,22	-2.823.915,11	-2.880.393,41	-2.938.001,28	-3.071.965,08	-3.133.404,39	-3.196.072,47
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-31.354.161,27	Costes Fijos	-2.557.706,92	-2.608.861,06	-2.661.038,28	-2.714.259,04	-2.768.544,22	-2.823.915,11	-2.880.393,41	-2.938.001,28	-3.071.965,08	-3.133.404,39	-3.196.072,47
	7.591.489,07	Resultado operativo	644.826,97	657.355,13	669.602,62	683.242,07	695.917,34	710.107,82	723.221,44	737.985,22	676.343,76	690.199,92	702.686,80
	19,49%	Rentabilidad operativa	20,13%	20,13%	20,10%	20,11%	20,09%	20,09%	20,07%	20,08%	18,04%	18,05%	18,02%
	-6.143.447,15	Amortización	0,00	-187.502,39	-661.771,64	-661.771,64	-661.771,64	-661.771,64	-661.771,64	-661.771,64	-661.771,64	-661.771,64	-661.771,64
	1.448.041,92	Resultado Operativo Neto	644.826,97	469.852,74	7.830,98	21.470,43	34.145,70	48.336,17	61.449,80	76.213,58	14.572,12	28.428,28	40.915,15
	3,72%	Rentabilidad Operativa Neta	20,13%	14,39%	0,24%	0,63%	0,99%	1,37%	1,71%	2,07%	0,39%	0,74%	1,05%
	Tasa de Descuento:	5,25%											
	7.591.489,07	Flujos de caja Operativos	644.826,97	657.355,13	669.602,62	683.242,07	695.917,34	710.107,82	723.221,44	737.985,22	676.343,76	690.199,92	702.686,80
	-6.143.447,15	Inversiones	-1.875.023,86	-4.268.423,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.448.041,92	Flujos de Caja con inversión	-1.230.196,89	-3.611.068,16	669.602,62	683.242,07	695.917,34	710.107,82	723.221,44	737.985,22	676.343,76	690.199,92	702.686,80
	-0,00	Flujos de Caja Descontados	-1.168.833,15	-3.259.803,92	574.315,89	556.783,27	538.824,25	522.386,16	505.494,65	490.084,34	426.745,10	413.765,10	400.238,30
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.168.833,15	-4.428.637,07	-3.854.321,18	-3.297.537,91	-2.758.713,66	-2.236.327,49	-1.730.832,84	-1.240.748,50	-814.003,40	-400.238,30	-0,00