

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

26018

Contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento en el municipio de Picassent

Ayuntamiento de Picassent

Julio 2026

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 18/2026

Nº Expediente órgano solicitante: 1281476D

Tipo de informe: Ordinario

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento en el municipio de Picassent

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Picassent

Órgano contratación: Pleno del Ayuntamiento de Picassent

Fecha solicitud inicial: 22/04/2026

Fecha recepción información complementaria: 22/05/2026, 22/06/2026 y 25/06/2026



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

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

Oficina Nacional de Evaluación

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

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

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

Este informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada el día 24 de julio de 2026. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	4
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	5
II. EXPEDIENTE	6
1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	6
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	6
3. Elementos esenciales de la concesión	7
4. Escenario base de la Administración.	9
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN.....	11
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS.....	12
1. Ingresos y sistema de retribución al contratista	12
1.1. Calidad de la previsión de demanda	12
1.2. Análisis de la estimación de ingresos.....	13
2. Inversiones.....	15
3. Estimación de costes.....	16
4. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.	21
4.1. Análisis de la tasa de descuento	21
4.2. Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato.....	22
5. Resultado del análisis realizado por la ONE.....	25
5.1. Escenario base ajustado	25
5.2. Escenario de Punto muerto por reducción de la demanda del servicio	26
5.3. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	27
6. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	29
7. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	31
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO	34
VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	36
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	37
ANEXO II. TARIFAS APLICABLES AL PERIODO CONCESIONAL	39
ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS	41

ANEXO IV. ESTRUCTURA DE COSTES	43
ANEXO V. ESCENARIO BASE AJUSTADO	45
ANEXO VI. ESCENARIO ALTERNATIVO 1 - INCUMPLIMIENTO DEL RENDIMIENTO ESPERADO EN LA RED.....	47

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1. Resultados del Escenario Base de la Administración.....	10
Tabla 2. Demanda servicios abastecimiento, alcantarillado y depuración para el primer año de concesión	13
Tabla 3. Ingresos tarifarios en el primer año de concesión	14
Tabla 4. Ingresos tarifarios en el periodo concesional (€)	15
Tabla 5. Ingresos totales del concesionario (€)	15
Tabla 6. Inversiones a realizar en el periodo concesional.....	16
Tabla 7. Personal mínimo a adscribir al contrato	17
Tabla 8. Costes de personal para el primer año de concesión (en €)	18
Tabla 9. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	22
Tabla 10. Resultados del Escenario Base Ajustado.....	26
Tabla 11. Análisis de sensibilidad financiera.....	26
Tabla 12. Indicadores financieros del escenario punto muerto reducción demanda y costes variables.....	27
Tabla 13. Resultados del Escenario 1.....	28
Tabla 14. Resultados del Escenario 2.....	28
Tabla 15. Resultados del Escenario 3.....	29
Tabla 16. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	29
Tabla 17. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	32
Tabla 18. Ratio Sector de actividad (CNAE): E36 Captación, depuración y distribución de agua. Fuente: <i>Central de Balances del Banco de España</i>	34

ÍNDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes según su naturaleza	21
Gráfico 2. Análisis de la sostenibilidad financiera (TIR)	32
Gráfico 3. Análisis de la sostenibilidad financiera (VAN).....	32

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Hitos principales de la concesión	24
--	----

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conforme a lo establecido en la Orden ONE, la unidad de apoyo técnico ha formulado un documento de análisis y estudio sobre el contrato de la concesión de 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 22 de abril de 2026, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Picassent para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista del *“Contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento en el municipio de Picassent”*, siendo el Pleno de la corporación el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones el 22 de mayo, 22 y 25 de junio de 2026. No es hasta esta última fecha en la que se entiende que el expediente se encontraba en condiciones de ser objeto del análisis correspondiente a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

Según el estudio de viabilidad, el servicio de abastecimiento de agua potable en el municipio de Picassent lleva explotándose mediante concesión de servicios, y actualmente se sigue prestando de manera provisional para garantizar el abastecimiento a la población mientras se resuelve la nueva licitación.

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

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

- **Ámbito subjetivo:** El solicitante es el Ayuntamiento de Picassent, 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.

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 22 de mayo, 22 y 25 de junio de 2026 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

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

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

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

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

3. Elementos esenciales de la concesión

El **objeto** de este contrato es la gestión integral de los servicios públicos de abastecimiento de agua potable y saneamiento en el municipio de Picassent.

Se incluyen en el objeto del contrato las inversiones necesarias para adecuar, mejorar y actualizar las infraestructuras, así como el alcance y la calidad del servicio que actualmente se presta.

El Ayuntamiento de Picassent pondrá a disposición del concesionario todas aquellas edificaciones, infraestructuras, instalaciones y maquinaria que actualmente se hayan afectas a la prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento y sean de propiedad municipal. Por su lado, el concesionario debe asumir las tareas de mantenimiento, conservación y reparación de las instalaciones adscritas al servicio.

Según el apartado H 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 20 años**, aunque ya se adelanta que del análisis realizado, no estaría justificado una duración superior a 12 años.

A dicho contrato le corresponde la siguiente codificación de la Nomenclatura vocabulario común de los contratos CPV³, según lo reflejado en el PCAP:

65100000-4 Distribución de agua y servicios conexos.

65110000-7 Distribución de agua

65111000-4 Distribución de agua potable.

³ Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) nº 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV.

65130000-3 Explotación del suministro de agua.

65500000-8 Servicio de lectura de contadores.

90400000-1 Servicios de alcantarillado.

90410000-4 Servicios de retirada de aguas residuales.

90470000-2 Servicios de limpieza de alcantarillas.

90480000-5 Servicios de gestión de alcantarillados.

90491000-5 Servicios de inspección de alcantarillas.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en apartado D del cuadro de características del PCAP, asciende a 841.104,84 euros anuales durante las primeras cinco anualidades, ascendiendo a un total de 4.205.524,20 euros.

Por otro lado, el **valor estimado del contrato (VEC)**⁴ es de 45.311.903,30 euros (IVA no incluido), considerando la duración de 20 años propuesta por el Ayuntamiento de Picassent.

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento abierto y sin división en lotes. No se encuentra sujeto a regulación armonizada, según lo establecido en el artículo 19.2.h) de la LCSP, al tratarse de un contrato de concesión de servicios de abastecimiento de agua, incluyendo el suministro de agua y el saneamiento.

Adicionalmente, el apartado L del cuadro de características del PCAP prevé la **revisión de precios**, que se aplicará a las tarifas del servicio con carácter anual, aplicándose a las tarifas a partir del segundo año de concesión. Cuanta con informe de la Junta Superior de Contratación Administrativa de la Generalitat de 17 de diciembre de 2025. La fórmula contemplada en el PCAP es la siguiente:

$$K_t = 0,11 I_p + 0,11 I_{mc} + 0,03 I_e + 0,23 I_{ca} + 0,01 I_{an} + 0,04 X_{cc} + 0,47$$

- Siendo:
 - K_t : Coeficiente de actualización
 - I_p : Factor del coste de personal
 - I_{mc} : Factor del coste mantenimiento
 - I_e : Factor del precio de la energía
 - I_{ca} : Factor del coste de la compra de agua

⁴ Esta Oficina recomienda revisar el cálculo del presupuesto base de licitación y del valor estimado del contrato, teniendo en cuenta los ajustes propuestos que se detallarán en el escenario base ajustado en el apartado IV.5.1 “Escenario base ajustado” de este informe.

- I_{an} : Factor del coste del control analítico
- X_{cc} : Valor modulador de la eficiencia en la red de abastecimiento. El valor de X_{cc} es 1 si se cumple la evolución del rendimiento hidráulico de la red establecido en el estudio de viabilidad y 0 si la eficiencia en la red es menor al establecido para el ejercicio evaluado.

4. Escenario base de la Administración.

A partir de la documentación aportada en el expediente del contrato de concesión de servicios objeto de este análisis, el Ayuntamiento de Picassent ha contemplado para su escenario base los siguientes aspectos:

- El Ayuntamiento plantea la concesión con una vigencia total de 20 años.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario, destinadas a acometer actuaciones y obras de mejora en las instalaciones e infraestructuras del servicio en el primer año de duración de la concesión por un importe total de 7.708.408,97 euros.
- Las estimaciones de demanda parten de los datos históricos reales del año 2023. A partir de dicho ejercicio, el Ayuntamiento proyecta un crecimiento anual en el número de abonados hasta el año de inicio de la concesión (2027), calculado mediante el crecimiento medio anual de la población de Picassent durante los últimos 20 años, según reflejan los datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística (INE). Como resultado se obtiene una tasa de crecimiento del 1,463%.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación del sistema tarifario durante el periodo concesional al número de abonados de los servicios de abastecimiento y alcantarillado y a los metros cúbicos de agua de consumo.
- Las tarifas aplicables al inicio de la concesión se recogen en la vigente Ordenanza reguladora de la prestación patrimonial de carácter público no Tributario de los servicios municipales de suministro agua potable y Alcantarillado.
- El apartado L del cuadro de características del PCAP prevé la revisión de precios, que se aplicará a las tarifas del servicio con carácter anual a partir del segundo año de concesión.
- La aportación pública anual es máxima y está destinada a financiar las obras para garantizar la sostenibilidad económico-financiera del servicio.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes lo constituye la compra de agua (coste variable) seguido por la partida de gastos de personal (coste fijo).

- La Administración aplica un índice de variación anual a los costes de personal del 3% de acuerdo con el convenio de aplicación, el índice de crecimiento para los costes fijos de compra de agua y para la gestión de abonados es del 3,49% y al resto de los costes concesionales la Administración les ha aplicado un índice de crecimiento del 2%.
- La Administración ha estimado los costes concesionales para el año de inicio (2027) aplicando los distintos índices de variación proyectados desde el año base (2023).
- El Ayuntamiento utiliza una tasa de descuento del 5,22%⁵.
- Los parámetros económico-financieros del proyecto concesional en el escenario base de la Administración se muestran a continuación:

14.128.890,16	RESULTADO OPERATIVO
23,68%	RENTABILIDAD OPERATIVA
1.187.272,30	VAN
	PAY-BACK DESCONTADO
9,19%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
7,70%	TIR
5,22%	Tasa de descuento

Tabla 1. Resultados del Escenario Base de la Administración

⁵ Esta tasa ha sido utilizada por el Ayuntamiento para su escenario base. Esta tasa es revisada por esta Oficina en el apartado IV.4.1. de este informe.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

A partir del estudio de los elementos que se contienen en el proyecto de contratación presentado por el Ayuntamiento, la División de análisis económico y evaluación de los contratos de concesión de la OIREscon ha elaborado un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero.

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 determinar 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 oportunas al realizar este informe ⁶.

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

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

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

⁶ 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 del redondeo.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Ingresos y sistema de retribución al contratista

1.1. Calidad de la previsión de demanda

Como se ha descrito en el apartado II.4, el Ayuntamiento de Picassent, según indica en el apartado 2 del informe anexo al estudio de viabilidad, ha estimado la demanda de los servicios objeto del contrato a partir de los datos históricos de abonados de 2023. Sobre estos, ha proyectado un crecimiento anual del 1,463% hasta el año de inicio de la concesión (2027), aplicando este incremento exclusivamente a las categorías sujetas a facturación comercial activa (clientes domésticos, grandes consumidores, agua potable industrial y agua industrial de polígonos), mientras que los abonados municipales y las bocas de incendio mantienen sus estimaciones constantes para toda la concesión. Este crecimiento anual se proyecta para toda la duración de la concesión.

Para proyectar el volumen de agua potable facturable, el modelo financiero vincula el crecimiento proyectado de abonados con las dotaciones reales de consumo de referencia ($\text{m}^3/\text{abonado} \times \text{mes}$) del año base (2023).

Conforme a las ordenanzas reguladoras del Ayuntamiento de Picassent, la facturación del servicio de agua potable y alcantarillado es trimestral. Para asegurar que el modelo simule fielmente la tesorería real del servicio, la Administración calcula el consumo de forma desagregada por las diversas categorías de cliente para cada trimestre mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Consumo facturable trimestre} = N^{\circ} \text{ abonados} \times \text{Dotación} \times 3 \text{ meses}$$

Donde:

- N° abonados: censo de clientes proyectado para el trimestre según su categoría, el cual incorpora la tasa de incremento acumulado del 1,463% anual.
- Dotación: consumo unitario mensual por abonado para cada categoría de cliente, obtenido del registro histórico real de Picassent.

Este procedimiento determina el volumen facturado en cada uno de los cuatro trimestres del año para cada categoría de cliente. La suma de estos volúmenes trimestrales establece la evolución del volumen de consumo anual facturable para todo el periodo concesional.

Posteriormente, el volumen total de consumo trimestral y anual por categoría se distribuye dentro de la estructura progresiva de bloques del municipio. En el caso de los clientes domésticos, las tarifas vigentes aplican una estructura de cuatro bloques progresivos orientados a penalizar el uso excesivo de agua, según se afirma en la documentación del expediente. Para garantizar una proyección realista y prudente, el modelo financiero mantiene fijos los porcentajes de reparto

real del año base (2023) dentro de estos cuatro bloques. De este modo, se asume la estabilidad en los hábitos de consumo y ahorro de la población, evitando distorsiones artificiales en la demanda del servicio por hipótesis de migración de consumo entre bloques tarifarios.

El Ayuntamiento realiza la siguiente **previsión de demanda para el año de inicio de la concesión (2027)**:

PREVISIÓN DEMANDA Año 1	
SERVICIO ABASTECIMIENTO	
m³ abastecimiento doméstico bloque 1	463.115,00
m³ abastecimiento doméstico bloque 2	158.641,00
m³ abastecimiento doméstico bloque 3	124.327,00
m³ abastecimiento doméstico bloque 4	84.604,00
m³ gran consumidor	14.816,00
m³ agua potable abastecimiento polígono industrial	31.054,00
m³ agua industrial	37.365,00
SERVICIO ALCANTARILLADO	
m³ alcantarillado doméstico bloque 1	438.318,00
m³ alcantarillado doméstico bloque 2	160.792,00
m³ alcantarillado doméstico bloque 3	131.303,00
m³ alcantarillado doméstico bloque 4	136.856,00

Tabla 2. Demanda servicios abastecimiento, alcantarillado y depuración para el primer año de concesión

A la vista de todo lo anterior, esta Oficina no plantea objeciones al método de estimación de demanda realizada por el Ayuntamiento de Picassent que, en general, se considera que ha sido cuantificada con razonabilidad suficiente y ha permitido llevar a cabo el análisis objeto de este informe.

1.2. Análisis de la estimación de ingresos

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

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

Los ingresos de la concesión del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento en el municipio de Picassent se estructuran en función de la

naturaleza de su facturación. La mayor parte de los ingresos proviene de los ingresos tarifarios, aplicando a la demanda prevista las tarifas definidas por el Ayuntamiento expuestas en el citado Anexo II. Estos ingresos se dividen conceptualmente en dos tipos principales:

- **Ingresos por término fijo (cuota de servicio).** Se calculan mediante la aplicación de una cuota fija al número total de abonados registrados, diferenciando según la categoría del servicio (abastecimiento, alcantarillado y mantenimiento de contadores) y la modalidad de uso.
- **Ingresos por término variable (volumen de consumo y cuota de inversiones).** Se obtienen multiplicando los metros cúbicos medidos y consumidos por la tarifa correspondiente, la cual se aplica de manera progresiva según los distintos servicios, usos y bloques de consumo establecidos.

El modelo económico de la concesión se completa con el resto de los ingresos variables contemplados en el contrato. Estos no dependen directamente del consumo ni del número de abonados, sino que se derivan de la prestación de servicios técnicos de mantenimiento de contadores y de la cuota de inversiones. Esta última consiste en una prestación patrimonial de carácter público no tributario percibida directamente de los abonados, cuyo objetivo es sufragar el plan de inversiones obligatorias que el concesionario debe ejecutar para la mejora, digitalización y renovación de la red de Picassent.

Concepto	Ingresos (€)
Cuota de servicio abonados abastecimiento	773.831,65
m ³ facturados abastecimiento	539.406,62
Cuota de servicio abonados alcantarillado	128.701,78
m ³ facturados alcantarillado	374.441,03
Mantenimiento de contadores	172.681,14
Cuota de inversiones	180.042,65
TOTAL	2.169.104,87

Tabla 3. Ingresos tarifarios en el primer año de concesión

En el escenario base planteado por el Ayuntamiento de Picassent las actuales prestaciones patrimoniales públicas de naturaleza no tributaria se actualizarán anualmente aplicando la fórmula de revisión de precios establecida en el apartado L del cuadro de características del PCAP.

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

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
2.169.104,87	2.233.631,01	2.288.469,88	2.344.627,40	2.402.176,21	2.461.219,05
Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
2.521.745,87	2.583.817,60	2.647.410,94	2.712.628,26	2.779.416,75	2.847.900,72

Tabla 4. Ingresos tarifarios en el periodo concesional (€)

En consecuencia, con todo lo anterior, los ingresos por demanda del servicio a lo largo de la vigencia de la concesión se estiman en **29.992.148,55 euros**, que representa el **87,70%** de los ingresos totales.

- **Aportación pública**

Se trata de una aportación pública máxima de 841.104,84 euros anuales durante los primeros cinco años de duración de la concesión destinada a cubrir parcialmente los costes de explotación y/o inversión necesarios para garantizar la sostenibilidad económico-financiera del servicio.

Esta compensación tiene carácter de máxima y asciende a 4.205.524,20 euros, representando en el escenario base ajustado por esta Oficina, el 12,30% de los ingresos del contrato.

Con base en las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los **12 años** de duración de la concesión se estiman en **34.197.672,75 euros** y su distribución por anualidades se recoge en la tabla siguiente, detallándose su estructura en el Anexo III del presente informe:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
3.010.209,71	3.074.735,85	3.129.574,72	3.185.732,24	3.243.281,05	2.461.219,05
Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
2.521.745,87	2.583.817,60	2.647.410,94	2.712.628,26	2.779.416,75	2.847.900,72

Tabla 5. Ingresos totales del concesionario (€)

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

2. Inversiones

La concesión analizada está planteada con inversión asociada de **7.708.408,97 euros**. Los objetivos que se persiguen con las obras a realizar se agrupan en los siguientes tipos de actuaciones, que se llevarán a cabo durante el **primer año** de duración de la concesión:

- **Garantía de suministro.** El objeto de este tipo de actuación es asegurar de forma permanente el abastecimiento de agua a la población con los estándares de calidad exigidos y en los volúmenes demandados.
- **Eficiencia de la red.** Se persigue reducir de manera significativa las pérdidas y fugas en las conducciones e instalaciones, mitigando el elevado gasto energético asociado y deteniendo la sobreexplotación de los acuíferos locales.
- **Saneamiento óptimo.** Estas actuaciones van encaminadas a garantizar la continuidad y el correcto funcionamiento operativo de la red de alcantarillado municipal.

La siguiente tabla detalla las actuaciones de ejecución obligatoria que el concesionario deberá acometer durante el primer año del contrato.

Descripción de la actuación	Importe (€)
Despliegue de tele lectura	1.282.070,24
Sectorización	128.234,40
Sensores de presión	95.121,63
Implantación telecontrol	128.947,97
Renovación de las conducciones de Fibrocemento por Fundición dúctil	1.499.157,43
Realización de una nueva red de abastecimiento en zona Penyes Males I	109.745,61
Realización de una nueva red de abastecimiento en zona Penyes Males II	80.884,26
Creación de una red de agua potabilizada en Urbanización El Pinar	2.331.648,47
Conducción de agua potable a Alteró de Mompoi	1.164.483,47
Conducción Común	628.508,02
Implantación de telecontrol en EBARs	112.774,22
Implantación de caudalímetros en colectores principales	7.657,91
Implantación de un sistema de control de alivios	14.280,00
Implantación de un sistema de control de sólidos	124.895,34
Total presupuesto año 2023	7.708.408,97

Tabla 6. Inversiones a realizar en el periodo concesional

3. Estimación de costes

En cuanto a la **estructura de costes soportados por el concesionario**, la Administración distingue entre costes fijos, que son aquellos que se generan independientemente del volumen de agua tratada y suministrada, y costes variables, calculados según el caudal de agua tratado.

Tomando como partida los costes de 2023 el Ayuntamiento actualiza cada partida de costes, a excepción de los gastos de personal, según los índices de los factores correspondientes de la fórmula de revisión de precios para determinar el importe correspondiente al primer año de la concesión.

Siguiendo la información aportada por la Administración, las principales categorías de costes para el concesionario serían las siguientes:

COSTES FIJOS

- **Gastos de personal.** De acuerdo con Anexo I del PPT, el concesionario deberá subrogarse como empleador de los trabajadores que figuran relacionados en dicho Anexo.

Los costes del personal a **subrogar** se han estimado por el Ayuntamiento con base en los datos reales del coste de dicho personal en el año 2023, presentado por la actual adjudicataria del servicio.

Con el propósito de actualizar los costes al año de inicio del contrato (2027), la Administración ha aplicado una tasa de incremento anual constante del 3%. Dicho porcentaje se fundamenta en la actualización salarial real, pactada y proyectada en las tablas salariales del Convenio Colectivo del Ciclo Integral del Agua.

Así, el personal mínimo para la correcta prestación del servicio es el siguiente:

Puesto de trabajo	Categoría profesional	Dedicación
Jefe de explotación	GP5	25%
Administrativo clientes	GP2B	100%
Administrativo clientes	GP2B	25%
Encargado	GP4	100%
Operario de redes	GP2B	100%
Operario de redes	GP2B	100%
Operario de redes	GP2B	100%
Operario de redes	GP2B	50%

Tabla 7. Personal mínimo a adscribir al contrato

Para el cálculo del coste total del año base, la Administración considera adicionalmente unos gastos anuales en concepto de horas extraordinarias, guardias y atención a emergencias estimados en un 2% de los costes de personal del servicio para dicho año base. Asimismo, se incluyen los costes regulados para el vestuario del personal técnico y operativo.

Se ha detectado una incoherencia metodológica en el cálculo presentado en la estimación de los costes de personal, gestión de abonados, seguridad y salud y gestión administrativa y varios para el primer año de concesión, al haberse aplicado erróneamente la actualización, considerando un año más (5 años) para su actualización a 2027, desde el año base (2023), por lo que se ha corregido correctamente la actualización a 2027 (4 años).

El desglose detallado de estos conceptos se presenta, para el primer año de la concesión, en la siguiente tabla.

Concepto	Servicio abastecimiento	Servicio alcantarillado	Total servicio
Coste personal del servicio	222.093,74	35.862,81	257.956,55
Coste horas extras, guardias y emergencias	4.441,87	717,26	5.159,13
Coste vestuario	684,60	110,55	795,15
Total estimado año 2023	227.220,21	36.690,62	263.910,83
TOTAL estimado año 2027 (incremento anual 3%)	255.738,35	41.295,62	297.033,96

Tabla 8. Costes de personal para el primer año de concesión (en €)

De este modo, los costes de personal para el primer año de concesión ascienden a 297.033,96 euros.

- **Mantenimiento y conservación.** En esta partida se incluyen los costes derivados de la realización de las labores de mantenimiento y conservación en perfecto estado de funcionamiento de todas las instalaciones que componen el servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento, y que se concretan en compra de materiales para la reparación de averías, mantenimiento de los sistemas de control, mantenimiento de las redes de distribución y de saneamiento, y de los elementos presentes en ellas, búsqueda de fugas con equipos especializados, mantenimiento de depósitos y de instalaciones electromecánicas y conservación de contadores de agua potable. Además, se incluyen los costes de mantenimiento de fuentes públicas de agua potable para consumo humano incluyendo la de los edificios municipales.

La Administración ha estimado un coste para el primer año de concesión de 202.237,91 euros.

- **Costes fijos por compra de agua.** La Administración ha calculado el coste fijo de compra de agua con base en las tarifas aprobadas por la Entitat Metropolitana de Serveis Hidràulics, que dispone una cuota fija de 1,002892 € por habitante al mes. Teniendo en cuenta el número de habitantes estimado para el año de inicio de la concesión, la Administración ha considerado un coste para el primer año de concesión de 284.240,57 euros.
- **Control analítico.** Esta partida incluye los costes derivados de la realización de análisis necesarios para el control de la calidad del agua de consumo humano (agua potable), según el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios de la calidad de agua de consumo humano y Real Decreto 487/2022 de 21 de junio por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención de la legionelosis. El coste asciende a 12.813,86 euros el primer año de concesión.

- **Gestión de abonados.** Esta partida de costes recoge los procesos de lectura, facturación y cobro. La Administración ha estimado un coste para el primer año de concesión de 20.848,04 euros.
- **Seguridad e higiene.** La Administración ha estimado un coste de 2.630,28 euros en el primer año de concesión en material de prevención de riesgos laborales y formación.
- **Limpieza de instalaciones.** Se incluyen en esta partida los gastos derivados de la limpieza de las instalaciones que componen el servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento. El coste de medios materiales y auxiliares en el primer año de concesión asciende a 90.678,60 euros.
- **Gestión administrativa y varios.** Esta partida engloba los costes generales de administración, oficinas, alquileres de locales, seguros obligatorios, gastos generales del servicio e impuestos locales. El Ayuntamiento estima un coste de 37.546,07 euros el primer año de concesión.
- **Plan de control de vertidos.** Esta partida incluye los costes asociados a la gestión de los residuos, de las redes y de la depuración. El importe de esta partida asciende a 15.636,33 euros el primer año de concesión.
- **Término fijo de energía eléctrica.** En esta partida se incluyen los costes fijos asociados a la potencia contratada en instalaciones del Servicio, como depósitos y estaciones de bombeo, y al alquiler de los equipos de medida. El Ayuntamiento estima un coste de 4.771,99 euros el primer año de concesión.
- **Gastos generales.** Se han considerado un porcentaje de gastos generales del 10% sobre el total de los costes operativos del servicio, ascendiendo para el primer año de concesión a 139.573,70 euros.
- **Tasa de aprovechamiento del subsuelo.** El Ayuntamiento ha previsto un coste por la tasa de uso privativo del suelo público del 1,5% de los ingresos del servicio según lo dispuesto en la normativa vigente, ascendiendo a 45.153,15 euros el primer año de concesión.
- **Aval de la garantía definitiva.** Se ha considerado que la garantía definitiva representa el 5% del precio del contrato, calculado éste como el total de ingresos recaudados durante el periodo de duración de la concesión. El aval de la garantía definitiva se calcula como el 1% a imputar en cada ejercicio, siendo para el primer año de concesión 28.958,24 euros.
- **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.** Se considera un tipo de gravamen del 6% aplicado sobre la media anual de las cantidades que el adjudicatario deberá satisfacer durante el periodo de la concesión, capitalizada al 10% en función de dicho periodo (artículo 13.3.b) del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y

Actos Jurídicos Documentados). Así, para el primer año de concesión, la Administración estima un coste de 5.177,30 euros.

COSTES VARIABLES

- **Compra de agua.** Dentro de esta partida se contemplan los costes por compra de agua a la Entitat Metropolitana de Serveis Hidràulics. Para el cálculo del coste de compra de agua, la Administración ha considerado los metros cúbicos de consumo estimados para el ejercicio 2027 y las tarifas aprobadas por dicha Entidad, publicadas en el Boletín Oficial de la provincia de Valencia núm. 57 de 25 de marzo de 2025 donde la cuota variable se fija en 0,183160 €/m³ y el canon de la Confederación Hidrográfica del Júcar y otras obligaciones asciende a 0,027284 €/m³. Con todo ello el coste total para el primer año de concesión asciende a 317.824,16 euros.
- **Término variable de energía eléctrica.** Esta partida se refiere a los costes variables asociados a la energía consumida en instalaciones del servicio, como pozos y estaciones de bombeo. El coste total estimado por la Administración para el primer año de concesión asciende a 52.261,83 euros.
- **Tratamiento de agua.** Dentro de los costes de tratamiento del agua se incluyen los gastos en los productos empleados para la desinfección del agua suministrada. El coste total estimado por la Administración para el primer año de concesión asciende a 7.068,67 euros.
- **Canon municipal.** La empresa concesionaria se hará cargo del pago del canon de saneamiento autonómico referido al consumo municipal que se ha estimado en 50.144,75 euros para el primer año de concesión.
- **Canon Variable.** La empresa concesionaria se hará cargo del pago del canon de mejora de las infraestructuras hidráulicas, que se calcula como el 7% del total de ingresos para cada año de concesión. Para el primer año de concesión se estima un importe de 210.714,68 euros por este concepto.

En cuanto a la **evolución esperada de los costes** a lo largo de la duración de la concesión, el Ayuntamiento ha considerado un índice de crecimiento para los costes de personal del 3%, de acuerdo con el convenio de aplicación. El índice de crecimiento para los costes fijos de compra de agua y para la gestión de abonados es del 3,49% y, al resto de los costes concesionales, la Administración les ha aplicado un índice de crecimiento del 2%.

Con base en todo lo anterior, la distribución de **costes totales** a lo largo de la concesión, según el escenario base corregido por esta Oficina, asciende a **24.454.656,98 euros**. En el Anexo IV se muestra el detalle de la estructura de costes concesionales.

Con base en la información facilitada, y con los ajustes descritos, esta Oficina considera suficiente la estimación de costes realizada por el Ayuntamiento de Picassent para elaborar el estudio económico.

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

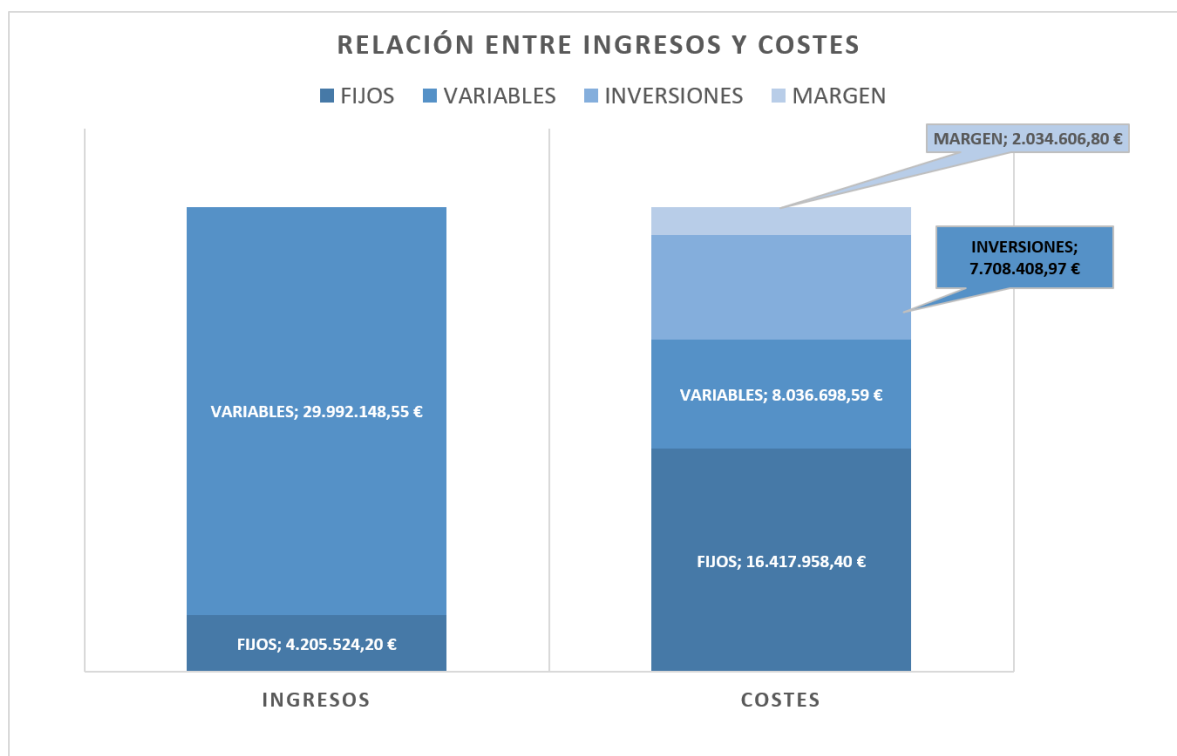


Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes según su naturaleza

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

4.1. Análisis de la tasa de descuento

Se ha efectuado el cálculo de la tasa de descuento según lo establecido en el artículo 10.2.b del RD 55/2017⁷. De acuerdo con dicho precepto la tasa de descuento aplicable será del 5,37%, como se recoge en el siguiente cuadro:

⁷ 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.

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
ene-26	feb-26	mar-26	abr-26	may-26	jun-26
3,27	3,18	3,39	3,45	3,48	3,42
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,37%

Tabla 9. 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.

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

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

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

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

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

La determinación del período de recuperación de la inversión del contrato deberá basarse en parámetros objetivos, en función de la naturaleza concreta del objeto del contrato. Las estimaciones deberán realizarse sobre la base de predicciones

razonables y, siempre que resulte posible, basadas en fuentes estadísticas oficiales.

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

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

donde:

t son los años medidos en números enteros.

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

a) *El flujo de caja procedente de las actividades de explotación, que es la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones abonadas por los 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.

Evaluable el escenario base ajustado por esta Oficina, en coherencia con la documentación facilitada por el Ayuntamiento de Picassent de este proyecto concesional, **el periodo de recuperación de las inversiones se alcanza en el año 12**, tal y como puede observarse en el Anexo V.

En conclusión, siendo 12 años el período para alcanzar la recuperación de la inversión calculado según lo previsto en el artículo 29 de la LCSP y en el artículo 10 del RD 55/2017, **no estaría fundamentado establecer un periodo de duración para este contrato superior a 12 años**.

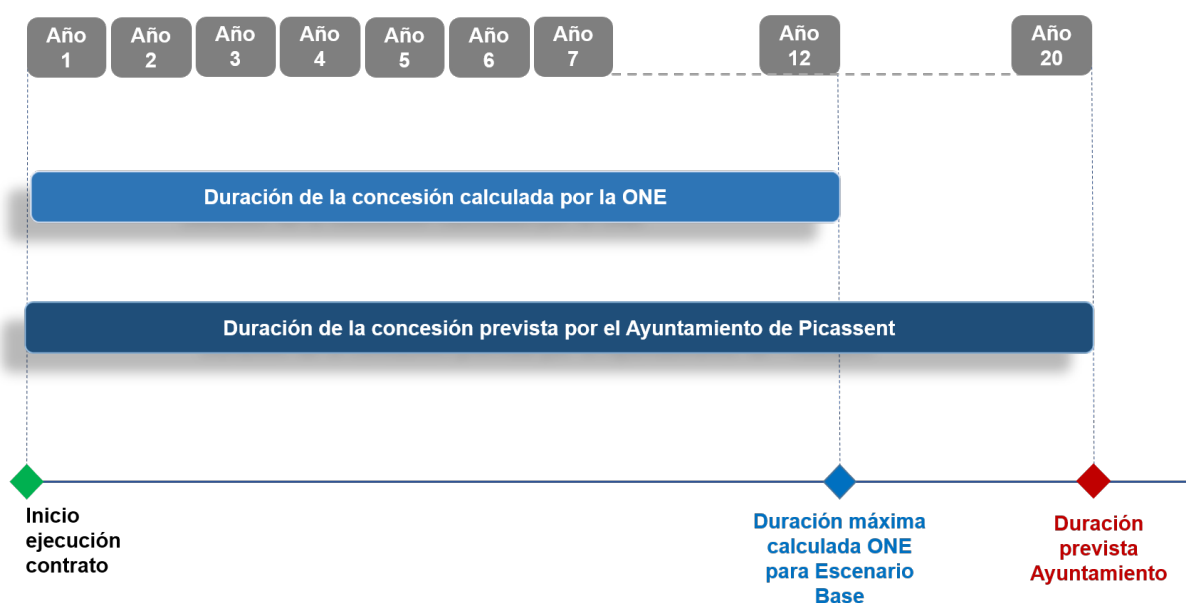


Ilustración 1. Hitos principales de la concesión

5. Resultado del análisis realizado por la ONE

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

5.1. Escenario base ajustado

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

- Se ha corregido el factor de variación unitaria de los costes que componen la fórmula de revisión de precios para el cálculo de K_t para que sean coincidentes con los índices de crecimiento planteados por la Administración para la estimación de los costes a lo largo del periodo concesional. En concreto, se ha corregido el índice de los costes de personal del 1,55% al 3% los costes de mantenimiento del 2,24% al 2%, los costes de energía eléctrica del 1,81% al 2%, el coste de compra de agua del 0,99% al 3,49% y el coste de control analítico del 1,20% al 2%.
- Se ha corregido el coste anual del canon variable calculándolo como el 7% del total de ingresos para cada año de concesión.
- Se ha recalculado la actualización de los gastos de personal, gestión de abonados, seguridad y salud, y gestión administrativa y varios aplicando correctamente dicha actualización al año previsto de inicio de la concesión (2027).
- Se ha corregido la tasa de descuento aplicada, tomando la correspondiente a la fecha de este informe, que de acuerdo con el apartado IV.4.1. anterior es del 5,37%.
- Tras los ajustes realizados y de conformidad con el artículo 10 del RD 55/2017, se ha **corregido el periodo de duración de la concesión a 12 años**, como se desarrolla en el apartado IV.4.2.
- Como consecuencia de lo anterior, se han corregido tanto los ingresos como los gastos calculando los flujos de caja descontados para 12 años de duración total del contrato.

Con base en las hipótesis descritas, en el escenario base ajustado por esta Oficina, el proyecto concesional alcanzaría los parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo V:

9.743.015,77	RESULTADO OPERATIVO
28,49%	RENTABILIDAD OPERATIVA
180.077,99	VAN
12 años	PAY-BACK DESCONTADO
5,95%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
6,06%	TIR

Tabla 10. Resultados del Escenario Base Ajustado

5.2. Escenario de 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, aquella variación de los importes variables del servicio que provocaría que el Valor Actualizado Neto (VAN) del proyecto fuese cero y, por tanto, una mayor variación conllevaría pérdidas para el concesionario, desde el punto de vista económico-financiero.

En la tabla mostrada a continuación, se recoge un análisis del impacto que tendría en la TIR del proyecto concesional las variaciones en los ingresos variables y en los costes variables:

Variación ingresos / Variación costes ↓	0,00%	-0,50%	-1,16%	-1,50%	-2,00%	-2,50%
0,00%	6,06%	5,65%	5,11%	4,82%	4,39%	3,96%
-0,50%	6,17%	5,77%	5,22%	4,93%	4,51%	4,08%
-1,16%	6,32%	5,91%	5,37%	5,08%	4,66%	4,23%
-1,50%	6,39%	5,99%	5,44%	5,16%	4,74%	4,31%
-2,00%	6,50%	6,10%	5,56%	5,27%	4,85%	4,43%
-2,50%	6,61%	6,21%	5,67%	5,39%	4,97%	4,54%

Tabla 11. Análisis de sensibilidad financiera

La conclusión que se obtiene del análisis de sensibilidad de la tabla anterior es que sería necesaria una **disminución conjunta de los ingresos variables y de los costes variables del 1,16%** para llegar a este punto muerto.

Este escenario de punto muerto reduciendo la demanda y los costes variables se resume en la siguiente tabla:

9.489.320,33	RESULTADO OPERATIVO
28,03%	RENTABILIDAD OPERATIVA
0,00	VAN
-	PAY-BACK DESCONTADO
5,26%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,37%	TIR

Tabla 12. Indicadores financieros del escenario punto muerto reducción demanda y costes variables

El peso de los ingresos variables (87,70%) es mayor que el de los costes variables (32,86%) por lo que el modelo es más sensible a la disminución de los ingresos variables.

5.3. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Esta Oficina ha considerado procedente reproducir el análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario efectuado por el Ayuntamiento de Picassent en su análisis de sensibilidad y riesgos. A tal efecto, se han tomado como referencia los mismos escenarios alternativos definidos por dicho organismo, si bien partiendo del escenario base previamente ajustado por esta Oficina.

- **Escenario 1. Incumplimiento del objetivo de eficiencia técnica a partir del año 8.** En este escenario se asume que el rendimiento hidráulico de la red se estabiliza en el 78% a partir del año 8 inclusive, es decir, un punto porcentual por debajo del 79% proyectado como objetivo para ese año y en adelante.

En este caso se ha considerado que no se cumple la evolución del rendimiento hidráulico de la red establecido y, por tanto, el valor modulador de la eficiencia en la red de abastecimiento de la fórmula de revisión de precios (X_{cc}) adopta el valor 0 del año 8 en adelante.

En este escenario el proyecto **no resulta sostenible financieramente**, ante la imposibilidad de recuperar los costes e inversiones en que tendría que incurrir el futuro concesionario.

Los parámetros económico-financieros se muestran en la siguiente tabla y el detalle del escenario se encuentra en el Anexo VI.

9.277.523,40	RESULTADO OPERATIVO
27,50%	RENTABILIDAD OPERATIVA
- 81.998,61	VAN
-	PAY-BACK DESCONTADO
4,65%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,03%	TIR

Tabla 13. Resultados del Escenario 1

- **Escenario 2. Incremento de la presión operativa laboral.** En este escenario se incrementa del 2% al 3% la partida equivalente del coste de personal para cubrir horas extraordinarias, retenes de guardia, emergencias y el absentismo estructural derivado de contingencias comunes.

En este escenario el periodo de recuperación de la inversión se mantiene en 12 años y el punto muerto se alcanza con una disminución conjunta de los ingresos y costes variables del 1,01%, siendo el resto de los parámetros económico-financieros los que se muestran en la siguiente tabla.

9.711.495,27	RESULTADO OPERATIVO
28,40%	RENTABILIDAD OPERATIVA
157.690,13	VAN
12 años	PAY-BACK DESCONTADO
5,86%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,98%	TIR

Tabla 14. Resultados del Escenario 2

- **Escenario 3. Desviación del presupuesto de inversión inicial.** En este escenario se modeliza una desviación al alza del 1% en el presupuesto de ejecución material de la partida destinada a contadores.

En este escenario el periodo de recuperación de la inversión se mantiene en 12 años y el punto muerto se alcanza con una disminución conjunta de los ingresos y costes variables del 1,07%, siendo el resto de los parámetros económico-financieros los que se muestran en la siguiente tabla.

9.743.015,77	RESULTADO OPERATIVO
28,49%	RENTABILIDAD OPERATIVA
166.427,01	VAN
12 años	PAY-BACK DESCONTADO
5,91%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
6,01%	TIR

Tabla 15. Resultados del Escenario 3

A partir de este ejercicio de sensibilidad se obtienen los principales parámetros económico-financieros⁸, cuyos resultados se sintetizan en la tabla que se presenta a continuación:

Escenarios	Punto muerto	TIR	VAN	PRI
Escenario 1. Incumplimiento del objetivo de eficiencia técnica	-	5,03%	- 81.998,61	-
Escenario Punto muerto	-	5,37%	0,00	-
Escenario 2. Incremento de la presión operativa laboral	-1,01%	5,98%	157.690,13	12 años
Escenario 3. Desviación del presupuesto de inversión inicial	-1,07%	6,01%	166.427,01	12 años
Escenario Base ajustado	-1,16%	6,06%	180.077,99	12 años

Tabla 16. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

6. 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

⁸ Aplicando la tasa de descuento que se estudia en el apartado IV.4.1 de este informe.

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, tras el análisis efectuado por esta Oficina de la demanda prevista, el análisis de los ingresos, costes e inversiones de la concesión y de la configuración del mecanismo de compensación al concesionario en forma de aportación pública, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En cuanto a la **estructura de ingresos y costes concesionales**: La mayor parte de los ingresos que percibe el concesionario son de naturaleza variable en función de la demanda y origen privado, representando el 87,70%.

En cuanto a los costes, se consideran fijos aquellos que tiene que soportar el concesionario independientemente del volumen de agua suministrada al sistema y suponen el 67,14% del total de costes concesionales. Los costes variables son aquellos costes dependientes del volumen que se suministra al sistema y tienen un peso del 32,86%.

- En cuanto a las **inversiones** que el concesionario tiene obligación de realizar, se prevé una inversión mínima de 7.708.408,97 euros para acometer mejoras en los sistemas de abastecimiento y saneamiento durante el primer año de duración de la concesión.
- Dado el tipo de servicio que se prestará mediante este contrato, consistente en el servicio público del abastecimiento de agua y saneamiento y a la vista de la evolución de los datos de demanda estimada por el Ayuntamiento para la duración de la concesión, esta Oficina considera que en este contrato de concesión no existe un verdadero riesgo de demanda. No obstante, **existe un riesgo de incumplimiento del objetivo de eficiencia técnica en la red** que provocaría que el contrato de concesión fuera **insostenible financieramente**. Además, si no se alcanza el rendimiento en la red esperado, se incrementarían los costes variables de compra y tratamiento de

agua y energía eléctrica. Esta posibilidad, analizada en el estudio de viabilidad como escenario alternativo, implica una transferencia efectiva del riesgo operacional al concesionario, pues en este escenario no tendría garantizado la recuperación de las inversiones y los costes en que hubiera incurrido.

En consecuencia, se considera que con la configuración de este contrato **se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista, fundamentalmente del riesgo de incumplimiento del objetivo de eficiencia técnica en la red** (riesgo de suministro), para configurar una naturaleza jurídica concesional.

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

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

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

En el PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes entre los que se encuentra la oferta económica a la baja de la aportación pública del Ayuntamiento al concesionario. Al respecto, se ha analizado el impacto de una bajada en la aportación ofertada por los licitadores, dejando el resto de las variables constantes.

En las tablas y gráficos mostrados a continuación, se recoge un análisis del impacto que dicha bajada tendría en la rentabilidad del contratista (TIR y VAN):

Disminución de la aportación municipal	TIR	VAN
0,0%	6,06%	180.077,99 €
2,00%	5,78%	107.986,04 €
4,00%	5,51%	35.894,09 €
5,00%	5,37%	0,00 €
6,00%	5,23%	- 36.197,86 €

Tabla 17. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional

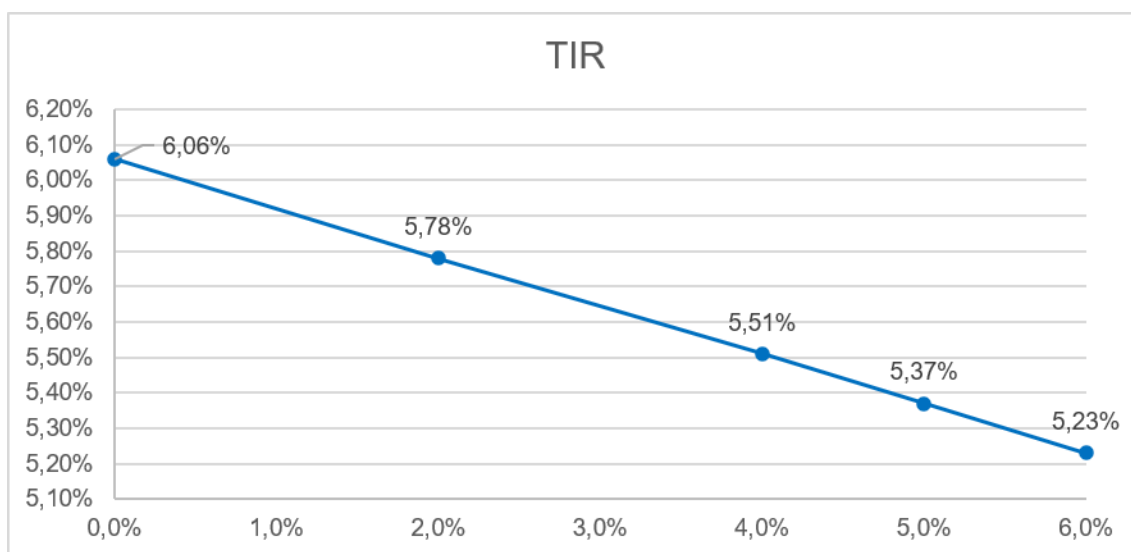


Gráfico 2. Análisis de la sostenibilidad financiera (TIR)

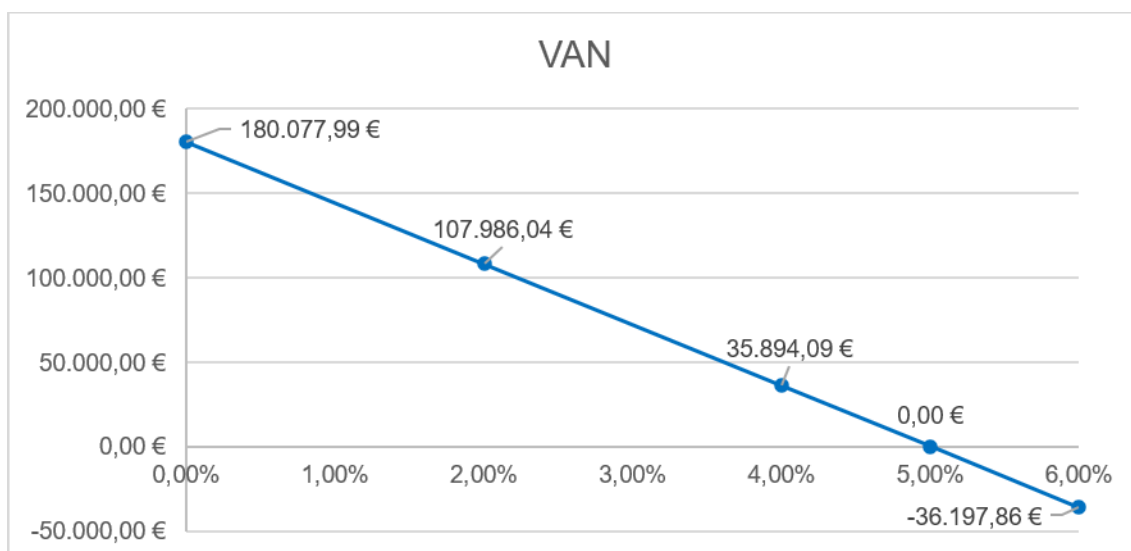


Gráfico 3. Análisis de la sostenibilidad financiera (VAN)

Observando la tabla y gráficos anteriores, se puede comprobar que con una disminución de la aportación pública del **5%**, manteniendo el resto de las variables inalteradas, la rentabilidad del concesionario sería nula, es decir, si se adjudicara este contrato con una disminución de la aportación superior a dicho porcentaje, el proyecto obtendría rentabilidades que pondrían en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión, conforme a la información facilitada en el expediente.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

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

El proyecto alcanza una TIR del 6,06% y un VAN de 180.077,99 euros en el escenario base ajustado para el período de duración de la concesión de 12 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 Picassent y los ajustes realizados por esta Oficina, presentado en el apartado IV.5.3 de este informe, la ejecución del proyecto concesional podría situarse en un rango de valores de TIR entre 5,03% y 6,06%.

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 “E36 Captación, depuración y distribución de agua” 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 siguiente⁹:

Año	Q1	Q2	Q3
2015	-0,52	3,47	7,48
2016	0,25	3,33	8,45
2017	-0,04	3,57	9,02
2018	-0,31	3,09	8,16
2019	-0,47	2,99	8,00
2020	-1,13	2,78	8,26
2021	-0,54	2,67	7,12
2022	-1,79	2,79	7,71
2023	-0,76	3,42	10,16
2024	0,41	4,49	11,42
Media últimos 10 años	-0,49	3,26	8,58

Tabla 18. Ratio Sector de actividad (CNAE): E36 Captación, depuración y distribución de agua. Fuente: Central de Balances del Banco de España

A la vista de la tabla anterior, la TIR del 6,06% 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 10 años disponibles. Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y

⁹ 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/>

estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Picassent, cabe considerar que la rentabilidad económico-financiera del proyecto se encuentra en un **rango de rentabilidad razonablemente equilibrada con el riesgo asumido en la concesión durante los 12 años** de plazo máximo de la misma.

Todo ello, sin perjuicio de la incidencia que sobre la sostenibilidad del proyecto pudieran tener los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas, tal y como se ha analizado en el epígrafe IV.7 de este informe.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Picassent y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del *“Contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento en el municipio de Picassent”*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la **documentación aportada** y las estimaciones tanto de demanda e ingresos, como de costes, con las puntualizaciones que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este documento, se considera que han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.
- En cuanto al **plazo previsto para el contrato**, con base en lo dispuesto en los apartados 6 y 9 del artículo 29 de la LCSP, así como en el artículo 10 del RD 55/2017, y del artículo 56 del Real Decreto-ley 36/2020, no estaría justificada una duración de la concesión superior a **12 años**.
- Respecto al riesgo operacional que debería asumir el contratista, se puede llegar a la conclusión de 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, en condiciones normales de funcionamiento, hay un **riesgo de incumplimiento del objetivo de eficiencia técnica en la red** que provocaría que el proyecto concesional fuera **insostenible** desde el punto de vista financiero.
- 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 de Picassent.

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 22 de abril de 2026:

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
- Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios y anejos.
- Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
- Informe de Intervención sobre repercusiones presupuestarias.
- Certificado elección alcaldesa legislatura 2023-2027.
- Certificado de Registro de Autorización de Representación ante la Administración.
- Estudio alternativas gestión servicio abastecimiento agua potable y alcantarillado.
- Informe de Secretaría sobre los pliegos de cláusulas administrativas particulares de la concesión.
- Informe de la Junta Superior de Contratación Administrativa de la Generalitat Valenciana sobre la estructura de costes del proyecto concesional.
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato con sus anexos.
- Anexo II Pliego prescripciones técnicas tarifas aplicables.
- Anexo III Pliego prescripciones técnicas control grado de cumplimiento.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.

2. Documentación adicional facilitada el día 22 de mayo de 2026:

- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
- Análisis de sensibilidad y riesgos.
- Anteproyecto de construcción y explotación.
- Cuentas de explotación de 2023, 2024 y 2025.
- Anexo I al PPT personal a subrogar.

3. Documentación adicional facilitada el día 22 de junio de 2026:

- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.

4. Documentación adicional facilitada el día 25 de junio de 2026:

- Modelo económico-financiero del proyecto actualizado.

ANEXO II. TARIFAS APLICABLES AL PERIODO CONCESIONAL

Agua potable			
Cuota de servicio	Domésticos	Agua potable P.I	Agua industrial P.I
Calibre	Euros/mes	Euros/mes	Euros/mes
Hasta 13 mm	3,651	13,456	10,856
15 mm	5,479	20,185	16,286
20 mm	9,127	33,643	29,447
25 mm	12,778	47,098	37,997
30 mm	18,251	67,282	54,283
40 mm	36,504	134,567	108,564
50 mm	54,754	201,849	162,846
65 mm	73,005	269,132	217,128
80 mm	91,256	336,416	271,411
100 mm	127,761	470,981	379,975
125 mm	200,765	740,116	597,103
Gran consumidor	1.320,47		
Boca de incendio	7,742		

Cuota consumo	Domésticos
Límites mensuales	Euros/m ³
Bloque I hasta 5	0,251
Bloque II entre 5 y 8,33	0,371
Bloque III entre 8,33 y 20	1,116
Bloque IV más 20	1,819
Gran Consumidor	0,861
Agua Potable P.I.	0,861
Agua Industrial P.I.	0,861
Cuota financiación obras e inversión	Euros/m³
Todos los m ³	0,197

Conservación contadores	Todos
Calibre	Euros/mes
Hasta 13 mm	1,069
15 mm	1,304
20 mm	2,673
25 mm	3,743
30 mm	5,346
40 mm	10,691
50 mm	16,036
65 mm	21,381
80 mm	26,727
100 mm	37,417
125 mm	58,798

ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS €	1	2	3	4	5	6	7	8	...	12
100,00%	34.197.672,75	Ingresos Previstos	3.010.209,71	3.074.735,85	3.129.574,72	3.185.732,24	3.243.281,05	2.461.219,05	2.521.745,87	2.583.817,60	...	2.847.900,72
87,70%	29.992.148,55	Ingresos Variables	2.169.104,87	2.233.631,01	2.288.469,88	2.344.627,40	2.402.176,21	2.461.219,05	2.521.745,87	2.583.817,60	...	2.847.900,72
4,81%	1.644.569,78	Bloque 1 abastecimiento	116.241,87	119.662,19	123.191,01	126.819,70	130.550,72	134.398,74	138.354,54	142.432,99	...	159.961,74
2,43%	832.682,92	Bloque 2 abastecimiento	58.855,81	60.587,52	62.374,32	64.211,90	66.100,71	68.049,18	70.052,04	72.117,17	...	80.992,26
5,74%	1.962.997,11	Bloque 3 abastecimiento	138.748,93	142.830,97	147.043,97	151.375,17	155.828,64	160.421,78	165.142,51	170.011,19	...	190.934,40
6,37%	2.177.278,45	Bloque 4 abastecimiento	153.894,68	158.424,30	163.095,17	167.899,64	172.839,10	177.932,51	183.170,07	188.569,40	...	211.775,36
0,48%	165.736,36	Gran consumidor abastecimiento	12.756,58	12.939,34	13.124,72	13.312,76	13.503,49	13.696,96	13.893,19	14.092,24	...	14.917,36
1,13%	385.253,92	Agua potable abastecimiento PI	26.737,49	27.641,94	28.567,71	29.512,53	30.480,38	31.468,98	32.480,59	33.511,87	...	37.880,39
1,22%	417.976,46	Agua industrial abastecimiento	32.171,27	32.632,18	33.099,70	33.573,92	34.054,94	34.542,84	35.037,74	35.539,72	...	37.620,62
30,59%	10.460.408,22	Cuota servicio abastecimiento	773.831,65	790.385,08	807.325,14	824.603,11	842.223,78	860.259,78	878.649,04	897.451,96	...	976.633,39
6,83%	2.337.406,23	Cuota conservación contadores	172.681,14	176.428,51	180.243,96	184.140,98	188.136,90	192.203,82	196.356,13	200.594,70	...	218.485,44
7,12%	2.433.943,93	Ingresos por cuota de inversiones	180.042,65	183.893,60	187.828,79	191.832,74	195.906,50	200.067,07	204.398,53	208.820,78	...	227.343,65
2,53%	865.480,33	Bloque 1 alcantarillado	59.611,25	63.167,30	65.013,01	66.911,98	68.872,61	70.889,56	72.958,61	75.087,72	...	84.265,48
1,90%	648.991,02	Bloque 2 alcantarillado	44.700,18	47.366,64	48.750,88	50.174,93	51.644,78	53.157,49	54.709,01	56.305,43	...	63.187,60
4,42%	1.511.739,86	Bloque 3 alcantarillado	104.123,28	110.334,24	113.558,19	116.875,88	120.299,73	123.823,25	127.437,72	131.156,62	...	147.187,49

7,05%	2.410.205,69	Bloque 4 alcantarillado	166.006,33	175.909,70	181.049,52	186.338,49	191.798,34	197.414,16	203.176,63	209.105,24	...	234.663,77
5,08%	1.737.478,28	Cuota servicio alcantarillado	128.701,78	131.427,50	134.203,77	137.043,68	139.935,59	142.892,93	145.929,53	149.020,57	...	162.051,77
12,30%	4.205.524,20	Ingresos Fijos	841.104,84	841.104,84	841.104,84	841.104,84	841.104,84	0,00	0,00	0,00	...	0,00
12,30%	4.205.524,20	Aportación municipal	841.104,84	841.104,84	841.104,84	841.104,84	841.104,84	0,00	0,00	0,00	...	0,00

ANEXO IV. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	...	Año 12
100,00%	24.454.656,98	Costes Previstos	1.825.314,11	1.869.498,26	1.913.095,54	1.957.939,19	2.004.068,52	1.973.400,36	2.015.680,60	2.059.474,40	...	2.302.406,98
32,86%	8.036.698,59	Costes Variables	638.014,09	650.919,59	662.580,84	674.561,54	686.871,72	634.618,16	641.673,59	649.185,22	...	731.076,77
17,18%	4.202.200,64	Compra agua variable abastecimiento	317.824,16	323.627,84	329.628,36	335.803,11	342.155,90	344.066,53	346.228,59	348.657,64	...	397.295,00
2,09%	512.200,71	Coste energía eléctrica variable abastecimiento	38.739,17	39.446,57	40.177,97	40.930,60	41.704,93	41.937,82	42.201,35	42.497,42	...	48.425,77
0,39%	94.294,37	Tratamiento de agua	7.068,67	7.267,23	7.401,98	7.540,63	7.683,29	7.726,19	7.774,74	7.829,29	...	8.921,47
0,68%	165.246,92	Coste energía eléctrica variable alcantarillado	13.522,66	13.793,11	13.793,11	13.793,11	13.793,11	13.793,11	13.793,11	13.793,11	...	13.793,11
2,74%	668.918,85	Canon de saneamiento	50.144,75	51.553,33	52.509,20	53.492,82	54.504,81	54.809,17	55.153,58	55.540,53	...	63.288,37
9,79%	2.393.837,09	Canon variable (7% s/ ingresos)	210.714,68	215.231,51	219.070,23	223.001,26	227.029,67	172.285,33	176.522,21	180.867,23	...	199.353,05
67,14%	16.417.958,40	Costes Fijos	1.187.300,02	1.218.578,66	1.250.514,70	1.283.377,66	1.317.196,80	1.338.782,21	1.374.007,01	1.410.289,18	...	1.571.330,20
14,84%	3.629.446,25	Costes de personal abastecimiento	255.738,35	263.410,50	271.312,82	279.452,20	287.835,77	296.470,84	305.364,97	314.525,92	...	354.001,69
9,77%	2.389.142,85	Mantenimiento abastecimiento	178.133,53	181.696,20	185.330,12	189.036,72	192.817,46	196.673,81	200.607,28	204.619,43	...	221.486,65
1,12%	273.823,85	Gestión de abonados abastecimiento	18.763,25	19.418,08	20.095,78	20.797,12	21.522,94	22.274,09	23.051,45	23.855,95	...	27.364,67
0,70%	171.860,58	Control analítico abastecimiento	12.813,86	13.070,13	13.331,54	13.598,17	13.870,13	14.147,53	14.430,48	14.719,09	...	15.932,42
16,96%	4.148.101,21	Costes fijos compra de agua	284.240,57	294.160,57	304.426,77	315.051,27	326.046,55	337.425,58	349.201,73	361.388,87	...	414.541,79
0,16%	39.832,85	Término fijo energía eléctrica abastecimiento	2.969,92	3.029,32	3.089,91	3.151,70	3.214,74	3.279,03	3.344,61	3.411,51	...	3.692,72
1,85%	451.914,24	Gestión administrativa y varios abastecimiento	33.694,54	34.368,43	35.055,80	35.756,92	36.472,06	37.201,50	37.945,53	38.704,44	...	41.894,93
0,13%	31.750,16	Seguridad e higiene abastecimiento	2.367,28	2.414,62	2.462,92	2.512,18	2.562,42	2.613,67	2.665,94	2.719,26	...	2.943,41
2,40%	586.068,53	Coste de personal alcantarillado	41.295,61	42.534,48	43.810,51	45.124,83	46.478,57	47.872,93	49.309,12	50.788,39	...	57.162,78
1,32%	323.290,18	Mantenimiento alcantarillado	24.104,39	24.586,47	25.078,20	25.579,77	26.091,36	26.613,19	27.145,45	27.688,36	...	29.970,77
4,97%	1.216.189,59	Limpieza instalaciones alcantarillado	90.678,60	92.492,18	94.342,02	96.228,86	98.153,44	100.116,51	102.118,84	104.161,21	...	112.747,45

0,12%	30.424,75	Gestión de abonados alcantarillado	2.084,80	2.157,56	2.232,85	2.310,78	2.391,43	2.474,89	2.561,26	2.650,65	...	3.040,51
0,86%	209.715,87	Plan de control de vertidos alcantarillado	15.636,33	15.949,06	16.268,04	16.593,40	16.925,27	17.263,77	17.609,05	17.961,23	...	19.441,81
0,10%	24.169,52	Término fijo energía eléctrica alcantarillado	1.802,07	1.838,11	1.874,87	1.912,37	1.950,62	1.989,63	2.029,42	2.070,01	...	2.240,65
0,21%	51.657,08	Gestión administrativa y varios alcantarillado	3.851,53	3.928,56	4.007,13	4.087,28	4.169,02	4.252,40	4.337,45	4.424,20	...	4.788,89
0,01%	3.527,38	Seguridad e higiene alcantarillado	263,00	268,26	273,63	279,10	284,68	290,37	296,18	302,10	...	327,01
7,86%	1.922.377,64	Gastos generales	139.573,70	143.101,06	146.650,35	150.303,29	154.062,85	157.329,26	160.717,02	164.230,86	...	184.330,19
2,07%	505.039,39	Tasa de aprovechamiento del subsuelo	45.153,15	46.019,52	46.735,90	47.466,17	48.211,96	36.357,67	37.135,68	37.932,15	...	41.286,31
1,42%	347.498,93	Aval de la garantía definitiva (% s/garantía definitiva)	28.958,24	28.958,24	28.958,24	28.958,24	28.958,24	28.958,24	28.958,24	28.958,24	...	28.958,24
0,25%	62.127,54	Impuesto de Transmisiones Patrimoniales	5.177,30	5.177,30	5.177,30	5.177,30	5.177,30	5.177,30	5.177,30	5.177,30	...	5.177,30

ANEXO V. ESCENARIO BASE AJUSTADO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4	5	6
100,00%	34.197.672,75	Ingresos Previstos	3.010.209,71	3.074.735,85	3.129.574,72	3.185.732,24	3.243.281,05	2.461.219,05
87,70%	29.992.148,55	Ingresos Variables	2.169.104,87	2.233.631,01	2.288.469,88	2.344.627,40	2.402.176,21	2.461.219,05
12,30%	4.205.524,20	Ingresos Fijos	841.104,84	841.104,84	841.104,84	841.104,84	841.104,84	0,00
100,00%	-24.454.656,98	Costes Previstos	-1.825.314,11	-1.869.498,26	-1.913.095,54	-1.957.939,19	-2.004.068,52	-1.973.400,36
32,86%	-8.036.698,59	Costes Variables	-638.014,09	-650.919,59	-662.580,84	-674.561,54	-686.871,72	-634.618,16
67,14%	-16.417.958,40	Costes Fijos	-1.187.300,02	-1.218.578,66	-1.250.514,70	-1.283.377,66	-1.317.196,80	-1.338.782,21
	10.847.971,92	Resultado operativo	1.184.895,60	1.205.237,60	1.216.479,18	1.227.793,04	1.239.212,53	487.818,69
	27,05%	Rentabilidad operativa	39,36%	39,20%	38,87%	38,54%	38,21%	19,82%
	-8.424.427,66	Amortización	0,00	-700.764,45	-700.764,45	-700.764,45	-700.764,45	-700.764,45
	2.423.544,26	Resultado Operativo Neto	1.184.895,60	504.473,14	515.714,73	527.028,59	538.448,08	-212.945,76
	6,04%	Rentabilidad Operativa Neta	39,36%	16,41%	16,48%	16,54%	16,60%	-8,65%
	Tasa de Descuento:	5,37%						
	10.847.971,92	Flujos de caja Operativos	1.184.895,60	1.205.237,60	1.216.479,18	1.227.793,04	1.239.212,53	487.818,69
	-8.424.427,66	Inversiones	-7.708.408,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.423.544,26	Flujos de Caja con inversión	-6.523.513,37	1.205.237,60	1.216.479,18	1.227.793,04	1.239.212,53	487.818,69
	46.016,66	Flujos de Caja Descontados	-6.191.053,78	1.085.522,20	1.039.809,40	995.995,21	954.027,50	356.415,48
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-6.191.053,78	-5.105.531,58	-4.065.722,17	-3.069.726,97	-2.115.699,47	-1.759.283,99

%	TOTAL	RENTABILIDAD	7	8	9	10	11	12
100,00%	34.197.672,75	Ingresos Previstos	2.521.745,87	2.583.817,60	2.647.410,94	2.712.628,26	2.779.416,75	2.847.900,72
87,70%	29.992.148,55	Ingresos Variables	2.521.745,87	2.583.817,60	2.647.410,94	2.712.628,26	2.779.416,75	2.847.900,72
12,30%	4.205.524,20	Ingresos Fijos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-24.454.656,98	Costes Previstos	-2.015.680,60	-2.059.474,40	-2.117.517,29	-2.177.332,51	-2.238.929,22	-2.302.406,98
32,86%	-8.036.698,59	Costes Variables	-641.673,59	-649.185,22	-668.704,94	-688.860,60	-709.631,52	-731.076,77
67,14%	-16.417.958,40	Costes Fijos	-1.374.007,01	-1.410.289,18	-1.448.812,35	-1.488.471,91	-1.529.297,70	-1.571.330,20
	10.847.971,92	Resultado operativo	506.065,27	524.343,20	529.893,65	535.295,75	540.487,53	545.493,74
	27,05%	Rentabilidad operativa	20,07%	20,29%	20,02%	19,73%	19,45%	19,15%
	-8.424.427,66	Amortización	-700.764,45	-700.764,45	-700.764,45	-700.764,45	-700.764,45	-700.764,45
	2.423.544,26	Resultado Operativo Neto	-194.699,19	-176.421,25	-170.870,81	-165.468,70	-160.276,93	-155.270,71
	6,04%	Rentabilidad Operativa Neta	-7,72%	-6,83%	-6,45%	-6,10%	-5,77%	-5,45%
	Tasa de Descuento:	5,37%						
	10.847.971,92	Flujos de caja Operativos	506.065,27	524.343,20	529.893,65	535.295,75	540.487,53	545.493,74
	-8.424.427,66	Inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2.423.544,26	Flujos de Caja con inversión	506.065,27	524.343,20	529.893,65	535.295,75	540.487,53	545.493,74
	46.016,66	Flujos de Caja Descontados	350.903,48	345.048,23	330.929,81	317.266,34	304.017,72	291.196,41
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.408.380,51	-1.063.332,28	-732.402,47	-415.136,14	-111.118,42	180.077,99

ANEXO VI. ESCENARIO ALTERNATIVO 1 - INCUMPLIMIENTO DEL RENDIMIENTO ESPERADO EN LA RED

%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4	5	6
100,00%	33.732.180,39	Ingresos Previstos	3.010.209,71	3.074.735,85	3.129.574,72	3.185.732,24	3.243.281,05	2.461.219,05
87,53%	29.526.656,19	Ingresos Variables	2.169.104,87	2.233.631,01	2.288.469,88	2.344.627,40	2.402.176,21	2.461.219,05
12,47%	4.205.524,20	Ingresos Fijos	841.104,84	841.104,84	841.104,84	841.104,84	841.104,84	0,00
100,00%	-24.454.656,98	Costes Previstos	-1.825.314,11	-1.869.498,26	-1.913.095,54	-1.957.939,19	-2.004.068,52	-1.973.400,36
32,86%	-8.036.698,59	Costes Variables	-638.014,09	-650.919,59	-662.580,84	-674.561,54	-686.871,72	-634.618,16
67,14%	-16.417.958,40	Costes Fijos	-1.187.300,02	-1.218.578,66	-1.250.514,70	-1.283.377,66	-1.317.196,80	-1.338.782,21
	9.277.523,40	Resultado operativo	1.184.895,60	1.205.237,60	1.216.479,18	1.227.793,04	1.239.212,53	487.818,69
	27,50%	Rentabilidad operativa	39,36%	39,20%	38,87%	38,54%	38,21%	19,82%
	-7.708.408,97	Amortización	0,00	-700.764,45	-700.764,45	-700.764,45	-700.764,45	-700.764,45
	1.569.114,43	Resultado Operativo Neto	1.184.895,60	504.473,14	515.714,73	527.028,59	538.448,08	-212.945,76
	4,65%	Rentabilidad Operativa Neta	39,36%	16,41%	16,48%	16,54%	16,60%	-8,65%
	Tasa de Descuento:	5,37%						
	9.277.523,40	Flujos de caja Operativos	1.184.895,60	1.205.237,60	1.216.479,18	1.227.793,04	1.239.212,53	487.818,69
	-7.708.408,97	Inversiones	-7.708.408,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.569.114,43	Flujos de Caja con inversión	-6.523.513,37	1.205.237,60	1.216.479,18	1.227.793,04	1.239.212,53	487.818,69
	-81.998,61	Flujos de Caja Descontados	-6.191.053,78	1.085.522,20	1.039.809,40	995.995,21	954.027,50	356.415,48
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-6.191.053,78	-5.105.531,58	-4.065.722,17	-3.069.726,97	-2.115.699,47	-1.759.283,99

%	TOTAL	RENTABILIDAD	7	8	9	10	11	12
100,00%	33.732.180,39	Ingresos Previstos	2.521.745,87	2.583.817,60	2.601.651,78	2.620.333,14	2.639.783,86	2.660.095,51
87,53%	29.526.656,19	Ingresos Variables	2.521.745,87	2.583.817,60	2.601.651,78	2.620.333,14	2.639.783,86	2.660.095,51
12,47%	4.205.524,20	Ingresos Fijos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-24.454.656,98	Costes Previstos	-2.015.680,60	-2.059.474,40	-2.117.517,29	-2.177.332,51	-2.238.929,22	-2.302.406,98
32,86%	-8.036.698,59	Costes Variables	-641.673,59	-649.185,22	-668.704,94	-688.860,60	-709.631,52	-731.076,77
67,14%	-16.417.958,40	Costes Fijos	-1.374.007,01	-1.410.289,18	-1.448.812,35	-1.488.471,91	-1.529.297,70	-1.571.330,20
	9.277.523,40	Resultado operativo	506.065,27	524.343,20	484.134,49	443.000,64	400.854,64	357.688,53
	27,50%	Rentabilidad operativa	20,07%	20,29%	18,61%	16,91%	15,19%	13,45%
	-7.708.408,97	Amortización	-700.764,45	-700.764,45	-700.764,45	-700.764,45	-700.764,45	-700.764,45
	1.569.114,43	Resultado Operativo Neto	-194.699,19	-176.421,25	-216.629,96	-257.763,81	-299.909,82	-343.075,92
	4,65%	Rentabilidad Operativa Neta	-7,72%	-6,83%	-8,33%	-9,84%	-11,36%	-12,90%
	Tasa de Descuento:	5,37%						
	9.277.523,40	Flujos de caja Operativos	506.065,27	524.343,20	484.134,49	443.000,64	400.854,64	357.688,53
	-7.708.408,97	Inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.569.114,43	Flujos de Caja con inversión	506.065,27	524.343,20	484.134,49	443.000,64	400.854,64	357.688,53
	-81.998,61	Flujos de Caja Descontados	350.903,48	345.048,23	302.352,25	262.563,62	225.475,90	190.941,91
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.408.380,51	-1.063.332,28	-760.980,04	-498.416,42	-272.940,52	-81.998,61