

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

26002

**Contrato de concesión del servicio de ciclo integral del agua en
el municipio de Pontearreas**

Ayuntamiento de Pontearreas

Febrero 2026

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 66/2025

Nº Expediente órgano solicitante: 9488/2024

Tipo de informe: Ordinario

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión del servicio de ciclo integral del agua en el municipio de Pontearreas

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Pontearreas

Órgano contratación: Pleno del Ayuntamiento de Pontearreas

Fecha solicitud inicial: 17/10/2025

Fecha recepción información complementaria: 21/11/2025, 03/12/2025, 17/12/2025, 27/01/2026 y 02/02/2026



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 20 de febrero 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. Elementos esenciales del contrato de 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	14
2. Inversiones.....	16
3. Estimación de costes	17
4. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.	20
4.1. Análisis de la tasa de descuento	20
4.2. Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato	21
5. Resultado del análisis realizado por la ONE.....	23
5.1. Escenario base ajustado	24
5.2. Escenario de Punto muerto por reducción de la demanda del servicio	25
5.3. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	26
6. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	26
7. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	28
V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	29
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	31
ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS	33
ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES	36
ANEXO IV. ESCENARIO BASE AJUSTADO	38

INDICE TABLAS

Tabla 1. Resultados del Escenario Base de la Administración.....	10
Tabla 2. Datos históricos de demanda 2019 a 2024 (en metros cúbicos facturados)	12
Tabla 3. Demanda servicios abastecimiento, alcantarillado y depuración para el primer año de concesión	13
Tabla 4. Ingresos tarifarios en el primer año de concesión	15
Tabla 5. Ingresos tarifarios en el periodo concesional (€)	15
Tabla 6. Ingresos totales del concesionario (€)	16
Tabla 7. Inversiones a realizar en el periodo concesional	17
Tabla 8. Costes de personal el primer año de operación (en €).....	18
Tabla 9. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	21
Tabla 10. Resultados del Escenario Base Ajustado	24
Tabla 11: Análisis de sensibilidad financiera.....	25
Tabla 12: Indicadores financieros del escenario punto muerto reducción demanda y costes variables.....	25
Tabla 13. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional.....	28

INDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Análisis de la sostenibilidad financiera (TIR)	29
Gráfico 2. Análisis de la sostenibilidad financiera (VAN).....	29

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Hitos principales de la concesión	23
--	----

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 17 de octubre de 2025, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento (Concello) de Ponteareas 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 ciclo integral del agua en el municipio de Ponteareas”*, siendo el Pleno de la corporación el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 21 de noviembre, 3 y 17 de diciembre de 2025, 27 de enero y 2 de febrero 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 Pleno del Ayuntamiento acordó, en la sesión celebrada el 25 de febrero de 1989, la gestión del servicio de agua potable de forma indirecta, en la modalidad de arrendamiento. Posteriormente, el 8 de julio de 1998, se acordó modificar el contrato suscrito con la actual concesionaria, de la modalidad de arrendamiento a la de concesión de servicios, como consecuencia de la incorporación de la gestión de la Estación de Depuración de Aguas Residuales.

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 Ponteareas, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

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

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 11 de noviembre, 3 y 17 de diciembre de 2025, 27 de enero y 2 de febrero de 2026 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

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.

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 Ponteareas resulta formalmente admisible.

3. Elementos esenciales del contrato de concesión

El **objeto** de este contrato es la gestión integral de los servicios públicos del ciclo integral del agua del Concello de Ponteareas, incluyendo la explotación, mantenimiento y conservación de los sistemas y redes de abastecimiento y saneamiento.

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 Concello de Ponteareas pondrá a disposición del concesionario todas aquellas edificaciones, infraestructuras, instalaciones y maquinaria que formen parte del servicio del ciclo integral del agua 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 7 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 25 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

65111000-4 Distribución de agua potable

65120000-0 Explotación de una planta depuradora de agua

65130000-3 Explotación del suministro de agua

90400000-1 Servicios de alcantarillado

90410000-4 Servicios de retirada de aguas residuales

90420000-7 Servicios de tratamiento de aguas residuales

90480000-5 Servicios de gestión de alcantarillado

90481000-2 Explotación de una planta de tratamiento de aguas residuales.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en la cláusula 5 del PCAP, asciende a 12.500.000 euros, coincidente con el total de la aportación pública.

Por otro lado, el **valor estimado del contrato (VEC)**⁴ es de 87.838.864,54 euros (IVA no incluido), considerando la duración de 25 años propuesta por el Ayuntamiento de Ponteareas.

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, la cláusula 35 del PCAP prevé la **revisión de precios**, que se aplicará a las tarifas del servicio. Se realizará con carácter anual, aplicándose a las tarifas a partir del segundo año de concesión conforme a las determinaciones de la “Ordenanza reguladora de la prestación patrimonial de carácter público no tributario por los servicios vinculados al ciclo integral del agua del Ayuntamiento de Ponteareas”, atendiendo a la siguiente fórmula:

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.

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.

$$K_t = 0,1141P + 0,0753M + 0,1417E + 0,1089R + 0,0445P + 0,5155 + CE$$

- Siendo:
 - K_t : Coeficiente de actualización
 - P: Factor del coste de personal
 - M: Factor de mantenimiento
 - E: Factor del precio de la energía
 - R: Factor del coste de gestión de residuos
 - P: Factor del canon de pérdidas
 - CE:⁵ Componente para incentivar el comportamiento eficiente del concesionario, conforme al artículo 7.8 del RD 55/2017.

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 Pontearreas ha contemplado para su escenario base los siguientes aspectos:

- El Ayuntamiento plantea la concesión con una vigencia total de 25 años.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario, destinadas a acometer mejoras en los sistemas de abastecimiento y saneamiento principalmente durante los nueve primeros años de duración de la concesión⁶.
- Las estimaciones de demanda parten de los datos históricos disponibles desde el año 2019 hasta 2024, ambos inclusive, del volumen de agua registrado en el sistema, considerando un rendimiento del 55%⁷.
- Las tarifas aplicables durante la duración de la concesión se recogen en la *“Ordenanza reguladora de la prestación patrimonial de carácter público no tributario por los servicios vinculados al ciclo integral del agua del Ayuntamiento de Pontearreas”* aprobada el 3 de octubre de 2024.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación del sistema tarifario aplicable en el periodo concesional al número de abonados de los servicios de

⁵ El valor de este componente es $\pm 0,002$, siendo positivo (0,002) cuando en el año anterior se haya producido un aumento en el rendimiento del sistema respecto al dato fijado por el adjudicatario en la oferta para ese mismo periodo, negativo (-0,002) cuando se produzca una reducción y 0 cuando permanezca inalterable.

⁶ No obstante, en el año 17 se prevé una inversión de 114.867,93 euros en *“Medios materiales, equipos y maquinaria para la prestación del servicio”*.

⁷ El rendimiento del sistema se calcula dividiendo el volumen total de agua suministrado al sistema entre el volumen efectivamente registrado (agua suministrada vs agua consumida).

abastecimiento, alcantarillado y depuración y a los metros cúbicos de agua de consumo.

- La aportación pública anual es máxima y está destinada a cubrir parcialmente los costes de explotación y/o inversión necesarios para garantizar la sostenibilidad económico-financiera del servicio.
- La cláusula 35 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.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes lo constituye el suministro de energía eléctrica (coste variable) seguido por la partida de gastos de personal (coste fijo).
- La Administración establece un incremento anual solamente para los costes seleccionados para ser incluidos en la fórmula de revisión de precios: costes de personal (1%), costes de mantenimiento y conservación (1%), costes de energía eléctrica (0,75%), costes de residuos (1%) y canon de pérdidas (0,75%). El resto de los costes se mantienen constantes.
- El Ayuntamiento utiliza una tasa de descuento del 5,15⁸%.
- Los parámetros económico-financieros del proyecto concesional en el escenario base de la Administración se muestran a continuación:

29.498.057,08	RESULTADO OPERATIVO
35,11%	RENTABILIDAD OPERATIVA
288.951,06	VAN
25 años	PAY-BACK DESCONTADO
12,17%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,42%	TIR
5,15%	Tasa de descuento

Tabla 1. Resultados del Escenario Base de la Administración

⁸ Esta tasa ha sido utilizada por el Ayuntamiento para su escenario base. Esta tasa será modificada por esta Oficina en el apartado 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 informe⁹.

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.

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. Ingresos y sistema de retribución al contratista

1.1. Calidad de la previsión de demanda

El Ayuntamiento de Pontearreas, según indica en el apartado 5 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 históricos del volumen de agua registrado en el sistema y considerando un rendimiento del 55%, según información disponible desde el año 2019 hasta 2024, ambos inclusive¹⁰.

En la siguiente tabla se muestran los datos históricos de demanda aportados por el Ayuntamiento, en metros cúbicos facturados para cada uno de los servicios:

Servicio	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Abastecimiento	1.484.372	1.496.347	1.484.742	1.496.545	1.502.819	1.523.406
Alcantarillado	1.308.471	1.315.894	1.311.588	1.319.354	1.325.252	1.346.156
Depuración	1.305.511	1.312.801	1.310.490	1.316.351	1.322.312	1.343.539

Tabla 2. Datos históricos de demanda 2019 a 2024 (en metros cúbicos facturados)

El Ayuntamiento ha previsto una demanda constante para los usos comercial e industrial de los servicios de abastecimiento, alcantarillado y depuración durante toda la vigencia de la concesión, mientras que para el uso doméstico prevé una variación de demanda hasta el año 9 de concesión que *obedece al efecto transitorio de las inversiones iniciales obligatorias destinadas a la ampliación de la red, que generan altas y ajustes de contratos durante su despliegue*.

Según manifiesta el Ayuntamiento, debe tenerse en cuenta que el contrato en vigor contempla volúmenes mínimos de facturación¹¹ de 45 m³, mientras que en el marco del nuevo contrato de concesión se eliminan dichos mínimos de facturación, por lo que, para estimar la demanda del primer año de duración de la concesión, el Ayuntamiento se ha basado exclusivamente en el **consumo real** de los usuarios. Es por ello por lo que el volumen de agua facturado estimado para el primer año de duración de la concesión es significativamente inferior a los volúmenes históricos facturados.

El Ayuntamiento realiza la siguiente **previsión de demanda para el año de inicio de la concesión (2026)** con el siguiente detalle:

¹⁰ Estos datos fueron remitidos a esta Oficina por el Ayuntamiento el 17 de diciembre de 2025 en respuesta al segundo requerimiento de información adicional.

¹¹ Las facturas actuales contemplan este consumo mínimo siempre que el consumo no haya alcanzado ese volumen.

PREVISIÓN DEMANDA 2026 ¹²	
SERVICIO ABASTECIMIENTO	728.980,42
m3 facturados abastecimiento doméstico bloque 1	577.869,26
m3 facturados abastecimiento doméstico bloque 2	26.173,15
m3 facturados abastecimiento doméstico bloque 3	40.224,01
m3 facturados abastecimiento comercial bloque 1	32.857,00
m3 facturados abastecimiento comercial bloque 2	24.925,00
m3 facturados abastecimiento industrial bloque 1	12.831,00
m3 facturados abastecimiento industrial bloque 2	14.101,00
SERVICIO ALCANTARILLADO	682.984,24
m3 facturados alcantarillado doméstico bloque 1	562.343,42
m3 facturados alcantarillado doméstico bloque 2	21.870,30
m3 facturados alcantarillado doméstico bloque 3	28.809,51
m3 facturados alcantarillado comercial bloque 1	30.298,00
m3 facturados alcantarillado comercial bloque 2	20.714,00
m3 facturados alcantarillado industrial bloque 1	7.443,00
m3 facturados alcantarillado industrial bloque 2	11.506,00
SERVICIO DEPURACIÓN	688.470,40
m3 facturados depuración doméstico bloque 1	560.681,67
m3 facturados depuración doméstico bloque 2	21.761,29
m3 facturados depuración doméstico bloque 3	28.670,43
m3 facturados depuración comercial bloque 1	30.336,00
m3 facturados depuración comercial bloque 2	20.089,00
m3 facturados depuración industrial bloque 1	12.831,00
m3 facturados depuración industrial bloque 2	14.101,00

Tabla 3. Demanda servicios abastecimiento, alcantarillado y depuración para el primer año de concesión

¹² Especificación de los Bloques de uso doméstico:

Bloque 1(45m3/trim) / Bloque 2 (de 45 a 60 m3/trim) / Bloque 3 (más de 60 m3/trim)

Especificación de los Bloques de uso comercial:

Bloque 1 (45 m3/trim) / Bloque 2 (más de 45 m3/trim)

A la vista de todo lo anterior, esta Oficina no plantea objeciones al método de estimación de demanda realizada por el Ayuntamiento de Ponteareas, 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.**

Son los ingresos previstos por la aplicación del sistema tarifario vigente, aprobado por el Ayuntamiento de Ponteareas, a los metros cúbicos de agua de consumo para los servicios de abastecimiento, alcantarillado y depuración.

Las tarifas aplicables durante la duración de la concesión se recogen en la *“Ordenanza reguladora da prestación patrimonial pública non tributaria polos servizos vinculados ao ciclo integral da auga do Concello de Ponteareas”*.

Los ingresos tarifarios son, en su mayoría, los que se obtienen de la aplicación de la **cuota fija al número de abonados** de cada servicio y uso, y de la aplicación de la **cuota variable a los metros cúbicos consumidos** en los distintos servicios, usos y bloques.

El resto de los ingresos variables se corresponden con los ingresos provenientes del mantenimiento de los contadores y otros ingresos estimados por el Ayuntamiento en un 2% sobre la suma de los ingresos variables correspondientes a abastecimiento, alcantarillado y depuración, resultando los ingresos que se muestran en la siguiente tabla:

Tipología	Ingresos (€)
Abonados abastecimiento	932.812,08
Por m ³ facturados abastecimiento	118.609,15
Abonados alcantarillado	593.785,92
Por m ³ facturados alcantarillado	70.211,92
Abonados depuración	683.814,60
Por m ³ facturados depuración	77.235,00
Otros ingresos variables (2%) por abastecimiento, alcantarillado y depuración	49.529,37
Mantenimiento de contadores ¹³	28.865,47
TOTAL	2.554.863,51

Tabla 4. Ingresos tarifarios en el primer año de concesión

En el escenario base planteado por el Ayuntamiento de Pontearreas las actuales prestaciones patrimoniales públicas de naturaleza no tributaria se actualizarán anualmente aplicando la fórmula de revisión de precios establecida en la cláusula 35 del PCAP.

Los ingresos tarifarios que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional ajustado a 24 años, según el escenario corregido por esta Oficina que se detallará más adelante en este informe, se recogen en la tabla siguiente:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
2.554.863,51	2.614.289,45	2.680.514,09	2.760.752,16	2.812.233,38	2.874.186,51
Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
2.917.680,02	2.967.596,80	3.026.245,92	3.039.499,38	3.052.810,90	3.066.180,73
Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
3.079.609,02	3.093.096,13	3.106.642,30	3.120.247,80	3.133.912,90	3.147.637,83
Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24
3.161.422,87	3.175.268,36	3.189.174,49	3.203.141,51	3.217.169,68	3.231.259,29

Tabla 5. Ingresos tarifarios en el periodo concesional (€)

¹³ Según el Estudio de Viabilidad, se aplica la tarifa mensual (0,298€) a los 8.072 contadores durante los 12 meses.

En consecuencia con todo lo anterior, los ingresos por demanda del servicio a lo largo de la vigencia de la concesión se estiman en **72.225.435,02 euros**, que representa el **85,75%** de los ingresos totales.

- **Aportación pública**

Se trata de una aportación pública máxima de 500.000,00 euros anuales 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 permanecerá constante durante todo el periodo concesional, ascendiendo a 12.000.000,00 euros para la duración total del contrato, representando en el escenario base ajustado por esta Oficina, el 14,25% de los ingresos del contrato.

Con base en las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los **24 años** de duración de la concesión se estiman en **84.225.435,02 euros** y su distribución por anualidades se recoge en la tabla siguiente, detallándose su estructura en el Anexo II del presente informe:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
3.054.863,51	3.114.289,45	3.180.514,09	3.260.752,16	3.312.233,38	3.374.186,51
Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
3.417.680,02	3.467.596,80	3.526.245,92	3.539.499,38	3.552.810,90	3.566.180,73
Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
3.579.609,02	3.593.096,13	3.606.642,30	3.620.247,80	3.633.912,90	3.647.637,83
Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24
3.661.422,87	3.675.268,36	3.689.174,49	3.703.141,51	3.717.169,68	3.731.259,29

Tabla 6. 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 **19.275.067,71 euros** para acometer mejoras en los sistemas de abastecimiento y saneamiento. Las obras a realizar se agrupan en los siguientes tipos de actuaciones que se llevarán a cabo en las distintas Parroquias que forman parte del Concello, durante los **primeros nueve años** de duración de la concesión:

- **Ejecución de redes abastecimiento** compuestas por distintos ramales para dar suministro a varias viviendas. El objeto de este tipo de actuación es la ejecución de nuevos ramales de abastecimiento de agua potable para dar servicio a viviendas que actualmente no disponen de conexión a la red general de abastecimiento.
- **Instalación de colectores** de PVC por viales públicos, caminos de tierra y límites de fincas para recoger los vertidos de los distintos núcleos de población.
- **Instalación** de varias **estaciones depuradoras de aguas residuales** (EDAR) autónomas para sustituir a las existentes que no tienen capacidad para tratar un volumen mayor de residuos.
- **Instalación de pozos de bombeo** donde, debido a la orografía, sea necesario instalar dichos pozos para recoger los vertidos de los núcleos de población y conectarlos a la red mediante una impulsión.

Anualidad	Redes de abastecimiento y saneamiento	Medios materiales, equipos y maquinaria para la prestación del servicio	Gastos licitación	Total anualidad
1	2.675.192,64	89.181,77	2.000,00	2.766.374,41
2	2.867.812,40			2.867.812,40
3	2.369.086,78			2.369.086,78
4	2.011.550,86			2.011.550,86
5	2.215.260,33			2.215.260,33
6	2.008.799,17			2.008.799,17
7	2.257.976,03			2.257.976,03
8	2.561.370,25			2.561.370,25
9		101.969,54		101.969,54
(...)				0,00
17		114.867,94		114.867,94
(...)				0,00
24				0,00
TOTAL	18.967.048,46	306.019,25	2.000,00	19.275.067,71

Tabla 7. 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 independientes del caudal de agua tratado, y costes variables, calculados según el caudal de agua tratado. Según la información aportada por la Administración, las principales categorías de costes para el concesionario serían las siguientes:

- **Gastos de personal.** De acuerdo con la legislación laboral, el concesionario deberá subrogarse, como empleador de los trabajadores que tengan la condición de subrogables, en las relaciones laborales de los antiguos contratistas.

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

Además del personal subrogable, el Ayuntamiento prevé la incorporación de un operario adicional con una dedicación del 50 % de jornada para cubrir adecuadamente las necesidades del servicio, teniendo en cuenta la ampliación de la red derivada de las inversiones previstas, el incremento en la frecuencia de lectura de contadores, así como la atención de ausencias, refuerzos puntuales y otras necesidades operativas que garanticen la continuidad y calidad del servicio. El coste de este perfil profesional se ha estimado con base en las tablas salariales del VII Convenio colectivo estatal del ciclo integral del agua.

Así, el personal mínimo para la correcta prestación del servicio y el coste total de esta partida para el primer año de contrato es el siguiente:

Categoría profesional	Nº personas	Dedicación	Total anual
G.P.5 (Jefe de servicio)	1	100%	64.547,65 €
G.P.2 Nivel A (Técnico Administrativo)	1	100%	36.137,18 €
G.P.2 Nivel A (Operario)	2	100%	92.836,14 €
G.P.2 Nivel B (Operario)	3	100%	122.526,64 €
G.P.2 Nivel B (Operario)	1	50%	20.544,52 €
	8	TOTAL	336.592,13 €

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

- **Mantenimiento y conservación.** En esta partida se incluyen los costes derivados de la realización de las labores de mantenimiento preventivo y predictivo, así como el mantenimiento correctivo. Dentro de los trabajos de mantenimiento también se incluyen los costes derivados de la conservación integral de la planta. La Administración ha estimado un coste para el primer año de concesión de 182.620,65 euros.
- **Medios materiales y auxiliares.** Se incluyen los gastos derivados del uso y mantenimiento de los medios materiales (furgonetas, turismos y maquinaria) necesarios para la prestación del servicio. Esta partida también incluye los costes de combustibles, seguros, renting, revisiones y similares. La estimación realizada por el Ayuntamiento, de estos costes de medios materiales y auxiliares en el primer año de concesión asciende a 34.800,00 euros.
- **Costes administrativos.** Teniendo en cuenta que el concesionario debe disponer de una oficina de atención al cliente en el Concello, esta partida

incluye los costes de administración, alquiler oficina y almacén, luz, limpieza, y mantenimiento de oficina y almacén, material de oficina e informática, correos y comunicaciones y gestión de recibos. El Ayuntamiento estima un coste de 106.940,00 euros el primer año de concesión.

- **Controles y análisis.** 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 técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro. La estimación del Ayuntamiento para este coste asciende a 23.190,00 euros el primer año de concesión.
- **Convenio con ACUAES.** Esta partida se ha estimado con base a la Adenda al Convenio de gestión directa con ACUAES para la ejecución y explotación de las actuaciones de saneamiento y depuración, incorporada como Anexo VII al PPT, y recoge el importe total a abonar a esa Entidad en virtud del convenio así como su distribución plurianual. Para el primer año de concesión este coste es de 263.137,00 euros.
- **Energía eléctrica.** En esta partida quedan incluidos los costes de energía eléctrica derivados del funcionamiento de las instalaciones y equipos adscritos al servicio. El Ayuntamiento estima un consumo de energía eléctrica de 408.376,85 euros el primer año de concesión.
- **Reactivos.** En esta partida se incluye el coste de los reactivos necesarios para el tratamiento de agua en la estación de tratamiento de agua potable (ETAP) y en la estación depuradoras de aguas residuales (EDAR). El importe de esta partida ha sido estimado por el Ayuntamiento en 21.245,83 euros el primer año de concesión.
- **Gestión de residuos.** Esta partida incluye los costes asociados a la gestión de los residuos de la ETAP, de las redes y de la depuración. El importe de esta partida se estima por el Ayuntamiento en 321.556,80 euros el primer año de concesión.
- **Impagados.** El coste de los recibos impagados que se ha tenido en cuenta es el 1,5% sobre el total de ingresos del servicio, en base a ello, el importe total de impagados para el primer año de concesión asciende a 38.322,95 euros.
- **Aval de garantía.** 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 estima por la Administración, como el 0,95% de la garantía a imputar en cada ejercicio, siendo para el primer año de concesión 39.586,84 euros.

- **Tasa de utilización de suelo público.** 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 38.322,95 euros el primer año de concesión.
- **Canon de pérdidas.** Se ha tenido en cuenta lo dispuesto en el artículo 61 bis de la Ley 1/2022 de mejora de la gestión del ciclo integral del agua en Galicia. El importe total del canon de pérdidas se ha calculado como el volumen perdido por el coste unitario establecido en la Ley 1/2022 (0,29 €/m³), siendo de 128.518,94 euros para el primer año de concesión.
- **Gastos generales.** El Ayuntamiento estima esta partida en el 8,20% de la suma de los costes fijos y variables, más los impagados, ascendiendo para el primer año de concesión a 149.812,21 euros. Se ha considerado este importe como estimación de esta categoría de gastos para el primer año.

En cuanto a la **evolución esperada de los costes** a lo largo de la duración de la concesión, la Oficina ha realizado una serie de **ajustes** sobre las hipótesis planteadas por el Ayuntamiento, aplicando a los costes de personal, el incremento contemplado en el convenio colectivo de aplicación hasta 2027 (3%) y una variación del 1% en las partidas de costes que el Ayuntamiento ha considerado contantes. Para el resto de las partidas de costes, se han mantenido las estimaciones realizadas por el Ayuntamiento en su escenario base.

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 **56.152.314,81 euros**. En el Anexo III 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 Ponteareas para elaborar el estudio económico.

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 55/2017¹⁴. De acuerdo con dicho precepto la tasa de descuento aplicable será del 5,23%, como se recoge en el siguiente cuadro:

¹⁴ 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)					
ago-25	sep-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-25
3,26	3,27	3,15	3,18	3,27	3,27
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,23%

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.

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 Pontearreas en este proyecto concesional, **el periodo de recuperación de las inversiones se alcanza en el año 24**, tal y como puede observarse en el Anexo IV.

En conclusión, siendo 24 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 24 años.**

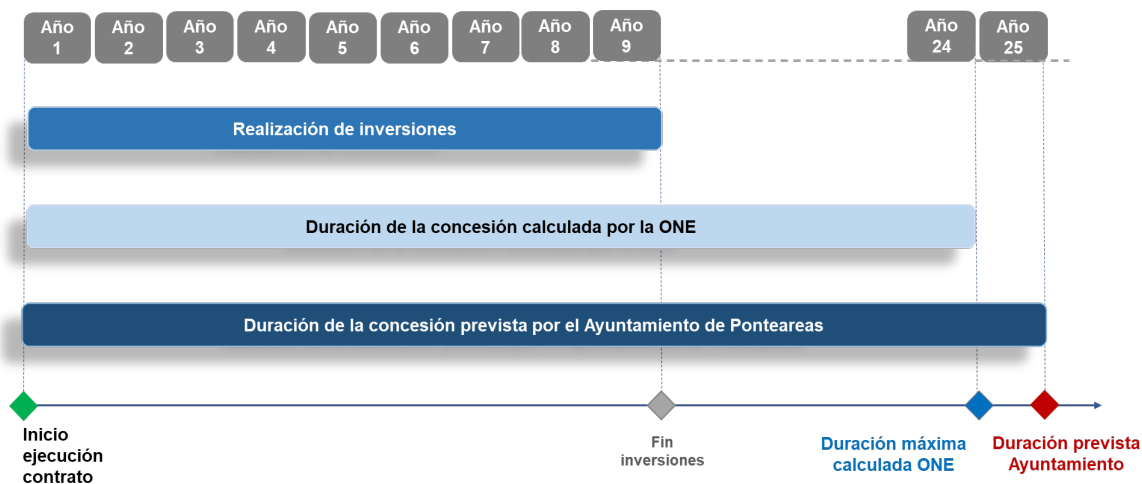


Ilustración 1: Hitos principales de la concesión

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 índice de crecimiento de los costes de personal al 3% hasta el año 2027, de acuerdo con lo establecido en el Convenio de aplicación.
- Se ha aplicado un índice de crecimiento del 1% a los costes de reactivos, medios materiales y auxiliares, costes administrativos y analíticas, que el Ayuntamiento había considerado constantes a lo largo del periodo de la concesión.
- Se ha actualizado financieramente los flujos previstos en el proyecto aplicando la tasa de descuento, calculada en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española al **5,23%**, tal y como se detalla en el apartado IV.4.1 del presente informe.
- Como resultado de los ajustes anteriores, se ha **corregido el periodo de duración de la concesión a 24 años**, de conformidad con el artículo 10 del RD 55/2017, 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 24 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 IV:

28.073.120,21	RESULTADO OPERATIVO
33,33%	RENTABILIDAD OPERATIVA
77.016,20	VAN
24 años	PAY-BACK DESCONTADO
10,45%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,31%	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 variables → Variación costes variables ↓	0,00%	-0,34%	-0,50%	-1,00%	-1,50%	-2,00%
0,00%	5,31%	5,17%	5,10%	4,89%	4,67%	4,46%
-0,34%	5,38%	5,23%	5,16%	4,95%	4,73%	4,52%
-0,50%	5,40%	5,26%	5,19%	4,98%	4,76%	4,55%
-1,00%	5,50%	5,35%	5,28%	5,07%	4,85%	4,64%
-1,50%	5,59%	5,44%	5,37%	5,16%	4,94%	4,73%
-2,00%	5,68%	5,53%	5,46%	5,25%	5,04%	4,82%

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 de los ingresos variables y de los costes variables del 0,34%** para llegar a este punto muerto.

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

27.932.963,52	RESULTADO OPERATIVO
33,26%	RENTABILIDAD OPERATIVA
0,00	VAN
-	PAY-BACK DESCONTADO
10,31%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,23%	TIR

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

El peso de los ingresos variables (85,75%) es mayor que el de los costes variables (54,77%) por lo que el modelo es más sensible a la disminución de los ingresos variables.

5.3. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

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 los datos de demanda históricos facilitados por el Ayuntamiento, esta Oficina considera que en este contrato de concesión **no existe** un verdadero **riesgo de demanda**. Por ello no se ha considerado de utilidad realizar un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario considerando distintos niveles de demanda del servicio.

En relación con el escenario de punto muerto, como se ha señalado antes, se considera que las variaciones que deberían producirse en el volumen de agua facturado y en los costes variables para alcanzar el punto muerto del proyecto (disminución del volumen de agua, y por tanto, de ingresos variables, y de costes en un 0,34%) no tienen una probabilidad significativa de producirse, ya que, según el histórico de demanda remitido por el Ayuntamiento, **la variación promedio del volumen de agua facturado para los servicios de abastecimiento, alcantarillado y depuración desde el año 2019 hasta el año 2024 es positiva, en concreto del 0,56% anual.**

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 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 85,75%.

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 45,23% del total de costes concesionales. Los costes variables son aquellos costes dependientes del volumen que se suministra al sistema y tienen un peso del 54,77%.

- En cuanto a las **inversiones** que el concesionario tiene obligación de realizar, se prevé una inversión mínima de 19.275.067,71 euros para acometer mejoras en los sistemas de abastecimiento y saneamiento durante los primeros nueve años de duración de la concesión.
- Teniendo en cuenta el escenario de **punto muerto** analizado por esta Oficina, se estima que, conforme a dicho análisis, sería necesario que se produjera **una caída de la demanda y de los costes variables del 0,34%** 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 se considera con escasas posibilidades de producirse en “condiciones normales de funcionamiento”, tal y como señala la LCSP al definir la transferencia de riesgo operacional al contratista, ya que en este contrato de concesión no hay un verdadero riesgo de demanda al tratarse de un servicio de abastecimiento de agua y saneamiento. A mayor abundamiento, según el histórico de demanda remitido por el Ayuntamiento, la variación promedio del volumen de agua facturado para los servicios de abastecimiento, alcantarillado y depuración desde el año 2019 hasta el año 2024 es positiva, en concreto del 0,56% anual.

En consecuencia, se considera que con la configuración de este contrato **no se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista** para configurar una naturaleza jurídica concesional, por la baja probabilidad de alcanzar una reducción de la demanda suficiente para llegar al punto muerto.

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 Concello 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%	5,31%	77.016,20 €
0,50%	5,28%	43.278,40 €
1,00%	5,24%	9.540,60 €
1,14%	5,23%	- €
1,50%	5,20%	-24.197,20 €

Tabla 13. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional

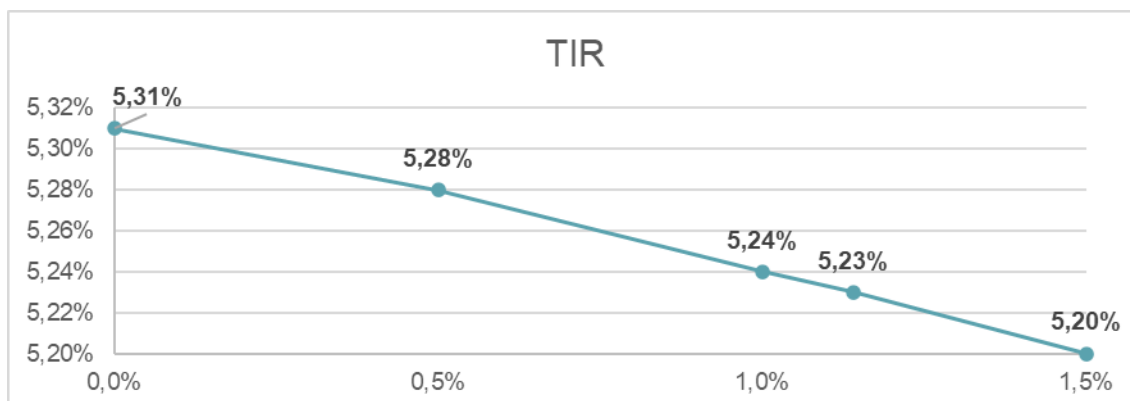


Gráfico 1. Análisis de la sostenibilidad financiera (TIR)

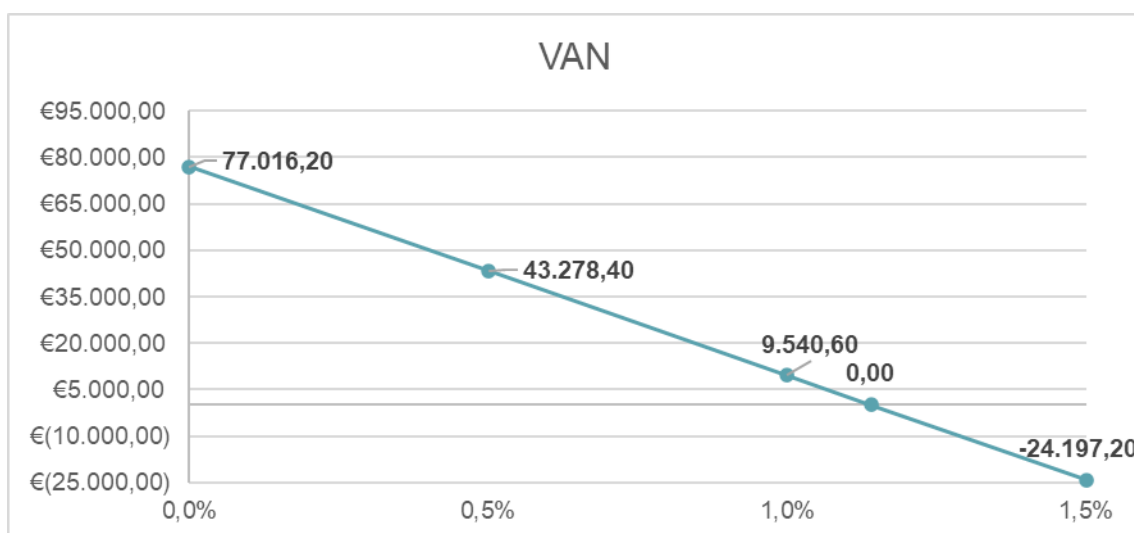


Gráfico 2. Análisis de la sostenibilidad financiera (VAN)

Observando la tabla y gráficos anteriores, se puede comprobar que con una disminución de la aportación pública del **1,14%**, 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 1,14%, el proyecto obtendría rentabilidades que pondrían en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión, conforme a la información facilitada en el expediente.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Pontearreas y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del *“Contrato de concesión del servicio de ciclo integral del agua en el municipio de Pontearreas”*, 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 **24 años**.
- Respecto al riesgo operacional que debería asumir el contratista, se puede llegar a la conclusión de que **no 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 y a la propia naturaleza del contrato, en condiciones normales de funcionamiento, el concesionario podrá cubrir los costes e inversiones en que incurra como consecuencia de la explotación del servicio, apreciando que la posibilidad de incurrir en pérdidas resulta meramente nominal y desdeñable.
- Puesto que en este contrato de concesión no existe riesgo de demanda, esta Oficina **recomienda**, o bien, **configurar un sistema de pagos por disponibilidad** para transferir así el riesgo de suministro, dotando de ese modo al contrato de transferencia de riesgo al concesionario, o bien, de acuerdo con lo establecido en el **artículo 312 de la LCSP**, reformular el proyecto para articular su licitación como un contrato de servicios que conlleven prestaciones directas a favor de la ciudadanía.

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 17 de octubre 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 y anejos.
- Certificado del Pleno del Ayuntamiento sobre la aprobación del estudio de viabilidad.
- Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
- Informe del Ayuntamiento sobre la estructura de costes propuesta del contrato.
- Informe del Ayuntamiento con las cartas de solicitud y estructuras de costes propuestas por los operadores.
- Informe de la Junta Consultiva de Contratación de la Comunidad Autónoma de Galicia 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.
- Informe del servicio jurídico de los pliegos de cláusulas administrativas particulares de la concesión del servicio del ciclo integral del agua del Concello de Ponteareas.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.

2. Documentación adicional facilitada el día 21 de noviembre de 2025:

- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
- Padrón de facturación de los servicios desde 2019 a 2024.
- Acta de aprobación de la Ordenanza reguladora de la prestación patrimonial de carácter público no tributaria.
- Ordenanza reguladora de la prestación patrimonial de carácter público no tributaria.
- Informe de la Junta Consultiva de Contratación de la Comunidad Autónoma de Galicia sobre la estructura de costes del proyecto concesional y traducción del mismo al castellano.

- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato con sus anexos.
3. Documentación adicional facilitada el día 3 de diciembre de 2025:
- Oficio de remisión de información adicional.
 - Nueva ordenanza reguladora de la prestación patrimonial de carácter público no tributaria.
4. Documentación adicional facilitada el día 17 de diciembre de 2025:
- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
 - Modelo económico-financiero del proyecto actualizado.
 - Resumen de facturación del servicio desde 2019 a 2024.
 - Propuesta de nueva ordenanza reguladora de la prestación patrimonial de carácter público no tributaria.
5. Documentación adicional facilitada el día 27 de enero de 2026:
- Oficio de remisión de información adicional.
 - Estudio de costes de explotación del proyecto nueva EDAR Moscadeira.
 - Datos de demanda del año 2023 (volúmenes registrados y facturados por cada abonado del servicio).
6. Documentación adicional facilitada el día 2 de febrero de 2026:
- Oficio de remisión de información adicional.
 - Modelo económico-financiero del proyecto actualizado.
- Datos económicos del personal a subrogar.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS €	1	2	3	4	5	6	7	8	...	24
100,00%	84.225.435,02	Ingresos Previstos	3.054.863,51	3.114.289,45	3.180.514,09	3.260.752,16	3.312.233,38	3.374.186,51	3.417.680,02	3.467.596,80	...	3.731.259,29
85,75%	72.225.435,02	Ingresos Variables	2.554.863,51	2.614.289,45	2.680.514,09	2.760.752,16	2.812.233,38	2.874.186,51	2.917.680,02	2.967.596,80	...	3.231.259,29
19,84%	16.710.557,31	Abonados alcantarillado Doméstico	542.494,68	565.446,17	591.287,18	610.373,30	629.848,61	653.779,88	669.826,19	688.601,39	...	759.263,28
1,37%	1.152.205,88	Abonados alcantarillado Comercial	45.634,68	45.834,54	46.035,27	46.236,88	46.439,38	46.642,76	46.847,03	47.052,20	...	50.459,78
0,17%	142.819,49	C.Serv alcantarillado industrial y otros	5.656,56	5.681,33	5.706,21	5.731,20	5.756,30	5.781,51	5.806,83	5.832,27	...	6.254,65
0,34%	282.347,97	m3 facturados alcantarillado doméstico bloque 1	9.166,20	9.554,00	9.990,61	10.313,10	10.642,16	11.046,52	11.317,64	11.634,87	...	12.828,80
0,44%	370.790,53	m3 facturados alcantarillado doméstico bloque 2	12.037,41	12.546,68	13.120,07	13.543,57	13.975,71	14.506,72	14.862,77	15.279,38	...	16.847,29
0,59%	499.886,20	m3 facturados alcantarillado doméstico bloque 3	16.228,40	16.914,98	17.688,00	18.258,95	18.841,54	19.557,43	20.037,44	20.599,09	...	22.712,90
0,41%	341.868,74	m3 facturados alcantarillado comercial bloque 1	13.540,18	13.599,48	13.659,03	13.718,85	13.778,94	13.839,28	13.899,89	13.960,76	...	14.971,82
0,31%	258.308,13	m3 facturados alcantarillado comercial bloque 2	10.230,64	10.275,45	10.320,45	10.365,65	10.411,05	10.456,64	10.502,44	10.548,43	...	11.312,36
0,10%	83.983,40	m3 facturados alcantarillado industrial bloque 1	3.326,28	3.340,84	3.355,48	3.370,17	3.384,93	3.399,75	3.414,64	3.429,60	...	3.677,97
0,17%	143.482,35	m3 facturados alcantarillado industrial bloque 2	5.682,81	5.707,70	5.732,70	5.757,80	5.783,02	5.808,35	5.833,79	5.859,33	...	6.283,67
26,45%	22.277.426,75	Abonados abastecimiento Doméstico	859.289,28	863.052,54	866.832,28	897.134,26	901.063,26	905.009,47	908.972,96	912.953,81	...	979.071,13

1,82%	1.530.289,11	Abonados abastecimiento Comercial	60.609,18	60.874,62	61.141,22	61.408,99	61.677,93	61.948,05	62.219,35	62.491,84	...	67.017,58
0,39%	326.049,16	Abonados abastecimiento industrial y otros	12.913,62	12.970,18	13.026,98	13.084,03	13.141,33	13.198,88	13.256,69	13.314,75	...	14.279,02
0,50%	419.481,93	m3 facturados abastecimiento doméstico bloque 1	16.180,34	16.251,20	16.322,37	16.892,96	16.966,94	17.041,25	17.115,88	17.190,84	...	18.435,82
0,55%	460.938,69	m3 facturados abastecimiento doméstico bloque 2	17.779,42	17.857,28	17.935,49	18.562,46	18.643,76	18.725,41	18.807,41	18.889,78	...	20.257,80
0,90%	754.796,04	m3 facturados abastecimiento doméstico bloque 3	29.114,14	29.241,65	29.369,71	30.396,39	30.529,51	30.663,22	30.797,51	30.932,38	...	33.172,55
0,60%	505.717,46	m3 facturados abastecimiento comercial bloque 1	20.029,63	20.117,35	20.205,45	20.293,94	20.382,82	20.472,08	20.561,74	20.651,79	...	22.147,42
0,48%	404.840,36	m3 facturados abastecimiento comercial bloque 2	16.034,25	16.104,47	16.175,00	16.245,84	16.316,99	16.388,45	16.460,22	16.532,31	...	17.729,60
0,25%	214.560,78	m3 facturados abastecimiento industrial bloque 1	8.497,97	8.535,19	8.572,57	8.610,11	8.647,82	8.685,69	8.723,73	8.761,94	...	9.396,49
0,33%	277.061,52	m3 facturados abastecimiento industrial bloque 2	10.973,40	11.021,46	11.069,72	11.118,20	11.166,90	11.215,80	11.264,92	11.314,26	...	12.133,65
22,84%	19.234.647,06	Abonados depuración Doméstico	624.103,20	650.577,58	680.385,98	702.400,24	724.863,54	752.468,28	770.974,97	792.630,33	...	874.024,98
1,59%	1.336.149,07	Abonados depuración Comercial	52.920,00	53.151,76	53.384,54	53.618,34	53.853,16	54.089,01	54.325,89	54.563,81	...	58.515,40
0,20%	171.472,46	Abonados depuración industrial y otros	6.791,40	6.821,14	6.851,02	6.881,02	6.911,16	6.941,42	6.971,82	7.002,36	...	7.509,48
0,46%	387.072,39	m3 facturados depuración doméstico bloque 1	12.559,27	13.092,03	13.691,89	14.134,90	14.586,94	15.142,45	15.514,87	15.950,66	...	17.588,62
0,44%	371.621,36	m3 facturados depuración doméstico bloque 2	12.057,93	12.569,43	13.145,34	13.570,66	14.004,66	14.538,00	14.895,56	15.313,95	...	16.886,52
0,59%	500.831,72	m3 facturados depuración doméstico bloque 3	16.250,40	16.939,74	17.715,89	18.289,10	18.874,00	19.592,77	20.074,65	20.638,51	...	22.757,86

0,41%	343.599,61	m3 facturados depuración comercial bloque 1	13.608,73	13.668,33	13.728,19	13.788,31	13.848,70	13.909,35	13.970,26	14.031,45	...	15.047,62
0,30%	252.238,78	m3 facturados depuración comercial bloque 2	9.990,26	10.034,01	10.077,96	10.122,09	10.166,42	10.210,95	10.255,66	10.300,58	...	11.046,56
0,17%	145.329,86	m3 facturados depuración industrial bloque 1	5.755,99	5.781,19	5.806,51	5.831,94	5.857,48	5.883,14	5.908,90	5.934,78	...	6.364,59
0,21%	177.053,07	m3 facturados depuración industrial bloque 2	7.012,43	7.043,14	7.073,98	7.104,96	7.136,08	7.167,33	7.198,72	7.230,25	...	7.753,87
1,66%	1.401.546,83	Ingresos abastecimiento, alcantarillado y depuración	49.529,37	50.692,10	51.988,14	53.543,19	54.550,00	55.762,15	56.612,34	57.588,49	...	62.714,88
0,89%	746.461,02	nº de contadores	28.865,47	28.991,89	29.118,86	30.050,73	30.182,34	30.314,52	30.447,29	30.580,63	...	32.795,32
14,25%	12.000.000,00	Ingresos Fijos	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	...	500.000,00
14,25%	12.000.000,00	Aportación municipal	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	...	500.000,00

ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	COSTES €	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
100,00%	56.152.314,81	Costes Previstos	2.093.023,15	2.120.596,44	2.141.415,67	2.168.730,08	2.189.602,46	2.210.587,07	2.231.055,65	2.253.716,81	2.273.606,65	2.292.333,58	2.311.265,94	2.330.405,13
54,77%	30.754.408,49	Costes Variables	1.145.743,37	1.158.409,39	1.170.878,46	1.189.731,94	1.202.030,91	1.214.329,95	1.225.999,07	1.239.744,16	1.250.600,61	1.260.177,08	1.269.838,17	1.279.584,55
15,45%	8.673.501,04	Gestión de residuos	321.556,80	324.772,37	328.020,09	331.300,29	334.613,30	337.959,43	341.339,02	344.752,41	348.199,94	351.681,94	355.198,76	358.750,74
6,13%	3.440.583,07	Canon de pérdidas	128.518,94	129.482,83	130.453,95	134.737,46	135.747,99	136.766,10	137.791,85	138.825,29	139.866,48	140.915,48	141.972,34	143.037,14
1,02%	573.073,65	Reactivos	21.245,83	21.458,29	21.672,87	21.889,60	22.108,50	22.329,58	22.552,88	22.778,41	23.006,19	23.236,25	23.468,61	23.703,30
19,42%	10.904.894,85	Energía eléctrica	408.376,85	412.950,95	417.384,81	423.629,60	427.651,31	431.710,94	435.808,74	441.525,68	444.651,25	447.800,27	450.972,92	454.169,34
1,93%	1.083.380,22	Impagados	38.322,95	39.214,33	40.207,71	41.411,30	42.183,49	43.112,76	43.765,15	44.513,90	45.393,65	45.592,46	45.792,16	45.992,74
7,20%	4.045.511,27	Gastos Generales	149.812,21	151.729,45	153.344,48	155.765,54	157.956,00	159.751,54	161.389,44	163.247,73	164.502,61	165.771,38	167.054,38	168.351,70
1,93%	1.083.380,22	Tasa utilización suelo/subsuelo público	38.322,95	39.214,33	40.207,71	41.411,30	42.183,49	43.112,76	43.765,15	44.513,90	45.393,65	45.592,46	45.792,16	45.992,74
1,69%	950.084,16	Aval de Garantía definitiva	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84
45,23%	25.397.906,33	Costes Fijos	947.279,78	962.187,05	970.537,21	978.998,14	987.571,54	996.257,12	1.005.056,58	1.013.972,65	1.023.006,04	1.032.156,50	1.041.427,77	1.050.820,59
16,48%	9.252.174,08	Personal	336.592,13	346.689,89	350.156,79	353.658,36	357.194,94	360.766,89	364.374,56	368.018,31	371.698,49	375.415,48	379.169,63	382.961,33
8,77%	4.925.911,68	Conservación	182.620,65	184.446,86	186.291,33	188.154,24	190.035,78	191.936,14	193.855,50	195.794,05	197.752,00	199.729,52	201.726,81	203.744,08
1,67%	938.676,58	Medios Materiales	34.800,00	35.148,00	35.499,48	35.854,47	36.213,02	36.575,15	36.940,90	37.310,31	37.683,41	38.060,25	38.440,85	38.825,26
5,14%	2.884.542,33	Costes administrativos	106.940,00	108.009,40	109.089,49	110.180,39	111.282,19	112.395,01	113.518,96	114.654,15	115.800,70	116.958,70	118.128,29	119.309,57
1,11%	625.514,65	Analíticas	23.190,00	23.421,90	23.656,12	23.892,68	24.131,61	24.372,92	24.616,65	24.862,82	25.111,45	25.362,56	25.616,19	25.872,35
12,06%	6.771.087,00	Convenio ACUAES	263.137,00	264.471,00	265.844,00	267.258,00	268.714,00	270.211,00	271.750,00	273.333,00	274.960,00	276.630,00	278.346,00	280.108,00

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	COSTES €	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
100,00%	56.152.314,81	Costes Previstos	2.349.752,52	2.369.310,81	2.389.082,54	2.409.070,37	2.429.275,77	2.449.701,43	2.470.349,99	2.491.223,10	2.512.323,34	2.533.654,48	2.555.217,04	2.577.014,80
54,77%	30.754.408,49	Costes Variables	1.289.416,81	1.299.335,90	1.309.342,59	1.319.437,76	1.329.622,09	1.339.896,49	1.350.261,77	1.360.718,81	1.371.268,34	1.381.911,30	1.392.648,40	1.403.480,57
15,45%	8.673.501,04	Gestión de residuos	362.338,25	365.961,63	369.621,25	373.317,46	377.050,64	380.821,14	384.629,35	388.475,65	392.360,40	396.284,01	400.246,85	404.249,32
6,13%	3.440.583,07	Canon de pérdidas	144.109,92	145.190,74	146.279,67	147.376,77	148.482,09	149.595,71	150.717,68	151.848,06	152.986,92	154.134,32	155.290,33	156.455,01
1,02%	573.073,65	Reactivos	23.940,33	24.179,74	24.421,53	24.665,75	24.912,41	25.161,53	25.413,15	25.667,28	25.923,95	26.183,19	26.445,02	26.709,47
19,42%	10.904.894,85	Energía eléctrica	457.389,73	460.634,31	463.903,18	467.196,58	470.514,66	473.857,64	477.225,71	480.619,04	484.037,82	487.482,24	490.952,49	494.448,77
1,93%	1.083.380,22	Impagados	46.194,14	46.396,41	46.599,57	46.803,63	47.008,58	47.214,43	47.421,17	47.628,88	47.837,50	48.047,03	48.257,47	48.468,81
7,20%	4.045.511,27	Gastos Generales	169.663,46	170.989,82	172.330,97	173.687,10	175.058,30	176.444,77	177.846,70	179.264,18	180.697,40	182.146,64	183.611,93	185.093,54
1,93%	1.083.380,22	Tasa utilización suelo/subsuelo público	46.194,14	46.396,41	46.599,57	46.803,63	47.008,58	47.214,43	47.421,17	47.628,88	47.837,50	48.047,03	48.257,47	48.468,81
1,69%	950.084,16	Aval de Garantía definitiva	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84	39.586,84
45,23%	25.397.906,33	Costes Fijos	1.060.335,71	1.069.974,91	1.079.739,95	1.089.632,61	1.099.653,67	1.109.804,94	1.120.088,21	1.130.504,29	1.141.055,01	1.151.743,18	1.162.568,64	1.173.534,23
16,48%	9.252.174,08	Personal	386.790,94	390.658,85	394.565,44	398.511,09	402.496,20	406.521,17	410.586,38	414.692,24	418.839,16	423.027,56	427.257,83	431.530,41
8,77%	4.925.911,68	Conservación	205.781,52	207.839,33	209.917,73	212.016,91	214.137,07	216.278,45	218.441,23	220.625,64	222.831,90	225.060,22	227.310,82	229.583,93
1,67%	938.676,58	Medios Materiales	39.213,51	39.605,65	40.001,70	40.401,72	40.805,74	41.213,79	41.625,93	42.042,19	42.462,61	42.887,24	43.316,11	43.749,27
5,14%	2.884.542,33	Costes administrativos	120.502,67	121.707,70	122.924,77	124.154,02	125.395,56	126.649,52	127.916,01	129.195,17	130.487,12	131.791,99	133.109,91	134.441,01
1,11%	625.514,65	Analíticas	26.131,07	26.392,38	26.656,31	26.922,87	27.192,10	27.464,02	27.738,66	28.016,05	28.296,21	28.579,17	28.864,96	29.153,61
12,06%	6.771.087,00	Convenio ACUAES	281.916,00	283.771,00	285.674,00	287.626,00	289.627,00	291.678,00	293.780,00	295.933,00	298.138,00	300.397,00	302.709,00	305.076,00

ANEXO IV. ESCENARIO BASE AJUSTADO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	84.225.435,02	Ingresos Previstos	3.054.863,51	3.114.289,45	3.180.514,09	3.260.752,16	3.312.233,38	3.374.186,51	3.417.680,02	3.467.596,80
85,75%	72.225.435,02	Ingresos Variables	2.554.863,51	2.614.289,45	2.680.514,09	2.760.752,16	2.812.233,38	2.874.186,51	2.917.680,02	2.967.596,80
14,25%	12.000.000,00	Ingresos Fijos	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00
100,00%	-56.152.314,81	Costes Previstos	-2.093.023,15	-2.120.596,44	-2.141.415,67	-2.168.730,08	-2.189.602,46	-2.210.587,07	-2.231.055,65	-2.253.716,81
54,77%	-30.754.408,49	Costes Variables	-1.145.743,37	-1.158.409,39	-1.170.878,46	-1.189.731,94	-1.202.030,91	-1.214.329,95	-1.225.999,07	-1.239.744,16
45,23%	-25.397.906,33	Costes Fijos	-947.279,78	-962.187,05	-970.537,21	-978.998,14	-987.571,54	-996.257,12	-1.005.056,58	-1.013.972,65
	28.073.120,21	Resultado operativo	961.840,36	993.693,01	1.039.098,42	1.092.022,08	1.122.630,92	1.163.599,44	1.186.624,36	1.213.879,99
	33,33%	Rentabilidad operativa	31,49%	31,91%	32,67%	33,49%	33,89%	34,49%	34,72%	35,01%
	-19.275.067,71	Amortización	-122.697,41	-1.556.603,61	-1.664.289,38	-326.171,31	-436.934,33	-542.660,60	-668.103,72	-818.772,55
	8.798.052,50	Resultado Operativo Neto	839.142,95	-562.910,60	-625.190,96	765.850,77	685.696,59	620.938,84	518.520,65	395.107,44
	10,45%	Rentabilidad Operativa Neta	27,47%	-18,08%	-19,66%	23,49%	20,70%	18,40%	15,17%	11,39%
	Tasa de Descuento:	5,23%								
	28.073.120,21	Flujos de caja Operativos	961.840,36	993.693,01	1.039.098,42	1.092.022,08	1.122.630,92	1.163.599,44	1.186.624,36	1.213.879,99
	-19.275.067,71	Inversiones	-2.766.374,41	-2.867.812,40	-2.369.086,78	-2.011.550,86	-2.215.260,33	-2.008.799,17	-2.257.976,03	-2.561.370,25
	-19.275.067,71	Inversiones Nuevas	-2.766.374,41	-2.867.812,40	-2.369.086,78	-2.011.550,86	-2.215.260,33	-2.008.799,17	-2.257.976,03	-2.561.370,25
	8.798.052,50	Flujos de Caja con inversión	-1.804.534,04	-1.874.119,39	-1.329.988,36	-919.528,78	-1.092.629,41	-845.199,73	-1.071.351,67	-1.347.490,26
	77.016,20	Flujos de Caja Descontados	-1.714.847,52	-1.692.458,83	-1.141.377,03	-749.906,37	-846.788,66	-622.475,02	-749.816,61	-896.208,53
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-1.714.847,52	-3.407.306,35	-4.548.683,38	-5.298.589,75	-6.145.378,41	-6.767.853,44	-7.517.670,05	-8.413.878,57

%	TOTAL	RENTABILIDAD	9	10	11	12	13	14	15	16
100,00%	84.225.435,02	Ingresos Previstos	3.526.245,92	3.539.499,38	3.552.810,90	3.566.180,73	3.579.609,02	3.593.096,13	3.606.642,30	3.620.247,80
85,75%	72.225.435,02	Ingresos Variables	3.026.245,92	3.039.499,38	3.052.810,90	3.066.180,73	3.079.609,02	3.093.096,13	3.106.642,30	3.120.247,80
14,25%	12.000.000,00	Ingresos Fijos	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00
100,00%	-56.152.314,81	Costes Previstos	-2.273.606,65	-2.292.333,58	-2.311.265,94	-2.330.405,13	-2.349.752,52	-2.369.310,81	-2.389.082,54	-2.409.070,37
54,77%	-30.754.408,49	Costes Variables	-1.250.600,61	-1.260.177,08	-1.269.838,17	-1.279.584,55	-1.289.416,81	-1.299.335,90	-1.309.342,59	-1.319.437,76
45,23%	-25.397.906,33	Costes Fijos	-1.023.006,04	-1.032.156,50	-1.041.427,77	-1.050.820,59	-1.060.335,71	-1.069.974,91	-1.079.739,95	-1.089.632,61
	28.073.120,21	Resultado operativo	1.252.639,26	1.247.165,79	1.241.544,96	1.235.775,59	1.229.856,49	1.223.785,32	1.217.559,77	1.211.177,43
	33,33%	Rentabilidad operativa	35,52%	35,24%	34,95%	34,65%	34,36%	34,06%	33,76%	33,46%
	-19.275.067,71	Amortización	-820.371,02	-820.371,02	-820.371,02	-820.371,02	-820.371,02	-820.371,02	-820.371,02	-820.371,02
	8.798.052,50	Resultado Operativo Neto	432.268,24	426.794,77	421.173,94	415.404,57	409.485,47	403.414,30	397.188,74	390.806,41
	10,45%	Rentabilidad Operativa Neta	12,26%	12,06%	11,85%	11,65%	11,44%	11,23%	11,01%	10,80%
	Tasa de Descuento:	5,23%								
	28.073.120,21	Flujos de caja Operativos	1.252.639,26	1.247.165,79	1.241.544,96	1.235.775,59	1.229.856,49	1.223.785,32	1.217.559,77	1.211.177,43
	-19.275.067,71	Inversiones	-101.969,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-19.275.067,71	Inversiones Nuevas	-101.969,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.798.052,50	Flujos de Caja con inversión	1.150.669,72	1.247.165,79	1.241.544,96	1.235.775,59	1.229.856,49	1.223.785,32	1.217.559,77	1.211.177,43
	77.016,20	Flujos de Caja Descontados	727.268,12	749.080,49	708.642,47	670.293,13	633.928,13	599.447,64	566.756,79	535.765,38
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-7.686.610,45	-6.937.529,96	-6.228.887,49	-5.558.594,36	-4.924.666,23	-4.325.218,59	-3.758.461,80	-3.222.696,42

%	TOTAL	RENTABILIDAD	17	18	19	20	21	22	23	24
100,00%	84.225.435,02	Ingresos Previstos	3.633.912,90	3.647.637,83	3.661.422,87	3.675.268,36	3.689.174,49	3.703.141,51	3.717.169,68	3.731.259,29
85,75%	72.225.435,02	Ingresos Variables	3.133.912,90	3.147.637,83	3.161.422,87	3.175.268,36	3.189.174,49	3.203.141,51	3.217.169,68	3.231.259,29
14,25%	12.000.000,00	Ingresos Fijos	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00
100,00%	-56.152.314,81	Costes Previstos	-2.429.275,77	-2.449.701,43	-2.470.349,99	-2.491.223,10	-2.512.323,34	-2.533.654,48	-2.555.217,04	-2.577.014,80
54,77%	-30.754.408,49	Costes Variables	-1.329.622,09	-1.339.896,49	-1.350.261,77	-1.360.718,81	-1.371.268,34	-1.381.911,30	-1.392.648,40	-1.403.480,57
45,23%	-25.397.906,33	Costes Fijos	-1.099.653,67	-1.109.804,94	-1.120.088,21	-1.130.504,29	-1.141.055,01	-1.151.743,18	-1.162.568,64	-1.173.534,23
	28.073.120,21	Resultado operativo	1.204.637,13	1.197.936,40	1.191.072,89	1.184.045,26	1.176.851,15	1.169.487,04	1.161.952,65	1.154.244,48
	33,33%	Rentabilidad operativa	33,15%	32,84%	32,53%	32,22%	31,90%	31,58%	31,26%	30,93%
	-19.275.067,71	Amortización	-821.983,32	-821.983,32	-821.983,32	-821.983,32	-821.983,32	-821.983,32	-821.983,32	-821.983,32
	8.798.052,50	Resultado Operativo Neto	382.653,80	375.953,08	369.089,56	362.061,94	354.867,82	347.503,72	339.969,32	332.261,16
	10,45%	Rentabilidad Operativa Neta	10,53%	10,31%	10,08%	9,85%	9,62%	9,38%	9,15%	8,90%
	Tasa de Descuento:	5,23%								
	28.073.120,21	Flujos de caja Operativos	1.204.637,13	1.197.936,40	1.191.072,89	1.184.045,26	1.176.851,15	1.169.487,04	1.161.952,65	1.154.244,48
	-19.275.067,71	Inversiones	-114.867,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-19.275.067,71	Inversiones Nuevas	-114.867,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	8.798.052,50	Flujos de Caja con inversión	1.089.769,19	1.197.936,40	1.191.072,89	1.184.045,26	1.176.851,15	1.169.487,04	1.161.952,65	1.154.244,48
	77.016,20	Flujos de Caja Descontados	458.101,62	478.543,58	452.154,13	427.146,54	403.450,78	380.999,90	359.731,37	339.584,70
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-2.764.594,80	-2.286.051,22	-1.833.897,09	-1.406.750,55	-1.003.299,77	-622.299,87	-262.568,50	77.016,20