

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

25020

**Gestión, mantenimiento y explotación del Centro Deportivo
"José Manuel Sierra Méndez"**

Ayuntamiento de Moguer

Septiembre 2025

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 33/2025

Nº Expediente órgano solicitante: 1_2.4.6/2025

Tipo de informe: Ordinario

Tipo de contrato: Contrato de concesión de servicios.

Objeto: Concesión de servicios para la gestión, mantenimiento y explotación del Centro Deportivo “José Manuel Sierra Méndez”.

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Moguer

Órgano contratación: Ayuntamiento de Moguer

Fecha solicitud inicial: 30/05/2025

Fecha recepción información complementaria: 02/07/2025, 07/07/2025, 15/07/2025 y 23/07/2025 y 04/08/2025



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

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

Oficina Nacional de Evaluación

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

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

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

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

INDICE

I. INTRODUCCIÓN	5
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	5
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	6
II. EXPEDIENTE	7
1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	7
2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	7
3. Objeto del “Contrato de concesión del servicio público para la gestión, mantenimiento y explotación del Centro Deportivo “José Manuel Sierra Méndez”.”	8
4. Elementos económicos del contrato.	9
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN.....	11
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS.....	12
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto	12
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista	13
2.1. Calidad de la previsión de demanda	13
2.2. Análisis de la estimación de ingresos.....	18
3. Estimación de inversiones	24
4. Estimación de costes	25
5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto	29
5.1. Escenario Base	29
5.2. Análisis crítico del escenario base.....	30
5.3. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio	31
5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	31
6. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.	33
6.1. Análisis de la tasa de descuento	33
6.2. Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato. 33	
7. Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	36
V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO	38
1. Idoneidad del modelo de concesión.....	38
2. Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto	38
3. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	40
VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	43

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN D ESTA OFICINA.....	44
ANEXO II. ESTRUCTURA DE COSTES	46
ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS	47
ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO.....	48

INDICE TABLAS

Tabla 1. Distribución de los ingresos.....	12
Tabla 2. Demanda histórica.....	14
Tabla 3. Evolución de la demanda de los abonos anuales del centro deportivo a lo largo del periodo concesional	15
Tabla 4. Evolución de la demanda de los usuarios abonados de la piscina a lo largo del periodo concesional.....	16
Tabla 5. Evolución de la demanda de los usuarios no abonados de la piscina a lo largo del periodo concesional	17
Tabla 6. Evolución demanda servicios complementarios a lo largo del periodo concesional	18
Tabla 7. Tarifa (€) usuarios abonados del centro deportivo durante el periodo concesional	19
Tabla 8. Tarifas (€) usuarios abonados y no abonados de la piscina durante el periodo concesional	19
Tabla 9. Tarifas (€) actividades complementarias	20
Tabla 10. Ingresos tarifarios (€) abonados del centro deportivo en el periodo concesional	20
Tabla 11. Ingresos tarifarios (€) abonados de la piscina en el periodo concesional	21
Tabla 12. Ingresos tarifarios (€) no abonados de la piscina en el periodo concesional	22
Tabla 13. Evolución ingresos diversos (€) durante el periodo concesiona.....	22
Tabla 14. Evolución otros ingresos variables (€) durante el periodo concesional	23
Tabla 15. Otros ingresos fijos (€) durante el periodo concesional.....	23
Tabla 16. Ingresos totales (€) del concesionario	24
Tabla 17. Inversiones totales (€) del concesionario	25
Tabla 18. Costes totales de personal (€) estimados para el primer año de la concesión	26
Tabla 19. Costes de personal (€) durante el periodo concesional.....	26
Tabla 20. Costes (€) de suministros.....	27

Tabla 21. Costes (€) de mantenimiento y limpieza.....	27
Tabla 22. Costes (€) de publicidad, seguros y formación.....	27
Tabla 23. Otros costes (€) necesarios para el funcionamiento integral del centro	28
Tabla 24. Costes generales (€) durante el periodo concesional.....	28
Tabla 25. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	30
Tabla 26. Resultados del Escenario Base Ajustado	31
Tabla 27. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	32
Tabla 28. Ratio Sector de actividad (CNAE): Sector de actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento. Fuente: Central de Balances del Banco de España	39
Tabla 29. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional ante bajadas en la aportación municipal	40
Tabla 30. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional (VAN)	42
Tabla 31. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional (TIR)	42

INDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Sensibilidad del VAN ante variaciones en la demanda o en los ingresos concesionales.....	32
Gráfico 2. Sensibilidad de la TIR ante variaciones en la demanda o en los ingresos concesionales	33
Gráfico 3. Hitos principales de la concesión.....	36
Gráfico 4. Sensibilidad de la TIR ante variaciones en la aportación pública	41
Gráfico 5. Sensibilidad del VAN ante variaciones en la aportación pública.....	41

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 estas, siempre y cuando el valor estimado del contrato sea superior a un millón de euros.

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

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

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

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

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

Conforme a lo establecido en la Orden ONE, la unidad de apoyo técnico ha formulado un documento de análisis y estudio sobre el contrato de la concesión de 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 30 de mayo de 2025, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Moguer 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 público para la gestión, mantenimiento y explotación del Centro Deportivo “José Manuel Sierra Méndez” sito en Avenida Quinto Centenario, s/n, de Moguer (Huelva)”*, siendo el Ayuntamiento de Moguer el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 2, 7, 15 y 23 de julio y 4 de agosto de 2025. No es hasta esta última fecha en la que se entiende que el expediente se encontraba en condiciones de ser objeto del análisis correspondiente a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

Adicionalmente y como antecedentes conviene tener en cuenta que con fecha 17 de octubre de 2014 se formalizó un contrato de concesión de servicio público de piscina cubierta y gimnasio del Centro Multideportivo “José Manuel Sierra Méndez” para la gestión del centro por un periodo de 20 años con posibilidad de diez prórrogas de dos años cada una, pudiendo alcanzar la suma de prórrogas un total de hasta 20 años³. El gestor solicitó terminar el contrato de concesión antes de la finalización de plazo, resolviendo el Ayuntamiento el mencionado contrato con efectos desde 1 de junio de 2025.

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 más adelante en este informe, la evaluación debe iniciarse con una comprobación referida a la admisibilidad formal previa de la solicitud de informe realizado por el Ayuntamiento de Moguer, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** la solicitud ha sido presentada por el Ayuntamiento de Moguer, 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

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 2, 7, 15 y 23 de julio y 4 de agosto de 2025 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

³ Según recoge literalmente el informe del Secretario General del Ayuntamiento de 30/05/2025.

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

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

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

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

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

3. Objeto del “Contrato de concesión del servicio público para la gestión, mantenimiento y explotación del Centro Deportivo “José Manuel Sierra Méndez”.”

El **objeto** de este contrato es la gestión, mantenimiento y explotación del Centro Deportivo “José Manuel Sierra Méndez”, que dispone de piscina cubierta, zona de spa, gimnasio con salas polivalentes, sala de ciclo *indoor*, sala de actividades colectivas, vestuarios y área administrativa con cafetería.

De acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT) los servicios a prestar consisten en gestionar los espacios del centro en las condiciones de funcionamiento, horario y precios que el Ayuntamiento de Moguer dictamine. Estos servicios se enumeran a continuación:

- Gestión de espacios para entidades y clubes para la práctica y la competición deportiva.
- Gestión de espacios para el acceso individual a las instalaciones mediante abono o entrada puntual.
- Gestión del alquiler de instalaciones para diversas competiciones.
- Gestión del alquiler de instalaciones para usos no deportivos.

Los servicios y actividades mencionadas se realizarán en el horario de apertura del centro deportivo que, según lo establecido en el PPT, será durante todos los meses del año, sin perjuicio del posible cierre temporal de la piscina, por plazo máximo de un mes al año, para labores de mantenimiento o en cumplimiento de la normativa sanitaria, y con un horario de apertura de al menos 40 horas semanales.

La duración prevista por el Ayuntamiento de Moguer para este contrato es de 10 años, sin posibilidad de prórrogas.

Ya se anticipa que, a juicio de esta Oficina, no se cumplen los requisitos necesarios que exige la normativa en vigor para que en este contrato se establezca un plazo que supere los **6 años** de duración, tal como se analizará a lo largo de este informe⁴. Por ello, este será el plazo que se utilizará en todos los análisis contenidos este Informe.

A dicho contrato le corresponden las siguientes codificaciones de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV⁵:

92610000-0 Servicios de explotación de instalaciones deportivas.

92600000-7 Servicios deportivos.

92620000-3 Servicios relacionados con los deportes.

92610000-0 Servicios de explotación de instalaciones deportivas.

45212290-5 Reparación y mantenimiento de instalaciones deportivas.

79993000-1 Servicio de gestión de edificios e instalaciones.

43324100-1 Equipo para piscinas.

37420000-8 Equipo de gimnasio.

4. Elementos económicos del contrato.

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

1. **Ingresos variables en función de la demanda o ingresos por prestación de servicio**, consistentes en las cantidades abonadas por los usuarios al concesionario conforme a las tarifas aprobadas por el Ayuntamiento de Moguer, a través de abonos, entradas puntuales, participación en cursos y actividades organizadas por el concesionario, así como en las actividades puntuales promovidas por el Ayuntamiento durante los campamentos de verano. Asimismo, se contemplan como ingresos complementarios la venta de material deportivo, el alquiler de taquillas, los servicios de entrenador personal y los servicios de salud y estética, todos ellos sujetos igualmente a

⁴ El artículo 29.6 de la LCSP establece que la duración de los contratos de concesión de obras y concesión de servicios tendrán un plazo de duración limitado el cual se calculará en función de las obras y de los servicios que constituyan su objeto. Este plazo *“no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que” se “recuperen las inversiones realizadas..., junto con un rendimiento sobre el capital invertido...”*.

⁵ 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.

la demanda de los usuarios y de carácter accesorio respecto a los ingresos principales derivados de abonos y actividades dirigidas.

2. **Ingresos fijos por arrendamiento de espacios**, concretamente el espacio destinado a la actividad de cafetería o restaurante. También se incluye el arrendamiento de un espacio para ejercicios de fisioterapia.
3. **Aportación pública monetaria** en forma de subvención a la explotación. Se trata de una aportación pública económica máxima para garantizar el funcionamiento del equipamiento y los servicios a los usuarios y el equilibrio financiero del centro deportivo. Esta subvención está prevista para cubrir parte de los gastos anuales durante la duración del contrato de concesión.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el PCAP, asciende a **800.000,00 euros**.

Por otro lado, y de acuerdo con lo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), el **valor estimado (VE)** de este contrato asciende a **3.862.414,62 euros**⁶, importe calculado sin IVA.

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 20.1 de la LCSP.

El contrato no contempla la revisión de precios.

⁶ Esta Oficina recomienda revisar el cálculo del valor estimado del contrato en el PCAP, habida cuenta de que, en su redacción actual, no incorpora las correcciones efectuadas por la Administración en la última información recibida.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

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

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

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

Posteriormente, se ha examinado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, complementándose por la Oficina con aquellas otras que se han considerado oportunas⁷.

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

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

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

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

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto

A partir de la documentación aportada en el expediente del contrato de concesión de servicios objeto de este análisis, se pueden destacar los aspectos económico-financieros que se irán desarrollando a continuación⁸.

- El estudio de viabilidad económica aportado recoge que la concesión está planteada con **inversión asociada**, que se desglosa en:
 - Puesta a punto de las instalaciones existentes
 - Puesta a punto del edificio (reparación de vidrios, cubiertas, canalones y zonas de tránsito)
 - Pintura y rebranding (cambio de imagen)
 - Implantación de cubiertas térmicas
 - Renovación del equipamiento deportivo

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

- Por otro lado, el estudio de viabilidad del proyecto facilitado por la Administración establece una previsión de ingresos y de gastos para el periodo concesional, distribuyéndolos conforme a su origen y naturaleza, fija o variable, del siguiente modo:
 - **Desde la parte de los ingresos**, constituyen ingresos:

Ingresos	Peso
Variables en función de la demanda	76,65%
Aportación pública monetaria (fija)	19,54%
Otros ingresos fijos	3,81%
Total	100,00%

Tabla 1. Distribución de los ingresos

- **Por el lado de los costes**, la totalidad de los mismos han sido considerados fijos, siendo el componente económico fundamental de la estructura de costes los gastos de personal, que representan el 63,75% del total de costes concesionales.

En definitiva, según la documentación aportada por la Administración contratante, **los ingresos** del concesionario van a ser en su mayoría variables y

⁸ Los porcentajes recogidos en este apartado han sido calculados en base a las hipótesis de ingresos y gastos, corregidas por esta Oficina sobre el escenario base planteado por la Administración, el cual será desarrollado más adelante en este informe.

de origen privado, dado que provendrán de los usuarios del servicio. En cuanto a **los costes**, se consideran en su totalidad fijos, con un gran peso del que proviene del personal subrogable, como componente económico fundamental de la estructura de costes.

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

2.1. Calidad de la previsión de demanda

La demanda del Centro deportivo “José Manuel Sierra Méndez” se compone de distintos perfiles de usuarios que aseguran tanto la estabilidad como la diversificación del servicio. Los abonados representan la base principal y estable de los ingresos, al generar ingresos recurrentes mediante un uso frecuente y variado de las instalaciones. Los usuarios de entradas puntuales aportan flexibilidad y accesibilidad, aunque con menor fidelización. Los usuarios de piscina, muy heterogéneos y con cierta estacionalidad, incluyen desde quienes buscan cursillos formativos hasta quienes practican natación libre, mientras que los usuarios de actividades específicas participan en programas concretos con objetivos de salud, rendimiento o aprendizaje. A ello se suman los servicios complementarios (cafetería, fisioterapia, alquiler de espacios), que amplían el alcance del centro y generan ingresos adicionales. En conjunto, esta tipología de usuarios permite configurar una demanda que presenta un cierto equilibrio entre estabilidad y variabilidad, fundamental para garantizar la sostenibilidad y rentabilidad de la concesión, de acuerdo con el contenido del estudio de viabilidad.

En cuanto al volumen de demanda, conviene hacer las siguientes consideraciones previas:

- La Administración ha realizado la estimación de demanda tomando como referencia los datos históricos de usuarios correspondientes a los ejercicios 2016 a 2018⁹, considerados como años de funcionamiento normal del Centro, en los que se alcanzó una media mensual de 929 usuarios. Estas cifras se han empleado como base para proyectar la evolución de la demanda en la nueva concesión, sin contemplar los valores de los años a partir de la pandemia.
- En cuanto a la evolución esperada de la demanda a lo largo del periodo concesional, según las proyecciones de la Administración se prevé un incremento de la ocupación de las instalaciones en el segundo año de contrato, hasta alcanzar el 100% en la tercera anualidad, a partir de la cual se prevé que la misma se mantendrá constante.

⁹ En respuesta al requerimiento remitido con fecha 18 de junio de 2025, se han incorporado los datos correspondientes a los años 2022, 2023 y 2024, que se presentan más adelante. No obstante, dichos datos no han implicado modificaciones en el Estudio de Viabilidad.

Para verificar las hipótesis de estimación de la demanda, esta Oficina solicitó los datos reales de demanda de usuarios del centro disponibles, obteniéndose la información que se muestra en la siguiente tabla:

	2016	2017	2018	2022	2023	2024
Volumen mensual usuarios abonados	929	929	929	646	668	640
Volumen anual usuarios abonados	10.890	10.890	10.890	7.111	7.344	7.045

Tabla 2. Demanda histórica

Como puede observarse, la demanda de usuarios abonados se mantuvo estable entre 2016 y 2018, con un volumen mensual promedio de 929 abonados, —valor que refleja la ocupación media del centro y se ha tomado como referencia— y un total anual de 10.890 usuarios. Cabe señalar que los datos históricos disponibles no distinguen entre piscina y gimnasio, sino que reflejan la demanda total del centro deportivo. Esta cifra representa el 100 % de la demanda registrada y ha sido tomada por la Administración como referencia para la estimación de la demanda en los años de la nueva concesión.

No obstante, a partir de 2022 se evidencia una disminución significativa en el número de usuarios, con valores mensuales que oscilan entre 640 y 668, como mínimo y máximo, y una demanda anual reducida a entre 7.344 y 7.045 usuarios, también como valores máximo y mínimo. Esta caída se explica por el impacto de la pandemia de COVID-19 durante los años 2020 y 2021, cuyos efectos continuaron afectando y lastrando la recuperación de la demanda en los años siguientes.

Tal y como ha sido expuesto previamente, para estimar la demanda del primer año del contrato, la Administración ha previsto una ocupación o rendimiento de las instalaciones deportivas del 80%, siendo del 60% en el caso de la piscina. Para el segundo año de contrato, se ha previsto un incremento de las ocupaciones, alcanzando un 90% en lo que se refiere a las instalaciones, y un 80% en relación con la piscina. Finalmente, se espera que se alcance un rendimiento del 100% del conjunto de la explotación tanto en las instalaciones como en la piscina a partir del tercer año de la concesión. La demanda se prevé constante desde el tercer año hasta el final de la concesión.

El centro deportivo ofrece cinco modalidades de abono para el uso exclusivo de sus instalaciones, sin incluir el acceso a la piscina: individual, familiar, joven, para pensionistas y para personas con discapacidad. A excepción del abono familiar, que está diseñado para ser utilizado por tres personas por unidad contratada, todos los abonos están destinados a un único usuario. En base a esta tipología, se estima que durante la primera anualidad se contratarán un total de 7.029 abonos, lo que representa 8.173 usuarios abonados. Esta cifra aumenta progresivamente hasta estabilizarse en 9.126 abonos anuales y 10.216 usuarios abonados a partir del tercer año. El abono familiar registra 572 unidades en el primer año, descendiendo levemente hasta estabilizarse en 545 a partir del tercer

ejercicio, mientras que el resto de las modalidades presentan una evolución creciente. Según el Ayuntamiento, tal como se recoge en su Estudio de Viabilidad, esta tendencia podría explicarse por un cambio en los hábitos de uso del centro, con una preferencia creciente por modalidades individuales. A su juicio, esta evolución estaría posiblemente asociada a una mayor diversificación en los perfiles de usuarios, una utilización más autónoma de las instalaciones y una adaptación a las rutinas personales y laborales de los miembros del hogar.

Los datos detallados de evolución por modalidad de abono y número de usuarios se recogen en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Abono individual	4.332	5.057	5.823	5.823	5.823	5.823
Abono familiar	572	552	545	545	545	545
Abono joven	776	828	817	817	817	817
Abono pensionista	1.308	1.563	1.737	1.737	1.737	1.737
Abono personas con discapacidad	41	92	204	204	204	204
Total abonos anuales	7.029	8.092	9.126	9.126	9.126	9.126
Total usuarios abonados	8.173	9.195	10.216	10.216	10.216	10.216

Tabla 3. Evolución de la demanda de los abonos anuales del centro deportivo a lo largo del periodo concesional

A continuación, se presenta la estimación de la demanda de abonados a la piscina durante los seis primeros años de la concesión. Todos los abonos están concebidos para un único usuario, lo que permite una estimación directa del número de personas abonadas. La previsión parte de una captación inicial equivalente al 60 % de la demanda objetivo en el primer año, con un crecimiento progresivo hasta alcanzar el 100 % a partir de la tercera anualidad. La tabla siguiente desglosa los usuarios previstos por tipo de actividad y grupo de edad.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Natación terapéutica	48	90	213	213	213	213
Matronatación	96	154	320	320	320	320
Natación infantil de 3 a 5 años	96	128	213	213	213	213
Natación infantil 6 a 8 años	67	90	149	149	149	149
Natación infantil 9 a 11 años	67	90	149	149	149	149
Natación infantil 12 a 14 años	67	90	149	149	149	149
Natación para jóvenes	19	26	43	43	43	43
Natación personas con discapacidad	10	13	21	21	21	21
Natación adultos	96	141	256	256	256	256
Natación pensionistas o mayores de 60	10	26	64	64	64	64
Actividades deportivas infantil	144	192	341	341	341	341
Actividades deportivas adultos	240	243	213	213	213	213
Total abonados Piscina	960	1.283	2.131	2.131	2.131	2.131

Tabla 4. Evolución de la demanda de los usuarios abonados de la piscina a lo largo del periodo concesional

Seguidamente, se presenta también la previsión de participación de usuarios no abonados en las actividades de piscina durante los seis primeros años de la concesión. Al igual que en el caso de los abonados, se estima un crecimiento progresivo de la demanda, partiendo de niveles inferiores en el primer año hasta alcanzar su plena estabilización a partir del tercer ejercicio. La tabla siguiente recoge la estimación de participación desglosada por tipo de actividad.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Natación terapéutica	1	2	6	6	6	6
Matronatación	7	15	32	32	32	32
Natación infantil de 3 a 5 años	14	15	22	22	22	22
Natación infantil 6 a 8 años	14	15	22	22	22	22
Natación infantil 9 a 11 años	10	15	32	32	32	32
Natación infantil 12 a 14 años	10	15	32	32	32	32
Natación para jóvenes	10	17	32	32	32	32
Natación personas con discapacidad	3	6	10	10	10	10
Natación adultos	1	2	6	6	6	6
Natación pensionistas o mayores de 60	14	15	19	19	19	19
Actividades deportivas infantil	22	27	38	38	38	38
Actividades deportivas adultos	36	46	67	67	67	67
Piscina no abonados	142	190	318	318	318	318

Tabla 5. Evolución de la demanda de los usuarios no abonados de la piscina a lo largo del periodo concesional

Adicionalmente, el concesionario también prestará diversos servicios complementarios que cuentan con una estimación de demanda en términos de número de usuarios. Entre ellos se incluyen las **matrículas** y las **entradas puntuales al centro deportivo**, cuya demanda representa aproximadamente el 5 % de la correspondiente a los usuarios abonados. Asimismo, se contemplan los ingresos derivados de **actividades puntuales organizadas por el Ayuntamiento** durante los campamentos de verano, con una previsión de ocupación de 250 niños y niñas, que se llevarán a cabo dos días a la semana a lo largo de las ocho semanas del periodo estival. Estas actividades están orientadas a la población infantil y juvenil, con el objetivo de fomentar hábitos de vida saludables, facilitar la conciliación familiar y promover el aprovechamiento educativo del ocio estival.

Junto a estos, también se contemplan otros servicios de menor importe, como el uso de máquinas expendedoras y el alquiler de material deportivo, correspondientes al 1 % de la recaudación obtenida por los abonos individuales del centro deportivo.

Todas estas actividades complementarias conforman un bloque que aporta valor añadido al centro y diversifica sus fuentes de ingresos.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7
Matrículas	50	50	50	50	50	50	50
Actividades puntuales Ayuntamiento	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Entradas puntuales	409	460	511	511	511	511	511

Tabla 6. Evolución demanda servicios complementarios a lo largo del periodo concesional

Como conclusión del análisis realizado se considera suficiente la información aportada por la Administración para efectuar el estudio de la demanda.

2.2. Análisis de la estimación de ingresos

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

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

Son los ingresos previstos por la aplicación de las distintas tarifas abonadas por los usuarios.

Con el objetivo de efectuar la estimación de los ingresos tarifarios que percibirá el contratista a lo largo del periodo concesional, esta Oficina ha calculado los importes resultantes de multiplicar las tarifas aplicables por el número de usuarios previstos en cada uno de los grupos desagregados por actividades y abonados del centro, tomando como referencia las tarifas establecidas en el **Proyecto de Ordenanza** reguladora de la prestación patrimonial no tributaria por la utilización de instalaciones y prestación de servicios en el centro deportivo, que aparece en el Anexo IV del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT). Esta metodología permite vincular directamente la proyección de ingresos a la demanda prevista en cada tipología de servicio, garantizando una estimación ajustada a la realidad del uso esperado de las instalaciones.

Cabe señalar que las tarifas se mantienen constantes a lo largo de toda la vigencia de la concesión, asegurando estabilidad en la proyección de ingresos del contratista, según afirma el Ayuntamiento. Dichas tarifas se presentan desagregadas en la siguiente tabla, permitiendo identificar de manera detallada los importes aplicables a cada grupo de usuarios y tipología de servicio, conforme a lo establecido en el Proyecto de Ordenanza reguladora de la prestación patrimonial no tributaria por la utilización de instalaciones y prestación de servicios en el centro deportivo:

Tipología de abonos	Tarifa sin IVA
Abono individual	31,40
Abono familiar	43,80
Abono joven	22,31
Abono pensionista	22,31
Abono personas con discapacidad	19,83

Tabla 7. Tarifa (€) usuarios abonados del centro deportivo durante el periodo concesional

En cuanto a las tarifas de la piscina, tanto para personas abonadas como no abonadas, éstas se presentan desagregadas por tipo de actividad en la tabla que se muestra a continuación. Asimismo, dichas tarifas se encuentran recogidas en el Anexo IV del PPT.

	Tarifa sin IVA abonados	Tarifa sin IVA no abonados
Natación terapéutica	22,31	26,45
Matronatación (2 días a la semana)	23,97	28,93
Natación infantil de 3 a 5 años (dos días a la semana)	22,56	24,79
Natación infantil abonados de 6 a 8 años (dos días a la semana)	20,66	22,73
Natación infantil abonados de 9 a 11 años (dos días a la semana)	20,66	22,73
Natación infantil abonados de 12 a 14 años (dos días a la semana)	20,66	22,73
Natación para jóvenes	18,18	21,49
Natación personas con discapacidad	20,66	22,73
Natación adultos	20,66	24,79
Natación pensionistas o mayores de 60	13,22	15,29
Actividades deportivas infantil (2 días)	24,79	28,93
Actividades deportivas adultos (2 días)	28,93	33,06

Tabla 8. Tarifas (€) usuarios abonados y no abonados de la piscina durante el periodo concesional

Por otro lado, las tarifas correspondientes a los ingresos derivados de la demanda por actividades complementarias como las matrículas, las actividades puntuales del Ayuntamiento y las entradas puntuales permanecerán fijas durante toda la duración de la concesión y se presentan desglosadas en la siguiente tabla:

Actividades complementarias	Tarifa sin IVA
Matrículas	33,06
Actividades puntuales Ayuntamiento	1,65
Entradas puntuales	5,75

Tabla 9. Tarifas (€) actividades complementarias

Teniendo en cuenta la estimación de la demanda del servicio, y aplicando la tarifa correspondiente a cada anualidad, se han calculado los ingresos tarifarios que obtendría el concesionario a lo largo de todo el periodo de concesión. Estos ingresos se determinan en función de los distintos grupos de usuarios desagregados, considerando los abonados regulares, los usuarios no abonados y los usuarios ocasionales o de servicios complementarios. La desagregación permite analizar de manera más precisa la contribución de cada grupo al total de ingresos, facilitando la planificación financiera, el seguimiento de la recaudación y la evaluación de la viabilidad económica del proyecto.

En primer lugar, los ingresos tarifarios resultantes de multiplicar el número de usuarios **abonados** del centro deportivo durante todo el periodo concesional, en función de los distintos tipos de abono disponibles, y la tarifa aplicable a cada abono, viene desagregados en la siguiente tabla.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Abono individual	136.046,28	158.814,88	182.871,07	182.871,07	182.871,07	182.871,07
Abono familiar	25.054,55	24.163,91	23.871,90	23.871,90	23.871,90	23.871,90
Abono joven	17.315,70	18.476,03	18.230,58	18.230,58	18.230,58	18.230,58
Abono pensionista	29.186,78	34.876,86	38.759,50	38.759,50	38.759,50	38.759,50
Abono personas con discapacidad	813,22	1.824,79	4.046,28	4.046,28	4.046,28	4.046,28
Total ingresos Abonados	208.416,53	238.156,47	267.779,34	267.779,34	267.779,34	267.779,34

Tabla 10. Ingresos tarifarios (€) abonados del centro deportivo en el periodo concesional

A continuación, se presentan los ingresos tarifarios estimados derivados de la actividad de la **piscina**, calculados a partir del número de usuarios abonados previstos para cada tipo de actividad y la tarifa correspondiente a cada modalidad de abono. La siguiente tabla muestra el detalle de estos ingresos para los seis primeros años de la concesión.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Natación terapéutica	1.071,07	2.008,26	4.752,89	4.752,89	4.752,89	4.752,89
Matronatación	2.300,83	3.690,91	7.669,42	7.669,42	7.669,42	7.669,42
Natación infantil de 3 a 5 años	2.165,95	2.887,93	4.805,70	4.805,70	4.805,70	4.805,70
Natación infantil 6 a 8 años	1.384,30	1.859,50	3.078,51	3.078,51	3.078,51	3.078,51
Natación infantil 9 a 11 años	1.384,30	1.859,50	3.078,51	3.078,51	3.078,51	3.078,51
Natación infantil 12 a 14 años	1.384,30	1.859,50	3.078,51	3.078,51	3.078,51	3.078,51
Natación para jóvenes	345,45	472,73	781,82	781,82	781,82	781,82
Natación personas con discapacidad	206,61	268,60	433,88	433,88	433,88	433,88
Natación adultos	1.983,47	2.913,22	5.289,26	5.289,26	5.289,26	5.289,26
Natación pensionistas o mayores de 60	132,23	343,80	846,28	846,28	846,28	846,28
Actividades deportivas infantil	3.570,25	4.760,33	8.454,55	8.454,55	8.454,55	8.454,55
Actividades deportivas adultos	6.942,15	7.028,93	6.161,16	6.161,16	6.161,16	6.161,16
Total ingresos abonados Piscina	22.870,91	29.953,22	48.430,50	48.430,50	48.430,50	48.430,50

Tabla 11. Ingresos tarifarios (€) abonados de la piscina en el periodo concesional

Al mismo tiempo, la siguiente tabla recoge la estimación de ingresos tarifarios generados por los usuarios no abonados de la piscina. Estos ingresos también se han calculado en función del número previsto de participantes por actividad y la tarifa aplicable a cada una de ellas durante los seis primeros años de la concesión.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Natación terapéutica	202,48	433,88	925,62	925,62	925,62	925,62
Matronatación	347,11	371,90	545,45	545,45	545,45	545,45
Natación infantil de 3 a 5 años	318,18	340,91	500,00	500,00	500,00	500,00
Natación infantil 6 a 8 años	227,27	340,91	727,27	727,27	727,27	727,27
Natación infantil 9 a 11 años	227,27	340,91	727,27	727,27	727,27	727,27
Natación infantil 12 a 14 años	214,88	365,29	687,60	687,60	687,60	687,60
Natación para jóvenes	68,18	136,36	227,27	227,27	227,27	227,27
Natación personas con discapacidad	24,79	49,59	148,76	148,76	148,76	148,76
Natación adultos	214,05	229,34	290,50	290,50	290,50	290,50
Natación pensionistas o mayores de 60	26,45	52,89	158,68	158,68	158,68	158,68
Actividades deportivas infantil	636,36	780,99	1.099,17	1.099,17	1.099,17	1.099,17
Actividades deportivas adultos	1.190,08	1.520,66	2.214,88	2.214,88	2.214,88	2.214,88
Piscina ingresos no abonados	3.697,11	4.963,64	8.252,48	8.252,48	8.252,48	8.252,48

Tabla 12. Ingresos tarifarios (€) no abonados de la piscina en el periodo concesional

Además de los ingresos tarifarios generados por la demanda de usuarios del centro deportivo y la piscina, se han incluido en las estimaciones los ingresos derivados de **actividades complementarias**, tales como matrículas y entradas puntuales al centro deportivo. Asimismo, se contemplan los ingresos provenientes de actividades organizadas por el Ayuntamiento, como los campamentos de verano, que contarán con una ocupación de 250 niños/as, dos días a la semana durante las ocho semanas de la temporada estival. La evolución de estos ingresos adicionales se detalla en la siguiente tabla.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Matrículas	1.652,89	1.652,89	1.652,89	1.652,89	1.652,89	1.652,89
Actividades puntuales Ayuntamiento	6.611,57	6.611,57	6.611,57	6.611,57	6.611,57	6.611,57
Entradas puntuales	2.349,74	2.643,45	2.937,17	2.937,17	2.937,17	2.937,17
Ingresos diversos	10.614,20	10.907,91	11.201,63	11.201,63	11.201,63	11.201,63

Tabla 13. Evolución ingresos diversos (€) durante el periodo concesional

- **Otros ingresos variables**

Por otro lado, además de los ingresos provenientes de las tarifas por uso de los usuarios, se han considerado como ingresos adicionales los generados por las máquinas expendedoras, la venta de material, la comercialización de complementos acuáticos y la organización de eventos deportivos, correspondientes al 1 % de la recaudación obtenida por los abonos individuales del centro deportivo.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Otros ingresos variables	1.360,46	1.558,15	1.828,71	1.828,71	1.828,71	1.828,71

Tabla 14. Evolución otros ingresos variables (€) durante el periodo concesional

- **Aportación pública monetaria**

La aportación pública a abonar por la Administración es una compensación calculada por diferencia entre costes de prestación del servicio y los ingresos de explotación, que se establece para mantener el equilibrio económico de la concesión, y cuyo importe anual se ha estimado constante a lo largo del periodo concesional. En este sentido, esta **aportación pública fija**, se ha calculado por el Ayuntamiento con un **límite máximo de 80.000 € anuales**, lo que supone un total de 480.000,00 euros para los 6 años de contrato, si bien dicho importe puede ser ofertado a la baja en el proceso de licitación.

- **Otros ingresos fijos**

Tal y como ha sido expuesto previamente, como parte de los ingresos que se prevé percibirá el concesionario se encuentran los derivados del alquiler del espacio destinado al servicio de cafetería o restaurante. Estos ingresos, no vinculados directamente con la demanda, se prevén constantes durante todo el periodo concesional siendo su importe estimado el que aparece en la tabla siguiente.

Por otra parte, el alquiler del espacio destinado a fisioterapia se ha valorado mediante un importe anual fijo. Este servicio se concibe como un complemento a la actividad deportiva principal y permitirá a un profesional o empresa especializada ofrecer tratamientos de recuperación, prevención de lesiones y mejora de la condición física dentro de las instalaciones. Su prestación se articulará a través de un contrato de arrendamiento con condiciones fijadas en el pliego y en coordinación con la dirección del centro.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Alquiler cafetería	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00
Alquiler fisioterapia	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00

Tabla 15. Otros ingresos fijos (€) durante el periodo concesional

En base a las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los 6 años de duración de la concesión se recogen en la tabla siguiente:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Ingresos tarifarios abonados	208.416,53	238.156,47	267.779,34	267.779,34	267.779,34	267.779,34
Ingresos tarifarios abonados piscina	22.870,91	29.953,22	48.430,50	48.430,50	48.430,50	48.430,50
Ingresos tarifarios no abonados piscina	3.697,11	4.963,64	8.252,48	8.252,48	8.252,48	8.252,48
Ingresos diversos	10.614,20	10.907,91	11.201,63	11.201,63	11.201,63	11.201,63
Otros ingresos variables	1.360,46	1.588,15	1.828,71	1.828,71	1.828,71	1.828,71
Alquiler cafetería	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00
Alquiler fisioterapia	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00
Aportación pública	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
Ingresos totales	342.559,21	381.169,40	433.092,66	433.092,66	433.092,66	433.092,66

Tabla 16. 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.

3. Estimación de inversiones

La concesión analizada está planteada con inversión asociada a realizar al inicio del periodo concesional, que se desglosa en:

- **Inversión inicial de puesta a punto de las instalaciones existentes:** inversión destinada a la conservación y mantenimiento de las instalaciones técnicas del edificio (sistemas eléctricos, climatización, fontanería, seguridad, etc.) funcionen adecuadamente y cumplan con los requisitos de uso. Esta partida asciende a **82.393,06 euros**.
- **Inversión inicial de puesta a punto del edificio:** inversión orientada a la adecuación general del inmueble, conforme a las revisiones realizadas por los técnicos municipales, con el fin de garantizar las condiciones básicas de habitabilidad y adecuación del espacio (estructuras, acabados, accesibilidad, seguridad del inmueble en general). Importe estimado de **16.528,93 euros**.
- **Inversión en pintura y rebranding:** para dar un cambio de imagen al centro deportivo tras la finalización de la actual concesión. Esta inversión se estima en **28.925,62 euros**.
- **Implantación de cubiertas térmicas:** se plantea como medida de eficiencia energética para conseguir un mayor aislamiento térmico, mantener la

temperatura del agua de la piscina y reducir la humedad. Esta inversión se estima en **20.661,16 euros**.

- **Equipamiento deportivo:** se trata de una inversión destinada a la renovación del equipamiento deportivo existente, que se estima en **33.057,85 euros**.

En cuanto a la amortización de los activos, la Administración ha considerado la amortización lineal de los mismos a lo largo de todo el periodo concesional.

En definitiva, las inversiones que deberá asumir el concesionario al inicio del periodo concesional ascienden a **181.566,62 euros**, IVA excluido, detallándose en la tabla siguiente:

Categoría	Importe de la inversión
Puesta a punto instalaciones existentes	82.393,06
Puesta a punto edificio	16.528,93
Pintura y rebranding	28.925,62
Manta térmica	20.661,16
Equipamiento deportivo	33.057,85
Total	181.566,62

Tabla 17. Inversiones totales (€) del concesionario

Por último, la cláusula 26.2 del PCAP dispone que, una vez finalizada la concesión, los bienes afectos a la misma revertirán al Ayuntamiento sin coste alguno, libres de cargas y gravámenes.

4. Estimación de costes

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

- **Gastos de personal.** Esta partida corresponde al coste del personal vinculado con la prestación del servicio, cuya estimación se ha efectuado teniendo en cuenta lo establecido en la Resolución de 16 de enero de 2024, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el V Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios concretamente con los datos salariales del año 2025, así como la información de personal a subrogar y la plantilla mínima requerida en pliegos. Según lo recogido en el PPT, el personal mínimo requerido se corresponde con las categorías profesionales de director, personal de recepción o control de acceso, socorrista, personal de limpieza y monitores deportivos de gimnasio, piscina y actividades dirigidas.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el estudio de viabilidad del proyecto concesional, la Administración ha incluido dentro de los gastos de

personal determinados conceptos adicionales vinculados al coste laboral. En particular, se contempla un 2,5% de los salarios destinado a cubrir el absentismo y las bajas, un 34% correspondiente a las cargas sociales, así como un 4% en concepto de plus de transporte.

Categoría profesional	Trabajadores en alta	Salario mensual 14 pagas (€)	Salario anual (€)	Jornada
Dirección centro/ coordinador deportivo.	1	1.422,65	19.917,10	100%
Recepción/control de acceso.	1	1.151,39	16.119,46	100%
Socorrista.	2	1.162,85	13.023,92	80%
Limpieza.	1	1.147,94	16.071,16	100%
Monitores deportivos piscina.	1	1.220,13	17.081,82	100%
Monitores deportivos gimnasio.	2	1.191,49	16.680,86	100%
Actividades dirigidas.	2	1.191,49	16.680,86	100%
Costes Totales		11.568,63	161.960,82	
Absentismo y bajas (2,5%)		289,22	4.049,02	
Cargas sociales (34%)		3.933,33	55.066,68	
Plus de transporte (4%)		462,75	6.478,43	
Costes Totales de Personal		16.253,93	227.554,95	

Tabla 18. Costes totales de personal (€) estimados para el primer año de la concesión

El ayuntamiento estima que los costes de personal se incrementen anualmente en un 1,50% durante toda la vigencia de la concesión. A continuación, se presenta una tabla detallada con los costes de personal estimados para cada una de las anualidades, así como el total acumulado.

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Total
227.554,95	230.968,28	234.432,80	237.949,29	241.518,53	245.141,31	1.417.565,16

Tabla 19. Costes de personal (€) durante el periodo concesional

- **Gastos de suministros.** Entre los costes no directamente asociados a la prestación del servicio, se encuentran los costes de suministros, que agrupan los recursos básicos necesarios para el funcionamiento del centro deportivo, como la electricidad, el agua y el combustible. Estos gastos se presentan desagregados en la tabla que figura a continuación:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Luz con FV	21.520,66	21.843,47	22.171,12	22.503,69	22.841,25	23.183,86
Agua	1.239,67	1.258,26	1.277,14	1.296,30	1.315,74	1.335,48
Combustible	24.793,39	25.165,29	25.542,77	25.925,91	26.314,80	26.709,52

Tabla 20. Costes (€) de suministros

- **Gastos de mantenimiento y limpieza:** Son costes que, como en el caso anterior, tampoco están directamente asociados a la prestación del servicio. Incluyen los trabajos destinados a conservar y proteger las instalaciones, garantizando su correcto estado y limpieza. Engloba labores de limpieza diaria, mantenimiento de equipos, reparaciones, control de riesgos laborales, prevención de legionela y sistemas contra incendios, asegurando la seguridad y la calidad del entorno. Estos costes vienen desagregados en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Limpieza	2.975,21	3.019,83	3.065,13	3.111,11	3.157,78	3.205,14
PRL, legionela y control de plagas	4.661,16	4.731,07	4.802,04	4.874,07	4.947,18	5.021,39
Material de limpieza/productos	17.950,41	18.219,67	18.492,96	18.770,36	19.051,91	19.337,69
Mantenimiento y reparaciones	6.446,28	6.542,98	6.641,12	6.740,74	6.841,85	6.944,48
Contra incendios	396,69	402,64	408,68	414,81	421,04	427,35

Tabla 21. Costes (€) de mantenimiento y limpieza

- **Costes de publicidad, seguros y formación:** Estos costes, igualmente independientes de la prestación del servicio, incluyen los costes de publicidad orientados a la promoción del centro y sus servicios, los costes de seguros, comprendiendo las pólizas necesarias para proteger al centro frente a riesgos civiles y deportivos, y los costes de formación, que abarca la capacitación del personal interno. Estos costes vienen desagregados en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Publicidad	545,45	553,64	561,94	570,37	578,93	587,61
Seguros	2.082,64	2.113,88	2.145,59	2.177,78	2.210,44	2.243,60
Formación	991,74	1.006,61	1.021,71	1.037,04	1.052,59	1.068,38

Tabla 22. Costes (€) de publicidad, seguros y formación

- **Otros costes:** Entre los costes no directamente asociados a la prestación del servicio, se encuentra una serie de costes adicionales, necesarios para el funcionamiento integral del centro, que incluyen los servicios profesionales

externos, software de gestión, desplazamientos, transporte y mensajería, vestuario del personal, impuestos, material de oficina, desfibriladores y comunicaciones, como el teléfono. La Administración también ha computado los costes de financiación dentro de la estructura de costes, no obstante, esta Oficina ha excluido de la estructura de costes concesionales, a efectos de determinar los flujos de caja, los costes de financiación, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. Todos estos elementos contribuyen a la operatividad y sostenibilidad del centro. Estos costes se encuentran desagregados en la siguiente tabla:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Otros servicios profesionales	1.983,47	2.013,22	2.043,42	2.074,07	2.105,18	2.136,76
Software de gestión	14.876,03	15.099,17	15.325,66	15.555,55	15.788,88	16.025,71
Viajes y desplazamientos	991,74	1.006,61	1.021,71	1.037,04	1.052,59	1.068,38
Transportes y mensajería	793,39	805,29	817,37	829,63	842,07	854,70
Gastos vestuario	1.983,47	2.013,22	2.043,42	2.074,07	2.105,18	2.136,76
Impuesto IBI	3.001,62	3.046,64	3.092,34	3.138,73	3.185,81	3.233,59
Material oficina	1.487,60	1.509,92	1.532,57	1.555,55	1.578,89	1.602,57
Desfibrilador	495,87	503,31	510,86	518,52	526,30	534,19
Teléfono	1.586,78	1.610,58	1.634,74	1.659,26	1.684,15	1.709,41

Tabla 23. Otros costes (€) necesarios para el funcionamiento integral del centro

- **Costes generales.** Los costes generales se han estimado aplicando un porcentaje del 5,5 % sobre la suma de los costes de personal y de estructura. Esta metodología responde a la necesidad de cuantificar aquellos gastos de carácter indirecto asociados a la gestión y administración de la concesión, que no pueden vincularse directamente a un servicio concreto, pero resultan imprescindibles para su adecuado funcionamiento.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
Costes generales	18.609,70	18.888,85	19.172,18	19.459,76	19.751,66	20.047,93

Tabla 24. Costes generales (€) durante el periodo concesional

- En cuanto a la **evolución esperada de los costes**, en los datos económicos incluidos en el estudio de viabilidad se recoge que los mismos experimentarán un incremento anual del 1,50% a lo largo de toda la duración de la concesión.

En base a todo lo anterior, la distribución de **costes totales** a lo largo de la concesión, según la información aportada por la Administración contratante y con los ajustes efectuados por esta Oficina de acuerdo con lo expuesto anteriormente, asciende a **2.223.749,86 euros**, cuyo detalle se recoge en el Anexo II del presente informe.

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

5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto

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

5.1. Escenario Base

Este Escenario Base contempla la previsión de ingresos y costes realizada por la Administración contratante, cuyas características e hipótesis, que ya han sido mencionadas en su mayor parte, son las siguientes:

- La concesión se plantea con una vigencia total de 10 años, sin posibilidad de prórroga.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario para la puesta a punto de las instalaciones existentes y del edificio, el equipamiento deportivo, pintura y rebranding, manta térmica y para las reposiciones necesarias a lo largo de la vigencia de la concesión.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación de las tarifas a los usuarios del servicio, tarifas que permanecen constantes a lo largo de toda la concesión.
- Los ingresos crecerán en los tres primeros años de la concesión debido únicamente a la previsión de crecimiento de la demanda, a medida que se vaya ampliando la capacidad del centro hasta alcanzar el 100% de ocupación en la tercera anualidad. A partir del tercer año de la concesión, los ingresos tarifarios se mantendrán constantes al estabilizarse la previsión de la demanda, hasta el final del periodo concesional.
- La aportación pública monetaria es una compensación calculada por diferencia entre costes operativos de prestación del servicio y los ingresos percibidos. En la cláusula 6.3.C del PCAP se establece que la subvención municipal fija tendrá un límite máximo de 80.000,00 € anuales.

- Otros ingresos que obtendrá el concesionario provienen de las matrículas, entradas puntuales, alquiler del espacio destinado a fisioterapia, alquiler del local de cafetería, entradas puntuales de los usuarios de los campamentos de verano y otros beneficios obtenidos provenientes de las máquinas expendedoras de bebidas y del alquiler del material.
- El PCAP no contempla la revisión de precios.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales son los costes de personal, que representan más de la mitad del total de costes concesionales.
- En cuanto a la evolución esperada de los costes, en los datos económicos incluidos en el estudio de viabilidad se recoge que los mismos experimentarán un incremento anual del 1,50% a lo largo de toda la duración de la concesión.

5.2. Análisis crítico del escenario base

Tomando en consideración las anteriores premisas, esta Oficina ha considerado oportuno **ajustar** el escenario base planteado por la Administración conforme a las siguientes hipótesis:

- La duración de la concesión ha sido modificada, reduciéndose de los 10 años inicialmente previstos a 6 años. Este ajuste responde a la revisión del plazo de recuperación de la inversión de acuerdo con la LCSP y el RD 55/2017, como se desarrolla en el apartado IV.6.2 de este informe.
- Se ha actualizado la tasa de descuento 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 5,25%.

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

Tabla 25. Cálculo de la tasa de descuento aplicable

El valor de la tasa de descuento 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.

- Se han corregido los costes de personal en función de la tabla salarial actualizada a 2025 del V Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios.
- Se han eliminado los gastos financieros en el modelo económico financiero calculado por esta Oficina.

En base a las hipótesis descritas, en este escenario base ajustado por la Oficina, este proyecto concesional alcanzaría en **6 años** de duración los parámetros económico-financieros que se resumen en las siguientes tablas y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo IV:

232.349,39	RESULTADO OPERATIVO
9,46%	RENTABILIDAD OPERATIVA
4.228,67	VAN
6 años	PAY-BACK DESCONTADO
2,07%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,81%	TIR

Tabla 26. Resultados del Escenario Base Ajustado

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

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

Para calcular el punto muerto del proyecto concesional reduciendo la demanda de los servicios objeto del contrato, esta Oficina ha partido de las hipótesis de demanda ajustada llegándose a la conclusión de que sería necesaria una **disminución de la demanda de abonos del 0,27% para alcanzar el mencionado punto muerto.**

5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Esta Oficina ha realizado un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario considerando distintos niveles de demanda del servicio, incluyendo los abonos del escenario base de la Administración en función de las previsiones de ocupación o rendimiento de las instalaciones planteadas por el propio Ayuntamiento, del escenario base ajustado por la Oficina, del punto muerto y de la demanda de escenarios alternativos. Efectivamente, para completar el análisis de sensibilidad, esta Oficina plantea dos escenarios alternativos, que se resumen a continuación:

- **Escenario alternativo 1.** Se plantea una caída del **5%** en la demanda de abonos, manteniendo las tarifas constantes. Este escenario toma como referencia las previsiones de demanda elaboradas por el Ayuntamiento de Moguer en la documentación remitida el 30 de mayo de 2025, y tiene por objeto analizar la viabilidad económico-financiera de la concesión ante dicho descenso.
- **Escenario alternativo 2.** Considera un aumento de demanda del **5,00%**, manteniendo también las tarifas constantes. Este escenario refleja la evolución favorable de la concesión de un centro deportivo con una duración de seis años, en el que, gracias a este aumento de la demanda, la recuperación de la inversión se alcanzaría en el quinto año.

De dicho análisis se obtienen los parámetros económico-financieros¹⁰ que se resumen en la tabla y el gráfico siguientes:

Escenarios	Demanda	Variación de la demanda	TIR	VAN	PRI
Escenario Alternativo pesimista	86.957	-5,00%	-5,44%	-74.096,73	-
Escenario Punto muerto	91.274	-0,27%	5,25%	0,00 €	-
Escenario Base Ajustado	91.534	0,00%	5,81%	4.228,67	6 años
Escenario Alternativo optimista	96.111	5,00%	15,51%	82.554,07	5 años

Tabla 27. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

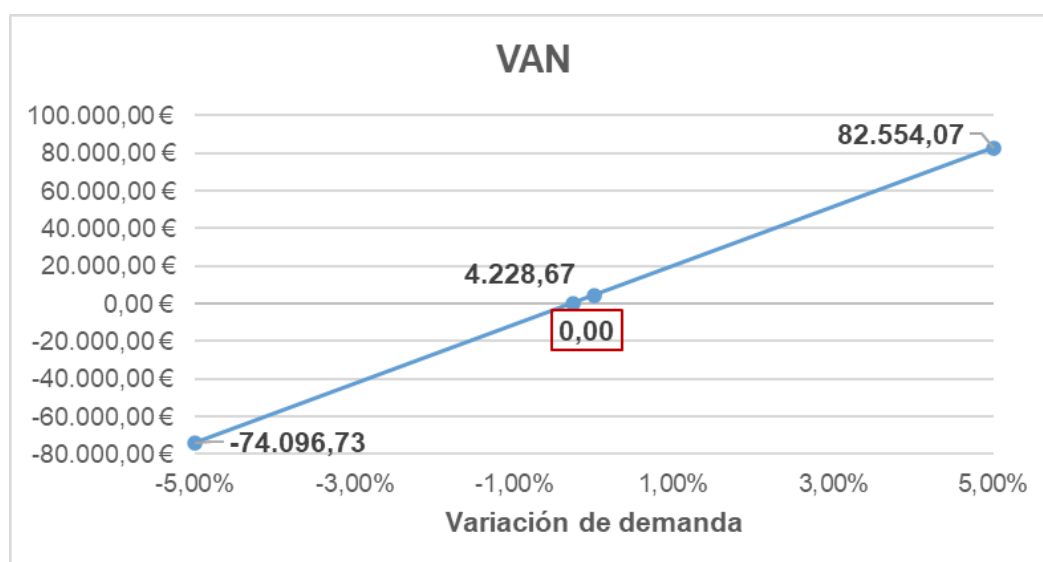


Gráfico 1. Sensibilidad del VAN ante variaciones en la demanda o en los ingresos concesionales

¹⁰ Aplicando la tasa de descuento que se estudia en el apartado siguiente de este informe.

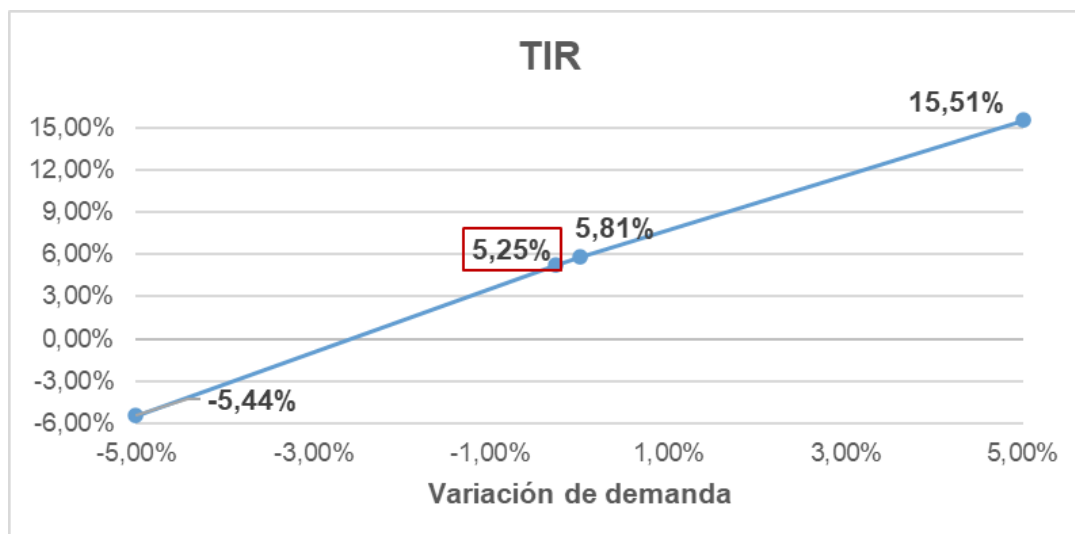


Gráfico 2. Sensibilidad de la TIR ante variaciones en la demanda o en los ingresos concesionales

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

Los resultados obtenidos permiten concluir que ligeras desviaciones en las previsiones de la demanda podrían comportar variaciones relativamente relevantes en los parámetros económicos del proyecto concesional.

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

6.1. Análisis de la tasa de descuento

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

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

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

incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión”.

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

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

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

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

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

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

donde:

t son los años medidos en números enteros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluable el escenario base ajustado por esta oficina, en coherencia con la documentación facilitada por el Ayuntamiento de Moguer de este proyecto concesional, el periodo de recuperación de las inversiones se alcanza en el año 6, tal y como puede observarse en la Tabla 26, desarrollada con detalle en el Anexo IV Escenario Base Corregido.

En conclusión, siendo 6 años el período para alcanzar la recuperación de la inversión calculado según lo previsto en el artículo 29 de la LCSP y en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, **no estaría fundamentado establecer un periodo de duración para este contrato superior a 6 años.**

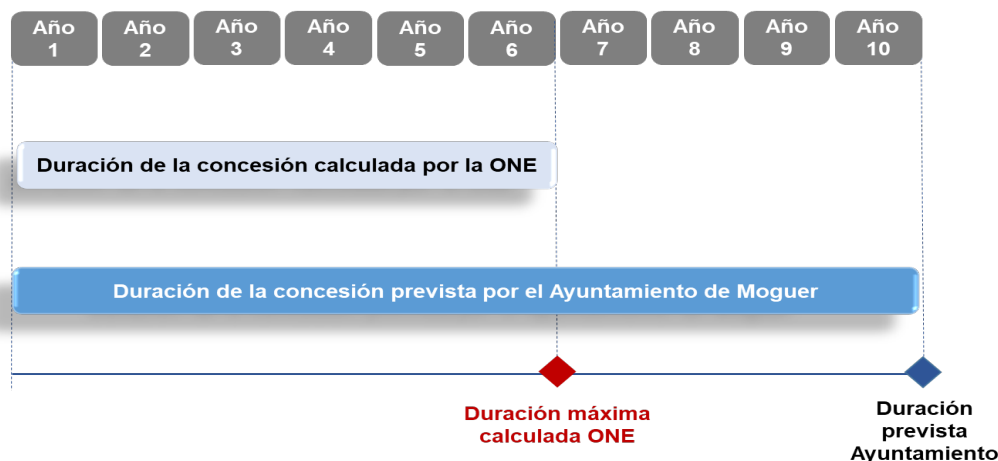


Gráfico 3. Hitos principales de la concesión

7. Análisis de transferencia de riesgo operacional

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

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

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

potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.”

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

En el contrato objeto de estudio, tras el análisis efectuado por esta Oficina de la demanda prevista, el análisis de los ingresos y costes de la concesión y de la configuración del mecanismo de compensación al concesionario en forma de subvención, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En cuanto a la **estructura de ingresos**, la mayor parte de los ingresos que percibe el concesionario son variables en función de la demanda. En la cuantificación de dichos ingresos, se han considerado los precios unitarios por tipología de servicio y las previsiones de demanda asociadas a cada uno de ellos. De estas variables, el precio de los servicios viene determinado por la ordenanza que apruebe el Ayuntamiento, con base en los importes contenidos en los pliegos que rigen la contratación. Por consiguiente, esta Oficina entiende que la variable principal que podría poner en riesgo la sostenibilidad del proyecto sería el descenso en el número de abonos.
- En cuanto a las **inversiones** que el concesionario tiene obligación de realizar, se debe señalar que en su totalidad se efectúan en el primer año del contrato.
- Del **análisis de los escenarios de punto muerto y base ajustado**, se observa que, con una disminución anual del volumen de abonos de **0,28%** sobre el escenario base ajustado, el concesionario no alcanzaría a recuperar la inversión realizada. Dado el escaso valor de esta magnitud, se trata de un supuesto que no parece imposible que se pudiera producir en las “condiciones normales de funcionamiento”, tal y como contempla la LCSP al definir la transferencia de riesgo operacional al contratista.

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

A este respecto, la fórmula elegida para la prestación del servicio como contrato de concesión, lleva implícita una clara transferencia del riesgo operacional al futuro operador ya que la rentabilidad de la prestación depende de las fórmulas que la empresa adjudicataria implemente para la ejecución del servicio, de los niveles de calidad que se consigan en tal prestación, y de los rendimientos obtenidos. Estas incertidumbres no quedan cubiertas de forma directa con la aportación monetaria prevista por el Ayuntamiento.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

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

1. Idoneidad del modelo de concesión

El objetivo principal a alcanzar en este contrato es la gestión, mantenimiento y explotación del Centro Deportivo “José Manuel Sierra Méndez”, que incluye principalmente las actividades gestión de espacios para entidades y clubes para la práctica y la competición deportiva, la gestión de espacios para el acceso individual a las instalaciones mediante abono o entrada puntual, la gestión del alquiler de instalaciones para diversas competiciones y la gestión del alquiler de instalaciones para usos no deportivos.

El Ayuntamiento de Moguer no posee los medios personales y materiales para poder llevar a cabo una gestión directa del servicio, por lo que han de contratarse los servicios de una o unas empresas externas especializadas en la prestación de este servicio que cuenten con dichos medios.

En relación con el estudio de viabilidad, el artículo 247 de la LCSP establece que debe incluirse la justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión frente a otros tipos contractuales.

El PCAP, en la cláusula 8, argumenta la existencia de transferencia del riesgo operacional en el contrato, por lo que la utilización del modelo de concesión estaría justificada. Efectivamente, esta cláusula indica que: *“de conformidad con el art. 285 de la LCSP, el contratista asume el riesgo operacional de la explotación adjudicada, asumiendo los riesgos económicos derivados de su ejecución y explotación. En definitiva, el adjudicatario del servicio asumirá una exposición real a las incertidumbres del mercado, no estando garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, éste vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes de la explotación.”*

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

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

El proyecto se ha evaluado en términos de tasa interna de rentabilidad frente a los ingresos máximos previstos, alcanzando un porcentaje del **5,81%** en el escenario base ajustado para el período de duración de la concesión.

Teniendo en cuenta la información obtenida en el análisis de sensibilidad de la rentabilidad, de acuerdo con los datos facilitados por la Administración y los ajustes realizados por esta Oficina, la ejecución del proyecto concesional conforme a los escenarios evaluados podría situarse en un rango de entre el **-12,96%** y el **16,23%** de tasa interna de rentabilidad para el proyecto, encontrándose la rentabilidad del escenario base ajustado entre ambos valores. Por otro lado, la información de las ratios sectoriales de las sociedades no financieras, facilitada por la Central de Balances del Banco de España de los últimos años para el sector de actividad “R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), en concreto, la estadística registrada de la ratio R10 (Resultado económico neto/Total activo), es la siguiente¹¹:

Año	Q1	Q2	Q3
2015	-12,96	-0,08	7,21
2016	-12,26	0,35	8,32
2017	-10,78	0,85	8,83
2018	-9,37	1,07	9,08
2019	-8,49	1,76	10,35
2020	-23,32	-6,10	1,96
2021	-8,22	1,74	13,10
2022	-7,50	2,52	14,09
2023	-5,22	4,03	16,23
Media últimos 9 años sin el año 2020	-9,35	1,53	10,90

Tabla 28. Ratio Sector de actividad (CNAE): Sector de actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento. Fuente: Central de Balances del Banco de España

A la vista de la tabla anterior, la tasa interna de rentabilidad del 5,81% que se ha obtenido en el análisis realizado del escenario base ajustado del proyecto, se sitúa entre el segundo y tercer cuartil en cada uno de los últimos 9 años disponibles, sin incluir 2020 que estuvo afectado por el COVID, respecto a este sector de actividad económica. Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de Moguer, 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 6 años** de plazo máximo de la misma.

¹¹ 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/>

3 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 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 del licitador. Al respecto, se ha analizado el impacto de una reducción ofertada por los licitadores de la subvención, dejando el resto de las variables constantes.

En las tablas y gráficos mostrados a continuación, se recoge un análisis del impacto que tendría en la tasa interna de retorno del contratista las posibles bajadas de los precios en las ofertas:

Bajadas aportación	VAN Concesionario	TIR Concesionario
0,00%	4.228,67	5,81%
-1,05%	0,00	5,25%
-3,00%	-7.856,21	4,20%
-5,00%	-15.912,79	3,11%

Tabla 29. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional ante bajadas en la aportación municipal

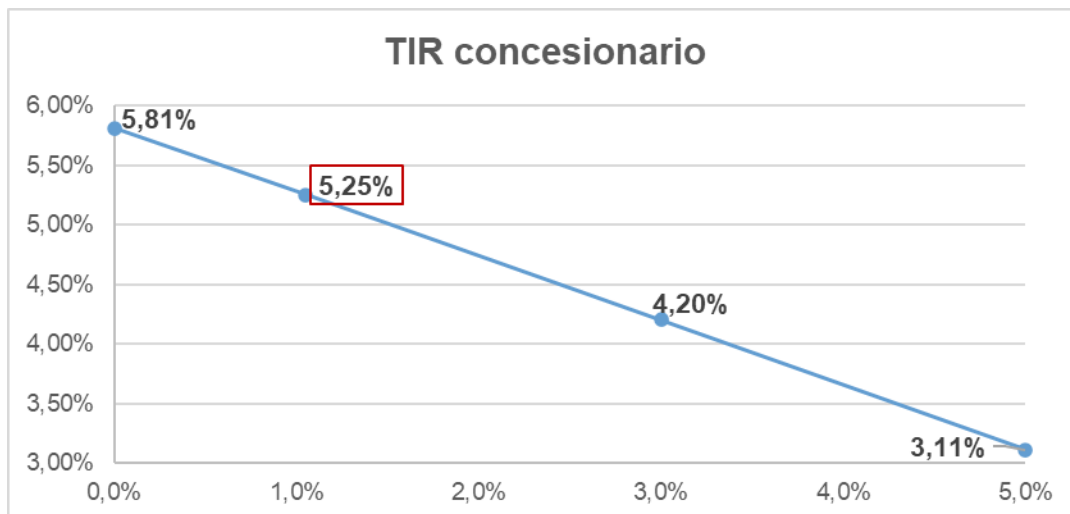


Gráfico 4. Sensibilidad de la TIR ante variaciones en la aportación pública

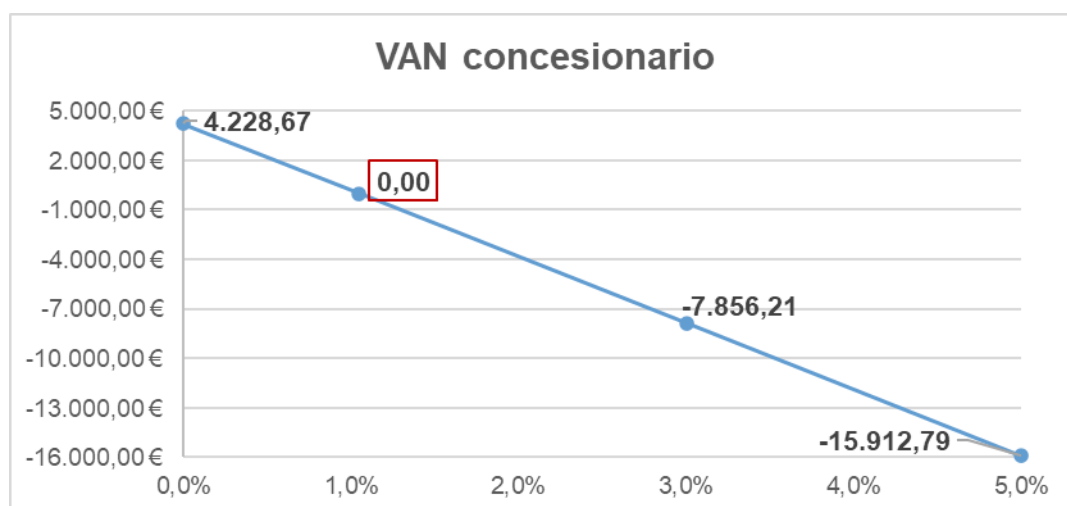


Gráfico 5. Sensibilidad del VAN ante variaciones en la aportación pública

Observando la tabla y gráficos anteriores, se puede comprobar que con una disminución del precio base de licitación del **1,05%**, manteniendo el resto de las variables inalteradas, la rentabilidad del concesionario sería nula. Es decir, si se adjudicara este contrato con una bajada en estos precios superior a dicho 1,05%, el proyecto obtendría rentabilidades que pondrían en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión, conforme a la información facilitada en el expediente.

Asimismo, el PCAP contempla también como criterio de valoración la reducción del precio por usuarios para actividades organizadas por el Ayuntamiento, por lo que, a continuación, se muestra una tabla en la que se analiza cómo afectan las ofertas a la sostenibilidad de la concesión, conjugando las dos variables que podrían afectar a la economía del contrato, es decir, las posibles bajadas en la aportación pública y las posibles bajadas en las tarifas para actividades organizadas por el Ayuntamiento.

	Bajadas en aportación			
Bajadas en precio actividades organizadas por el Ayuntamiento	0,00%	-1,05%	-3,00%	-5,00%
0,00%	4.228,67	0,00	-7.856,21	-15.912,79
-1,00%	3.895,75	-332,92	-8.189,12	-16.245,70
-5,00%	2.564,08	-1.664,58	-9.520,79	-17.577,37
-12,70%	0,00	-4.228,67	-12.084,87	-20.141,45

Tabla 30. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional (VAN)

	Bajadas en aportación			
Bajadas en precio actividades organizadas por el Ayuntamiento	0,00%	-1,05%	-3,00%	-5,00%
0,00%	5,81%	5,25%	4,20%	3,11%
-1,00%	5,77%	5,21%	4,16%	3,07%
-5,00%	5,59%	5,03%	3,98%	2,89%
-12,70%	5,25%	4,69%	3,63%	2,54%

Tabla 31. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional (TIR)

Tal y como se muestra en la tabla anterior, y dado que el escenario base se sitúa por encima del punto muerto (TIR de 5,81% frente al umbral de referencia del 5,25%), el modelo comienza a mostrar un VAN negativo cuando la aportación pública fija se reduce en más de un 1,05%. Sin embargo, a diferencia de lo que podría ocurrir en modelos con una alta proporción de ingresos fijos, la aportación municipal solo supone un 19,54%, lo conlleva que el modelo sea algo menos sensible a reducciones en la aportación pública fija que en otros escenarios con mayor rigidez de ingresos. Aun así, recortes moderados en dicha aportación, como una reducción del 3,00% o del 5,00%, provocan caídas significativas en la TIR, que desciende hasta el 4,20% y el 3,11% respectivamente, quedando claramente por debajo del umbral mínimo de rentabilidad y comprometiendo la viabilidad económico-financiera del proyecto concesional. Por su parte, la reducción en el precio de las actividades organizadas por el Ayuntamiento no afecta de manera tan decisiva a la rentabilidad del contrato.

Se puede concluir que las ofertas de los licitadores, conforme a la información facilitada en el expediente y en las condiciones que establecen los pliegos que rigen la licitación, pondrían en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión en caso de que la aportación pública disminuyese en un **1,05%**.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Moguer y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista de la gestión, mantenimiento y explotación del Centro Deportivo “José Manuel Sierra Méndez”, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la **documentación aportada** y las estimaciones tanto de demanda e ingresos como de costes, con las cuestiones puestas de manifiesto a lo largo de este informe, se considera que han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.
- En cuanto al plazo previsto para el contrato, en base a lo dispuesto en los apartados 6 y 9 del artículo 29 de la LCSP, así como en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, no estaría justificada una duración de la concesión superior a 6 años.
- Respecto al **riesgo operacional** que corresponde asumir al contratista, puede concluirse que, de acuerdo con la información facilitada, sí existe una transferencia suficiente de dicho riesgo para considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación se ajusta a la de un contrato de concesión. Tal conclusión se fundamenta en los análisis realizados en este informe que evidencian que, si bien en condiciones normales de funcionamiento el concesionario cuenta con capacidad para cubrir los costes e inversiones derivados de la explotación del servicio, también asume la posibilidad real de que los ingresos obtenidos resulten insuficientes para compensarlos plenamente, lo que supone la asunción efectiva del riesgo operacional.
- Conforme a los análisis desarrollados en los apartados anteriores, y tomando como base los datos y estimaciones facilitados por el Ayuntamiento de Moguer, se considera que la **rentabilidad económico-financiera** del proyecto puede entenderse, aunque ajustada, como razonablemente equilibrada en relación con el riesgo asumido en la concesión, dado que se sitúa dentro de los valores representativos del sector.
- 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 Moguer.

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN D ESTA OFICINA

1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día **30 de mayo** de 2025.
 - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
 - Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato.
 - Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios
 - Informe de Secretaría del Centro Deportivo
 - Informe ejecutivo
2. Documentación adicional facilitada el día **2 de julio** de 2025.
 - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
 - Memoria explicativa del proyecto corregida.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiera corregido.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas, acompañado de los anexos.
 - Informe de Secretaría del Centro Deportivo.
 - Solicitud instancia firmada.
 - Diligencia subsanación de deficiencias
3. Documentación adicional facilitada el día **7 de julio** de 2025.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
4. Documentación adicional facilitada el día **15 de julio** de 2025.
 - Informe técnico revisión del estudio de viabilidad del Centro Deportivo.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
5. Documentación adicional facilitada el día **23 de julio** de 2025.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
 - Informe técnico de respuesta al correo de información adicional.
6. Documentación adicional facilitada el día **4 de agosto** de 2025.

- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
- Informe técnico de respuesta al correo de información adicional.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
100,00%	2.223.749,86	Costes Fijos	356.967,92	362.322,44	367.757,28	373.273,64	378.872,74	384.555,83
63,75%	1.417.565,16	Costes de personal	227.554,95	230.968,28	234.432,80	237.949,29	241.518,53	245.141,31
13,32%	296.238,31	Suministros	47.553,72	48.267,02	48.991,03	49.725,90	50.471,78	51.228,86
9,08%	202.022,79	Mantenimiento y limpieza	32.429,75	32.916,20	33.409,94	33.911,09	34.419,76	34.936,05
0,15%	3.397,94	Publicidad	545,45	553,64	561,94	570,37	578,93	587,61
0,58%	12.973,94	Seguros	2.082,64	2.113,88	2.145,59	2.177,78	2.210,44	2.243,60
0,28%	6.178,07	Formación	991,74	1.006,61	1.021,71	1.037,04	1.052,59	1.068,38
7,62%	169.443,56	Otros	27.199,96	27.607,96	28.022,08	28.442,41	28.869,05	29.302,09
5,21%	115.930,09	Gastos generales	18.609,70	18.888,85	19.172,18	19.459,76	19.751,66	20.047,93

ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
76,65%	1.882.499,25	Ingresos variables	246.959,21	285.569,40	337.492,66	337.492,66	337.492,66	337.492,66
61,79%	1.517.690,36	Abonados	208.416,53	238.156,47	267.779,34	267.779,34	267.779,34	267.779,34
10,04%	246.546,12	Piscina	22.870,91	29.953,22	48.430,50	48.430,50	48.430,50	48.430,50
1,70%	41.670,66	Piscina no abonados	3.697,11	4.963,64	8.252,48	8.252,48	8.252,48	8.252,48
0,40%	9.917,36	Matrículas	1.652,89	1.652,89	1.652,89	1.652,89	1.652,89	1.652,89
1,62%	39.669,42	Entradas puntuales Ayuntamiento	6.611,57	6.611,57	6.611,57	6.611,57	6.611,57	6.611,57
0,68%	16.741,88	Entradas puntuales	2.349,74	2.643,45	2.937,17	2.937,17	2.937,17	2.937,17
0,42%	10.263,45	Maquina expendedoras, venta complementos, etc	1.360,46	1.588,15	1.828,71	1.828,71	1.828,71	1.828,71
23,35%	573.600,00	Ingresos Fijos	95.600,00	95.600,00	95.600,00	95.600,00	95.600,00	95.600,00
19,54%	75.600,00	Aportación municipal	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
2,64%	560.000,00	Alquiler cafetería	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00	10.800,00
1,17%	33.600,00	Alquiler fisioterapia	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00	4.800,00

ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta el inicio del periodo concesión	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
100,00%	2.456.099,25	Ingresos Previstos	0,00	342.559,21	381.169,40	433.092,66	433.092,66	433.092,66	433.092,66
76,65%	1.882.499,25	Ingresos Variables	0,00	246.959,21	285.569,40	337.492,66	337.492,66	337.492,66	337.492,66
23,35%	573.600,00	Ingresos Fijos	0,00	95.600,00	95.600,00	95.600,00	95.600,00	95.600,00	95.600,00
100,00%	-2.223.749,86	Costes Previstos	0,00	-356.967,92	-362.322,44	-367.757,28	-373.273,64	-378.872,74	-384.555,83
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-2.223.749,86	Costes Fijos	0,00	-356.967,92	-362.322,44	-367.757,28	-373.273,64	-378.872,74	-384.555,83
	232.349,39	Resultado operativo	0,00	-14.408,72	18.846,96	65.335,38	59.819,02	54.219,92	48.536,83
	9,46%	Rentabilidad operativa		-4,21%	4,94%	15,09%	13,81%	12,52%	11,21%
	-181.566,61	Amortización	0,00	-30.261,10	-30.261,10	-30.261,10	-30.261,10	-30.261,10	-30.261,10
	50.782,77	Resultado Operativo Neto	0,00	-44.669,82	-11.414,14	35.074,28	29.557,92	23.958,81	18.275,72
	2,07%	Rentabilidad Operativa Neta		-13,04%	-2,99%	8,10%	6,82%	5,53%	4,22%
	Tasa de Descuento	5,22%							
	232.349,39	Flujos de caja Operativos	0,00	-14.408,72	18.846,96	65.335,38	59.819,02	54.219,92	48.536,83
	-181.566,61	Inversiones	-181.566,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	50.782,77	Flujos de Caja con inversión	-181.566,61	-14.408,72	18.846,96	65.335,38	59.819,02	54.219,92	48.536,83
	4.228,67	Flujos de Caja Descontados	-181.566,61	-13.689,99	17.013,63	56.037,93	48.747,34	41.980,57	35.705,80
		Flujos de Caja Ac. Descontados	-181.566,61	-195.256,60	-178.242,97	-122.205,04	-73.457,70	-31.477,13	4.228,67