

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

26020

**Contrato de concesión del servicio público de innovación
comunitaria a través de sociedad de economía mixta**

Área Metropolitana de Barcelona

Septiembre 2026

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 21/2026

Nº Expediente órgano solicitante: 904465/26

Tipo de informe: Evaluación Ordinaria

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión del servicio público de innovación comunitaria a través de sociedad de economía mixta

Entidad solicitante: Área Metropolitana de Barcelona

Órgano contratación: Coordinación General de Servicios Corporativos

Fecha solicitud inicial: 14/05/2026

Fecha recepción información complementaria: 12/06/2026, 26/06/2026 y 06/08/2026



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

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

Oficina Nacional de Evaluación

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

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

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

Este informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada el día 18 de septiembre de 2026. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	5
1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	5
2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	6
II. EXPEDIENTE	7
1. Antecedentes: 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. Elementos esenciales de la concesión	8
4. Escenario base de la Administración.	9
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN.....	12
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS.....	13
1. Ingresos y sistema de retribución al contratista	13
1.1. Calidad de la previsión de demanda	13
1.2. Análisis de la estimación de ingresos	16
2. Inversiones.....	22
3. Estimación de costes	25
4. Resultado del análisis realizado por la ONE.....	29
4.1. Escenario base ajustado	29
5. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.	32
5.1. Análisis de la tasa de descuento	32
5.2. Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato	32
6. Análisis de sostenibilidad financiera	34
V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	36
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	37
ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS	38
ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES	39
ANEXO IV. ESCENARIO BASE AJUSTADO	40

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1. Resultados del Escenario Base de la Administración.....	11
Tabla 2. Ingresos por adhesión de los ayuntamientos (€).....	18
Tabla 3. Ingresos por adhesión y comercialización en el periodo concesional (€)	19
Tabla 4. Ingresos totales del concesionario (€).....	21
Tabla 5. Distribución temporal de los componentes de inversión incorporados al modelo económico-financiero (€).....	24
Tabla 6. Coste de activación administraciones	25
Tabla 7. Resultados del Escenario Base Ajustado.....	31
Tabla 8. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	32

ÍNDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes según su naturaleza.....	29
--	----

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conforme a lo establecido en la Orden ONE, la unidad de apoyo técnico ha formulado un documento de análisis y estudio sobre el contrato de 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 14 de mayo de 2026, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación la solicitud formulada por parte del Área Metropolitana de Barcelona (AMB) 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 de innovación comunitaria a través de sociedad de economía mixta”*, siendo la Coordinación General de Servicios Corporativos de la corporación el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones el 15 y 26 de junio y 6 de agosto de 2026. No fue hasta esta última fecha cuando se entendió 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.

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

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

- **Ámbito subjetivo:** El solicitante es el Área Metropolitana de Barcelona, que efectivamente, como ente local supramunicipal, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Ámbito objetivo:** Se trata de un contrato que, sin perjuicio del análisis que después se realiza acerca de la existencia o no de transferencia del riesgo operacional, ha sido calificado por el propio solicitante como contrato de concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos de la Administración.

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

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 15 y 26 de junio y 6 de agosto de 2026 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

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 Área Metropolitana de Barcelona resulta formalmente admisible.

3. Elementos esenciales de la concesión

El **objeto** de este contrato es la prestación, la gestión, el desarrollo y la explotación del nuevo Servicio Público de Innovación Comunitaria (SPIC) a través de una sociedad de economía mixta (SEM) de nueva creación, cuyo socio privado se elegirá por el procedimiento de diálogo competitivo. El AMB participará en la SEM con un 51% y el socio privado con un 49%.

Este nuevo servicio público del AMB se dirige principalmente a los ayuntamientos metropolitanos, y al resto de Administraciones y entes públicos que actúan en el área metropolitana, para crear y mejorar políticas públicas que, a su vez, repercutan en una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos. El SPIC es un *hub* tecnológico (una plataforma central) que conecta a los ciudadanos del área metropolitana de Barcelona con sus ayuntamientos y otras administraciones a través de una *app* móvil y de unas herramientas de gestión de datos. Los objetivos que se persiguen con el nuevo servicio público son los siguientes:

- Crear un canal de comunicación bidireccional, de cooperación y alertas, a partir de un sistema tecnológico social que mejore la percepción de seguridad, bienestar y calidad de vida de la población.
- Generar modelos predictivos con algoritmos y aplicando principios de criminología, a fin de poder anticipar escenarios y determinar posibles situaciones de riesgo y simulaciones.
- Gestionar los datos del sistema tecnológico y la información de la que disponen el AMB y las diferentes Administraciones que se consideren necesarios para poder generar los modelos predictivos, así como para la rendición de cuentas y el diseño de políticas públicas que aporten nuevas soluciones en el ámbito de la convivencia, la cohesión social y la percepción de seguridad de las personas y la comunidad.

Según el apartado 7 del documento descriptivo del procedimiento de diálogo competitivo, remitido por el Área Metropolitana de Barcelona, **la duración del contrato de concesión es de 15 años.**

A dicho contrato le corresponde la siguiente codificación de la nomenclatura del vocabulario común de los contratos CPV³, según lo reflejado en el documento descriptivo:

72000000-5 Servicios de tecnología de la información: consultoría, desarrollo, asistencia y soporte.

72200000-7 Servicios de programación de software y consultoría.

72300000-8 Servicios relacionados con datos.

72500000-0 Servicios informáticos.

72600000-6 Servicios de apoyo informático y de consultoría.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el apartado 4.1 del documento descriptivo del procedimiento de diálogo competitivo, asciende a 43.660.789,05 euros.

Por otro lado, el **valor estimado del contrato (VEC)** es de 51.453.918,67 euros (IVA no incluido), considerando la duración de 15 años propuesta por el Área Metropolitana de Barcelona.

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento de diálogo competitivo y sin división en lotes. El contrato se encuentra sujeto a regulación armonizada, según lo establecido en el artículo 19.1 de la LCSP.

Según lo indicado en el apartado 5 del documento descriptivo del procedimiento de diálogo competitivo, el contrato no está sujeto a revisión de precios.

4. Escenario base de la Administración.

A partir de la documentación aportada en el expediente del contrato de concesión de servicios objeto de este análisis y, en particular, del último modelo económico-financiero remitido, el Área Metropolitana de Barcelona ha contemplado para su escenario base los siguientes aspectos:

- El AMB plantea la concesión con una vigencia total de 15 años.
- El contrato no se divide en lotes.
- El socio privado aporta a la SEM un prototipo por valor de 5.585.815,74 euros, como inversión inicial de la concesión.

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

- El proyecto concesional prevé una inversión económica total de 11.399.623,96 euros, en la que se encuentra incluida la inversión correspondiente al citado prototipo, y que se estructura en dos tipos de inversiones a lo largo de la duración de la concesión:
 - Desarrollo del sistema tecnológico, la aplicación y el espacio de datos.
 - Desarrollo de funcionalidades y algoritmos en función del volumen de datos y la activación de Administraciones.
- Respecto a la demanda, el AMB estima que se activarán la totalidad de los 36 ayuntamientos metropolitanos durante el periodo 2028-2030.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la adhesión de los ayuntamientos y la comercialización del SPIC.
- El contrato no está sujeto a revisión de precios.
- En el último modelo económico-financiero remitido, la retribución pública se estructuraba de forma que las inversiones, los costes del servicio y los costes de funcionamiento de la SEM se financiaban mediante un 40% garantizado y un 60% condicionado al riesgo operacional
- El escenario base considera la percepción íntegra de los componentes variables de la retribución pública previstos en el modelo, al asumir el cumplimiento estándar de los indicadores de calidad y desempeño establecidos.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes lo constituyen los costes de mantenimiento (coste fijo) seguidos por la partida de gastos de personal (coste fijo).
- La Administración ha estimado los costes concesionales para el año de inicio de la concesión basándose en su experiencia con proyectos de desarrollo de funcionalidades con características similares a las requeridas. Asimismo, como fuente complementaria para contrastar los niveles retributivos considerados en el modelo económico-financiero para la estimación y confección de las retribuciones salariales, el AMB ha tomado como referencia la publicación «Guía del Mercado Laboral 2025» de Hays.
- La Administración aplica un índice de variación anual a los costes del servicio del 2%.
- El AMB utiliza una tasa de descuento del 5,24%⁴.
- Los parámetros económico-financieros del proyecto concesional en el escenario base de la Administración se muestran a continuación:

⁴ Esta tasa ha sido utilizada por el AMB para su escenario base. Esta tasa es revisada por esta Oficina en el apartado IV.4.1. de este informe.

10.024.291,90	RESULTADO OPERATIVO
21,11%	RENTABILIDAD OPERATIVA
244.331,47	VAN
15 años	PAY-BACK DESCONTADO
6,71%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,84%	TIR
5,24%	Tasa de descuento

Tabla 1. Resultados del Escenario Base de la Administración

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

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

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

Posteriormente, se ha examinado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, complementándose por la Oficina con aquellas otras que se han considerado oportunas al realizar este informe⁵.

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

⁵ Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto del redondeo.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Ingresos y sistema de retribución al contratista

1.1. Calidad de la previsión de demanda

Como se ha descrito en el apartado II.4 y según se indica en el apartado 3.3.2 del estudio de viabilidad, la demanda principal del servicio está compuesta por la adhesión al servicio por parte de las Administraciones públicas del ámbito metropolitano y por el uso que hagan del SPIC los ciudadanos empadronados y personas que pasan por el área metropolitana.

El AMB ha considerado que la demanda más relevante en la explotación del servicio será la activación de las Administraciones públicas. El análisis de la demanda está centrado en el ámbito metropolitano, que es donde prestará el nuevo servicio la SEM, siendo el núcleo esencial del nuevo servicio los treinta y seis ayuntamientos metropolitanos.

A partir de los treinta y seis municipios que conforman actualmente el área metropolitana, el AMB ha hecho una clasificación de los mismos en cuatro grupos en función de su población, y ha estimado un calendario previsto de activación en tres años. Se prevé que los ayuntamientos más sensibles a la activación sean los municipios de entre 15.000 y 150.000 habitantes (20 de los 36 municipios). El propio estudio de viabilidad señala, no obstante, que el factor interno de cada ayuntamiento y el coste que deba asumir constituyen dos variables fundamentales para su activación inicial, y la documentación reguladora califica la activación de las Administraciones como uno de los elementos más críticos para el desarrollo del SPIC.

El AMB ha considerado que se van a activar los treinta y seis municipios metropolitanos durante la etapa de consolidación (2028-2030). Según se indica en el estudio de viabilidad, para hacer esta previsión el AMB ha tenido en cuenta que en marzo de 2023 se presentó a concejales de los treinta y seis municipios un primer documento de bases del nuevo servicio. La creación de este servicio se incorporó como objetivo del mandato tanto en el pacto de gobierno (político) como en el Plan de Actuación Metropolitano aprobado por el Consejo Metropolitano en abril de 2024, previo informe positivo del Consejo de Alcaldes. Según el AMB, esta circunstancia pone de manifiesto el conocimiento generalizado del proyecto por parte de los ayuntamientos y la inexistencia de una oposición institucional conocida a su desarrollo.

Asimismo, con posterioridad a la aprobación del Plan de Actuación Metropolitano, se redactó la memoria del servicio y se hizo exposición pública. Durante dicha tramitación únicamente se formularon alegaciones por parte del Ayuntamiento de Barcelona. No obstante, dichas alegaciones no cuestionaban la conveniencia ni la oportunidad del servicio, sino que se centraban en el hecho

de que una parte relevante de las funcionalidades previstas ya estaban cubiertas mediante instrumentos y recursos propios de dicho municipio.

Sobre esta base, el AMB consideró razonable concluir que, aun cuando no existan compromisos individuales y jurídicamente vinculantes de adhesión por parte de los ayuntamientos, la previsión de incorporación progresiva de la totalidad de los municipios metropolitanos durante el horizonte temporal considerado constituye una hipótesis razonable y fundamentada en los antecedentes institucionales del proyecto, en la ausencia de oposición municipal relevante durante su tramitación y en los resultados de los análisis efectuados durante la fase de preparación y diseño del servicio.

A mayor abundamiento, para consolidar la hipótesis de que se van a activar los treinta y seis ayuntamientos en tres años, el AMB se basa en el análisis de mercado realizado por Price Waterhouse Cooper (PWC) para la redacción de la memoria del servicio, que concluye que el gasto de los diez municipios más grandes del AMB en aplicaciones de seguridad y servicios similares al SPIC en el periodo 2019-2024 ha ido aumentando debido a una tendencia creciente en la demanda de estos servicios por parte de las Administraciones.

No obstante, los antecedentes expuestos acreditan el conocimiento institucional del proyecto y permiten apreciar un interés general por este tipo de servicios, pero no permiten inferir directamente la efectiva adhesión de cada uno de los ayuntamientos, el momento en que esta se produciría, las funcionalidades concretas que serían objeto de activación ni los compromisos económicos que finalmente asumiría cada entidad.

El propio AMB reconoce en su respuesta al segundo requerimiento que no existen actualmente instrumentos jurídicos específicos, compromisos vinculantes ni manifestaciones formales de adhesión que permitan acreditar de manera individualizada la disposición efectiva de cada ayuntamiento a incorporarse al SPIC. Asimismo, señala que la identificación nominal de los municipios, su orden de incorporación y los criterios de determinación de sus compromisos económicos tienen carácter estimativo e instrumental para la modelización económico-financiera. En consecuencia, la previsión de activación de la totalidad de los treinta y seis ayuntamientos entre 2028 y 2030 presenta un grado de incertidumbre relevante.

Respecto a la demanda relacionada con los ciudadanos, la retribución de la explotación del SPIC no está vinculada a unas tarifas a abonar por los usuarios ya que el servicio es gratuito; sin embargo, el número de usuarios y el uso que hagan del SPIC serán relevantes porque una parte de las aportaciones del AMB a la SEM estarán condicionadas al número de usuarios y al uso que hagan del servicio.

Para estimar la demanda de usuarios del servicio, el AMB distingue tres grupos:

- Empadronados, que serán los principales usuarios que utilizarán el servicio. El AMB se ha basado en los datos de habitantes empadronados en el área

metropolitana del año 2024 publicados por el Institut Metròpoli (IM) y, posteriormente, define los potenciales usuarios segmentando la población por edades, en concreto, se descartan los menores de 14 años por ser la edad mínima para poder registrarse en el servicio y los mayores de 80 años por la brecha digital.

Respecto a la evolución de la demanda de usuarios empadronados a lo largo del periodo concesional, el AMB se basa en el informe “Proyecciones de población y de hogares de los municipios del AMB y de los sistemas funcionales de la RMB 2021-2050” realizado por el Centro de Estudios Demográficos en julio de 2022, en el marco de la redacción del nuevo Plan Director Urbanístico del área metropolitana. Dicho análisis concluye que el incremento de población se mantiene de forma sostenida, es decir, que no se detectan incrementos ni decrementos significativos.

- No empadronados «habituales», son personas que transitan por el área metropolitana con frecuencia, pero que no son residentes. La estimación de la demanda de no empadronados habituales se basa en un estudio sobre la movilidad laboral en la región metropolitana de Barcelona realizado por el Consell Econòmic i Social de Barcelona en el año 2023. Según dicho estudio, alrededor de 1,1 millones de personas entran a diario en el área metropolitana de Barcelona por trabajo, estudios y ocio y actividades personales.
- No empadronados «esporádicos» que pasan por el área metropolitana por un periodo corto de tiempo por diferentes motivos, principalmente el turístico. El AMB se basa en el informe de resultados de la «Encuesta de perfil y hábitos de los turistas en Barcelona ciudad 2024».

Por otra parte, la actividad de comercialización del SPIC constituye asimismo un componente de demanda relevante a efectos del modelo económico-financiero finalmente remitido. En el estudio de viabilidad, esta actividad tenía un carácter secundario: el propio documento señalaba que no se preveía que el volumen de comercialización de la SEM en el sector privado fuese demasiado significativo y, por este motivo, centraba el estudio de demanda principalmente en la activación de los ayuntamientos y en los potenciales usuarios del servicio.

Esta consideración se modifica sustancialmente en el último modelo económico-financiero, en el que los ingresos derivados de la comercialización en el ámbito metropolitano pasan de los 1.070.000 euros previstos en el estudio de viabilidad a 3.065.533,03 euros y su inicio se anticipa de 2031 a 2028. El AMB justifica esta modificación por la maduración del modelo de negocio y por una mayor identificación de oportunidades de comercialización, incluyendo, entre otros ámbitos, centros comerciales, aparcamientos, establecimientos hoteleros, recintos feriales y organizadores de congresos y eventos.

No obstante, no consta una nueva prospección de mercado que permita determinar de forma reproducible la demanda comercial esperada mediante una estimación de potenciales clientes, servicios, precios y volúmenes de

contratación. Para cuantificar el incremento previsto en la última versión del modelo, los importes inicialmente contemplados en el estudio de viabilidad se han multiplicado por un factor corrector lineal de 2,262386. Ante la solicitud de justificar la metodología empleada, el propio AMB señala la *“imposibilidad de hacer un plan de comercialización anual verosímil”*, no habiendo justificado la metodología empleada para la determinación de este factor corrector. En consecuencia, la demanda asociada a esta actividad presenta igualmente un grado de incertidumbre significativo, especialmente teniendo en cuenta el incremento de su peso económico en el último modelo y el adelanto de su generación al ejercicio 2028.

A la vista de lo anterior, esta Oficina considera que la información aportada resulta suficiente para llevar a cabo el análisis económico-financiero objeto del presente informe, si bien tanto la previsión relativa a la demanda institucional como la asociada a la actividad comercial presentan un grado de incertidumbre significativo que debe ser tenido en cuenta en la valoración de la sostenibilidad financiera del proyecto.

1.2. Análisis de la estimación de ingresos

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

- **Ingresos variables por adhesión de los ayuntamientos.**

El AMB ha realizado la estimación de los ingresos por adhesión de ayuntamientos considerando una incorporación progresiva de los municipios al servicio durante el período de proyección, en función del calendario previsto de despliegue de la plataforma y de la formalización de los correspondientes acuerdos de adhesión.

En el ejercicio 2027 se contempla una aportación de 100.000 euros por parte del AMB, correspondiente a la fase de puesta en marcha de la plataforma, durante la cual los servicios se prestan exclusivamente utilizando los datos y recursos de la propia entidad. Esta aportación se mantiene durante toda la vigencia de la concesión, en términos equivalentes a los previstos para el resto de las entidades adheridas.

A partir de 2028 se prevé la incorporación gradual de los ayuntamientos metropolitanos conforme al siguiente calendario estimado:

- Año 2028: adhesión de 12 ayuntamientos.
- Año 2029: adhesión de 15 ayuntamientos adicionales.
- Año 2030: adhesión de los 9 ayuntamientos restantes, completando la incorporación de los 36 municipios del ámbito metropolitano.

Una vez completada la incorporación de la totalidad de los municipios en 2030, el AMB ha considerado que todos ellos permanecerán adheridos al servicio durante el resto del período concesional. Por ello, para los ejercicios comprendidos entre 2030 y 2041 se mantienen constantes los ingresos correspondientes a las cuotas de adhesión de los ayuntamientos incorporados al SPIC.

El criterio de complejidad de activación de los ayuntamientos metropolitanos se calcula en función del volumen de población:

- Complejidad específica: menos de 15.000 habitantes.
- Complejidad estándar: de 15.000 a 50.000 habitantes.
- Complejidad media-alta: de 50.000 a 150.000 habitantes.
- Complejidad alta: más de 150.000 habitantes.

A partir del número de habitantes se puede inferir la dimensión o la capacidad tanto económica como de capacitación tecnológica de cada ayuntamiento. Se prevé que los ayuntamientos más sensibles a la activación sean los municipios de entre 15.000 y 150.000 habitantes y, por motivos opuestos, los más grandes y los más pequeños conllevarán más tiempo. La propuesta anual de activación y la cuota a pagar por cada ayuntamiento se muestran en la tabla siguiente. Estas cuantías se mantendrán constantes a partir de 2030 y a lo largo del periodo concesional:

Ayuntamientos adheridos	2027	2028	2029	2030
AMB	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Badalona		15.901,83	15.901,83	15.901,83
Barcelona		116.710,01	116.710,01	116.710,01
Castelldefels		4.793,67	4.793,67	4.793,67
Cerdanyola del Vallès		4.079,96	4.079,96	4.079,96
Cornellà de Llobregat		6.367,69	6.367,69	6.367,69
Hospitalet de Llobregat, l'		18.871,83	18.871,83	18.871,83
Prat de Llobregat, el		4.672,87	4.672,87	4.672,87
Sant Adrià de Besòs		2.658,53	2.658,53	2.658,53
Sant Boi de Llobregat		5.972,30	5.972,30	5.972,30
Sant Cugat del Vallès		6.703,69	6.703,69	6.703,69
Santa Coloma de Gramenet		8.506,11	8.506,11	8.506,11
Viladecans		4.756,66	4.756,66	4.756,66
Badia del Vallès			943,25	943,25

Ayuntamientos adheridos	2027	2028	2029	2030
Barberà del Vallès			2.354,26	2.354,26
Castellbisbal			899,18	899,18
Corbera de Llobregat			1.070,81	1.070,81
Esplugues de Llobregat			3.335,51	3.335,51
Gavà			3.346,50	3.346,50
Molins de Rei			1.861,39	1.861,39
Montcada i Reixac			2.623,66	2.623,66
Montgat			874,22	874,22
Ripollet			2.790,87	2.790,87
Sant Andreu de la Barca			1.937,76	1.937,76
Sant Feliu de Llobregat			3.241,82	3.241,82
Sant Joan Despí			2.433,70	2.433,70
Sant Just Desvern			1.381,85	1.381,85
Sant Vicenç dels Horts			2.004,79	2.004,79
Begues				524,53
Cervelló				658,38
Pallejà				829,73
Palma de Cervelló, la				214,99
Papiol, el				301,77
Sant Climent de Llobregat				298,99
Santa Coloma de Cervelló				589,92
Tiana				642,40
Torrelles de Llobregat				436,83
TOTAL	100.000,00	299.995,15	331.094,72	335.592,26

Tabla 2. Ingresos por adhesión de los ayuntamientos (€)

La anterior distribución temporal incorporada al último modelo económico-financiero no reproduce, sin embargo, la secuencia por categorías prevista en el estudio de viabilidad. Este contemplaba para 2028 la incorporación de un municipio de complejidad alta, tres de complejidad media-alta, cinco de complejidad estándar y dos de complejidad específica. Por el contrario, la relación nominal utilizada posteriormente incorpora ya en 2028 los tres municipios de complejidad alta y los ocho de complejidad media-alta, junto con un municipio de complejidad estándar. Dado que la cuota atribuida a cada

ayuntamiento se encuentra correlacionada con su población, esta distribución tiene como efecto anticipar a las primeras anualidades la incorporación de los municipios que generan mayores ingresos.

- **Ingresos variables de comercialización.**

Se refiere a los ingresos derivados de la actividad comercializadora dentro del ámbito metropolitano. El AMB prevé las siguientes actividades de comercialización:

- Publicidad en el canal de comunicación: se prevé que sea principalmente institucional o dirigida a turistas.
- Consultoría: al tratarse de un servicio innovador.
- Espacio de datos: alquiler del espacio para el entrenamiento de algoritmos o el acceso a datos en algún caso de uso concreto.
- Licenciamientos en el sector privado, en el ámbito de la SEM.

El AMB ha estimado que, por esta comercialización, la SEM ingrese 214.926,67 euros anuales desde 2028 hasta 2036 y 226.238,60 euros de 2037 hasta 2041, procedentes de empresas privadas que contraten los servicios.

Esta previsión difiere significativamente de la recogida en el estudio de viabilidad, que contemplaba ingresos de 95.000 euros anuales entre 2031 y 2036 y de 100.000 euros anuales entre 2037 y 2041, por un importe acumulado de 1.070.000 euros. El modelo económico-financiero finalmente remitido eleva esta previsión hasta 3.065.533,03 euros, lo que supone un incremento del 186,50%, y anticipa además su inicio de 2031 a 2028.

Como se ha analizado en el apartado anterior, esta previsión presenta un grado significativo de incertidumbre en cuanto a la demanda comercial que la sustenta. No obstante, al no disponerse de una base objetiva suficiente para formular una hipótesis alternativa, esta Oficina mantiene, a efectos del escenario base ajustado, los ingresos incorporados al último modelo económico-financiero remitido por el AMB.

Los ingresos por demanda del servicio que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional, según el último modelo económico-financiero remitido por el AMB, se detallan en la tabla siguiente:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100.000,00	514.921,80	546.021,37	550.518,90	550.518,90
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
550.518,90	550.518,90	550.518,90	550.518,90	550.518,90
Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
561.830,83	561.830,83	561.830,83	561.830,83	561.830,83

Tabla 3. Ingresos por adhesión y comercialización en el periodo concesional (€)

En consecuencia, con todo lo anterior, los ingresos por demanda del servicio a lo largo de la vigencia de la concesión se estiman en **7.823.729,62 euros**, que representan el **16,81%** de los ingresos totales.

- **Subvenciones CAPEX garantizadas**

Esta partida corresponde a la financiación garantizada de las inversiones (CAPEX) asociadas al proyecto. Su importe se ha calculado aplicando el 40% sobre la inversión total prevista que asciende a 11.399.623,96 euros, resultando un importe total de 4.559.849,59 euros. El cobro de esta financiación se produce de forma progresiva conforme se ejecutan las inversiones y, desde el punto de vista contable, tiene la consideración de activo financiero, al corresponderse con un derecho incondicional de cobro.

Esta compensación tiene carácter de ingreso fijo, representando en el escenario base ajustado por esta Oficina, el 9,80% de los ingresos del contrato.

- **Subvenciones CAPEX no garantizadas**

Esta partida se refiere a la parte de la inversión no cubierta por la financiación garantizada y, por tanto, asociada al riesgo asumido por la SEM. Su importe se ha calculado aplicando el 60% sobre la inversión total prevista que asciende a 11.399.623,96 euros, resultando un importe total de 6.839.774,38 euros. De este importe, el socio privado aporta 5.585.815,74 euros correspondientes al prototipo de la aplicación. La diferencia entre ambas cuantías es la subvención CAPEX no garantizada.

Esta compensación tiene carácter de ingreso variable, se distribuye en las anualidades, según la corriente de las inversiones. Su importe total asciende a 1.253.958,64 euros, representando en el escenario base ajustado por esta Oficina, el 2,69% de los ingresos del contrato.

- **Subvenciones OPEX garantizadas**

Dada la naturaleza gratuita del servicio público objeto del contrato de concesión analizado, el AMB aporta subvenciones de explotación destinadas a cubrir los costes operativos de la entidad. Una parte de estas subvenciones tiene la consideración de “garantizada”, por lo que su percepción no está condicionada al desempeño operativo de la concesión ni a la evolución de las hipótesis del modelo económico-financiero. Por tanto, esta compensación tiene carácter de ingreso fijo.

Del importe total de subvenciones de explotación previsto, que asciende a 32.903.396,01 euros, se considera garantizado un importe de 11.305.673,69 euros, representando en el escenario base ajustado por esta Oficina, el 24,29% de los ingresos del contrato.

- **Subvenciones OPEX no garantizadas**

En el último modelo económico-financiero remitido por el AMB, las subvenciones OPEX no garantizadas ascendían a 22.544.325,98 euros, incluyendo un importe de 946.603,66 euros que la propia Administración identifica como “margen de estabilidad económico-financiera”, destinado a absorber posibles desviaciones entre las estimaciones iniciales de costes y su ejecución efectiva.

Dado que las subvenciones de explotación están destinadas a financiar los costes operativos y de funcionamiento de la SEM, y que el citado margen no responde a un coste identificado cuya realización esté prevista en el escenario base, esta Oficina no considera procedente incorporarlo como una necesidad ordinaria de financiación del proyecto. En consecuencia, el escenario base ajustado elimina dicho margen de las subvenciones OPEX.

Tras este ajuste, las subvenciones OPEX no garantizadas ascienden a 21.597.722,32 euros, de acuerdo con los valores internos del modelo utilizado por esta Oficina, y constituyen la parte de la retribución vinculada al cumplimiento de las condiciones previstas para la prestación del servicio.

Esta compensación tiene carácter de ingreso variable, representando en el escenario base ajustado por esta Oficina, el 46,41% de los ingresos del contrato.

Con base en las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los **15 años** de duración de la concesión se estiman en **46.540.933,84 euros** y su distribución por anualidades se recoge en la tabla siguiente, detallándose su estructura en el Anexo II del presente informe:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
3.894.451,29	3.343.625,45	3.778.589,09	3.673.133,24	2.810.137,56
Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
2.852.325,09	2.644.797,61	2.715.206,80	2.746.877,73	2.917.758,73
Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
2.953.456,16	2.988.448,40	2.944.364,28	3.113.309,17	3.164.453,24

Tabla 4. Ingresos totales del concesionario (€)

Teniendo en cuenta los elementos expuestos, esta Oficina considera que la información aportada permite efectuar el análisis económico-financiero del proyecto. No obstante, las hipótesis relativas a la adhesión de los ayuntamientos y, especialmente, a los ingresos derivados de la comercialización presentan un grado significativo de incertidumbre. A efectos del escenario base ajustado no se han sustituido dichas previsiones por hipótesis alternativas de esta Oficina, manteniéndose las estimaciones del AMB y limitándose el ajuste de ingresos a la eliminación del margen de estabilidad económico-financiera por importe de 946.603,66 euros.

2. Inversiones

La concesión analizada está planteada con una inversión económica total de **11.399.623,96 euros**, cuya ejecución se distribuye a lo largo del período concesional. Se distinguen dos bloques principales de actuaciones inversoras:

- Desarrollo del sistema tecnológico, la aplicación y el espacio de datos con una inversión asociada de 8.115.655,48 euros.
- Desarrollo de funcionalidades y algoritmos en función del volumen de datos y la activación de Administraciones. La parte tecnológica del SPIC deberá evolucionar y adaptarse constantemente mediante la incorporación de actualizaciones tecnológicas y nuevos componentes. Además, se prevé llevar a cabo proyectos de algoritmia como el mapeo predictivo vinculado a la ciudad inteligente y aplicaciones de inteligencia artificial. Esta inversión asciende a 3.283.968,48 euros.

Del importe total de la inversión prevista para el proyecto concesional (11.399.623,96 euros), el 40% (4.559.849,59 euros) se corresponde con una parte cuya recuperación se encuentra garantizada por el AMB que, de acuerdo con su naturaleza y tratamiento contable, el AMB ha considerado como inversión financiera.

El AMB fundamenta este tratamiento en la Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas. En concreto, la norma distingue entre el modelo del activo financiero, el modelo del inmovilizado intangible y el modelo mixto, estableciendo que procede el reconocimiento de un activo financiero cuando la empresa concesionaria dispone de un derecho incondicional de cobro por la contraprestación recibida, con independencia del nivel de utilización del servicio por los usuarios. En consecuencia, la parte de la inversión correspondiente a dicho derecho de cobro no forma parte de las inversiones amortizables, sino que se registra de acuerdo con su naturaleza como activo financiero.

Por otra parte, se ha producido una modificación significativa en la configuración de la inversión inicial respecto del estudio de viabilidad aprobado. Este contemplaba una inversión inicial de 949.653,77 euros correspondiente al prototipo que debía aportar el socio privado, equivalente al 20% de los 4.748.268,87 euros previstos para la primera etapa de la concesión, mientras que el modelo económico-financiero finalmente remitido eleva el valor del prototipo a 5.585.815,74 euros. Este último importe equivale al 49% de la inversión económica total del proyecto y se incorpora íntegramente al modelo como inversión realizada con anterioridad al inicio del período concesional.

La documentación aportada posteriormente por el AMB vincula esta modificación a un mayor grado de desarrollo del prototipo y a la aportación inicial del socio privado. No obstante, el importe de 5.585.815,74 euros no deriva de la distribución temporal de inversiones inicialmente recogida en el estudio de

viabilidad, sino de la configuración posterior incorporada a la documentación reguladora y al modelo económico-financiero.

Asimismo, la distribución temporal inicialmente aportada había sido elaborada considerando una duración de veinte años e incluía inversiones en los años 16, 18 y 20. Tras el requerimiento de esta Oficina, el AMB modificó dicha distribución temporal para integrar dentro del período concesional de quince años la totalidad de las inversiones que considera necesarias, incorporando en 2041 determinados importes que anteriormente se situaban más allá de dicho plazo.

A efectos del escenario base ajustado, esta Oficina mantiene tanto el importe de 5.585.815,74 euros atribuido al prototipo como su imputación íntegra con anterioridad al inicio de la concesión, de acuerdo con el último modelo económico-financiero remitido por el AMB. No se introduce, por tanto, una distribución temporal alternativa de esta inversión, sin que ello implique validar la fundamentación o temporalización de dicha hipótesis.

La siguiente tabla recoge la distribución temporal de los distintos componentes de inversión incorporados al último modelo económico-financiero remitido por el AMB.

Año	Descripción de la inversión	Prototipo	Activo financiero	Activo intangible
Hasta inicio	Prototipo APP	5.585.815,74		
2027	Desarrollo prototipo		2.224.681,60	611.787,44
2028	Desarrollo prototipo	-	121.596,72	33.439,10
	Espacio de datos	-	234.161,49	64.394,41
2029	Desarrollo prototipo	-	125.244,62	34.442,27
	Espacio de datos	-	241.186,34	66.326,24
2030	Desarrollo prototipo	-	129.001,96	35.475,54
	Espacio de datos	-	248.421,93	68.316,03
2031	Desarrollo prototipo	-	132.872,02	36.539,80
	Espacio de datos	-	137.441,21	37.796,33
2032	Desarrollo prototipo	-	136.858,18	37.636,00
	Espacio de datos	-	141.564,44	38.930,22
2033	Desarrollo prototipo	-	44.596,56	12.264,06
	Espacio de datos	-	43.433,18	11.944,12
2034	Desarrollo prototipo	-	45.934,46	12.631,98
	Espacio de datos	-	44.736,17	12.302,45
2035	Desarrollo prototipo	-	47.312,49	13.010,94
	Espacio de datos	-	46.078,26	12.671,52
2036	Desarrollo prototipo	-	48.731,87	13.401,26
	Espacio de datos	-	47.460,60	13.051,67
2037	Desarrollo prototipo	-	50.193,83	13.803,30
	Espacio de datos	-	48.884,42	13.443,22
2038	Desarrollo prototipo	-	43.697,44	12.016,79
	Espacio de datos	-	25.175,48	6.923,26
2039	Desarrollo prototipo	-	-	-
	Espacio de datos	-	-	-
2040	Desarrollo prototipo	-	46.358,61	12.748,62
	Espacio de datos	-	26.708,66	7.344,88
2041	Desarrollo prototipo	-	49.181,85	13.525,01
	Espacio de datos	-	28.335,22	7.792,19
TOTAL		5.585.815,74	4.559.849,59	1.253.958,64

Tabla 5. Distribución temporal de los componentes de inversión incorporados al modelo económico-financiero (€)

3. Estimación de costes

Según la información aportada por la Administración, las principales categorías de costes incorporadas al modelo económico-financiero serían las siguientes:

COSTES VARIABLES

- **Costes vinculados a la activación de las Administraciones.** Los conceptos de coste que se incluyen en esta partida son:
 - Instalación y parametrización del software.
 - Integración de dispositivos.
 - Comunicaciones y seguridad.
 - Interfaz de programación con otras aplicaciones (interoperabilidad).
 - Formación y capacitación.

El AMB ha considerado que la integración por Administración será de 1.000 horas de media y el coste medio será de 80 €/h. En el estudio de viabilidad se prevé la activación de treinta y ocho Administraciones (el AMB, los treinta y seis municipios metropolitanos y un operador de transporte⁶), lo que supone un coste de 3.040.000 euros para toda la duración de la concesión. Este coste tiene carácter variable en el modelo, en la medida en que se genera como consecuencia de la efectiva activación de cada Administración.

La distribución temporal incorporada al modelo distribuye este coste de la siguiente manera:

Año	Importe (€)
2027	80.000,00
2028	960.000,00
2029	1.200.000,00
2030	800.000,00
TOTAL	3.040.000,00

Tabla 6. Coste de activación administraciones

Estos costes proceden del número total de treinta y ocho activaciones previsto en el estudio de viabilidad, si bien no se corresponde plenamente con la secuencia nominal de adhesión posteriormente incorporada a la previsión de ingresos en el último modelo económico-financiero remitido por el AMB. Dado que esta diferencia no altera el coste agregado de 3.040.000 euros y que no se dispone de una secuencia alternativa suficientemente

⁶ El AMB ha considerado el coste de activación de un operador de transporte, sin embargo, no ha contemplado el ingreso por adhesión correspondiente.

acreditada, esta Oficina mantiene a efectos de su escenario base ajustado la distribución temporal incorporada por el AMB.

COSTES FIJOS

- **Costes de operación y mantenimiento.** En esta partida se incluyen los costes de operación y mantenimiento vinculados al funcionamiento del SPIC y el AMB los ha estructurado del siguiente modo:
 - Infraestructura. Costes de alojamiento del servicio en la nube. Se ha estimado un consumo de alojamiento de la plataforma en torno a 7.000 euros mensuales, que serían unos 84.000 euros/año para el primer año de concesión.
 - Operación y mantenimiento de la plataforma y del espacio de datos. La plataforma tecnológica debe disponer de un equipo de mantenimiento asociado al mantenimiento correctivo para la resolución de errores, fallos o problemas detectados en el entorno productivo y al mantenimiento adaptativo para realizar las modificaciones necesarias para adaptarse a cambios en el entorno (cambios normativos, cambios en sistemas terceros, actualizaciones de infraestructura, etc.). Para ello se cuenta con un soporte 24x7 para detección y respuesta frente a incidentes de seguridad. Asimismo, la plataforma tecnológica deberá cumplir unos estándares de seguridad determinados por el Esquema Nacional de Seguridad (ENS). El AMB ha estimado un coste de 92.121,46 euros para el primer año de concesión.
 - Otros costes vinculados directamente al servicio:
 - Costes de hardware. El modelo considera un coste unitario de 4.000 euros por servidor y un coste de 4.000,00 euros en el primer año
 - Coste de comunicaciones. Este coste se ha estimado en 80 €/mes para el primer año de concesión, es decir, 960 €/año.
 - Costes de licencias. Estimados por la Administración en 50.000 euros anuales.
 - Multas y penalizaciones del servicio, para las que el escenario base no incorpora importe alguno.

La Administración ha estimado unos costes de operación, mantenimiento y otros conceptos directamente vinculados al SPIC para el primer año de concesión de 231.081,46 euros.

- **Costes de personal.** La documentación distingue entre los perfiles técnicos que el socio privado deberá adscribir a la prestación del SPIC y el personal propio de estructura de la SEM. **Los costes de personal asociados a los perfiles técnicos del SPIC** se activan como inversiones y para su estimación

el AMB ha considerado referencias de mercado, entre ellas la “Guía del Mercado Laboral 2025” de Hays y los convenios colectivos sectoriales aplicables, mediante la aplicación de costes/hora orientativos.

Por otra parte, el **personal de estructura de la SEM** está previsto inicialmente con un gerente, un director técnico y un administrativo a dedicación completa, así como un jurista y un economista con una dedicación del 50%. Los costes de personal recogidos específicamente en el modelo para esta estructura ascienden en el primer año a 292.500,00 euros, de los cuales 225.000,00 euros corresponden a sueldos y salarios y 67.500,00 euros a cotizaciones sociales.

- **Gastos ordinarios de la SEM, no vinculados directamente a la operativa del servicio.** La Administración ha estimado que los costes ordinarios de la SEM para el primer año de concesión ascienden a 354.400,80 euros. Entre los conceptos incluidos se encuentran el cumplimiento normativo y asesoramiento legal, las auditorías externas, el alquiler, los suministros, la limpieza, los seguros, el mantenimiento y la licencia del programa de contabilidad y una partida de imprevistos.

- **Costes de alquiler.** El AMB ha estimado estos costes teniendo en cuenta los precios de alojamiento de otros servicios similares, así como la infraestructura prevista que deberá dedicarse al servicio. Para el primer año de concesión estos costes ascienden a 14.400,00 euros (1.200 euros/mes).

- **Coste de servicios profesionales independientes.** Se trata de los costes relacionados con el cumplimiento de la normativa, y asesoramiento legal y auditoría.

Para el primer año de concesión estos costes ascienden a 130.000 euros de los que 120.000 euros corresponden a cumplimiento normativo y asesoramiento legal y 10.000 euros a auditorías externas.

- **Coste de suministros de explotación.** En esta partida se incluyen los gastos de agua, luz y teléfono. La Administración ha estimado un coste de 500 euros mensuales, por lo que el coste para el primer año de concesión sería de 6.000,00 euros.

- **Pólizas de seguros.** Esta partida incluye el seguro de responsabilidad civil, el seguro de responsabilidad laboral y el seguro de ciberseguridad. La Administración ha estimado un coste en pólizas de seguros para el primer año de concesión de 13.200,00 euros.

- **Otros costes del servicio.** Esta partida comprende los costes de limpieza, mantenimiento y licencia del programa de contabilidad y la partida de imprevistos. La Administración ha estimado un coste para el primer año de concesión de 190.800,80 euros.

- **Activo financiero (40% garantizado CAPEX).** Como se ha señalado en el apartado anterior, el modelo incorpora dentro de su estructura de costes una partida de 4.559.849,59 euros correspondiente al 40% del CAPEX cuya recuperación se encuentra garantizada y que el AMB ha calificado como activo financiero, de acuerdo con la Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas.

A efectos económicos, esta Oficina considera que este componente responde a desembolsos de inversión y no a costes ordinarios de explotación. No obstante, se mantiene su presentación dentro de la estructura de costes del modelo para que dicho coste se compense con el ingreso procedente de la subvención CAPEX garantizada, tal y como se recoge en el modelo económico-financiero remitido por la Administración. En consecuencia, el efecto neto sobre el resultado de explotación es nulo, si bien esta Oficina considera oportuno dejar constancia de que la calificación contable de la partida como activo financiero, conforme a la citada Orden, no resulta coherente con su tratamiento como ingreso y coste de explotación en términos de caja, contemplado en el modelo económico-financiero analizado.

En cuanto a la **evolución esperada de los costes** a lo largo de la duración de la concesión, el AMB ha considerado un índice de crecimiento anual del 2% para las partidas que evolucionan temporalmente conforme a esta hipótesis. Esta evolución constituye una hipótesis de proyección de los costes internos del modelo y debe distinguirse de la revisión contractual de precios, que el documento descriptivo establece expresamente que no resulta aplicable al contrato.

Conforme al último modelo económico-financiero, los costes operativos y de funcionamiento de la SEM, excluido el componente financiero del CAPEX, ascienden a **32.903.395,99 euros**. Al añadir los **4.559.849,59 euros** correspondientes al activo financiero, la estructura total de costes y desembolsos considerada por el modelo asciende a **37.463.245,58 euros**.

Con base en todo lo anterior, esta Oficina mantiene en su escenario base ajustado la estructura de costes incorporada al último modelo económico-financiero remitido por el AMB, sin introducir ajustes cuantitativos sobre sus estimaciones. En el Anexo III se muestra el detalle de la estructura de costes concesionales.

La información facilitada permite, con las cautelas expuestas, disponer de una base suficiente para efectuar el análisis económico-financiero del proyecto, sin que ello implique una validación individualizada de todas las hipótesis de coste empleadas por la Administración.

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

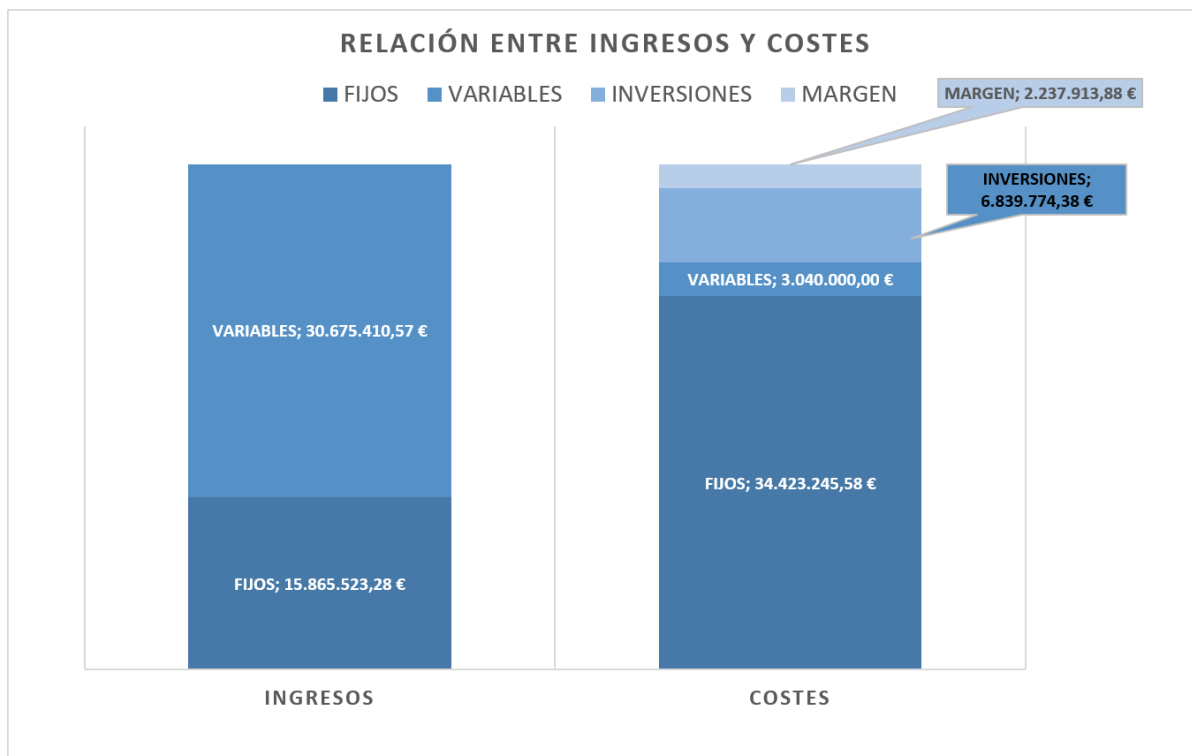


Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes según su naturaleza

4. Resultado del análisis realizado por la ONE

4.1. Escenario base ajustado

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

El análisis parte del último modelo económico-financiero remitido por el AMB, manteniendo las hipótesis de ingresos, costes, inversiones y distribución temporal incorporadas por la propia Administración. Sobre dicho modelo, esta Oficina ha realizado únicamente dos actuaciones: la actualización de la tasa de descuento aplicable y la eliminación del denominado “margen técnico de estabilidad económico-financiera”.

- Se ha efectuado el cálculo de la tasa de descuento según lo establecido en el artículo 10.2.b del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española (RD 55/2017). De acuerdo con dicho precepto, la tasa de descuento aplicable es del **5,48%**.

- Las subvenciones de explotación (subvenciones OPEX garantizadas y no garantizadas) están destinadas a cubrir los costes operativos y de funcionamiento de la SEM. Sin embargo, el último modelo económico-financiero remitido por el AMB incorpora subvenciones OPEX por un importe superior al de los costes cuya financiación pretenden atender. La propia hoja de trazabilidad identifica una diferencia acumulada de 946.603,66 euros como “remanente” y la califica expresamente como “margen técnico de estabilidad económico-financiera”.

Según la explicación facilitada, dicho margen tiene por objeto permitir la absorción de posibles desviaciones de los costes respecto de las estimaciones realizadas. No obstante, el escenario base debe reflejar las estimaciones de ingresos y costes que razonablemente se prevé que se produzcan. En consecuencia, si se incorporase una financiación adicional destinada a cubrir posibles desviaciones de costes, debería incorporarse asimismo al escenario una estimación de los costes adicionales que justificasen dicha financiación. Al no contemplarse en el modelo tales costes adicionales, la inclusión del referido margen supondría reconocer ingresos destinados a financiar necesidades que no forman parte del escenario base estimado. Por este motivo, esta Oficina ha minorado las subvenciones OPEX no garantizadas en 946.603,66 euros, respetando su distribución anual en el modelo.

Por otra parte, sin perjuicio de que no se han efectuado ajustes cuantitativos adicionales, esta Oficina considera necesario mantener las siguientes cautelas respecto de determinadas hipótesis incorporadas al modelo:

En primer lugar, la estimación de los ingresos de comercialización en el ámbito del AMB difiere de manera significativa respecto de los contemplados en el estudio de viabilidad del proyecto concesional, pasando de un importe acumulado de 1.070.000 euros a 3.065.533,03 euros al tiempo que el inicio de su percepción se anticipa de 2031 a 2028. Como se ha señalado anteriormente, para su cuantificación se aplica un factor corrector lineal de 2,262386, expresado con un grado de precisión que no parece corresponderse con la dificultad reconocida para elaborar una previsión anual de comercialización suficientemente verosímil.

En segundo lugar, respecto de la adhesión de los ayuntamientos metropolitanos, en el modelo económico-financiero se anticipa la incorporación de aquellos que generan mayores ingresos respecto de la secuencia prevista en el estudio de viabilidad. Asimismo, la previsión de activación de la totalidad de los 36 ayuntamientos entre 2028 y 2030 presenta un grado de incertidumbre relevante, puesto que su incorporación depende de decisiones individualizadas de cada entidad y no existen compromisos jurídicamente vinculantes que garanticen dicha adhesión.

En tercer lugar, como se ha expuesto en el apartado relativo a las inversiones, el modelo finalmente remitido incorpora como inversión inicial un prototipo por importe de 5.585.815,74 euros, frente a los 949.653,77 euros inicialmente contemplados en el estudio de viabilidad. Esta Oficina ha mantenido tanto dicho importe como su imputación al inicio del modelo, sin que ello suponga validar la fundamentación o temporalización de esta hipótesis.

Estas cautelas no han dado lugar a modificaciones adicionales del escenario base ajustado, dado que la documentación disponible no proporciona una base objetiva suficiente para sustituir las estimaciones del AMB por hipótesis alternativas concretas. De este modo, el escenario elaborado por esta Oficina conserva íntegramente dichas previsiones y limita el ajuste cuantitativo a la eliminación del margen de estabilidad económico-financiera, además de la actualización de la tasa de descuento.

Con base en las hipótesis descritas en los apartados anteriores, el escenario base ajustado de este proyecto concesional alcanzaría, en los 15 años de duración proyectados por la Administración, los parámetros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle se puede consultar en el anexo IV:

9.077.688,26	RESULTADO OPERATIVO
19,50%	RENTABILIDAD OPERATIVA
- 487.177,03	VAN
-	PAY-BACK DESCONTADO
4,81%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
4,23%	TIR

Tabla 7. Resultados del Escenario Base Ajustado

Tal y como se puede observar en la tabla anterior, se puede concluir que, conforme a las estimaciones de ingresos y gastos del AMB y en los 15 años propuestos, **el concesionario no alcanzaría a recuperar las inversiones previstas ni a cubrir los costes** en que se prevé que incurra en la duración de la concesión.

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

5.1. Análisis de la tasa de descuento

Se ha efectuado el cálculo de la tasa de descuento según lo establecido en el artículo 10.2.b del RD 55/2017⁷. De acuerdo con dicho precepto, la tasa de descuento aplicable será del 5,48%, como se recoge en el siguiente cuadro:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
mar-26	abr-26	may-26	jun-26	jul-26	ago-26
3,39	3,45	3,48	3,42	3,53	3,63
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,48%

Tabla 8. Cálculo de la tasa de descuento aplicable

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

5.2. 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:

⁷ El valor de la tasa de descuento es el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses, incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. Se toma como referencia para este cálculo los datos publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública el 1 de septiembre de 2026 (08:25 h).

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

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

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

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

donde:

t son los años medidos en números enteros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo, debe tenerse en cuenta que las inversiones consideradas necesarias para la correcta ejecución del contrato se extienden hasta la última anualidad de la concesión. Por ello, atendiendo a su distribución temporal, no procede determinar un periodo de duración inferior a los 15 años previstos, puesto que con anterioridad no se habrían realizado todas las inversiones contempladas para la correcta ejecución de las obligaciones contractuales.

Evaluable el escenario base ajustado por esta Oficina, en coherencia con la documentación facilitada por el AMB para este proyecto concesional, **el periodo de recuperación de las inversiones no se alcanzaría en el año 15**. Tal y como puede observarse en el Anexo IV, el flujo de caja acumulado descontado permanece negativo al término de la concesión, lo que pone de manifiesto la insostenibilidad financiera del proyecto concesional, como ya se ha apuntado anteriormente.

6. Análisis de sostenibilidad financiera

Conforme a las consideraciones jurídicas y a los análisis económico-financieros previamente efectuados, y tal y como ha quedado patente en los apartados anteriores, el proyecto sometido a informe de esta Oficina **no resulta sostenible financieramente**, ante la imposibilidad de que en el plazo de 15 años propuesto

se recuperen los costes e inversiones en que tendría que incurrir el futuro concesionario.

En consecuencia, el proyecto concesional, en su configuración actual, no ofrece una razonabilidad suficiente desde el punto de vista de la rentabilidad económico-financiera.

Conforme a la documentación obrante en el expediente y a las consideraciones anteriormente expuestas, se puede concluir que la inversión y los costes previstos en el proyecto no se recuperarían en el plazo de 15 años establecido en el apartado 7 del documento descriptivo del procedimiento de diálogo competitivo. Esta circunstancia permite afirmar que el modelo concesional propuesto **no resulta financieramente sostenible**.

La ausencia de sostenibilidad financiera hace innecesaria la realización del análisis de la existencia de transferencia de riesgo operacional al concesionario y demás análisis que viene realizando esta Oficina en sus informes. No obstante, del análisis efectuado por esta Oficina y las incertidumbres puestas de manifiesto a lo largo del presente informe, a priori, se podría considerar que se transfiere el riesgo operacional al concesionario.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el AMB y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del “*Contrato de concesión del servicio público de innovación comunitaria a través de sociedad de economía mixta*”, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la **documentación aportada** y las estimaciones tanto de demanda e ingresos, como de costes, con las cautelas que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este documento, se considera que han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.
- El proyecto concesional presentado **no resulta sostenible financieramente**. El resultado operativo estimado durante los 15 años de duración del contrato establecidos en los pliegos del expediente en relación con el artículo 29.6 de la LCSP **no permite recuperar las inversiones ni los costes** establecidos en el proyecto concesional.
- Como consecuencia de lo anterior, se recomienda **revisar el planteamiento inicial del contrato**, a la vista de las consideraciones contenidas en este informe, en particular su configuración económico-financiera y la coherencia entre el estudio de viabilidad y el modelo económico-financiero.
- El **modelo económico-financiero** en el que se basa el presente informe, remitido por el AMB en respuesta al segundo requerimiento de información adicional, **incorpora modificaciones relevantes** respecto de las hipótesis y previsiones recogidas en el estudio de viabilidad. Destaca especialmente la nueva estimación de los ingresos de comercialización en el ámbito del AMB, que pasan de un importe acumulado de 1.070.000 euros a 3.065.533,03 euros (un incremento del 186,50%) y cuyo inicio se anticipa de 2031 a 2028. A ello se añade la modificación de la distribución temporal de la activación de los ayuntamientos metropolitanos, que anticipa la incorporación de aquellos que generan mayores ingresos respecto de la secuencia prevista en el estudio de viabilidad. Asimismo, el valor del prototipo aportado como inversión inicial pasa de los 949.653,77 euros previstos en el estudio de viabilidad a 5.585.815,74 euros en el modelo finalmente remitido. Estas hipótesis se han mantenido a efectos del escenario base ajustado, sin que ello suponga validar ni su efectiva materialización ni la suficiencia de su fundamentación. A la vista de estas modificaciones, **se recomienda asegurar la coherencia documental asociada al proyecto concesional entre el estudio de viabilidad y el modelo económico-financiero remitido**.

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

1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 14 de mayo de 2026:

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmado por el órgano/persona competente.
- Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
- Estudio de viabilidad económico-financiero de la concesión de servicios.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
- Documento descriptivo del procedimiento de diálogo competitivo y anexos.
- Informe jurídico.
- Certificado de delegación de competencias.

2. Documentación adicional facilitada el día 26 de junio de 2026:

- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
- Documento descriptivo del procedimiento de diálogo competitivo y anexos.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.

3. Documentación adicional facilitada el día 6 de agosto de 2026:

- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
- Memoria justificativa de los cambios incorporados al proyecto de contratación de la concesión de servicios.

Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS €	1	2	3	4	5	6	7	8	...	15
100,00%	46.540.933,84	Ingresos Previstos	3.894.451,29	3.343.625,45	3.778.589,09	3.673.133,24	2.810.137,56	2.852.325,09	2.644.797,61	2.715.206,80	...	3.164.453,24
65,91%	30.675.410,57	Ingresos Variables	1.179.490,64	2.171.369,78	2.501.773,57	2.417.272,77	1.896.396,79	1.921.478,11	1.879.215,20	1.924.263,72	...	2.214.033,45
10,22%	4.758.196,59	Ingresos Ayuntamientos adheridos	100.000,00	299.995,13	331.094,70	335.592,23	335.592,23	335.592,23	335.592,23	335.592,23	...	335.592,23
6,59%	3.065.533,03	Ingresos comercialización ámbito AMB	0,00	214.926,67	214.926,67	214.926,67	214.926,67	214.926,67	214.926,67	214.926,67	...	226.238,60
2,69%	1.253.958,64	Subvenciones CAPEX no garantizado	611.787,44	97.833,51	100.768,51	103.791,57	74.336,14	76.566,22	24.208,18	24.934,42	...	21.317,19
46,41%	21.597.722,32	Subvenciones OPEX no garantizado	467.703,21	1.558.614,48	1.854.983,68	1.762.962,30	1.271.541,76	1.294.392,99	1.304.488,12	1.348.810,40	...	1.630.885,42
34,09%	15.865.523,28	Ingresos Fijos	2.714.960,65	1.172.255,67	1.276.815,52	1.255.860,46	913.740,77	930.846,98	765.582,41	790.943,07	...	950.419,79
9,80%	4.559.849,59	Cobro CAPEX garantizado	2.224.681,60	355.758,21	366.430,96	377.423,88	270.313,22	278.422,62	88.029,74	90.670,63	...	77.517,07
24,29%	11.305.673,69	Subvenciones OPEX garantizadas	490.279,05	816.497,46	910.384,57	878.436,58	643.427,54	652.424,36	677.552,67	700.272,44	...	872.902,72

ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	...	Año 15
100,00%	37.463.245,58	Costes Previstos	3.182.663,85	2.730.870,16	3.131.799,21	3.018.822,77	2.185.282,52	2.225.239,97	2.070.070,53	2.139.753,47	...	2.581.305,22
8,11%	3.040.000,00	Costes Variables	80.000,00	960.000,00	1.200.000,00	800.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	...	0,00
8,11%	3.040.000,00	Coste activación	80.000,00	960.000,00	1.200.000,00	800.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	...	0,00
91,89%	34.423.245,58	Costes Fijos	3.102.663,85	1.770.870,16	1.931.799,21	2.218.822,77	2.185.282,52	2.225.239,97	2.070.070,53	2.139.753,47	...	2.581.305,22
54,37%	20.367.398,89	Coste de mantenimiento	231.081,46	846.555,93	978.149,51	1.247.845,82	1.331.083,24	1.334.561,52	1.357.645,47	1.411.391,15	...	1.806.947,88
13,50%	5.058.324,45	Coste personal	292.500,00	298.350,00	304.317,00	310.403,34	316.611,41	322.943,63	329.402,51	335.990,56	...	385.947,54
0,66%	249.025,20	Coste de alquiler	14.400,00	14.688,00	14.981,76	15.281,40	15.587,02	15.898,76	16.216,74	16.541,07	...	19.000,49
0,28%	103.760,50	Coste de suministros de explotación	6.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.494,59	6.624,48	6.756,97	6.892,11	...	7.916,87
6,00%	2.248.144,20	Coste servicios profesionales independientes	130.000,00	132.600,00	135.252,00	137.957,04	140.716,18	143.530,50	146.401,11	149.329,14	...	171.532,24
0,61%	228.273,10	Pólizas de seguro	13.200,00	13.464,00	13.733,28	14.007,95	14.288,10	14.573,87	14.865,34	15.162,65	...	17.417,12
4,29%	1.608.469,65	Otros Costes	190.800,80	103.334,01	112.692,30	109.536,09	90.188,76	108.684,58	110.752,64	113.776,16	...	95.026,00
12,17%	4.559.849,59	Activo financiero (40% garantizado CAPEX)	2.224.681,60	355.758,21	366.430,96	377.423,88	270.313,22	278.422,62	88.029,74	90.670,63	...	77.517,07

ANEXO IV. ESCENARIO BASE AJUSTADO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Hasta inicio	1	2	3	4	5	6	7
100,00%	46.540.933,84	Ingresos Previstos	0,00	3.894.451,29	3.343.625,45	3.778.589,09	3.673.133,24	2.810.137,56	2.852.325,09	2.644.797,61
65,91%	30.675.410,57	Ingresos Variables	0,00	1.179.490,64	2.171.369,78	2.501.773,57	2.417.272,77	1.896.396,79	1.921.478,11	1.879.215,20
34,09%	15.865.523,28	Ingresos Fijos	0,00	2.714.960,65	1.172.255,67	1.276.815,52	1.255.860,46	913.740,77	930.846,98	765.582,41
100,00%	-37.463.245,58	Costes Previstos	0,00	-3.182.663,85	-2.730.870,16	-3.131.799,21	-3.018.822,77	-2.185.282,52	-2.225.239,97	-2.070.070,53
8,11%	-3.040.000,00	Costes Variables	0,00	-80.000,00	-960.000,00	-1.200.000,00	-800.000,00	0,00	0,00	0,00
91,89%	-34.423.245,58	Costes Fijos	0,00	-3.102.663,85	-1.770.870,16	-1.931.799,21	-2.218.822,77	-2.185.282,52	-2.225.239,97	-2.070.070,53
	9.077.688,26	Resultado operativo	0,00	711.787,44	612.755,29	646.789,88	654.310,47	624.855,04	627.085,12	574.727,08
	19,50%	Rentabilidad operativa		18,28%	18,33%	17,12%	17,81%	22,24%	21,99%	21,73%
	-6.839.774,38	Amortización	0,00	-372.387,72	-416.086,82	-423.612,47	-432.009,85	-441.445,45	-448.879,06	-457.386,42
	2.237.913,88	Resultado Operativo Neto	0,00	339.399,72	196.668,47	223.177,41	222.300,62	183.409,59	178.206,06	117.340,66
	4,81%	Rentabilidad Operativa Neta		8,71%	5,88%	5,91%	6,05%	6,53%	6,25%	4,44%
	Tasa de Descuento:	5,48%								
	9.077.688,26	Flujos de caja Operativos	0,00	711.787,44	612.755,29	646.789,88	654.310,47	624.855,04	627.085,12	574.727,08
	-6.839.774,38	Inversiones	-5.585.815,74	-611.787,44	-97.833,51	-100.768,51	-103.791,57	-74.336,14	-76.566,22	-24.208,18
	2.237.913,88	Flujos de Caja con inversión	-5.585.815,74	100.000,00	514.921,79	546.021,37	550.518,90	550.518,90	550.518,90	550.518,90
	-487.177,03	Flujos de Caja Descontados	-5.585.815,74	94.804,70	462.808,18	465.263,81	444.725,21	421.620,41	399.715,98	378.949,54
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-5.585.815,74	-5.491.011,04	-5.028.202,86	-4.562.939,05	-4.118.213,84	-3.696.593,43	-3.296.877,45	-2.917.927,91

%	TOTAL	RENTABILIDAD	8	9	10	11	12	13	14	15
100,00%	46.540.933,84	Ingresos Previstos	2.715.206,80	2.746.877,73	2.917.758,73	2.953.456,16	2.988.448,40	2.944.364,28	3.113.309,17	3.164.453,24
65,91%	30.675.410,57	Ingresos Variables	1.924.263,72	1.952.496,31	2.064.974,06	2.089.500,25	2.122.250,66	2.130.688,17	2.210.207,07	2.214.033,45
34,09%	15.865.523,28	Ingresos Fijos	790.943,07	794.381,42	852.784,67	863.955,91	866.197,75	813.676,10	903.102,10	950.419,79
100,00%	-37.463.245,58	Costes Previstos	-2.139.753,47	-2.170.676,38	-2.340.786,89	-2.364.378,80	-2.407.677,52	-2.382.533,45	-2.531.384,84	-2.581.305,22
8,11%	-3.040.000,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
91,89%	-34.423.245,58	Costes Fijos	-2.139.753,47	-2.170.676,38	-2.340.786,89	-2.364.378,80	-2.407.677,52	-2.382.533,45	-2.531.384,84	-2.581.305,22
	9.077.688,26	Resultado operativo	575.453,32	576.201,36	576.971,84	589.077,36	580.770,88	561.830,83	581.924,33	583.148,02
	19,50%	Rentabilidad operativa	21,19%	20,98%	19,77%	19,95%	19,43%	19,08%	18,69%	18,43%
	-6.839.774,38	Amortización	-460.412,44	-463.974,50	-468.254,91	-473.545,50	-480.357,13	-486.670,48	-486.670,48	-528.081,17
	2.237.913,88	Resultado Operativo Neto	115.040,88	112.226,86	108.716,93	115.531,86	100.413,76	75.160,35	95.253,85	55.066,85
	4,81%	Rentabilidad Operativa Neta	4,24%	4,09%	3,73%	3,91%	3,36%	2,55%	3,06%	1,74%
	Tasa de Descuento:	5,48%								
	9.077.688,26	Flujos de caja Operativos	575.453,32	576.201,36	576.971,84	589.077,36	580.770,88	561.830,83	581.924,33	583.148,02
	-6.839.774,38	Inversiones	-24.934,42	-25.682,46	-26.452,93	-27.246,52	-18.940,05	0,00	-20.093,50	-21.317,19
	2.237.913,88	Flujos de Caja con inversión	550.518,90	550.518,90	550.518,91	561.830,84	561.830,83	561.830,83	561.830,83	561.830,83
	-487.177,03	Flujos de Caja Descontados	359.261,98	340.597,25	322.902,22	312.416,70	296.185,72	280.797,99	266.209,70	252.379,31
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-2.558.665,92	-2.218.068,67	-1.895.166,45	-1.582.749,75	-1.286.564,03	-1.005.766,04	-739.556,34	-487.177,03