

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

26022

**Contrato de concesión de servicios públicos para la gestión, la
dinamización y la explotación del Centro Deportivo Municipal
(CEM) Trinitat Vella**

Institut Barcelona Esports

Octubre 2026

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 28/2026

Nº Expediente órgano solicitante: E26003C

Tipo de informe: Básico

Tipo de contrato: Contrato de concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión de servicios públicos para la gestión, la dinamización y la explotación de gestión del Centro deportivo municipal Trinitat Vella, ubicado en la calle Via Barcino número 84-86, de la ciudad de Barcelona.

Entidad solicitante: Institut Barcelona Esports

Órgano contratación: Presidente del Institut Barcelona Esports

Fecha solicitud inicial: 11/06/2026

Fecha recepción información complementaria: 30/07/2026 y 10/09/2026



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 9 de octubre 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	10
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	24
4. Resultado del análisis realizado por la ONE	28
4.1. Escenario Base Ajustado.....	28
5. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.	29
5.1. Análisis de la tasa de descuento	29
5.2. Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato.....	29
6. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	31
V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	33
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....	34
ANEXO II. ESTRUCTURA DE COSTES	35
ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS	36
ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO.....	37

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1. Valor Estimado del Contrato.....	10
Tabla 2. Escenario base de la Administración.....	12
Tabla 3. Demanda histórica.....	13
Tabla 4. Evolución de la demanda de los usuarios abonados anuales del centro deportivo	14
Tabla 5. Demanda de los cursos de natación	15
Tabla 6. Demanda de las actividades para escuelas	15
Tabla 7. Demanda de entradas puntuales y entradas piscina verano.....	16
Tabla 8. Tarifas (€) usuarios abonados del centro deportivo para la primera anualidad	16
Tabla 9. Tarifas (€) Cursos de natación para la primera anualidad.....	17
Tabla 10. Tarifas (€) servicios complementarios para la primera anualidad	17
Tabla 11. Tarifas (€) entradas puntuales y verano para la primera anualidad .	18
Tabla 12. Estimación de ingresos (€)	19
Tabla 13. Tarifas (€) de otros ingresos variables	20
Tabla 14. Otros ingresos variables.....	20
Tabla 15. Detalle de la aportación pública monetaria por anualidad (€).....	21
Tabla 16. Ingresos totales (€) del concesionario	22
Tabla 17. Inversiones totales (€) del concesionario	23
Tabla 18. Costes de personal (€) estimados para la primera anualidad	24
Tabla 19. Costes (€) de personal para todo el periodo concesional.....	25
Tabla 20. Gastos (€) por servicios exteriores para la primera anualidad	26
Tabla 21. Otros Gastos (€) para la primera anualidad	26
Tabla 22. Resultados del Escenario Base Ajustado.....	28
Tabla 23. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	29

ÍNDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes de la concesión (€).....	27
--	----

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para atender a este objeto, el presente informe se ha estructurado a partir de un análisis de los parámetros económicos y del nivel de incertidumbre con la que puede valorarse la estimación de la demanda, del plazo de recuperación de la inversión y de la rentabilidad del proyecto, 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 11 de junio de 2026, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Institut Barcelona Esports (en adelante IBE), organismo autónomo dependiente del Ayuntamiento de Barcelona para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista del *“Contrato de concesión de servicios públicos para la gestión, la dinamización y la explotación de gestión del Centro deportivo municipal Trinitat Vella, ubicado en la calle Via Barcino número 84-86, de la ciudad de Barcelona”*, siendo el Presidente del Institut Barcelona Esports el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 30 de julio y 10 de septiembre de 2026. No es hasta esta última fecha en la que se entiende que el expediente se encontraba en condiciones de ser objeto del análisis correspondiente a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

En la actualidad, el Centro Deportivo Municipal Trinitat Vella está gestionado a través de un contrato de gestión de servicios formalizado con el Ayuntamiento de Barcelona en 2017³.

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 realizado por el IBE, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** La solicitud ha sido presentada por el IBE, organismo autónomo dependiente del Ayuntamiento de Barcelona, que como integrante de la Administración Local se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Ámbito objetivo:** Se trata de un contrato que, sin perjuicio del análisis que después se realiza acerca de la existencia o no de transferencia del riesgo operacional, ha sido calificado por el propio solicitante como contrato de concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP,

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 30 de julio y 10 de septiembre de 2026 a petición de esta Oficina, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

³ Información obtenida del estudio de viabilidad aportado por la Administración.

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 IBE resulta formalmente admisible.

3. Elementos esenciales de la concesión

El **objeto** de este contrato es la gestión, la dinamización y la explotación del Centro deportivo municipal Trinitat Vella, ubicado en la calle Vía Barcino número 84-86, de la ciudad de Barcelona.

El Centro Deportivo dispone de un conjunto de equipamientos deportivos integrados por piscinas cubiertas, piscina al aire libre, pabellón polideportivo, sala de fitness, dos salas de actividades dirigidas, sauna, vestuarios y una zona de entrenamiento exterior con aparatos adaptados.

Los **servicios a prestar**, de acuerdo con lo establecido en el estudio de viabilidad, consisten en la gestión de los espacios del centro en las condiciones de funcionamiento, horario y precios que el IBE determine.

Los servicios complementarios que debe prestar el concesionario para el buen funcionamiento de las instalaciones, según lo establecido en el estudio de viabilidad, se enumeran a continuación:

- El mantenimiento de las instalaciones, maquinaria y equipamientos necesarios, así como la correcta conservación del edificio en el que se llevan a cabo las actividades deportivas.
- Limpieza de todas las instalaciones.
- Atención al público proporcionando información de todos los servicios ofrecidos.
- Recaudación de los precios públicos municipales aprobados para acceder a los servicios.
- Contratación del personal adecuado para la prestación de todos los servicios que se ofrecen.
- Vigilancia y control de las instalaciones.
- Gestión y explotación de instalaciones para usos no deportivos (cafetería).

Asimismo, de acuerdo con el PPT, este contrato debe incluir como funciones básicas:

- La oferta y gestión de los espacios del Centro Deportivo Municipal Trinitat Vella para el aprendizaje, el entrenamiento, la práctica y la competición deportiva, siendo sus principales destinatarios los abonados del centro y los clubes deportivos usuarios de las instalaciones.
- La promoción deportiva dirigida a diferentes colectivos, a través de la organización y gestión de actividades y programas de promoción deportiva que se realicen en las propias instalaciones o, en su caso, fuera de ellas.

Además, se prevén inversiones en inmovilizado por parte del concesionario para la renovación del equipamiento del pabellón, la renovación de los vestuarios de familia, renovación y mejoras del equipamiento de piscina y zona de aguas, renovación de las salas de actividades dirigidas, aportación de nuevo mobiliario en los vestuarios de los abonados y mejoras en la sala de fitness.

La **duración** prevista por el IBE para este contrato, según se indica en la cláusula 4.1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, PCAP), es de **8 años**, sin posibilidad de prórrogas.

Asimismo, la cláusula 4.2 del PCAP indica que la **fecha de inicio** del contrato será el 1 de enero de 2027⁴.

A dicho contrato le corresponde la siguiente codificación de la nomenclatura del vocabulario común de los contratos CPV⁵, según lo reflejado en el documento descriptivo:

- 92610000-0 Servicios de explotación de instalaciones deportivas.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en el PCAP, asciende a **1.991.000,00 euros**.

Por otro lado, el **valor estimado del contrato (VE)**, según recoge la cláusula 3 del PCAP es de **11.848.761,50 euros** (IVA no incluido), considerando la duración de 8 años propuesta por el IBE, con el desglose que se muestra en la siguiente tabla:

⁴ Cláusula 4 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares: “*La ejecución del contrato comenzará el 1 de enero de 2027 o el primer día del mes siguiente a la formalización del contrato, lo que ocurra más tarde*”.

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.

Año	VE aportación pública al déficit de explotación	VE prestación	VE Consumos	VE 95% bonificación IBI	TOTAL VALOR ESTIMADO (IVA excluido)
1	204.000,00	831.867,05	168.440,64	68.400,00	1.272.707,69
2	233.000,00	858.609,12	173.493,86	70.452,00	1.335.554,98
3	217.000,00	906.110,53	178.698,67	72.565,56	1.374.374,76
4	207.000,00	954.388,01	184.059,63	74.742,53	1.420.190,18
5	245.000,00	1.005.310,99	189.581,42	76.984,80	1.516.877,21
6	294.000,00	1.034.307,78	195.268,87	79.294,35	1.602.871,00
7	295.000,00	1.065.037,66	201.126,93	81.673,18	1.642.837,77
8	296.000,00	1.096.063,79	207.160,74	84.123,37	1.683.347,90
TOTAL	1.991.000,00	7.751.694,93	1.497.830,77	608.235,79	11.848.761,50

Tabla 1. Valor Estimado del Contrato (€)

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento restringido de acuerdo con los artículos 131.2 y 160 LCSP y sin división en lotes. La cláusula 5.4 del PCAP establece que el contrato se encuentra sujeto a regulación armonizada, según lo establecido en el artículo 19.1 de la LCSP.

Los pliegos que rigen la licitación no prevén la revisión de precios. Sin embargo, el Ayuntamiento de Barcelona podrá aprobar cada año nuevos precios públicos para el uso de las instalaciones deportivas. Dicha modificación, de acuerdo con lo establecido en la cláusula 2.2 del PCAP, será a propuesta del adjudicatario, con el análisis de la Comisión Técnica de Gestión. Únicamente tras la emisión de su informe podrá elevarse la propuesta al órgano competente del Ayuntamiento para la aprobación de los precios públicos y con carácter previo a su aplicación efectiva.

4. Escenario base de la Administración

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

- La concesión se plantea con una vigencia total de 8 años, sin posibilidad de prórroga y sin división en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones por valor de 522.863,87 euros en inmovilizado por parte del concesionario para la renovación del equipamiento del pabellón, renovación de los vestuarios de familia, renovación y mejoras del equipamiento de piscina y zona de aguas, renovación de las salas de actividades dirigidas, aportación de nuevo mobiliario en los vestuarios de los abonados y mejoras de la sala de fitness.

- Las estimaciones de demanda se han efectuado considerando los datos históricos disponibles del gestor actual del servicio correspondientes a los ejercicios 2018 a 2025. Asimismo, se ha proyectado la evolución futura de personas abonadas al servicio en base a las proyecciones de habitantes recogidas en los planes de nuevas viviendas.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación de las tarifas a los usuarios del servicio.
- Otros ingresos que prevé obtener el concesionario provienen de la venta de material deportivo y del arrendamiento de otros espacios ubicados en las instalaciones, como son el bar, el pabellón o la piscina.
- La aportación pública de carácter monetario constituye una compensación determinada por la diferencia entre los costes asociados a la prestación del servicio y los ingresos de explotación obtenidos, estableciéndose un importe máximo que podrá ser reducido por los licitadores en sus ofertas económicas.
- El PCAP no prevé la revisión de precios, pero el Ayuntamiento de Barcelona se reserva la potestad de modificar las tarifas anualmente a propuesta del concesionario. No obstante, el estudio de viabilidad prevé una evolución anual de las tarifas del 3%, partiendo de las tarifas vigentes en 2026.
- La Administración aplica un índice de variación anual a todas las partidas de costes del servicio del 3% anual.
- Al extinguirse la relación contractual, la empresa concesionaria entregará a la Administración, sin costes para la misma, todos los bienes e instalaciones puestos a su disposición en buen estado de conservación y funcionamiento, así como las mejoras realizadas. También revertirá, en perfecto estado de conservación y mantenimiento, el equipamiento, material y mobiliario, incluido el equipamiento deportivo aportado por el concesionario.
- Los pliegos establecen un beneficio industrial del 4% sobre los ingresos de explotación previstos. Además, limitan dicho beneficio reduciendo la aportación pública monetaria en caso de que la concesión obtenga un rendimiento superior a ese porcentaje.
- El IBE utiliza una tasa de descuento del 5,40%⁶.

⁶ Esta tasa ha sido utilizada por el IBE para su escenario base. Esta tasa es revisada por esta Oficina en el apartado IV.4.1. de este informe.

El resumen de los parámetros económico-financieros resultantes de la concesión planteada por el IBE es los siguientes:

Concepto	Euros
Ingresos	11.240.525,71
Costes de explotación	-10.639.871,83
Margen bruto (Resultado operativo)	600.653,87
Rentabilidad operativa	5,34%
Valor Actual Neto (VAN) (€)	316,58
Tasa Interna de Retorno (TIR)	5,43%
Tasa de descuento	5,40%

Tabla 2. 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 IBE, la División de análisis económico y evaluación de los contratos de concesión de OIReScon ha elaborado un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero.

Esta unidad 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 oportunas al realizar este informe⁷.

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 del redondeo.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

En esta parte se analiza el modelo económico de la concesión partiendo del escenario base presentado por el solicitante del informe, según se ha comentado en el apartado II.4, si bien modificando los aspectos que así se consideran por parte de la unidad técnica de evaluación de proyectos. El resultado de este análisis constituirá el escenario base ajustado presentado en el apartado IV.4.1, del que se presentarán los resultados y conclusiones del informe.

1. Ingresos y sistema de retribución al contratista

1.1. Calidad de la previsión de demanda

El estudio de viabilidad contempla una diversidad de usuarios del Centro Deportivo Municipal (CEM) *Trinitat Vella*, entre los que se diferencian abonados, usuarios cursillistas de piscina, actividades para escuelas y otros usos puntuales.

- **Abonados**

Para el análisis de demanda de los usuarios abonados, el IBE ha tomado como referencia los datos históricos del número medio de abonados mensuales disponibles desde 2018 a 2025.

Se ha de significar que los **usuarios abonados** representan la base principal y estable de la demanda y que podrán acceder a todos los servicios incluidos en su modalidad de abono.

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

Concepto	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Media de abonados mensuales	1.487	1.716	1.545	1.444	1.806	2.053	2.187	2.353
Total abonados anuales (12 meses)	17.844	20.592	18.540	17.328	21.672	24.636	26.244	28.236
Variación interanual (%)		15,40%	-9,97%	-6,54%	25,07%	13,68%	6,53%	7,59%

Tabla 3. Demanda histórica

En base a estos datos históricos, y con el objetivo de determinar la demanda de abonados el primer año de concesión, el Instituto ha tomado como referencia el comportamiento de la demanda del centro del año 2025, situando el número de abonados para la primera anualidad en 28.408.

Adicionalmente, para estimar la evolución de la demanda de abonados a lo largo del periodo concesional, el IBE indica en el estudio de viabilidad que se ha considerado la evolución demográfica prevista para el área de influencia del centro deportivo. En concreto, se contempla la construcción de 641 viviendas de

promoción social, con una ocupación media estimada de 2,5 habitantes por vivienda, lo que supondría la incorporación potencial de 1.603 nuevos residentes. Aunque el calendario definitivo de ejecución no se encuentra determinado, en el estudio aportado por la Administración se ha asumido una ocupación progresiva de las viviendas, distribuyéndose aproximadamente un tercio en 2028, un segundo tercio en 2029 y el tercio restante en 2030.

Los datos detallados de previsión de **demanda de abonados** para los 8 años de la concesión se recogen en la siguiente tabla:

Concepto	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Media de abonados mensuales	2.367	2.374	2.456	2.533	2.612	2.608	2.607	2.604
Total abonados anuales (12 meses)	28.408	28.491	29.472	30.396	31.344	31.296	31.284	31.248
Variación interanual (%)		0,28%	3,45%	3,14%	3,12%	-0,15%	-0,04%	-0,12%

Tabla 4. Evolución de la demanda de los usuarios abonados anuales del centro deportivo

El IBE prevé la estabilización de la demanda a partir de 2031, obedeciendo las pequeñas desviaciones a la baja, por la distribución mensual de los abonados a lo largo del año, con cifras más elevadas en los meses de verano.

Asimismo, se han considerado las **cuotas de inscripción** de los abonados, estimándose un volumen anual de 1.105 altas, constantes durante toda la concesión, conforme a las previsiones del centro, y tomando como referencia las altas registradas en el año 2025, incorporándose dicho flujo a la estimación de ingresos asociada a la captación de nuevos abonados.

- **Cursillistas**

Por su parte, la estimación de la demanda de los **cursos de natación** se ha realizado a partir de los usuarios registrados durante el año 2025, diferenciando las distintas modalidades ofertadas en función de la edad de las personas usuarias, incluyendo programas para bebés, infantil, primaria, jóvenes, adultos, personas mayores y cursos de verano. Conforme a las hipótesis recogidas en el estudio de viabilidad, se estima que la demanda de estos cursos se mantenga constante durante todo el período concesional.

Tipo de servicio	Año 1
Bebés (6 meses a 3 años)	108
Infantil (4 a 6 años)	396
Primaria (7 a 12 años)	495
Jóvenes (12 a 16 años)	21
Adultos (Más de 16)	24
Personas Mayores (Más de 65)	18
Verano Infantil (4 a 6 años)	200
Total usuarios cursos de natación	1.262

Tabla 5. Demanda de los cursos de natación

- **Actividades para escuelas**

Adicionalmente, el concesionario prestará servicios de **actividades para escuelas**, incluyendo programas específicos de aprendizaje de natación y otras actividades vinculadas al ámbito escolar. La estimación de la demanda de estos servicios se ha realizado a partir del número de participantes registrados durante el año 2025, que constituye la base histórica de referencia utilizada en el estudio. Conforme a las hipótesis recogidas en el estudio de viabilidad, se estima que la demanda de estas actividades se mantenga constante durante todo el período de concesión.

Tipo de servicio	Año 1
Escuelas y AFA 1 día trimestral	316
Programa Ja Nedo (1º EP) Trimestral 10 alumnos	432
Programa Ja Nedo (6º EP) Trimestral 12 alumnos	146
Total usuarios actividades para escuelas	894

Tabla 6. Demanda de las actividades para escuelas

- **Usos puntuales**

Los usuarios no abonados podrán acceder al centro mediante entradas puntuales y otros servicios de acceso temporal, configurando una demanda más flexible y complementaria.

De forma diferenciada, se contemplan los **servicios de acceso ocasional** a las instalaciones y las actividades de carácter estacional, entre las que se incluyen las entradas puntuales, los bonos de verano, el acceso a la piscina exterior y los campos de verano.

La estimación de la demanda de estos servicios se ha realizado a partir del número de participantes registrados durante el año 2025, que constituye la base histórica de referencia utilizada en el estudio. Conforme a las hipótesis recogidas en el estudio de viabilidad, se estima que la demanda de estos servicios se mantenga constante durante todo el período de concesión.

Tipo de servicio	Año 1
Adulto (mayores 14) durante año	660
Menores 14, jubilados y tarjeta rosa	264
10 entradas adulto verano	250
10 entradas infantil /mayores verano	250
Entrada piscina verano	700
Campus de verano (Mañanas)	62
Campus de verano (Mañanas + tardes con almuerzo)	123
Entradas puntuales y entradas piscina verano	2.124

Tabla 7. Demanda de entradas puntuales y entradas piscina verano

En este sentido, partiendo de los datos históricos y las previsiones aportadas por el Instituto, esta Oficina considera que la información aportada resulta suficiente para llevar a cabo el análisis económico-financiero objeto del presente informe.

1.2. Análisis de la estimación de ingresos

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

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

Son los ingresos previstos por la aplicación de las distintas tarifas a abonar por los usuarios de las distintas modalidades y servicios.

Las tarifas a aplicar serán las aprobadas por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento que constan en el anexo IV del PCAP.

Cabe señalar que las tarifas, según la información aportada por el Instituto, se prevé que se actualicen un 3% anual.

La estructura tarifaria del centro se articula en torno a distintas líneas de actividad y servicios dirigidos a los usuarios de la instalación. En primer lugar, las tarifas medias de aplicación para los usuarios **abonados y las cuotas de inscripción** en su primera anualidad se muestran en la siguiente tabla:

Tipología de abonos	Tarifa media (Sin IVA)
Abono mensual	21,05
Cuotas de inscripción	23,88

Tabla 8. Tarifas (€) usuarios abonados del centro deportivo para la primera anualidad

El Instituto ha estimado que un 3% de los recibos no se cobra inicialmente. No obstante, se considera que una parte significativa de dichos importes es recuperada con posterioridad, estimándose una tasa de recuperación del 75% sobre los recibos inicialmente devueltos. En consecuencia, la **morosidad efectiva** no se corresponde con el total de los recibos devueltos, sino únicamente con la parte no recuperada, equivalente al 25% del 3% inicial, lo que supone una pérdida real **del 0,75%** sobre los ingresos. Aplicando este criterio al conjunto de la facturación anual, se obtiene una estimación de devolución de cuotas para el primer ejercicio de la concesión de 4.484,87 €.

Las tarifas correspondientes a los **cursos de natación** en su primera anualidad, diferenciadas según la modalidad y el grupo de edad de las personas participantes, se presentan desagregadas en la tabla que se muestra a continuación.

Cursos de natación	Tarifa (Sin IVA)
Bebés (6 meses a 3 años)	52,16
Infantil (4 a 6 años)	49,34
Primaria (7 a 12 años)	42,82
Jóvenes (12 a 16 años)	42,82
Adultos (Más de 16)	33,49
Personas Mayores (Más de 65)	12,07
Verano Infantil (4 a 6 años)	13,59

Tabla 9. Tarifas (€) Cursos de natación para la primera anualidad

Por otro lado, las tarifas correspondientes a los ingresos derivados de las **actividades escolares** para la primera anualidad, diferentes en función del programa desarrollado, el centro educativo, la duración de la actividad y las condiciones específicas aplicables, se presentan desglosadas en la siguiente tabla:

Actividades de escuelas	Tarifa (Sin IVA)
Escoles i AFA 1 día trimestral	40,79
Programa Ja Nedo (1º EP) Trimestral 10 alumnos	47,96
Programa Ja Nedo (6º EP)	44,67

Tabla 10. Tarifas (€) servicios complementarios para la primera anualidad

Finalmente, las tarifas aplicables a los **accesos ocasionales** y a las actividades de temporada, tales como las entradas puntuales, los bonos de verano, el acceso a la piscina exterior y los campus de verano para la primera anualidad de la concesión se muestran en la tabla siguiente:

Entradas puntuales y verano	Tarifa (Sin IVA)
Adulto (mayores 14) durante año	7,87
Menores 14, jubilados y tarjeta rosa	4,74
10 entradas adulto verano	50,15
10 entradas infantil /mayores verano	38,29
Entrada piscina verano	4,74
Campus de verano (Mañanas)	57,93
Campus de verano (Mañanas + tardes con almuerzo)	117,36

Tabla 11. Tarifas (€) entradas puntuales y verano para la primera anualidad

Teniendo en cuenta la estimación de la demanda del servicio realizada por el Instituto, y aplicando la tarifa correspondiente a cada anualidad, se han calculado los ingresos procedentes de los usuarios de las instalaciones, obteniéndose los ingresos variables en función de la demanda que se muestran en la siguiente tabla:

Tipo de ingreso	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Abono mensual	597.983,10	617.722,15	658.161,25	699.159,66	742.594,23	763.700,74	786.310,15	808.967,46
Devolución de cuotas (0,75%)	-4.484,87	-4.632,92	-4.936,21	-5.243,70	-5.569,46	-5.727,76	-5.897,33	-6.067,26
Ingresos por abonados	593.498,23	613.089,23	653.225,05	693.915,97	737.024,78	757.972,98	780.412,82	802.900,20
Ingresos por cuotas de inscripción	26.384,53	27.176,07	27.991,35	28.831,09	29.696,03	30.586,91	31.504,51	32.449,65
Ingresos Cursos de natación	51.004,35	52.534,47	54.110,52	55.733,84	57.405,83	59.128,03	60.901,87	62.728,92
Bebés (6 meses a 3 años)	5.632,96	5.801,95	5.976,01	6.155,29	6.339,94	6.530,14	6.726,05	6.927,83
Infantil (4 a 6 años)	19.538,02	20.124,16	20.727,88	21.349,72	21.990,21	22.649,92	23.329,42	24.029,30
Primaria (7 a 12 años)	21.194,69	21.830,53	22.485,45	23.160,01	23.854,81	24.570,46	25.307,57	26.066,80
Jóvenes (12 a 16 años)	899,17	926,14	953,93	982,55	1.012,02	1.042,38	1.073,65	1.105,86
Adultos (Más de 16)	803,88	827,99	852,83	878,42	904,77	931,92	959,87	988,67
Personas Mayores (> 65)	217,26	223,78	230,50	237,41	244,53	251,87	259,43	267,21
Verano Infantil (4 a 6 años)	2.718,37	2.799,92	2.883,92	2.970,44	3.059,55	3.151,34	3.245,88	3.343,25
Ingresos por actividades de escuelas	40.127,06	41.330,88	42.570,80	43.847,93	45.163,36	46.518,26	47.913,81	49.351,23
Escoles i AFA 1 dia trimestral	12.888,10	13.274,74	13.672,98	14.083,17	14.505,67	14.940,84	15.389,06	15.850,74
Programa Ja Nedo (1º EP)	20.716,96	21.338,47	21.978,62	22.637,98	23.317,12	24.016,63	24.737,13	25.479,25
Programa Ja Nedo (6º EP)	6.522,01	6.717,67	6.919,20	7.126,77	7.340,57	7.560,79	7.787,62	8.021,24
Ingresos Entradas puntuales y verano	49.893,90	51.390,72	52.932,43	54.520,42	56.156,02	57.840,71	59.575,93	61.363,20
Adulto (mayores 14) durante año	5.192,73	5.348,51	5.508,96	5.674,23	5.844,46	6.019,79	6.200,39	6.386,40
Menores 14, jubilados y tarjeta rosa	1.250,18	1.287,69	1.326,32	1.366,11	1.407,09	1.449,30	1.492,78	1.537,57
entradas adulto verano	12.537,19	12.913,31	13.300,70	13.699,73	14.110,72	14.534,04	14.970,06	15.419,16
entradas infantil /mayores verano	9.572,31	9.859,48	10.155,27	10.459,93	10.773,72	11.096,94	11.429,84	11.772,74
Entrada piscina verano	3.314,88	3.414,32	3.516,75	3.622,25	3.730,92	3.842,85	3.958,14	4.076,88
Campus verano (Mañanas)	3.591,90	3.699,66	3.810,65	3.924,97	4.042,72	4.164,00	4.288,92	4.417,58
Campus de verano (Mañanas + tardes)	14.434,71	14.867,75	15.313,78	15.773,20	16.246,39	16.733,79	17.235,80	17.752,87
Ingresos totales	760.908,08	785.521,38	830.830,16	876.849,23	925.446,04	952.046,88	980.308,94	1.008.793,21

Tabla 12. Estimación de ingresos (€)

- Otros ingresos variables**

Se ha considerado que los ingresos derivados del alquiler del pabellón y la piscina, el arrendamiento del bar y la venta de material deportivo dependerán de la demanda efectiva del uso de las instalaciones. La estimación de dichos ingresos se ha realizado a partir de la previsión de demanda recogida en el estudio de viabilidad y de la aplicación de una actualización anual del 3% sobre las tarifas, desagregadas en la siguiente tabla:

Otros ingresos variables	Tarifa (Sin IVA)
Alquiler pabellón (€/hora)	11,92
Alquiler piscina (€/hora)	12,85
Arrendamiento del bar (mensual)	558,88
Venta material deportivo (precio unitario)	3,80

Tabla 13. Tarifas (€) de otros ingresos variables

La estimación de los ingresos por alquiler del pabellón y la piscina se ha realizado tomando como referencia las horas de utilización del año 2025, cifradas en 2.648,80 horas para el pabellón y 2.472,50 horas para la piscina.

Asimismo, los ingresos derivados de la venta de material deportivo a las personas usuarias del centro, tales como gafas de natación, gorros de baño u otros artículos similares, se han estimado considerando una venta media de 20 unidades mensuales durante todo el año⁸. Para el arrendamiento del bar, se ha tomado como referencia la renta establecida en el contrato actualmente vigente.

Los ingresos previstos para la duración de la concesión se recogen en la siguiente tabla.

Concepto	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Alquiler pabellón	31.572,67	32.519,85	33.495,45	34.500,31
Alquiler piscina	31.767,34	32.720,36	33.701,97	34.713,03
Arrendamiento del bar	6.706,56	6.907,76	7.114,99	7.328,44
Venta de material deportivo	912,40	939,77	967,96	997,00
Total otros ingresos variables	70.958,97	73.087,74	75.280,37	77.538,78
Concepto	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Alquiler pabellón	35.535,32	36.601,38	37.699,42	38.830,40
Alquiler piscina	35.754,42	36.827,06	37.931,87	39.069,82
Arrendamiento del bar	7.548,29	7.774,74	8.007,99	8.248,23
Venta de material deportivo	1.026,91	1.057,72	1.089,45	1.122,13
Total otros ingresos variables	79.864,94	82.260,90	84.728,73	87.270,58

Tabla 14. Otros ingresos variables (€)

⁸ Según el documento de respuesta aportado por la Administración el 30 de julio de 2026, se basa en las ventas medias de 2025

- **Aportación pública monetaria**

La aportación pública monetaria a abonar por el IBE es una compensación calculada por diferencia entre los costes de prestación del servicio y los ingresos de explotación, que se establece para mantener el equilibrio económico de la concesión. Su cuantía máxima para los 8 años de contrato es de **1.991.000,00 euros**, si bien su importe puede ser ofertado a la baja en el proceso de licitación.

Anualidad	Aportación monetaria máxima
1	204.000,00
2	233.000,00
3	217.000,00
4	207.000,00
5	245.000,00
6	294.000,00
7	295.000,00
8	296.000,00
Total	1.991.000,00

Tabla 15. Detalle de la aportación pública monetaria por anualidad (€)

Además, se debe tener en cuenta que la aportación pública debe dar cumplimiento a lo recogido en la letra b) de la cláusula 2.1 del PCAP, la cual limita el beneficio del contratista a un máximo del 4% sobre los ingresos de explotación.

Por otro lado, la cláusula 2.5. “*Medidas correctoras*” del PCAP establece que en caso de que el concesionario obtenga un beneficio superior al previsto en el plan de viabilidad, ese exceso de beneficio conllevará una minoración de la aportación pública prevista.

- **Aportación pública no monetaria**

La Administración asume directamente el importe correspondiente a los gastos de suministros de luz, agua y gas, por importe de **1.497.830,77 euros**, conforme a lo previsto en la documentación económica.

En base a las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los 8 años de duración de la concesión se recogen en la tabla siguiente:

Categoría	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Ingresos variables en función de la demanda	760.908,08	785.521,38	830.830,16	876.849,23
Otros ingresos variables	70.958,97	73.087,74	75.280,37	77.538,78
Aportación pública monetaria	204.000,00	233.000,00	217.000,00	207.000,00
Aportación pública no monetaria	168.440,64	173.493,86	178.698,67	184.059,63
Ingresos totales	1.204.307,69	1.265.102,98	1.301.809,20	1.345.447,65
Categoría	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Ingresos variables en función de la demanda	925.446,04	952.046,88	980.308,94	1.008.793,21
Otros ingresos variables	79.864,95	82.260,90	84.728,72	87.270,59
Aportación pública monetaria	245.000,00	294.000,00	295.000,00	296.000,00
Aportación pública no monetaria	189.581,42	195.268,87	201.126,93	207.160,74
Ingresos totales	1.439.892,41	1.523.576,65	1.561.164,59	1.599.224,53

Tabla 16. Ingresos totales (€) del concesionario

Los ingresos variables suponen el 68,96% de los ingresos totales de la concesión, siendo los ingresos más relevantes en la economía del contrato, mientras que los ingresos fijos suponen el 31,04% restante. Los ingresos totales a lo largo de la vigencia de la concesión ascienden a **11.240.525,71 euros**, cuyo desglose se puede consultar en el Anexo III del presente informe.

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

2. Inversiones

La concesión analizada está planteada con inversión asociada cuya ejecución se distribuye a lo largo del periodo concesional y ha sido estimada por el IBE partiendo de las necesidades detectadas sobre el estado de conservación de las instalaciones y los precios de mercado para actuaciones similares en edificios deportivos de características análogas. Las inversiones a realizar se desglosan en:

- **Renovación del equipamiento del pabellón**, consistente en la sustitución del material que ha quedado obsoleto, tales como cortinas divisorias, redes protectoras de fondo, cestas, porterías y redes de vóley y bádminton. Esta actuación incluirá la incorporación de nuevo mobiliario para uso deportivo y arbitral (banquillos, mesas y sillas), así como la adquisición de un nuevo sistema de megafonía y un videomarcador. Esta partida asciende a

172.390,00 euros y está previsto que se realice en la primera anualidad de la concesión.

- **Adecuación y mejora de los vestuarios de familia**, consistente en la incorporación de nuevo mobiliario para optimizar el uso del espacio. El importe estimado asciende a **3.540,00 euros** y está previsto que se realice en la primera anualidad de la concesión.
- **Mejora y nuevo mobiliario para los vestuarios de abonados**, consistente en la aportación de nuevo mobiliario como bancos y taquillas. Esta inversión se estima en **40.838,00 euros** y está previsto que se realice en el cuarto año de la concesión.
- **Mejoras de la sala de *fitness***, consistente en la renovación de los aparatos de *fitness* y bicicletas de *cycling*. El importe estimado asciende a **165.600,00 euros** y está previsto que se realice en el cuarto año de la concesión.
- **Renovación y mejoras del equipamiento de piscina y zona de aguas**, con un importe estimado de **66.115,70 euros** y que está previsto que se realice en el quinto año de la concesión.
- **Incorporación de un sistema de ultravioleta para desinfección de las aguas**, con un importe estimado de **74.380,17 euros** y que está previsto que se realice en el quinto año de la concesión.

En cuanto a la amortización de los activos, la Administración ha considerado la amortización lineal de los mismos durante los años restantes del periodo concesional, desde el año siguiente a su realización, tal y como se detalla en el anexo IV.

En definitiva, la inversión mínima que deberá asumir el concesionario a lo largo del periodo concesional asciende a **522.863,87 euros**, IVA excluido, detallándose en la tabla siguiente:

Categoría	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Renovación equipamiento del pabellón	172.390,00	-	-	-	-	-	-	-
Adecuación y mejora de los vestuarios de familia	3.540,00	-	-	-	-	-	-	-
Mejora y nuevo mobiliario para los vestuarios de abonados	-	-	-	40.838,00	-	-	-	-
Mejoras en la sala de <i>fitness</i>	-	-	-	165.600,00	-	-	-	-
Renovación y mejora del equipamiento de piscina	-	-	-	-	66.115,70	-	-	-
Sistema de ultravioleta para desinfección de las aguas	-	-	-	-	74.380,17	-	-	-
Total	175.930,00	0,00	0,00	206.438,00	140.495,87	0,00	0,00	0,00

Tabla 17. Inversiones totales (€) del concesionario

Por último, la cláusula 24 del PCAP dispone que, una vez extinguido el contrato, revertirán al Instituto, el servicio y los bienes e instalaciones afectados al mismo, así como las mejoras realizadas en las instalaciones y los bienes adquiridos con

cargo a las cuentas de explotación durante el periodo de vigencia de este contrato. Asimismo, establece que la reversión deberá realizarse libre de cargas y gravámenes y de forma gratuita.

3. Estimación de costes

En cuanto a la **estructura de costes** del proyecto concesional, según la información aportada por la Administración, las principales categorías de costes serían las siguientes:

- **Gastos de personal.** Esta partida corresponde al coste del personal vinculado a la prestación del servicio, cuya estimación se ha efectuado conforme a lo establecido en el Convenio colectivo de trabajo de las empresas privadas que gestionan equipamientos y servicios públicos afectos a la actividad deportiva y de ocio en Cataluña, y teniendo en cuenta la información relativa al personal a subrogar, la plantilla mínima exigida en los pliegos y las necesidades operativas del servicio.

Según lo recogido en el PPT, el personal mínimo requerido es de 25 personas y se corresponde con las categorías profesionales de dirección, profesionales en asesoramiento y monitorización de actividades acuáticas, socorristas, profesionales en asesoramiento y monitorización de salas de musculación o cardiovasculares, personal de acogida e información auxiliar administrativo, junto con operarios de mantenimiento y limpieza.

El cálculo de los costes de recursos humanos parte de los salarios del personal a subrogar para 2025, actualizados a 2026, manteniendo las jornadas actuales. Asimismo, se han previsto sustituciones por vacaciones e incapacidad temporal en los puestos operativos, la operativa en festivos (con días de cierre y apertura mínima), así como ajustes horarios específicos — como la ampliación de horas en la recepción y limpieza para la apertura dominical—. Los costes de Seguridad Social se han estimado aplicando un 33,40% sobre los salarios brutos.

En aplicación de lo descrito anteriormente, para el primer año de concesión se estiman los siguientes costes de personal:

Categoría profesional	Año 1
Dirección/Coordinación/Administración	177.051,29
Personas recepción	107.087,51
Técnicos/ as deportivos/as	273.214,67
Operarios/as mantenimiento	80.551,79
Operarios/as limpieza	131.825,54
Costes Totales de Personal	769.730,80

Tabla 18. Costes de personal (€) estimados para la primera anualidad

Los costes de personal en la duración total de la concesión, una vez evolucionados conforme al criterio que se expone al final de este epígrafe, ascenderían a **6.844.704,94 euros**, que representan el **64,33%** del total de costes concesionales. La estimación de los costes de personal se expone en la siguiente tabla:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
769.730,80	792.822,72	816.607,41	841.105,63
Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
866.338,80	892.328,96	919.098,83	946.671,79

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

- **Suministros:** Comprende los gastos derivados del consumo de electricidad, agua y gas, los cuales se han estimado a partir de los históricos de consumo disponibles de esta instalación, tomando como referencia los consumos reales de la instalación correspondientes al ejercicio 2025. El IBE asume directamente el importe asociado a los suministros de luz, agua y gas. Asimismo, se han incluido los gastos por telefonía (fija y móvil) y comunicaciones (conexión a internet).

El coste total, una vez evolucionados conforme al criterio que se expone al final de este epígrafe, ascendería a **1.520.472,08 euros** para todo el periodo concesional, que representa el **14,29%** de los costes totales concesionales.

- **Aprovisionamientos.** Esta partida engloba los costes correspondientes a las compras de mercancías, materias primas y otros aprovisionamientos generales para una correcta gestión de las actividades y de las instalaciones. Estos gastos se han estimado tomando como referencia los costes contabilizados en el año 2024⁹.

El coste total de aprovisionamientos, una vez evolucionados conforme al criterio que se expone al final de este epígrafe, asciende a **229.226,16 euros** para todo el periodo concesional, representando el **2,15%** de los costes totales concesionales.

- **Gastos por servicios exteriores:** En esta partida se incluyen los costes necesarios para la óptima prestación de los servicios principales, cuyos servicios son realizados por personal externo, como son los arrendamientos, las reparaciones y conservación de las instalaciones, los servicios profesionales independientes y los trabajos de otras empresas. Estos gastos se han estimado tomando como referencia los costes contabilizados en el año 2024¹⁰. Los costes para la primera anualidad de la concesión se exponen a continuación:

⁹ Información aportada en la respuesta a requerimiento recibida el 30 de julio de 2026.

¹⁰ Información aportada en la respuesta a requerimiento recibida el 30 de julio de 2026.

Tipología de coste	Año 1
Trabajos otras empresas	22.237,24
Reparaciones y conservación correctivos	78.354,30
Servicios profesionales independientes variables	33.190,76
Arrendamientos	976,56
Reparaciones y conservación preventivos	29.867,03
Servicios profesionales independientes fijos	11.499,17
Gastos por servicios exteriores para la primera anualidad	176.125,07

Tabla 20. Gastos (€) por servicios exteriores para la primera anualidad

El coste para el periodo concesional, una vez evolucionados conforme al criterio que se expone al final de este epígrafe, se estima en **1.566.163,27 euros**, representando el **14,72%** de los costes totales concesionales.

- **Otros costes:** En esta partida se incluyen los costes necesarios para el funcionamiento integral del centro, que incluyen los servicios de transporte, los servicios bancarios, imagen y comunicación, impuestos, seguros y otros gastos necesarios. Estos gastos se han estimado tomando como referencia los costes contabilizados en el año 2024¹¹. Los costes para la primera anualidad de la concesión se exponen a continuación:

Tipología de coste	Año 1
Transportes	87,66
Servicios bancarios	4.183,67
Imagen y comunicación	2.604,61
Otros gastos	993,31
Otros gastos sociales	5.611,37
Seguros	9.445,87
Impuestos	4.822,62
Otros Gastos para la primera anualidad	27.749,12

Tabla 21. Otros Gastos (€) para la primera anualidad

El coste para el periodo concesional, una vez evolucionados conforme al criterio que se expone al final de este epígrafe, se estima en **246.754,54 euros**, representando el **2,32%** de los costes totales concesionales.

- **Gastos generales.** Los gastos generales se entienden como aquellos gastos que soporta la entidad y que imputa entre diferentes actividades y/o centros. El PCAP indica que los gastos generales (o indirectos) podrán ser de hasta un máximo del 3% de los ingresos de explotación.

¹¹ Información aportada en la respuesta a requerimiento recibida el 30 de julio de 2026.

La cuantía considerada de gastos generales, conforme a la evolución que se indica a continuación, asciende a **232.550,85 euros** para el total del periodo concesional, lo que supone un 2,19% respecto a la estructura de costes del proyecto.

- En cuanto a la **evolución esperada de los costes**, en los datos económicos incluidos en el estudio de viabilidad se recoge lo siguiente:
 - Con respecto a los costes de personal, la Administración ha previsto su evolución en base a un incremento del 3% anual sobre el gasto del año anterior, de acuerdo con el porcentaje de incremento 2024-2025 fijado en las tablas del convenio laboral.
 - Para el resto de las partidas de costes, el IBE también ha previsto con carácter general una evolución del 3% anual, salvo los gastos generales, calculados en función de los ingresos de explotación.

En base a todo lo anterior, los **costes totales** a lo largo de la concesión, según la información aportada por la Administración contratante ascienden a **10.639.871,83 euros**, cuyo detalle y desglose se puede consultar 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.

En el siguiente gráfico se muestra la relación entre ingresos y gastos de la concesión conforme a la clasificación de partidas efectuada por el IBE:

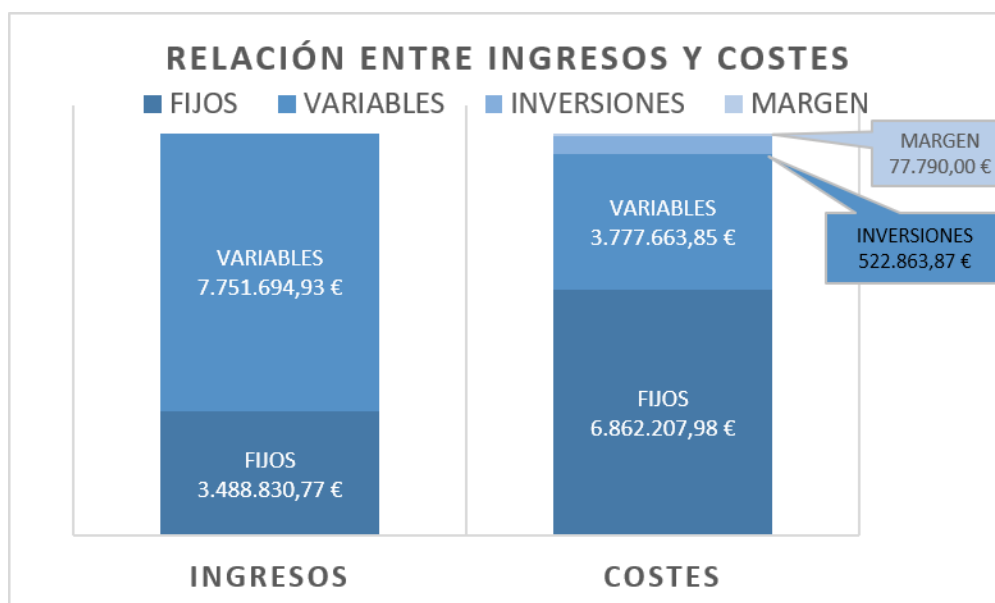


Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes de la concesión (€)

4. Resultado del análisis realizado por la ONE

4.1. Escenario Base Ajustado

En este apartado, se analiza el escenario base planteado por la Administración, incorporando los ajustes efectuados por esta Oficina que se indican a continuación:

- Se ha actualizado la tasa de descuento, calculándose conforme a 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, quedando fijada en el **5,49%**.
- El IBE ha contemplado en su modelo económico-financiero una clasificación de las partidas de costes como fijos o variables que no se encuentra directamente alineada con los criterios vinculados a la demanda del servicio. Por consiguiente, esta Oficina ha considerado oportuno reclasificar dichas partidas en función de su vinculación con la demanda, de forma que todas las partidas de costes se consideran fijas o independientes de la demanda de servicios del centro deportivo, excepto la partida de “*Gastos generales*” que se considera de naturaleza variable por estar configurada en el estudio de viabilidad como el 3% de los ingresos de explotación (sin incluir la aportación pública).

En base a las hipótesis descritas en los apartados anteriores, en este escenario base ajustado este proyecto concesional alcanzaría en los 8 años de duración proyectados por la Administración los parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle se puede consultar en el anexo IV:

600.653,87	RESULTADO OPERATIVO
5,34%	RENTABILIDAD OPERATIVA
- 665,69	VAN
0,69%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,43%	TIR

Tabla 22. Resultados del Escenario Base Ajustado

Tal y como se observa en la tabla anterior, se puede concluir que, conforme a las estimaciones de ingresos y gastos del IBE y en los 8 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.

No obstante, debe precisarse que este resultado no obedece a la corrección de las previsiones económico-financieras incorporadas al modelo presentado, sino a la actualización de la tasa de descuento establecida conforme a la normativa aplicable. El estudio remitido ofrecía un VAN ligeramente positivo con la tasa utilizada en el momento de su elaboración, de modo que su posterior evolución

al alza ha determinado el cambio de signo de este indicador. Esta circunstancia refleja el escaso margen existente en el escenario económico-financiero inicial ante variaciones de los parámetros que inciden en la valoración del proyecto.

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 55/2017.

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 toman como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.

Dicho rendimiento medio mensual se recoge en el siguiente cuadro:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
mar-26	abr-26	may-26	jun-26	jul-26	ago-26
3,39	3,45	3,48	3,42	3,53	3,64
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,49%

Tabla 23. 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 periodo 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.

FCt 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, por lo que resulta preciso analizar el periodo de recuperación de la inversión para justificar la duración establecida en el contrato.

Evaluado el escenario base ajustado por esta Oficina, en coherencia con la documentación facilitada por el IBE para este proyecto concesional, **la recuperación de las inversiones no se alcanzaría dentro del plazo de 8 años** pues, tal y como puede observarse en el Anexo IV, en el periodo contemplado, los flujos de caja descontados acumulados no llegan a tener valores positivos, implicando la insostenibilidad financiera del proyecto concesional, como ya se ha apuntado anteriormente.

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

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 8 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.

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.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el IBE y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista de la gestión, la dinamización y la explotación del Centro deportivo municipal Trinitat Vella, 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.
- El proyecto concesional presentado **no resulta sostenible financieramente**. Conforme a las estimaciones del IBE y, una vez actualizada la tasa de descuento aplicable al 5,49%, los flujos de caja descontados acumulados al término de los 8 años previstos resultan negativos, lo que **no permite la recuperación de la inversión y de los costes** previstos en el proyecto concesional en los términos del artículo 10 del Real Decreto 55/2017.
- Como consecuencia de lo anterior, se recomienda **revisar el modelo económico-financiero** del proyecto, a fin de que permita alcanzar la recuperación de las inversiones y costes incurridos con la tasa de descuento aplicable, de acuerdo con las consideraciones puestas de manifiesto a lo largo del presente informe.

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 **11 de junio** de 2026.
 - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
 - Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
 - 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, con sus correspondientes anexos.
 - Informe jurídico de tramitación y el informe de necesidad.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
 - Acuse de recibo e instancia firmada.
2. Documentación adicional facilitada el día **30 de julio** de 2026.
 - Respuesta al requerimiento ONE.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Anexo 9 Subrogación de personal.
 - Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios y Anexo 3 Estudio económico CEM Trinitat Vella.
 - Informe jurídico de tramitación y el informe de necesidad.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
 - Acuse de recibo e instancia firmada.
3. Documentación adicional facilitada el día **10 de septiembre** de 2026.
 - Respuesta al segundo requerimiento ONE.
 - Pliego administrativo traducido al castellano.
 - Subsanción de deficiencias.
 - Acuse de recibo e instancia firmada.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
100,00%	10.639.871,83	COSTES TOTALES	1.195.325,75	1.231.239,10	1.268.828,57	1.307.526,25	1.347.420,78	1.387.808,53	1.429.433,80	1.472.289,06
2,19%	232.550,85	Costes variables	24.956,01	25.758,27	27.183,32	28.631,64	30.159,33	31.029,23	31.951,13	32.881,91
2,19%	232.550,85	Gastos Generales	24.956,01	25.758,27	27.183,32	28.631,64	30.159,33	31.029,23	31.951,13	32.881,91
97,81%	10.407.320,99	Costes fijos	1.170.369,74	1.205.480,83	1.241.645,25	1.278.894,61	1.317.261,45	1.356.779,29	1.397.482,67	1.439.407,15
64,33%	6.844.704,94	Costes de personal	769.730,80	792.822,72	816.607,41	841.105,63	866.338,80	892.328,96	919.098,83	946.671,79
14,29%	1.520.472,08	Suministros	170.986,80	176.116,40	181.399,90	186.841,89	192.447,15	198.220,56	204.167,18	210.292,20
14,72%	1.566.163,27	Gastos por servicios exteriores	176.125,07	181.408,82	186.851,08	192.456,61	198.230,31	204.177,22	210.302,54	216.611,62
2,15%	229.226,16	Aprovisionamientos	25.777,95	26.551,28	27.347,82	28.168,26	29.013,31	29.883,70	30.780,22	31.703,62
2,32%	246.754,54	Otros costes	27.749,12	28.581,60	29.439,05	30.322,22	31.231,88	32.168,84	33.133,91	34.127,92

ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
100,00%	11.240.525,71	INGRESOS TOTALES	1.204.307,69	1.265.102,98	1.301.809,20	1.345.447,65	1.439.892,41	1.523.576,65	1.561.164,59	1.599.224,53
68,96%	7.751.694,93	Ingresos variables	831.867,05	858.609,12	906.110,53	954.388,01	1.005.310,99	1.034.307,78	1.065.037,66	1.096.063,79
50,10%	5.632.039,26	Ingresos por abonados	593.498,23	613.089,23	653.225,05	693.915,97	737.024,78	757.972,98	780.412,82	802.900,20
2,09%	234.620,14	Ingresos por cuotas de inscripción	26.384,53	27.176,07	27.991,35	28.831,09	29.696,03	30.586,91	31.504,51	32.449,65
4,03%	453.547,84	Ingresos Cursos de natación	51.004,35	52.534,47	54.110,52	55.733,84	57.405,83	59.128,03	60.901,87	62.728,92
3,17%	356.823,33	Ingresos por actividades de escuelas	40.127,06	41.330,88	42.570,80	43.847,93	45.163,36	46.518,26	47.913,81	49.351,23
3,95%	443.673,33	Ingresos Entradas puntuales y verano	49.893,90	51.390,72	52.932,43	54.520,42	56.156,02	57.840,71	59.575,93	61.363,20
2,50%	280.754,80	Alquiler pabellón	31.572,67	32.519,85	33.495,45	34.500,31	35.535,32	36.601,38	37.699,42	38.830,40
2,52%	282.485,88	Alquiler piscina	31.767,34	32.720,36	33.701,97	34.713,03	35.754,42	36.827,06	37.931,87	39.069,82
0,53%	59.637,01	Arrendamiento del bar	6.706,56	6.907,76	7.114,99	7.328,44	7.548,29	7.774,74	8.007,99	8.248,23
0,07%	8.113,34	Venta de material deportivo	912,40	939,77	967,96	997,00	1.026,91	1.057,72	1.089,45	1.122,13
31,04%	3.488.830,77	Ingresos fijos	372.440,64	406.493,86	395.698,67	391.059,63	434.581,42	489.268,87	496.126,93	503.160,74
17,71%	1.991.000,00	Aportación pública monetaria	204.000,00	233.000,00	217.000,00	207.000,00	245.000,00	294.000,00	295.000,00	296.000,00
13,33%	1.497.830,77	Aportación pública no monetaria	168.440,64	173.493,86	178.698,67	184.059,63	189.581,42	195.268,87	201.126,93	207.160,74

ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
100,00%	11.240.525,71	Ingresos Previstos	0,00	1.204.307,69	1.265.102,98	1.301.809,20	1.345.447,65	1.439.892,41	1.523.576,65	1.561.164,59	1.599.224,53
68,96%	7.751.694,93	Ingresos Variables	0,00	831.867,05	858.609,12	906.110,53	954.388,01	1.005.310,99	1.034.307,78	1.065.037,66	1.096.063,79
31,04%	3.488.830,77	Ingresos Fijos	0,00	372.440,64	406.493,86	395.698,67	391.059,63	434.581,42	489.268,87	496.126,93	503.160,74
100,00%	-10.639.871,83	Costes Previstos	0,00	-1.195.325,75	-1.231.239,10	-1.268.828,57	-1.307.526,25	-1.347.420,78	-1.387.808,53	-1.429.433,80	-1.472.289,06
2,19%	-232.550,85	Costes Variables	0,00	-24.956,01	-25.758,27	-27.183,32	-28.631,64	-30.159,33	-31.029,23	-31.951,13	-32.881,91
97,81%	-10.407.320,99	Costes Fijos	0,00	-1.170.369,74	-1.205.480,83	-1.241.645,25	-1.278.894,61	-1.317.261,45	-1.356.779,29	-1.397.482,67	-1.439.407,15
	600.653,87	Resultado operativo	0,00	8.981,95	33.863,88	32.980,64	37.921,40	92.471,63	135.768,12	131.730,79	126.935,47
	5,34%	Rentabilidad operativa		0,75%	2,68%	2,53%	2,82%	6,42%	8,91%	8,44%	7,94%
	-522.863,87	Amortización	0,00	0,00	-25.132,86	-25.132,86	-25.132,86	-76.742,36	-123.574,31	-123.574,31	-123.574,31
	77.790,00	Resultado Operativo Neto	0,00	8.981,95	8.731,02	7.847,78	12.788,54	15.729,28	12.193,81	8.156,48	3.361,15
	0,69%	Rentabilidad Operativa Neta		0,75%	0,69%	0,60%	0,95%	1,09%	0,80%	0,52%	0,21%
	Tasa de Descuento:	5,49%									
	600.653,87	Flujos de caja Operativos	0,00	8.981,95	33.863,88	32.980,64	37.921,40	92.471,63	135.768,12	131.730,79	126.935,47
	-522.863,87	Inversiones	0,00	-175.930,00	0,00	0,00	-206.438,00	-140.495,87	0,00	0,00	0,00
	77.790,00	Flujos de Caja con inversión	0,00	-166.948,05	33.863,88	32.980,64	-168.516,60	-48.024,24	135.768,12	131.730,79	126.935,47
	-665,69	Flujos de Caja Descontados	0,00	-158.259,60	30.430,85	28.094,75	-136.081,01	-36.762,41	98.521,28	90.616,70	82.773,75
		Flujos de Caja Ac. Descontados	0,00	-158.259,60	-127.828,75	-99.734,00	-235.815,01	-272.577,43	-174.056,14	-83.439,44	-665,69