

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

26004

Concesión de servicios de mercado “La Concepción” en La Línea de la Concepción

Ayuntamiento de La Línea de la Concepción

Marzo 2026

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 70/2025

Nº Expediente órgano solicitante: 66/25

Tipo de informe: Ordinario

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión de servicios de mercado “La Concepción” en La Línea de la Concepción.

Entidad solicitante: Ayuntamiento de la Línea de la Concepción

Órgano contratación: Pleno del Ayuntamiento de la Línea de la Concepción

Fecha solicitud inicial: 14/11/2025

Fecha recepción información complementaria: 11/12/2025, 17/12/2025, 22/12/2025, 13/01/2026, 22/01/2026, 02/02/2026 y 09/02/2026



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

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

Oficina Nacional de Evaluación

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

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

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

Este informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada el día 13 de marzo de 2026. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN	4
1.	Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	4
2.	Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	5
II.	EXPEDIENTE	6
1.	Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	6
2.	Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	6
3.	Elementos esenciales del contrato.	7
4.	Escenario Base de la Administración.....	9
III.	METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN.....	11
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.....	14
2.	Inversiones.....	18
3.	Estimación de costes	20
4.	Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.	23
4.1.	Análisis de la tasa de descuento	23
4.2.	Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato.....	23
5.	Resultado del análisis realizado por la ONE.....	26
5.1.	Escenario base ajustado	26
5.1.	Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio	27
5.2.	Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	28
6.	Análisis de transferencia de riesgo operacional.....	30
7.	Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas	31
V.	EVALUACIÓN DEL PROYECTO	32
1.	Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto	32
VI.	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.....		35
ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS		38
ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES		39

ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO.....	40
---	----

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1. Resultados del Escenario Base de la Administración.....	11
Tabla 2. Superficie de ocupación	14
Tabla 3: Tarifas aplicables durante los 4 primeros años de concesión, incluida la revisión de precios desde el año 2.....	15
Tabla 4. Ingresos tarifarios en el periodo concesional (€)	16
Tabla 5. Distribución anual de la aportación pública (en €).....	17
Tabla 6. Ingresos totales del concesionario (en €).....	18
Tabla 7. Inversiones a realizar en el periodo concesional (en €).....	19
Tabla 8. Estimación gastos generales (€)	21
Tabla 9: Incrementos anuales de costes considerados por el Ayuntamiento ...	22
Tabla 10. Costes concesionales (€)	22
Tabla 11. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	23
Tabla 12. Resultados del Escenario Base Ajustado.....	27
Tabla 13: Indicadores financieros del escenario punto muerto reducción demanda	28
Tabla 14. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	28
Tabla 15. Ratio Sector de actividad (CNAE): L683 Actividades inmobiliarias por cuenta de terceros	33

ÍNDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Sensibilidad del VAN	29
Gráfico 2. Sensibilidad de la TIR	29

ÍNDICE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Hitos principales de la concesión	26
--	----

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, valorando la existencia de transferencia de riesgo operacional al concesionario, para finalmente formular las conclusiones y recomendaciones del informe, todo ello con base en la documentación aportada por el poder adjudicador o entidad contratante, tanto en la solicitud como en posteriores requerimientos de documentación adicional o aclaraciones¹.

Conforme a lo establecido en la Orden ONE, la unidad de apoyo técnico ha formulado un documento de análisis y estudio sobre el contrato de la concesión de servicios objeto de evaluación, que ha servido de principal soporte técnico para la elaboración de la propuesta de informe que, conforme a lo previsto en la Orden ONE, ha sido elevada por la División de análisis económico y evaluación de los contratos de concesión de la OIReScon, para su debate y aprobación por parte del Pleno de la ONE.

¹El segundo párrafo del artículo 10.1 de la Orden ONE, establece que “Los informes vendrán referidos a la documentación facilitada por el solicitante del informe, por lo que cualquier modificación sustantiva que pudiera producirse con posterioridad en el expediente, con carácter previo a la licitación del contrato de concesión, requerirán una nueva solicitud de informe.”

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.

Con fecha de 14 de noviembre de 2025, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la ONE la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de La Línea de la Concepción 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 de mercado “La Concepción” en La Línea de la Concepción*”, siendo el Pleno del Ayuntamiento de La Línea de la Concepción el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

La documentación que obra en el expediente debió ser completada tras dos requerimientos remitidos por esta Oficina, recibándose la documentación y diversas aclaraciones los días 11, 17 y 22 de diciembre de 2025, 13 y 22 de enero y 2 y 9 de febrero de 2026. No es hasta esta última fecha en la que se entiende que el expediente se encontraba en condiciones de ser objeto del análisis correspondiente a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

Hasta ahora el mercado ha sido gestionado de forma directa por el propio Ayuntamiento a través de personal adscrito a la concejalía de Mercados y Comercio.

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 Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** La solicitud ha sido presentada por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción que efectivamente, como Corporación Local, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Ámbito objetivo:** Se trata de un contrato que, sin perjuicio del análisis que después se realiza acerca de la existencia o no de transferencia del riesgo operacional, ha sido calificado por el propio solicitante como contrato de concesión de servicios en virtud de lo previsto en el artículo 15 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos del Ayuntamiento.

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

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente, puede consultarse en el Anexo I de este informe.

explotación de la concesión y se verifica que el valor estimado del contrato es superior a un millón de euros.

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

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

3. Elementos esenciales del contrato.

El **objeto** de este contrato es la explotación y gestión del servicio público de mercado municipal, en el inmueble del “*Mercado Municipal de La Concepción*”.

También es objeto del contrato la conservación de la totalidad de las obras e instalaciones, el mantenimiento y el suministro de energía eléctrica, agua, alcantarillado, climatización, seguridad, y cuantos sean necesarios para el servicio, sin perjuicio de que el concesionario requiera a cada titular que abone una cuota de participación de su local en dichos gastos comunes que sean susceptibles de individualización.

La empresa adjudicataria velará por la mejora del mercado de conformidad con lo que en cada momento disponga la normativa técnica, medioambiental, sanitaria, de accesibilidad y eliminación de barreras y de seguridad que resulten de aplicación, durante todo el periodo de vigencia de la concesión.

El inmueble puesto a disposición del concesionario para la ejecución del contrato se distribuye como sigue:

- Planta sótano, que albergará obradores, cámara frigorífica, cuarto de limpieza, instalaciones de electricidad, gestión de residuos, sala de despiece, veterinario, vestuarios y escaleras.
- Planta baja, formada por puestos dedicados a la venta al por menor, siendo preceptivo que, al menos, el 50% de ellos dedique su actividad al mercado tradicional (carnicería, frutería, pescadería, etc.); puestos de libre disposición en los que se podrán ejercer actividades distintas de las mencionadas; y pequeños establecimientos de hostelería.
- Primera planta, formada por una superficie de libre disposición comercial para el concesionario destinada a la explotación de actividades complementarias,

tales como hostelería, zonas de ocio, locales comerciales y otros usos susceptibles de explotación sin perjuicio de la previa autorización municipal.

A dicho contrato le corresponde la siguiente codificación de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV³:

79993000-1 Servicios de gestión de edificios e instalaciones

98350000-1 Servicio de instalaciones municipales

El **presupuesto base de licitación (PBL)**⁴, según lo indicado en el apartado 4 del cuadro de características del PCAP, asciende a 21.484.075,72 euros.

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato es de 21.484.075,72 euros⁵ (IVA no incluido). Dicha cuantía se refleja por la Administración en el apartado 5 del cuadro de características del PCAP.

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento abierto y sin división en lotes. El contrato se encuentra sujeto a regulación armonizada, según lo establecido en el artículo 20 de la LCSP.

Adicionalmente, el apartado 24 del cuadro de características del PCAP prevé la **revisión de precios**, que se aplicará a las tarifas unitarias a abonar por los usuarios una vez transcurridos dos años desde la formalización del contrato atendiendo a la siguiente fórmula:

$$K_t = 0,0489 \frac{P_t}{P_0} + 0,1246 \frac{V_t}{V_0} + 0,2284 \frac{L_t}{L_0} + 0,0979 \frac{GR_t}{GR_0} + 0,1273 \frac{M_t}{M_0} + 0,0346 \frac{E_t}{E_0} + 0,0326 \frac{MK_t}{MK_0} + 0,3056$$

Siendo:

- **K_t**: Coeficiente de actualización.
- **P**: Coeficiente de ponderación de los costes de personal.
- **V**: Coeficiente de ponderación de los gastos derivados de costes del servicio de vigilancia.

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

⁴ Este PBL se corresponde con el que recoge el actual PCAP que no contempla el nuevo planteamiento del modelo económico financiero remitido por la Administración el 9 de febrero de 2026, en el que el Ayuntamiento se plantea incrementar la aportación pública a partir del cuarto año de concesión un 2% anual.

⁵ Esta Oficina recomienda revisar el cálculo tanto del presupuesto base de licitación como del valor estimado del contrato, teniendo en cuenta los últimos datos aportados por el Ayuntamiento y los ajustes propuestos que se detallarán en el escenario base ajustado en el apartado IV.5.1. de este informe.

- **L:** Coeficiente de ponderación de los costes del servicio de limpieza.
- **GR:** Coeficiente de ponderación de los costes del servicio de gestión de residuos.
- **M:** Coeficiente de ponderación de los costes del servicio de mantenimiento y reparaciones.
- **E:** Coeficiente de ponderación de los costes del suministro de energía eléctrica.
- **MK:** Coeficiente de ponderación de los costes del servicio de marketing.

Consta entre la documentación del expediente el informe preceptivo, aunque no vinculante, de la Comisión Consultiva de Contratación Pública de Andalucía sobre la estructura de costes propuesta por el Ayuntamiento de fecha 17 de diciembre de 2025 (28/2025), en el que se contienen una serie de conclusiones y recomendaciones, algunas de las cuales son aceptadas parcialmente por el Ayuntamiento, mediante informe de 13 de enero de 2026.

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, se pueden destacar los siguientes aspectos:

- Según el apartado 4 del cuadro de características del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares remitido por el Ayuntamiento, la duración del contrato de concesión es de **35 años**.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario, en concreto: inversión en interiorismo y equipamiento como pieza clave para mejorar la competitividad y el atractivo del mercado y obras de adaptación para convertir el mercado en un espacio dinámico y flexible.
- Las estimaciones de demanda son ofrecidas por la propia Administración basándose en la capacidad máxima del mercado y un porcentaje de ocupación estimado del 85%.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen del alquiler de los diferentes puestos, tabancos⁶, almacenes y locales del mercado, así como del alquiler de la primera planta.
- El Ayuntamiento, en el modelo económico-financiero, incluye una partida de ingresos (con signo negativo) denominada “*Ajustes ingresos financiación*” referida al importe medio de los costes de financiación que se estiman en el estudio de viabilidad. El Ayuntamiento ha calculado las tarifas, y por ende los

⁶ Tabanco: puesto, tienda o cajón que se pone en las calles o en los mercados para la venta de comestibles.

ingresos tarifarios de la concesión, a partir del importe total de los costes del servicio, incluidos los costes de financiación que, conforme a lo regulado en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero por el que se desarrolla la Ley 2/2015 de desindexación de la economía, deben excluirse para el cálculo de los flujos de caja. Es por ello por lo que el Ayuntamiento ha considerado minorar los ingresos en la misma proporción que estima los costes de financiación⁷.

- Según informe del técnico jefe de gestión tributaria del Ayuntamiento, la naturaleza jurídica de la contraprestación percibida por parte de los usuarios del mercado municipal es un precio privado, lo que no obliga a la redacción y aprobación de Ordenanza reguladora específica al efecto.
- El Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, en el modelo económico-financiero remitido el 9 de febrero de 2026, evoluciona las tarifas (precios privados) a partir del segundo año de concesión aplicando la fórmula de revisión de precios que se recoge en el PCAP.
- La aportación pública monetaria tiene carácter de ingreso fijo y va destinada a minorar las tarifas a satisfacer por los usuarios.
- Según la documentación aportada por el Ayuntamiento en fecha 9 de febrero de 2026, la aportación pública se va a incrementar un 2% anual a partir del año 5 de concesión⁸.
- Otros ingresos fijos son los derivados de la realización de otras actividades complementarias al servicio principal. El Ayuntamiento señala en la documentación incorporada el 9 de febrero de 2026 que dichos ingresos también experimentarán un incremento del 2% anual.
- Los costes concesionales estimados son en su totalidad de naturaleza fija. El coste de limpieza es el componente económico fundamental.
- En la documentación de fecha 9 de febrero de 2026, la Administración establece un incremento anual de costes para cada categoría de acuerdo con los siguientes índices:
 - Electricidad (IE): 3,04%
 - Marketing (IMK): 2,02%
 - Personal (IP): 2,50%
 - Vigilancia y seguridad (IV): 1,12%
 - Limpieza (IL): 0,47%

⁷ Como se indicará en apartado IV.5.1. del presente informe, esta Oficina ha eliminado de la estructura de ingresos este concepto por no tener su reflejo en la estructura de costes.

⁸ Esta hipótesis fue incluida por la Administración en el modelo económico-financiero no viéndose reflejado en el resto de los documentos que forman parte del expediente, por lo que se recomienda modificar los pliegos incluyendo esta circunstancia.

- Mantenimiento (IM): 0,91%
- Gestión de residuos (IGR): 2,00%
- La Administración aplica una tasa de descuento del 5,03%.
- Los parámetros económico-financieros del proyecto concesional en el escenario base de la Administración se muestran a continuación:

2.905.165,69	RESULTADO OPERATIVO
10,70%	RENTABILIDAD OPERATIVA
236.971,25	VAN
28	PAY-BACK DESCONTADO
7,45%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
6,74%	TIR
5,03%	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 Ayuntamiento, la División de análisis económico y evaluación de los contratos de concesión de la OIReScon ha elaborado un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero.

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

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

Posteriormente, se ha examinado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, complementándose por la Oficina con aquellas otras que se han considerado oportunas⁹.

⁹ Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto de dicho redondeo.

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

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

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

En esta parte analizaremos 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 en esta Oficina. El resultado de este análisis constituirá el escenario base ajustado presentado en el apartado IV.5.1, del que se estudiarán, en su caso, diferentes parámetros, escenarios adicionales, etc. y 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 Ayuntamiento de la Línea de la Concepción, según indica en el anexo a la memoria explicativa del proyecto de concesión, ha estimado la demanda de los servicios objeto del contrato para el período de duración de la concesión basándose en la superficie total del mercado y en el porcentaje de ocupación estimado.

El estudio de demanda del proyecto concesional se basa en un escenario moderado que estima una **ocupación del mercado del 85%**. Esta previsión se fundamenta en la información recabada a partir de la manifestación expresa de los titulares de puestos del antiguo mercado, quienes fueron convocados mediante edicto publicado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento el 1 de julio de 2024. Según el informe emitido por el técnico de comercio y mercados municipal, *el procedimiento seguido por el Ayuntamiento ha permitido estimar con un alto grado de certeza el interés de los comerciantes en retomar su actividad en el Mercado de la Concepción, si bien la ocupación final dependerá de los acuerdos entre los comerciantes y el concesionario. Las respuestas obtenidas en dicho proceso permiten sostener de manera razonable la proyección de ocupación del 85% como referencia realista considerada en el escenario base.*

Adicionalmente, el Ayuntamiento aplica en el cálculo de la superficie efectivamente ocupada, un coeficiente que pondera las superficies en función de la intensidad del uso sobre zonas comunes de cada tipología. Cada categoría de espacio (puestos comerciales, tabancos, almacenes y local primera planta) tiene un coeficiente de reparto distinto para distribuir equitativamente los costes según el uso de áreas comunes y el beneficio que cada tipo de puesto obtiene de ellas¹⁰.

Según indica el estudio de viabilidad, la forma de estimación de los coeficientes de ponderación correspondientes a las ocupaciones denominadas *puestos comerciales y hostelería* se muestra en el documento *Diagnóstico competitivo*

¹⁰ Según explica el consistorio en el análisis de sensibilidad y riesgos del proyecto concesional.

del nuevo mercado municipal La Concepción y estudio del modelo de gestión realizado en el año 2023.

El coeficiente de la tipología denominada *almacenes y primera planta* ha sido estimado por el ingeniero técnico municipal.

En la siguiente tabla se la superficie total del mercado, ponderada por el coeficiente en función de la intensidad de uso de las zonas comunes de cada tipología de ocupación, y aplicando el porcentaje de ocupación estimado del 85%:

Tipología de ocupación	Superficie total m ²	Coeficiente	Superficie ponderada m ²	Superficie ocupada m ² (85%)
Puestos comerciales (54)	602,73	100%	602,73	512,32
Tabancos (8)	76,60	120%	91,92	78,13
Almacenes (11)	38,62	22,81%	8,81	7,49
Local primera planta	1.308	4,18%	54,67	46,47

Tabla 2. Superficie de ocupación

Teniendo en cuenta que en este proyecto concesional la demanda del servicio está condicionada por la superficie total del mercado y considerando adecuada la metodología empleada por la Administración para estimar el porcentaje de ocupación, esta Oficina no plantea objeciones al método de estimación de demanda realizada por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, que en general, se considera que ha sido cuantificada con razonabilidad suficiente y ha permitido llevar a cabo el análisis objeto de este informe.

1.2. Análisis de la estimación de ingresos

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

- **Ingresos variables por prestación de la actividad principal del servicio**

Son los ingresos previstos por la aplicación de los distintos precios privados, estimados por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, a las distintas tipologías de superficies a ocupar (54 puestos comerciales, 8 tabancos, 11 almacenes y local primera planta).

De conformidad con el estudio de viabilidad, dichos ingresos han sido calculados en función de las distintas superficies de ocupación. La Administración calcula la superficie efectivamente ocupada multiplicando la superficie real por el coeficiente que pondera la intensidad de su uso sobre zonas comunes, obteniéndose unas **superficies ponderadas**.

Posteriormente se multiplican las superficies ponderadas por el porcentaje de ocupación del 85%, fundamentado en el apartado IV.1.1 del presente informe, obteniéndose así la **superficie ocupada** para cada tipología de uso.

Por último, se calcula la tarifa individualizada para cada tipología en función de la superficie de ocupación. La Administración separa las tarifas que aplican al contrato en dos componentes de distinta naturaleza:

- **Tarifa** en concepto de gastos comunes o **de comunidad**. El Ayuntamiento ha estimado las tarifas de comunidad con base en los costes directos que afectan a la prestación ordinaria del servicio, como son los costes de vigilancia, limpieza, mantenimiento, personal de administración y electricidad.
- **Tarifa** en concepto de precios **de cesión**. El Ayuntamiento calcula las tarifas de cesión teniendo en cuenta los conceptos relacionados con el riesgo y ventura de la concesión, concretamente, los que equilibran económicamente la inversión y los riesgos asumidos por el concesionario, esto es, los gastos generales, financiación de la inversión, coste de desocupación y beneficio industrial.

Para los tres primeros años de duración de la concesión se prevé una financiación extraordinaria a cargo del Ayuntamiento destinada exclusivamente a minorar el importe de renta que han de abonar los comerciantes, por lo que en esas anualidades las tarifas aplicables son inferiores y aumentan en función de la disminución de esa financiación extraordinaria pública. Estas tarifas se ven incrementadas a partir del segundo año de la concesión en aplicación de la fórmula de revisión de precios recogida en el PCAP. En la siguiente tabla se recogen las tarifas que aplica el Ayuntamiento los 4 primeros años de duración de la concesión, momento a partir del cual se prevé que éstas evolucionen en virtud de la revisión de precios previamente citada:

Tarifas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Tarifa comunidad anual (€)	304,85	342,26	382,86	420,58
Tarifa cesión anual (€)	74,58	83,72	93,65	102,88

Tabla 3: Tarifas aplicables durante los 4 primeros años de concesión, incluida la revisión de precios desde el año 2

Respecto a la tipología de ocupación “*Primera planta*”, se distinguen dos tipos de ingresos derivados de la explotación de este espacio. Por un lado, unos ingresos variables derivados de la explotación de la primera planta referidos a la utilización del espacio para uso comercial en la actividad ordinaria del mercado, que son los que se recogen aquí y, por otro lado, unos ingresos fijos por el alquiler de este local de la primera planta para la realización de otras actividades complementarias a la actividad principal del mercado. Estos

ingresos fijos que se detallan más adelante en este mismo apartado del informe.

Para analizar el estudio económico del presente informe, se ha partido de las estimaciones de ingresos facilitadas por el Ayuntamiento en el estudio de viabilidad, habiéndose aplicado a los precios privados el índice K_t resultante de la fórmula de revisión de precios recogida en el PCAP¹¹.

Llegados a este punto debe adelantarse que el **plazo propuesto por el Ayuntamiento se ha revisado ajustándose a un plazo de 31 años**, conforme se desarrolla en el apartado IV.4 del presente informe.

Con las anteriores premisas, los ingresos tarifarios que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional (31 años), ajustados por esta Oficina, se detallan en la tabla siguiente:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
244.507,17	274.506,24	307.067,78	337.322,76	340.162,44	343.026,03	345.913,72	348.825,72
Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16
351.762,24	354.723,48	357.709,64	360.720,94	363.757,60	366.819,82	369.907,81	373.021,80
Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24
376.162,01	379.328,65	382.521,95	385.742,13	388.989,42	392.264,04	395.566,24	398.896,23
Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30	Año 31	Total
402.254,25	405.640,54	409.055,34	412.498,89	415.971,43	419.473,19	423.004,44	11.427.123,93

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

Los ingresos por demanda de la prestación principal del servicio a lo largo de la vigencia de la concesión se estiman en **11.427.123,93 euros**, que representa el **55,71%** de los ingresos totales.

- **Ingresos por alquiler de locales de la primera planta**

El Ayuntamiento estima unos ingresos a tanto alzado correspondientes al alquiler del local de la primera planta para la realización de otras actividades complementarias a la actividad principal del mercado, con base en el importe medio de arrendamiento según mercado, de acuerdo con el informe del ingeniero técnico municipal de fecha 11 de marzo de 2025, estimándose para el primer año de la concesión en 76.742,35 euros.

¹¹ Respecto al cálculo del coeficiente K_t esta Oficina ha hecho correcciones sobre los cálculos del modelo económico financiero aportado por el Ayuntamiento con fecha 9 de febrero de 2026, pero considerando los incrementos de las distintas partidas de costes concesionales que se especifican en dicha documentación y a las que se ha hecho referencia en el punto II.4 de este informe.

El Ayuntamiento ha estimado que los ingresos provenientes del alquiler de la primera planta se van a incrementar un 2% anual a lo largo de la duración de la concesión.

Los ingresos por alquiler de la primera planta a lo largo de la vigencia de la concesión se estiman en **3.252.297,88 euros**, que representa el **15,86%** de los ingresos totales.

- **Ingresos fijos extraordinarios**

El Ayuntamiento ha estimado unos ingresos extraordinarios de 10.500 euros anuales, sobre los que estima un incremento anual del 2% durante toda la duración de la concesión¹². Estos ingresos concesionales son derivados de la explotación por parte del concesionario de distintos espacios del mercado, como el patio interior, para la realización de actividades especiales complementarias a la actividad principal, como merchandising y actividades propias de eventos artísticos, musicales y similares.

Los ingresos extraordinarios que percibirá el concesionario a lo largo de la vigencia de la concesión se estiman en **444.984,13 euros**, que representa el **2,17%** de los ingresos totales.

- **Aportación pública monetaria**

La aportación pública a abonar por el Ayuntamiento va destinada a la minoración de las tarifas a satisfacer por los usuarios. Se trata de una aportación máxima distribuida por anualidades del siguiente modo:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4 en adelante
220.000	190.000	160.000	130.000

Tabla 5. Distribución anual de la aportación pública (en €)

Desde el quinto año de concesión hasta el final de la duración del contrato, el Ayuntamiento ha considerado un índice de crecimiento del 2% anual para esta aportación municipal¹³.

Considerando los ingresos que se han detallado en apartados anteriores, los ingresos procedentes de la aportación pública monetaria a lo largo de la vigencia de la concesión (31 años) se estiman en **5.386.657,34 euros**, que representa el **26,26%** de los ingresos totales.

Con base en las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los **31 años** de duración de la concesión se estiman en

¹² Esta estimación se recoge en la documentación aportada el 9 de febrero de 2026.

¹³ Esta estimación se recoge en la documentación aportada el 9 de febrero de 2026. Esta Oficina recomienda actualizar toda la documentación contractual en este sentido.

20.511.063,28 euros y su distribución por anualidades se recoge en la tabla siguiente¹⁴:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
551.749,52	553.493,43	557.834,73	559.905,04	567.196,37	574.600,63	582.119,82	589.755,94
Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16
597.511,06	605.387,27	613.386,72	621.511,56	629.764,03	638.146,37	646.660,90	655.309,95
Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24
664.095,92	673.021,24	682.088,39	691.299,90	700.658,34	710.166,35	719.826,59	729.641,79
Año 25	Año 26	Año 27	Año 28	Año 29	Año 30	Año 31	TOTAL
739.614,72	749.748,22	760.045,18	770.508,52	781.141,25	791.946,41	802.927,12	20.511.063,28

Tabla 6. Ingresos totales del concesionario (en €)

Teniendo en cuenta los elementos expuestos, y sin perjuicio de las correcciones y ajustes realizados en las hipótesis de ingresos del servicio, esta Oficina considera suficiente la información de partida proporcionada por la Administración para elaborar el análisis contenido en este informe.

2. Inversiones

La concesión analizada está planteada con una inversión asociada total de **1.280.642,37 euros**, que se desglosa en:

- **Interiorismo y equipamiento.** El Ayuntamiento considera que la inversión en interiorismo y equipamiento es clave para mejorar la competitividad y el atractivo del mercado, a través de la realización de las siguientes inversiones:
 - Implementación de un sistema de sonido y megafonía para garantizar una comunicación efectiva y oportuna.
 - Instalación de un sistema de iluminación y sonido adaptable para eventos y actividades culturales.
 - Dotación a la nave central de un sistema audiovisual moderno que aportará versatilidad al espacio.
 - Instalación de un sistema completo de alarmas y control de acceso para garantizar la seguridad de comerciantes y visitantes.
 - Mejora y acondicionamiento del equipamiento de los tabancos, de la nave central y de las salas de elaboración y residuos en el sótano.

¹⁴ En el Anexo II del presente informe se puede consultar el detalle de los ingresos por anualidad.

- Instalación de señales informativas y directorios estratégicos para mejorar la orientación dentro del mercado.
- Implementación de un sistema de climatización eficiente y mejora de la calidad del aire en la planta primera.
- Instalación de una infraestructura de telecomunicaciones moderna para facilitar la transmisión de datos en todo el edificio.

La inversión en interiorismo y equipamiento asciende a 437.950,82 euros (impuestos excluidos) y se realizará en el inicio del contrato. Además, en el año 20 de la concesión se llevará a cabo una **reinversión** en interiorismo y equipamiento por el mismo importe de 437.950,82 euros.

- **Obras de adaptación** para convertir el mercado en un espacio dinámico y flexible, mediante la restauración y puesta en valor de la planta baja y la rehabilitación y transformación de la primera planta, por importe de 404.740,73 euros (impuestos excluidos). Las principales obras de adaptación se detallan a continuación:
 - Cerramiento de las zonas comunes para que fuera del horario comercial, la primera planta permanezca accesible para la celebración de eventos.
 - Adecuación de la primera planta mediante la instalación de sistemas de distribución de agua y electricidad.
 - Reubicación de puestos para mejorar la eficiencia y competitividad de los locales.

Tipología de inversión	Año	Importe en €
Interiorismo y equipamiento	1	437.950,82
Obras de adaptación	1	404.740,73
Reinversión en interiorismo y equipamiento	20	437.950,82

Tabla 7. Inversiones a realizar en el periodo concesional (en €)

Según el apartado 1.2.1. del estudio de viabilidad, a la fecha de finalización del contrato, el concesionario no tendrá derecho a recibir el desembolso de los valores residuales de la inversión. Por este motivo, y como señala en el apartado IV.5.1 del informe, la Oficina ha ajustado el periodo de amortización de las inversiones de modo que queden totalmente amortizadas dentro del periodo concesional, ya que la Administración no contempla ingresos por reversión de activos.

3. Estimación de costes

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

- **Gastos de limpieza.** El Ayuntamiento aporta un informe del jefe del servicio de limpieza y servicios generales, de fecha 19/02/2025, en el que se concluye que el valor económico anual del servicio de limpieza del Mercado Municipal asciende a 140.000,00 €, el primer año de concesión. El informe económico para la propuesta del servicio se basa en precios actuales para los costes de personal, materiales y herramientas.
- **Gastos de personal.** En el estudio de viabilidad se contempla un coste de personal de 30.000 euros el primer año de concesión para la contratación de un trabajador con la categoría de jefe/a área o supervisor, grupo IV, contemplada en el convenio colectivo de trabajo concertado entre las representaciones de los trabajadores y empresas de alimentación, de detallistas, ultramarinos supermercados y autoservicios de la provincia de Cádiz. Ese importe incluye los costes de Seguridad Social que el Ayuntamiento ha estimado del 30%.
- **Servicio de vigilancia.** El Ayuntamiento aporta un informe del jefe del servicio de limpieza y servicios generales, de fecha 26/02/2025, en el que se concluye que el valor económico anual del servicio de control de acceso y guarda del edificio del mercado municipal asciende a 76.400 euros el primer año de concesión. Según se indica en dicho informe, para llevar a cabo el cálculo del coste del servicio se han tenido en cuenta las tablas salariales del convenio de un centro especial de empleo y el cómputo total de horas necesarias para el servicio de control de acceso y guarda del edificio según días de apertura anual.
- **Gestión de residuos.** El Ayuntamiento aporta un informe del jefe de limpieza pública, de fecha 11/03/2025, en el que se concluye que el coste económico anual del servicio de gestión de residuos del mercado municipal asciende a 60.000 euros el primer año de concesión. Según dicho informe, para llevar a cabo el cálculo del coste del servicio se han tenido en cuenta las fracciones selectivas generadas en el mercado (papel/cartón, vidrio y cajas de plástico de polietileno y polipropileno), los residuos SANDACH (Subproductos Animales No Destinados Al Consumo Humano) y la gestión de los residuos orgánicos mediante contenedores, según tasa correspondiente.
- **Mantenimiento preventivo y de conservación.** El Ayuntamiento aporta un informe del ingeniero técnico municipal, de fecha 04/06/2025, en el que se concluye que el coste económico anual del servicio de mantenimiento preventivo y de conservación del mercado municipal asciende a 78.000 euros el primer año de concesión. Con base en el libro de mantenimiento del

edificio, el Ayuntamiento ha realizado un estudio detallado de las unidades necesarias para la conservación y mantenimiento del mercado.

- **Electricidad.** El Ayuntamiento aporta un informe del ingeniero técnico municipal, de fecha 06/03/2025, en el que se concluye que el coste económico anual del consumo de electricidad del mercado municipal asciende a 21.200 euros el primer año de concesión.
- **Marketing.** El Ayuntamiento aporta un informe del técnico de mercados y de comercio, de fecha 19/02/2025, en el que se concluye que la previsión de gastos de marketing del mercado municipal asciende a 20.000 euros el primer año de concesión. Los costes estimados han sido calculados en base al precio de los materiales publicitarios y a los baremos establecidos por el Convenio Colectivo Estatal de Empresas de Publicidad (2022-2025),
- **Impuesto de Bienes Inmuebles.** El Ayuntamiento aporta un informe del coordinador de IBI adscrito al departamento de gestión tributaria, de fecha 27/03/2023, en el que se estima una previsión de IBI de 20.600 euros el primer año de concesión teniendo en cuenta el total de m² construidos.
- **Gastos generales.** El Ayuntamiento ha estimado un importe de gastos generales que asciende a 36.500 euros el primer año de concesión, cuyo detalle figura en la siguiente tabla:

Personal directivo	15.000
Seguros	6.000
Impuesto sobre Actividades Económicas	5.500
Asesoría	7.910
Coste aval	2.090
Total	36.500

Tabla 8. Estimación gastos generales (€)

En cuanto a la **evolución esperada de los costes** a lo largo de la duración de la concesión, la Administración establece un incremento anual de costes para cada categoría de acuerdo con los siguientes índices:

Tipo de coste	Incremento %
Electricidad (IE)	3,04%
Marketing (IMK):	2,02%
Personal (IP):	2,50%
Vigilancia y seguridad (IV):	1,12%
Limpieza (IL)	0,47%
Mantenimiento (IM):	0,91%
Gestión de residuos (IGR)	2,00%

Tabla 9: Incrementos anuales de costes considerados por el Ayuntamiento

Con base en todo lo anterior, la distribución de **costes totales** a lo largo de la concesión, según la información aportada por el Ayuntamiento contratante, asciende a **18.512.547,31 euros**. En el Anexo III se muestra el detalle de los costes.

El Ayuntamiento ha considerado que los costes en su totalidad son de **naturaleza fija**, al ser independientes de la demanda de los servicios objeto del contrato.

En la siguiente tabla se muestra un resumen de los costes concesionales y el peso de cada uno de ellos sobre el total:

Tipología de coste	Porcentaje	Importe en €
Gastos de limpieza	25,17%	4.660.340,44
Gastos de personal	7,45%	1.380.008,12
Servicio de vigilancia	15,19%	2.812.961,48
Gestión de residuos	13,74%	2.542.766,45
Mantenimiento preventivo y de conservación	15,01%	2.779.035,07
Electricidad	5,76%	1.067.220,82
Marketing	4,59%	850.348,86
Impuesto de Bienes Inmuebles	4,72%	873.016,48
Gastos generales	8,36%	1.067.220,82
TOTAL	100,00%	18.512.547,31

Tabla 10. Costes concesionales (€)

Con base en la información facilitada, esta Oficina considera suficiente la estimación de costes realizada por el Ayuntamiento para elaborar el estudio económico.

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

4.1. Análisis de la tasa de descuento

Se ha efectuado el cálculo de la tasa de descuento según lo establecido en el artículo 10.2.b del RD 55/2017.

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

Dicho rendimiento medio mensual se recoge en el siguiente cuadro:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
sep-25	oct-25	nov-25	dic-25	ene-26	feb-26
3,27	3,15	3,18	3,27	3,27	3,18
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,22%

Tabla 11. Cálculo de la tasa de descuento aplicable

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

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

Conforme a lo establecido en el artículo 29 de la LCSP, cuyo apartado 6 indica al respecto 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.

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

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

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

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

aplicaciones informáticas), materiales o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación.

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

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

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

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

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

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

Evaluado el escenario base ajustado por esta oficina, en coherencia con la documentación facilitada por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción para este proyecto concesional, el periodo de recuperación de las inversiones se alcanza en el año 31, tal y como puede observarse en el Anexo IV.

En conclusión, siendo 31 años el período para alcanzar la recuperación de la inversión calculado según lo previsto en el artículo 29 de la LCSP y en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, **no estaría fundamentado establecer un periodo de duración para este contrato superior a 31 años.**

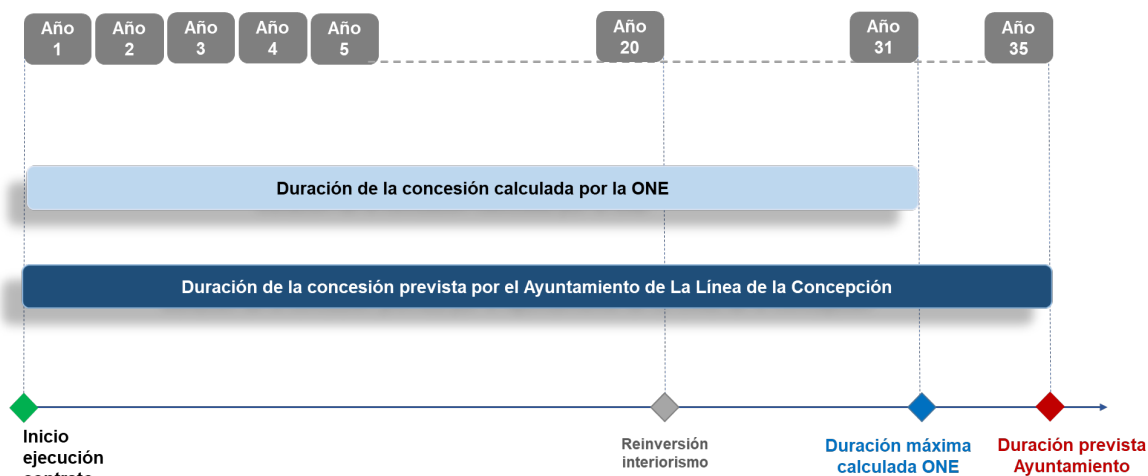


Ilustración 1: Hitos principales de la concesión

5. Resultado del análisis realizado por la ONE

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

5.1. Escenario base ajustado

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

- Se ha corregido la aplicación del índice K_t a los ingresos por alquiler de puestos, tabancos, almacenes y primera planta, con la fórmula de revisión de precios recogida en el PCAP y teniendo en cuenta las estimaciones de incrementos de las distintas partidas de gastos realizadas por el Ayuntamiento. Bajo esta premisa, el K_t anual aplicable sería 100,84%.
- Los ingresos por alquiler de la primera planta se han considerado de naturaleza fija, de acuerdo con el estudio de viabilidad y el modelo económico-financiero que acompañaba a la solicitud de informe inicial.
- Se ha eliminado de la estructura de ingresos el “*ajuste por ingresos de financiación*” ya que la Administración no ha considerado los costes de financiación en la estructura de costes concesionales, sino únicamente para el cálculo de las tarifas/precios privados.
- Se ha ajustado el periodo de amortización de las inversiones de modo que queden totalmente amortizadas dentro del periodo concesional, ya que la Administración no contempla ingresos por reversión de activos.

- 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. De acuerdo con dicho precepto la tasa de descuento aplicable será del 5,22%.

Con base en las hipótesis descritas, en este escenario base ajustado por la Oficina, este proyecto concesional alcanzaría en sus 31 años de duración los parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo IV:

1.998.515,97	RESULTADO OPERATIVO
9,74%	RENTABILIDAD OPERATIVA
4.487,76	VAN
31 años	PAY-BACK DESCONTADO
3,50%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,28%	TIR

Tabla 12. Resultados del Escenario Base Ajustado

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

Partiendo del escenario base ajustado, esta Oficina ha calculado el punto muerto del proyecto concesional, es decir, aquel descenso de los ingresos que provocaría que el Valor Actual Neto (en adelante, VAN) del proyecto fuese cero y, por tanto, un mayor descenso conllevaría pérdidas para el concesionario, desde el punto de vista económico-financiero.

Para calcular el punto muerto del proyecto concesional reduciendo los ingresos de los servicios objeto del contrato, esta Oficina ha partido de las hipótesis de demanda de la Administración llegándose a la conclusión de que sería necesaria una **disminución muy reducida de los ingresos, concretamente del 0,08%** para llegar a este punto muerto, por lo que **el escenario base corregido coincide prácticamente con el escenario punto muerto.**

Este escenario punto muerto se resume en la siguiente tabla:

1.988.922,89	RESULTADO OPERATIVO
9,70%	RENTABILIDAD OPERATIVA
0,00	VAN
31 años	PAY-BACK DESCONTADO
3,45%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,22%	TIR

Tabla 13: Indicadores financieros del escenario punto muerto reducción demanda

5.2. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Esta Oficina ha realizado un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario considerando distintos niveles de demanda del servicio (ocupación), incluyendo la demanda del escenario base de la Administración (85% de ocupación), del punto muerto y dos escenarios alternativos planteados por el propio Ayuntamiento en el análisis de sensibilidad y riesgos del proyecto concesional. El escenario pesimista planteado contempla un porcentaje de ocupación del 75%, mientras que en el escenario optimista la ocupación asciende al 95%. En dicho análisis se obtienen los parámetros económico-financieros que se resumen en la tabla y gráficos siguientes:

Escenarios	Ingresos tarifarios	Variación de la demanda	TIR	VAN	Recuperación Inversión
Escenario pesimista (75% ocupación)	10.284.411,54 €	-10,00%	-4,87%	-530.086,52 €	-
Escenario Punto muerto	11.417.530,85 €	-0,08%	5,22%	0,00 €	-
Escenario Base (85% ocupación)	11.427.123,93 €	0,00%	5,28%	4.487,76 €	31 años
Escenario optimista (95% ocupación)	12.569.836,33 €	10,00%	11,54%	539.062,03 €	12 años

Tabla 14. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

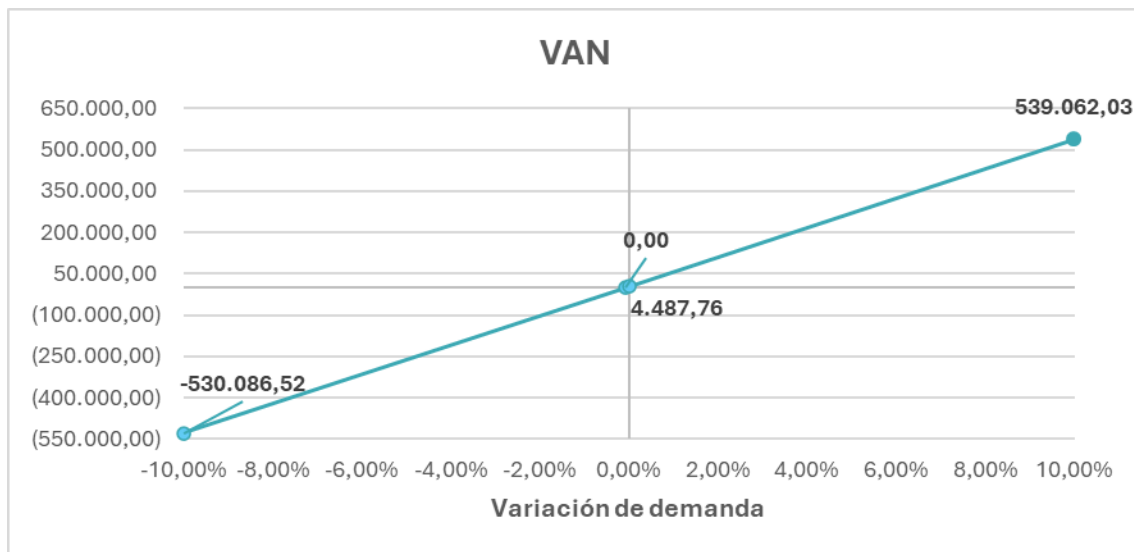


Gráfico 1. Sensibilidad del VAN

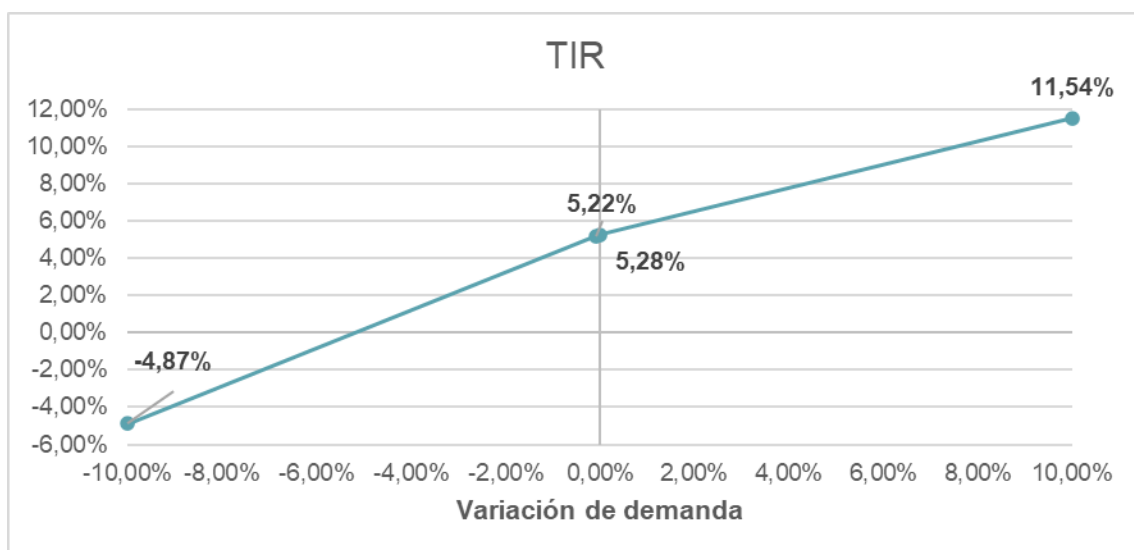


Gráfico 2. Sensibilidad de la TIR

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

Los resultados obtenidos permiten concluir que eventuales desviaciones en las previsiones de demanda podrían comportar variaciones relevantes en los parámetros económicos del proyecto concesional. Por otro lado, las variaciones que deberían producirse a la baja en los ingresos del servicio para alcanzar el punto muerto del proyecto tan solo son del 0,08%, lo que significa que **el escenario base corregido coincide prácticamente con el escenario de punto muerto** en el que la rentabilidad del concesionario es nula. Incrementos de los ingresos variables del 10% elevarían la rentabilidad del proyecto

concesional (TIR del 11,54%) e implicaría además una reducción muy significativa en el plazo de recuperación de las inversiones. Sin embargo, una reducción de los ingresos variables del mismo porcentaje del 10% arrojan una TIR negativa (-4,87%), no recuperándose las inversiones en el periodo concesional de 31 años.

6. Análisis de transferencia de riesgo operacional

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

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

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

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

En el contrato objeto de estudio, y tras el análisis efectuado por esta Oficina de la demanda prevista y del estudio de los ingresos y costes de la concesión, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En cuanto a la **estructura de ingresos y costes concesionales**: El 55,71% de los ingresos que percibe el concesionario son de naturaleza variable en

función de la demanda y de origen privado. En cuanto a los costes, se observa que el 100% de los mismos presenta naturaleza fija, al ser independientes de la demanda del servicio.

- En cuanto a las inversiones que debe realizar el concesionario, se debe señalar que cerca del 66% de las mismas se efectúan en el primer año del contrato, siendo necesaria una reinversión en interiorismo y equipamiento en el año 20.
- Teniendo en cuenta el escenario de **punto muerto** analizado por esta Oficina, se estima que, conforme a dicho análisis, sería necesario que se produjera **una caída de los ingresos de tan solo el 0,08%** para alcanzar una rentabilidad económico-financiera nula, con lo que cualquier reducción adicional situaría el contrato concesional en pérdidas. **El escenario base corregido coincide prácticamente con el escenario punto muerto.** Se trata de un supuesto que parece bastante posible que se pudiera producir en las “condiciones normales de funcionamiento”, tal y como contempla la LCSP al definir la transferencia de riesgo operacional al contratista.
- El concesionario depende directamente de los ingresos de terceros, provenientes de la ocupación de los distintos espacios del mercado, para cubrir tanto la inversión que debe de llevar a cabo como el resto de los costes de explotación del contrato de concesión. Tratándose de una instalación de la que **no se tienen datos históricos** de demanda, todos los ingresos previstos se basan en estimaciones realizadas por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción con base en la superficie máxima del mercado y el porcentaje de ocupación estimado, por lo que **la certeza de la estimación de la demanda es limitada**. Conforme al análisis realizado, el concesionario está **expuesto a las incertidumbres del mercado y no tiene garantizada la recuperación de la inversión ni la cobertura de sus costes**.

En consecuencia, se considera que, de acuerdo con lo establecido en la LCSP y con la configuración de este contrato **se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista, fundamentalmente del riesgo de demanda**, para configurar una naturaleza jurídica concesional, debido a la posibilidad de que la demanda de los servicios se sitúe por debajo del mencionado punto muerto.

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

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

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

En el PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes entre los que se encuentra la oferta económica a la baja del precio de alquiler a pagar por los comerciantes, es decir, de los precios privados que aplican al modelo concesional.

A la vista de que el escenario base corregido coincide prácticamente con el escenario punto muerto, cualquier **bajada en los precios privados** que aplican al contrato pondría en riesgo la economía de este, resultando **financieramente insostenible**.

Es por ello por lo que esta Oficina no considera necesario realizar un análisis de sostenibilidad basado en los criterios de adjudicación del contrato, ya que las ofertas que pudieran realizar los licitadores podrían poner en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión, conforme a la información facilitada en el expediente.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

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

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

El proyecto se ha evaluado en términos de TIR y VAN, alcanzando una TIR del 5,28% en el escenario base ajustado para el período de duración de la concesión de 31 años.

Teniendo en cuenta la información obtenida en el análisis de sensibilidad de la rentabilidad, de acuerdo con los datos facilitados por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción y los ajustes realizados por esta Oficina, la ejecución del proyecto concesional conforme a los escenarios evaluados podría situarse en un rango de entre el -4,87% y el 11,54% de TIR para el proyecto, encontrándose la TIR del escenario base ajustado entre ambos valores.

Por otro lado, la información de las ratios sectoriales de las sociedades no financieras, que consta en la Central de Balances del Banco de España de los últimos años para el sector de actividad “L683 Actividades inmobiliarias por

cuenta de terceros” de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), en concreto, la estadística registrada de la ratio R10 (Resultado económico neto/Total activo), utilizada por su afinidad conceptual y funcional con la TIR, es la siguiente¹⁵:

Año	Q1	Q2	Q3
2015	-2,40	1,47	10,11
2016	-2,54	1,85	12,28
2017	-2,34	2,13	13,23
2018	-2,06	2,42	13,34
2019	-2,88	1,99	11,63
2020	-4,63	1,08	9,51
2021	-1,46	3,04	15,37
2022	-1,36	3,20	15,22
2023	-2,14	2,45	12,68
2024	-0,98	3,79	16,27
Media últimos 10 años	-2,28	2,34	12,96
Media últimos 9 años (sin incluir 2020)	-2,02	2,48	13,35

Tabla 15. Ratio Sector de actividad (CNAE): L683 Actividades inmobiliarias por cuenta de terceros

A la vista de la tabla anterior, la **TIR del 5,28%** que se ha obtenido en el análisis realizado del escenario base ajustado del proyecto, se sitúa entre el segundo y tercer cuartil en los últimos 9 años disponibles (sin contar el año 2020 afectado por la pandemia del COVID-19). Atendiendo a los riesgos expuestos en los apartados anteriores, calculados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de la Línea de la Concepción, cabe considerar que la **rentabilidad económico-financiera del proyecto, aunque ajustada**, se encuentra en un rango de rentabilidad **razonablemente equilibrada con el riesgo asumido** en la concesión durante los 31 años de plazo máximo de la misma.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del contrato de “*Concesión de servicios de mercado “La Concepción” en La Línea de la Concepción*”, se alcanzan las siguientes conclusiones:

¹⁵ Esta información puede consultarse en: <https://www.bde.es/wbe/es/areas-actuacion/central-balances/bases-de-datos-y-aplicaciones/bbdd-datos-publicas-informacion-sectores/>

- En relación con la **documentación aportada** y las estimaciones, tanto de demanda e ingresos, como de costes e inversiones, y con las observaciones que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este informe, se considera que han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo.
- En cuanto al **plazo previsto para el contrato**, con base en lo dispuesto en los apartados 6 y 9 del artículo 29 de la LCSP, así como en el artículo 10 del 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 español, y del artículo 56 del Real Decreto-ley 36/2020, no estaría justificada una duración de la concesión superior a **31 años**.
- Respecto a la transferencia del riesgo operacional que debería asumir el contratista, puede concluirse que **existe transferencia de riesgo operacional suficiente** para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión, debido a que, conforme a los análisis realizados en este informe, en condiciones normales de funcionamiento, la posibilidad de incurrir en pérdidas no resulta meramente nominal o desdeñable.
- En relación con la **sostenibilidad financiera del proyecto**, teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbres expuestos en los apartados anteriores, los cálculos efectuados en base a los datos y estimaciones facilitadas por el Ayuntamiento de La Línea de la Concepción permiten considerar que la rentabilidad económico-financiera del proyecto se podría entender **razonablemente equilibrada** con el riesgo asumido en la concesión durante los 31 años de plazo máximo de la misma. La rentabilidad operativa neta obtenida por el concesionario en el escenario base se encuentra entre los valores representativos del sector.
- En cualquier caso, el establecimiento de un marco adecuado para la correcta ejecución del contrato y su sostenibilidad financiera **aconseja vigilar los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas**, atendiendo a lo dispuesto en el PCAP y en el artículo 149 de la LCSP, así como a los análisis efectuados en este informe al amparo de los datos e información facilitada por el propio Ayuntamiento.

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 noviembre de 2025:

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
- Memoria explicativa de las inversiones necesarias para la puesta en funcionamiento del mercado.
- Informe jurídico de la secretaria general de la Administración.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
- Correo de la Junta Consultiva de Contratación de Andalucía sobre el plazo de emisión del informe de la estructura de costes del mercado.
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato.

2. Documentación adicional facilitada el día 11 de diciembre de 2025:

- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios definitivo.
- Estudio de viabilidad Económico-financiero previo de la concesión de servicios previo.
- Acta de la reunión de la comisión técnica del expediente con los acuerdos a implementar en el expediente tras análisis de las alegaciones presentadas en el trámite de información pública de la documentación preparatoria del expediente.
- Decreto de Alcaldía sobre aprobación de los documentos del expediente.
- Consulta preliminar de mercado.
- Ordenanza municipal de mercado de abastos de la Línea de la Concepción.
- Informe de fiscalización fase de aprobación del gasto (fase A) contrato de concesión administrativa el Servicio de Mercado en La Línea.
- Informe de Intervención sobre la revisión de precios periódica y predeterminada del contrato.
- Certificado del pleno de la corporación sobre aprobación del estudio de viabilidad previo.

- Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios.
 - Análisis de sensibilidad y riesgos del proyecto concesional.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato.
 - Informe de estimación del valor catastral del nuevo mercado municipal.
 - Informe explicativo de la estimación de los costes de personal.
 - Informe explicativo de la estimación de los costes de amortización y gastos financieros.
 - Informe explicativo de la estimación de los costes de electricidad.
 - Informe explicativo de la estimación de los costes de mantenimiento.
 - Informe explicativo de la estimación de los costes de marketing.
 - Informe explicativo de la estimación de los costes del servicio de vigilancia.
 - Informe explicativo de la estimación de los costes de gestión de residuos.
 - Informe explicativo de la estimación de los costes del servicio de limpieza.
 - Informe explicativo de la estimación del porcentaje de ocupación.
3. Documentación adicional facilitada el día 17 de diciembre de 2025:
- Escrito de respuesta al segundo requerimiento de información adicional.
4. Documentación adicional facilitada el día 22 de diciembre de 2025:
- Informe de la Comisión Consultiva de Contratación Pública de Andalucía sobre la estructura de costes propuesta por el Ayuntamiento.
5. Documentación adicional facilitada el día 13 de enero de 2026:
- Estudio de viabilidad Económico-financiero previo de la concesión de servicios definitivo.
 - Informe de Intervención sobre actualización de la memoria justificativa actualizada de la revisión de precios periódica y predeterminada del contrato.
 - Informe de Intervención de respuesta al informe 28/2025 sobre la estructura de costes del contrato.

- Acta de la reunión de la comisión técnica sobre la estructura de costes y la revisión de precios del contrato de concesión.
 - Informe sobre la naturaleza jurídica contraprestación concesionario servicio público de mercado.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero actualizado de la concesión de servicios previo.
6. Documentación adicional facilitada el día 22 de enero de 2026:
- Informe de la Comisión Consultiva de Contratación Pública de Andalucía sobre la estructura de costes propuesta por el Ayuntamiento.
7. Documentación adicional facilitada el día 2 de febrero de 2026:
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios (nuevo planteamiento).
 - Hoja de cálculo con la estimación anual de Kt.
8. Documentación adicional facilitada el día 9 de febrero de 2026:
- Hoja de cálculo con evolución de las partidas de costes e ingresos.
 - Hoja explicativa de los cambios propuestos.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS €	1	2	3	4	5	6	7	8	...	31
100,00%	20.511.063,28	Ingresos Previstos	551.749,52	553.493,43	557.834,73	559.905,04	567.196,37	574.600,63	582.119,82	589.755,94	...	802.927,12
55,71%	11.427.123,93	Ingresos Variables	244.507,17	274.506,24	307.067,78	337.322,76	340.162,44	343.026,03	345.913,72	348.825,72	...	423.004,44
35,59%	7.299.313,05	M2 puesto mercado comunidad	156.180,75	175.346,64	196.144,83	215.472,07	217.285,97	219.115,15	220.959,72	222.819,83	...	270.203,05
5,43%	1.113.162,34	M2 tabanco mercado comunidad	23.817,93	26.740,77	29.912,55	32.859,99	33.136,62	33.415,57	33.696,88	33.980,55	...	41.206,60
0,52%	106.714,27	M2 Almacén mercado comunidad	2.283,33	2.563,53	2.867,59	3.150,15	3.176,67	3.203,41	3.230,38	3.257,57	...	3.950,31
8,71%	1.785.499,25	M2 puesto mercado cesión	38.208,83	42.891,43	47.979,69	52.706,88	53.150,59	53.598,02	54.049,23	54.504,23	...	66.094,70
1,33%	272.292,82	M2 tabanco mercado cesión	5.826,15	6.541,04	7.317,80	8.037,92	8.105,59	8.173,82	8.242,63	8.312,02	...	10.079,60
0,13%	26.103,59	M2 almacén mercado cesión	558,53	627,06	701,53	770,56	777,05	783,59	790,19	796,84	...	966,29
3,23%	662.084,39	M2 local 1ª planta comunidad	14.166,38	15.904,82	17.791,32	19.544,40	19.708,93	19.874,85	20.042,16	20.210,88	...	24.508,78
0,79%	161.954,23	M2 local 1ª planta cesión	3.465,27	3.890,93	4.352,47	4.780,78	4.821,03	4.861,61	4.902,54	4.943,81	...	5.995,12
44,29%	9.083.939,35	Ingresos Fijos	307.242,35	278.987,20	250.766,94	222.582,28	227.033,93	231.574,60	236.206,10	240.930,22	...	379.922,68
26,26%	5.386.657,34	Aportación municipal	220.000,00	190.000,00	160.000,00	130.000,00	132.600,00	135.252,00	137.957,04	140.716,18	...	221.895,24
15,86%	3.252.297,88	Alquiler primera planta	76.742,35	78.277,20	79.842,74	81.439,60	83.068,39	84.729,76	86.424,35	88.152,84	...	139.008,14
2,17%	444.984,13	Ingresos extraordinarios	10.500,00	10.710,00	10.924,20	11.142,68	11.365,54	11.592,85	11.824,71	12.061,20	...	19.019,30

ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5	6	7	8	...	31
100,00%	18.512.547,31	Costes Previstos	482.700,00	489.063,96	495.540,40	502.131,66	508.840,15	515.668,32	522.618,68	529.693,81	...	733.753,26
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	...	0,00
100,00%	18.512.547,31	Costes Fijos	482.700,00	489.063,96	495.540,40	502.131,66	508.840,15	515.668,32	522.618,68	529.693,81	...	733.753,26
7,64%	1.380.008,12	Jefe de área	30.000,00	30.750,00	31.518,75	32.306,72	33.114,39	33.942,25	34.790,80	35.660,57	...	62.927,03
15,08%	2.812.961,48	Servicio de vigilancia	76.400,00	77.255,68	78.120,94	78.995,90	79.880,65	80.775,32	81.680,00	82.594,82	...	106.710,02
24,64%	4.660.340,44	Limpieza	140.000,00	140.658,00	141.319,09	141.983,29	142.650,61	143.321,07	143.994,68	144.671,46	...	161.146,21
13,91%	2.542.766,45	Gestión de residuos	60.000,00	61.200,00	62.424,00	63.672,48	64.945,93	66.244,85	67.569,75	68.921,14	...	108.681,70
14,83%	2.779.035,07	Manto. Preventivo y c.	78.000,00	78.709,80	79.426,06	80.148,84	80.878,19	81.614,18	82.356,87	83.106,32	...	102.357,76
5,99%	1.067.220,82	Electricidad	21.200,00	21.844,48	22.508,55	23.192,81	23.897,87	24.624,37	25.372,95	26.144,29	...	52.060,86
4,66%	850.348,86	Marketing	20.000,00	20.404,00	20.816,16	21.236,65	21.665,63	22.103,27	22.549,76	23.005,26	...	36.440,94
4,78%	873.016,48	IBI	20.600,00	21.012,00	21.432,24	21.860,88	22.298,10	22.744,06	23.198,95	23.662,92	...	37.314,05
8,46%	1.546.849,59	Admón. General	36.500,00	37.230,00	37.974,60	38.734,09	39.508,77	40.298,95	41.104,93	41.927,03	...	66.114,70

ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	...	31
100,00%	20.511.063,28	Ingresos Previstos	551.749,52	553.493,43	557.834,73	559.905,04	567.196,37	574.600,63	582.119,82	589.755,94	...	802.927,12
55,71%	11.427.123,93	Ingresos Variables	244.507,17	274.506,24	307.067,78	337.322,76	340.162,44	343.026,03	345.913,72	348.825,72	...	423.004,44
44,29%	9.083.939,35	Ingresos Fijos	307.242,35	278.987,20	250.766,94	222.582,28	227.033,93	231.574,60	236.206,10	240.930,22	...	379.922,68
100,00%	-18.512.547,31	Costes Previstos	-482.700,00	-489.063,96	-495.540,40	-502.131,66	-508.840,15	-515.668,32	-522.618,68	-529.693,81	...	-733.753,26
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	...	0,00
100,00%	-18.512.547,31	Costes Fijos	-482.700,00	-489.063,96	-495.540,40	-502.131,66	-508.840,15	-515.668,32	-522.618,68	-529.693,81	...	-733.753,26
	1.998.515,97	Resultado operativo	69.049,52	64.429,47	62.294,33	57.773,38	58.356,22	58.932,31	59.501,14	60.062,14	...	69.173,86
	9,74%	Rentabilidad operativa	12,51%	11,64%	11,17%	10,32%	10,29%	10,26%	10,22%	10,18%	...	8,62%
	-1.280.642,37	Amortización	0,00	-35.388,90	-35.388,90	-35.388,90	-35.388,90	-35.388,90	-35.388,90	-35.388,90	...	-53.305,07
	717.873,60	Resultado Operativo Neto	69.049,52	29.040,57	26.905,43	22.384,48	22.967,32	23.543,41	24.112,24	24.673,24	...	15.868,79
	3,50%	Rentabilidad Operativa Neta	12,51%	5,25%	4,82%	4,00%	4,05%	4,10%	4,14%	4,18%	...	1,98%
	Tasa de Descuento:	5,22%									...	
	1.998.515,97	Flujos de caja Operativos	69.049,52	64.429,47	62.294,33	57.773,38	58.356,22	58.932,31	59.501,14	60.062,14	...	69.173,86
	-1.280.642,37	Inversiones	-842.691,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	...	0,00
	-1.280.642,37	Inversiones Nuevas	-842.691,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	...	0,00
	717.873,60	Flujos de Caja con inversión	-773.642,03	64.429,47	62.294,33	57.773,38	58.356,22	58.932,31	59.501,14	60.062,14	...	69.173,86
	4.487,76	Flujos de Caja Descontados	-735.261,39	58.195,31	53.475,35	47.134,03	45.247,61	43.427,39	41.671,31	39.977,39	...	14.285,48
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-735.261,39	-677.066,08	-623.590,73	-576.456,70	-531.209,09	-487.781,70	-446.110,39	-406.133,01	...	4.487,76