

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

26006

**Contrato de Concesión para la redacción del proyecto,
dirección, construcción y explotación de las obras del Centro
Deportivo con Piscina Cubierta en el municipio de Camas**

Ayuntamiento de Camas

Marzo 2026

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 68/2025

Nº Expediente órgano solicitante: 5054/25

Tipo de informe: Ordinario

Tipo de contrato: Concesión de obras

Objeto: Contrato de concesión de obras para la redacción del proyecto, dirección, construcción y explotación de las obras del Centro Deportivo con Piscina Cubierta en el municipio de Camas.

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Camas

Órgano contratación: Pleno del Ayuntamiento de Camas

Fecha solicitud inicial: 07/11/2025

Fecha recepción información complementaria: 29/12/2025 y 02/02/2026



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

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

Oficina Nacional de Evaluación

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

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

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

Este informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada el día 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.

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN	4
1.	Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	4
2.	Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación.	5
II.	EXPEDIENTE	6
1.	Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.....	6
2.	Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.	6
3.	Elementos esenciales del contrato de concesión	7
4.	Escenario Base de la Administración	8
III.	METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN.....	11
IV.	DESARROLLO DEL ANÁLISIS.....	12
1.	Ingresos y sistema de retribución al contratista	12
1.1.	Calidad de la previsión de demanda	12
1.2.	Análisis de la estimación de ingresos.....	15
2.	Inversiones.....	19
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
5.2.	Escenario de Punto muerto	27
5.3.	Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	28
6.	Análisis de la transferencia de riesgo operacional	29
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	33
1.	Razonabilidad de la relación entre rentabilidad y riesgo del proyecto	33
VI.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	35
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....		36
ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS		37
ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES		39

ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO.....	41
---	----

INDICE TABLAS

Tabla 1. Resultados del Escenario Base de la Administración.....	10
Tabla 2. Público Objetivo	13
Tabla 3. Resumen de capacidad y estimación de usuarios en actividades dirigidas.....	14
Tabla 4. Cálculo de la tarifa media	16
Tabla 5. Ingresos por matrículas para los 3 primeros años de explotación.....	17
Tabla 6. Estimación de ingresos tarifarios.....	18
Tabla 7. Ingresos totales del concesionario	19
Tabla 8. Inversiones previstas en euros.....	20
Tabla 9. Gastos de personal (€).....	20
Tabla 10. Costes de suministros (€).....	21
Tabla 11. Costes de explotación (€).....	21
Tabla 12. Otros gastos (€).....	22
Tabla 13. Gastos generales y estructurales (€).....	22
Tabla 14. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	23
Tabla 15. Resultados del Escenario Base Ajustado.....	27
Tabla 16: Indicadores financieros del escenario punto muerto	27
Tabla 17. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad	28
Tabla 17. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional (VAN)	32
Tabla 18. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional (TIR)	32
Tabla 20. Ratio Sector de actividad (CNAE): R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento	33

INDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Sensibilidad del VAN	28
Gráfico 2. Sensibilidad de la TIR.....	29

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

La regulación de todo el procedimiento de solicitud, documentos 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.

¹ El 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 7 de noviembre de 2025, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Camas 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 Obras para la redacción del proyecto, dirección, construcción y explotación de las obras del Centro Deportivo con Piscina Cubierta en el municipio de Camas”, siendo el propio Ayuntamiento de Camas el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada posteriormente y fue objeto de aclaraciones mediante la aportación de información adicional los días 29 de diciembre de 2025 y 2 de febrero de 2026. No fue hasta esta última fecha en la que el expediente se consideró que estaba en condiciones de ser sometido a análisis a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

Al tratarse de una concesión que lleva aparejada la construcción de una infraestructura de nueva creación, el servicio no se encuentra operativo en la actualidad, justificando esta circunstancia, la inexistencia de datos históricos sobre la utilización de las instalaciones y actividades del centro deportivo proyectado.

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 Camas, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** La solicitud ha sido presentada por el Ayuntamiento de Camas 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 obras, con derecho de explotación de las mismas, en virtud de lo previsto en el artículo 14 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos del Ayuntamiento.

Adicionalmente, considerándolo formalmente a priori como un contrato de concesión de obras, 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.

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 Camas resulta formalmente admisible.

3. Elementos esenciales del contrato de concesión

El presente contrato tiene por **objeto** la adjudicación, en régimen de concesión, de la construcción y gestión de la nueva Piscina Cubierta Municipal del municipio de Camas, incluyendo la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo de las nuevas instalaciones y la prestación del correspondiente servicio público.

De conformidad con el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante, PPT), el programa funcional incluye, entre otras dependencias, piscina de natación de 25 x 12,5 m y vaso de aprendizaje de 12,5 x 6 m, vestuarios, sala fitness, salas polivalentes, sala de crossfit, enfermería, ludoteca y cafetería, así como instalaciones técnicas y zonas exteriores asociadas.

Según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en lo sucesivo, PCAP) remitido por el Ayuntamiento, la duración del contrato de concesión será de 25 años³, sin que exista la posibilidad de prórroga, y se fija un plazo máximo para la ejecución de las obras de 18 meses.

Ya se anticipa que, a juicio de esta Oficina, no ha quedado adecuadamente justificada una duración⁴ superior a 22 años, dado que ese es el periodo de recuperación de las inversiones, de acuerdo con la metodología del cálculo del periodo de recuperación de las inversiones contenida 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 (en adelante, RD 55/2017). Tal como se analizará a lo largo de este informe, en el escenario base ajustado por esta Oficina, la inversión se recupera antes de los 25 años estimados por el Ayuntamiento.

³ Entre los criterios de adjudicación se contempla la reducción del plazo de concesión que pueda ser ofertada por los licitadores.

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

A dicho contrato le corresponde la siguiente codificación de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV⁵:

45212200-8 Trabajos de construcción de instalaciones deportivas.

45212212-5 Trabajos de construcción de piscinas.

45212220-4 Trabajos de construcción de instalaciones deportivas.

45212222-8 Trabajo de construcción de gimnasios.

45212225-9 Trabajos de construcción de polideportivos.

92600000-7- Servicios deportivos.

92610000-0 Servicios de explotación de instalaciones deportivas.

92620000-3- Servicios relacionados con los deportes.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en la cláusula 4 del PCAP, asciende a 8.250.000,00 euros⁶. Dicha cuantía corresponde exclusivamente a la aportación pública de carácter monetario para el periodo concesional contemplado de 25 años.

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato es de 48.583.272,46 euros⁷ (IVA no incluido), calculado como la suma de los ingresos obtenidos a lo largo de los 25 años de duración de la concesión.

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento abierto y sin división en lotes.

4. Escenario Base de la Administración

Este escenario base contempla la previsión de ingresos y costes realizada por el Ayuntamiento de Camas, cuyas características e hipótesis, son las siguientes:

- La concesión se plantea con una vigencia total de 25 años, consistente en un periodo inicial de 24 meses para la fase de obras, desglosado en un máximo de 6 meses para la redacción del proyecto y 18 meses para la ejecución

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.

⁶ Esta Oficina recomienda revisar el cálculo del presupuesto base de licitación, teniendo en cuenta los ajustes propuestos que se detallarán en el escenario base ajustado en el apartado IV.5.1 “Escenario base ajustado” de este informe.

⁷ Esta Oficina recomienda revisar el cálculo del valor estimado del contrato, teniendo en cuenta los ajustes propuestos que se detallarán en el escenario base ajustado en el apartado IV.5.1 “Escenario base ajustado” de este informe.

material de las obras, y los 23 años restantes para la explotación de las instalaciones.

- El proyecto concesional prevé inversiones por parte del concesionario, consistentes en la construcción del centro deportivo, la inversión inicial en equipamiento deportivo y las reinversiones en los años 10 y 18 de concesión. El Ayuntamiento contempla que las inversiones para la construcción se realicen durante los 24 meses previos a la explotación del servicio, sin especificar su anualidad.
- Las estimaciones de demanda son ofrecidas por el propio Ayuntamiento argumentando que parten de las previsiones de población del área de influencia del complejo deportivo, así como de la publicación de la “Encuesta de Hábitos Deportivos 2022”, elaborada por la División de Estadística y Estudios de la Secretaría General Técnica del entonces Ministerio de Cultura y Deporte.
- Las tarifas a aplicar el tercer año de duración de la concesión son las reflejadas en el apartado 28.2 del PCAP. Con base en las mismas el Ayuntamiento de Camas ha calculado el importe del ticket medio para cada servicio teniendo en cuenta la ponderación por tipo de usuario, curso y abono. Las tarifas permanecen constantes los 4 primeros años, y se incrementan un 2% anual a partir del quinto año de concesión.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de los usuarios de los distintos servicios objeto del contrato, siendo los siguientes: ingresos por matrículas, abonos, entradas puntuales, actividades dirigidas, alquiler de espacios y vending.
- La aportación pública monetaria presenta dos componentes, uno asociado a la inversión, destinado a la financiación de las obras, y otro asociado a la explotación, destinado a la financiación de la gestión. En ambos casos tienen carácter fijo y máximo, pudiendo ofertarse un importe inferior por los licitadores. El Ayuntamiento contempla que la aportación a la inversión será abonada al concesionario durante la fase de ejecución de las obras, mientras que la aportación a la explotación será abonada al concesionario anualmente durante el periodo de explotación de la concesión.
- La estructura de costes de la concesión proyectada se caracteriza por estar integrada en su práctica totalidad por gastos de naturaleza fija sujetos a una tasa de actualización general del 2% anual. Dentro de esta estructura, la partida de personal se erige como el componente económico fundamental, concentrando el **67,57%** del total de los costes. Cabe destacar que, conforme a las hipótesis del modelo, dichos gastos salariales experimentarán un incremento acumulativo superior, estimado en un 2,5% anual durante toda la fase de explotación.

A continuación, se exponen los indicadores de rentabilidad y viabilidad del proyecto con los datos propuestos por el solicitante:

16.041.874,64	RESULTADO OPERATIVO
33,02%	RENTABILIDAD OPERATIVA
918.736,99	VAN
25 años	PAY-BACK DESCONTADO
16,73%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
6,44%	TIR
5,23%	Tasa de descuento

Tabla 1. Resultados del Escenario Base de la Administración

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

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

A partir del mismo, se 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 obras 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 oportunas⁸.

El desarrollo del análisis se ha completado con la evaluación de la existencia de transferencia del riesgo operacional al concesionario, en los términos exigidos en el artículo 14 de la LCSP, así como el impacto sobre la sostenibilidad del contrato que pueden tener los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas.

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

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

⁸ Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto de dicho redondeo.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Ingresos y sistema de retribución al contratista

En este apartado 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 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.

Se ha de señalar que el plazo propuesto por el Ayuntamiento se ha revisado ajustándose a una duración de 22 años, conforme se desarrolla en el apartado IV.4 del presente informe, por lo que el análisis que se presenta a continuación se realiza para dicho periodo ajustado.

1.1. Calidad de la previsión de demanda

El Ayuntamiento de Camas, al tratarse de un polideportivo de nueva construcción y, por tanto, sin datos históricos, plantea el cálculo de la demanda para el año 5 de la concesión, que es el tercer año de explotación del servicio, ya que considera que será en ese año en el que se alcance la madurez del servicio y la cifra de demanda habrá alcanzado su valor máximo en comparación con los dos años anteriores en que la demanda irá creciendo paulatinamente. En todo caso, para el sexto año y siguientes se contempla un incremento de la demanda en un 1,15% anual.

Para este cálculo, el Ayuntamiento ha estimado la demanda de los servicios objeto del contrato basándose en las previsiones de población del área de influencia del complejo deportivo, así como en la publicación “Encuesta de hábitos deportivos 2022”⁹, publicada por el entonces Ministerio de Cultura y Deporte y elaborado por la División de Estadística y Estudios de la Secretaría General Técnica de dicho Ministerio.

Para el cálculo del área de influencia se ha establecido un anillo de proximidad a las instalaciones, teniendo en cuenta la distancia a pie, y la distancia en vehículo, delimitando de este modo la población total en **47.599 habitantes**.

Con base en esta encuesta, se aplican porcentajes tomando las cuatro actividades que se pueden impartir en el centro, obteniéndose como resultado un **público potencial** en torno a 6.059 habitantes.

⁹ En la fecha de elaboración de este informe, este documento puede consultarse en <https://www.csd.gob.es/sites/default/files/media/files/2022-12/Encuesta%20de%20H%C3%A1bitos%20Deportivos%20en%20Espa%C3%B1a%202022%20Resultados%20detallados.pdf>

A continuación, para la determinación del **público objetivo**, el Ayuntamiento introduce factores correctores vinculados a la competencia existente en el entorno y a la distancia que los potenciales usuarios están dispuestos a recorrer para acceder a la instalación¹⁰. Estos factores se aplican diferenciando tres subáreas dentro del área de influencia, obteniéndose los siguientes resultados:

- Subárea 1: público potencial de 1.888 personas, aplicando un coeficiente de competencia de 0,8 y un coeficiente de distancia de 1, resultando un público objetivo de **1.510 personas**.
- Subárea 2: público potencial de 1.696 personas, aplicando un coeficiente de competencia de 0,7 y un coeficiente de distancia de 0,9, resultando un público objetivo de **1.068 personas**.
- Subárea 3: público potencial de 2.475 personas, aplicando un coeficiente de competencia de 0,3 y un coeficiente de distancia de 0,2, resultando un público objetivo de **149 personas**.

Subárea	Público Potencial	Competencia	Distancia	Público objetivo
Subárea 1	1.888	0,8	1	1.510
Subárea 2	1.696	0,7	0,9	1.068
Subárea 3	2.475	0,3	0,2	149
Total				2.727

Tabla 2. Público Objetivo

Por tanto, el **público objetivo** está compuesto por 2.727 personas, cifra a partir de la cual se calculará el número de abonados.

Siguiendo el estudio de viabilidad, estiman el índice de penetración, que permite aproximar el número real de usuarios de una instalación deportiva dentro de un área geográfica determinada. Este índice expresa el porcentaje de personas del público objetivo que finalmente utilizan de forma habitual los servicios de la instalación, considerando para ello diversos factores, como la gestión del marketing, las acciones promocionales y la calidad del servicio. Consideran que un escenario realista conllevaría un índice de penetración del 70%, lo que supone un **número de abonados estimados de 1.909**. Dada la sistemática de estimación del Ayuntamiento, ésta sería la cifra de abonados en el año 5 de la concesión.

¹⁰ Estos criterios aplicados para el cálculo del factor corrector por competencia fueron facilitados por el Ayuntamiento en respuesta a un oficio de requerimiento de información adicional.

Por otro lado, los principales servicios deportivos que se desarrollarán en la nueva instalación serán las **actividades dirigidas**, que son de dos tipos, acuáticas y en seco:

- **Actividades acuáticas:** La escuela de natación estaría orientada al aprendizaje, con cursos segmentados por edad (bebés, infantil y adultos) y nivel técnico. Complementariamente, se desarrolla una línea de salud y bienestar, que incluye natación terapéutica y programas específicos para la tercera edad o rehabilitación. La oferta se completa con actividades dirigidas acuáticas (tipo aquagym) para dinamizar el uso del vaso, y la modalidad de nado libre para abonados, reservando también franjas horarias para el alquiler de calles destinado a clubes locales y entrenamientos de competición.
- **Actividades en seco:** De acuerdo con el Ayuntamiento, la oferta de actividades dirigidas en seco constituye un pilar fundamental para la dinamización y fidelización de usuarios, estructurándose en una amplia parrilla de clases colectivas impartidas por técnicos especializados. Estas sesiones se desarrollan en salas polivalentes específicas y abarcan diversas disciplinas que van desde el acondicionamiento cardiovascular y tonificación hasta modalidades coreografiadas y actividades cuerpo-mente. El programa se diseña con una metodología inclusiva para adaptarse a todos los perfiles de edad y condición física, complementando el entrenamiento individual en sala con una experiencia social y motivadora.

El Ayuntamiento ha calculado la capacidad máxima de cada actividad basándose en la ratio monitor/alumno de cada actividad, la superficie donde se realiza la actividad y los horarios de las actividades. Para la estimación de usuarios que hacen uso de estas actividades, el Ayuntamiento ha tenido en cuenta la capacidad máxima y unos porcentajes de ocupación que varían según la temporada y el tipo de actividad, cuantificando los usuarios estimados que figuran en la siguiente tabla:

Modalidad	Capacidad usuarios	Estimación usuarios
Actividades acuáticas Temporada	822	593
Actividades acuáticas Verano	380	275
Total Actividades acuáticas	1.202	868
Actividades en seco Temporada	1.612	1.021
Actividades en seco Verano	1.267	727
Total Actividades en seco	2.879	1.748
Total Usuarios Actividades Dirigidas	4.081	2.616

Tabla 3. Resumen de capacidad y estimación de usuarios en actividades dirigidas

1.2. Análisis de la estimación de ingresos

Tras el análisis de la demanda llevado a cabo en el apartado anterior y del resto de la documentación, se concluye que el concesionario tendrá las siguientes fuentes de ingresos:

- **Ingresos tarifarios variables en función de la demanda.**

Incluyen los ingresos previstos derivados de la aplicación de las distintas tarifas abonadas por los usuarios estimados de las distintas actividades que se llevarán a cabo en la nueva instalación.

Las tarifas básicas vienen recogidas en el apartado 28.2 del PCAP, indicando el Ayuntamiento de Camas que *“estas tarifas tendrán el carácter de máximas, pudiendo el concesionario aplicar tarifas inferiores cuando así lo estime conveniente. Las tarifas, conforme a la STS 856/2020, de 23 de junio, tendrán naturaleza de precio privado y no de prestación patrimonial de carácter público, al no existir coactividad”*.

El Ayuntamiento ha contemplado que, al tratarse de una nueva instalación, no será hasta el año 3 de explotación (5 de la concesión) cuando se alcance la madurez de la demanda del servicio, tomando como base para este año los valores medios de cada tipo de servicio tarifario ofrecido.

El cálculo de los ingresos tarifarios los ha realizado a partir de los previstos para este quinto año, aplicando un índice de variación de demanda del -20% para el año 3 de la concesión y del -5% para el año 4 de la concesión, sin variar en estos dos años las tarifas. Por otra parte, para el año 5 de la concesión y siguientes ha estimado la aplicación de un índice de variación de tarifas del 2%, y a partir del año 6 un índice de variación de demanda del 1,15%.

A continuación, se analizan los distintos tipos de ingresos tarifarios por prestación de la actividad principal del servicio:

- **Estimación de ingresos por abonos.** El Ayuntamiento de Camas diferencia cinco tipos de abonos: abono individual, abono joven, abono familiar, abono para mayores de 65 años y abono matinal.

La proyección de ingresos pondera los diferentes abonos en función de su penetración estimada sin ofrecer el detalle de la misma. Para el Ayuntamiento la penetración consiste en determinar el número de abonados de cada tarifa contemplada, detallándose la penetración junto con la tarifa aplicada, en la siguiente tabla:

Modalidad	Tarifa	Distribución
Abono individual	41,32 €	50%
Abono joven	33,06 €	3%
Abono Mayores de 65 años	33,06 €	15%
Abono familiar (2,8 personas) ¹¹	70,25 €	12%
Abono matinal	28,93 €	20%

Tabla 4. Cálculo de la tarifa media

La tarifa media mensual estimada de 35,41 euros¹² se aplica como tarifa individual equivalente para el año 5 de la concesión (año 3 de la explotación) y se multiplica por la demanda de usuarios prevista para abonos, obtenida en el apartado IV.1.1, de 1.909 abonados. El Ayuntamiento aplica ya en este año 5 el índice de variación de tarifas del 2%, obteniéndose un ingreso para toda la concesión de 21.117.944,87 euros.

- **Estimación de ingresos por matrículas.** La matrícula se paga cada vez que se contrata un abono o una actividad dirigida. La estimación de ingresos por matrículas se proyecta sobre la base de una cuota única de acceso, por importes de 15 € (IVA incluido) para abonos y 20 € (IVA incluido) para actividades dirigidas. Para el primer año de explotación, el Ayuntamiento considera que el número de matrículas por abono será un 67,25% del número de abonados previsto para el año 5 (1.909 abonados, resultando en 1.284 matrículas), y para los años siguientes considera un índice de rotación aplicando un 17,8% sobre los ingresos del año 3. Es decir, los ingresos por matrículas de abonados se producen mayoritariamente el primer año de explotación, para luego recoger los ingresos que se produzcan por nuevos abonados. Por su parte, el número de matrículas por actividades dirigidas será de 725, cifra obtenida del promedio de usos de los diferentes servicios de actividades dirigidas. En este caso, los ingresos por matrícula se producen todos los años.

¹¹ El Ayuntamiento estima que el abono familiar se compone de una media de 2,8 personas, por lo que la tarifa del abono se dividiría en ese número medio de personas abonadas.

¹² Como se ha mencionado previamente, en el modelo económico del Ayuntamiento, la evolución anual del importe de estos precios no se calcula incrementando la tarifa unitaria de cada abono. En su lugar, a partir del año 5 de la concesión se aplica un índice de variación de tarifa (2%) de forma agregada directamente sobre el volumen total de ingresos proyectados.

El ingreso total en este concepto para toda la concesión asciende a 396.173,13 €. Los datos relativos a los tres primeros años de la explotación se reflejan en la siguiente tabla:

Concepto	Año 3	Año 4	Año 5
Matrículas abonados	15.915,14 €	2.832,89 €	2.832,89 €
Matrículas act. dirigidas	11.982,88 €	11.982,88 €	11.982,88 €
Índice de tarifas			2,0%
Índice de demanda	-20%	-5%	0%
Total matrículas	22.318,41 €	14.074,98 €	15.113,57 €

Tabla 5. Ingresos por matrículas para los 3 primeros años de explotación

- **Estimación de ingresos por entradas puntuales.** Este tipo de servicios incluye las categorías de sala Fitness, Cross training y Nado libre, que se configuran y se basan en el pago por uso, mediante la compra de bonos de entrenamiento personal en modalidad individual o en pareja. Se calcula como el producto entre el número de accesos o usos puntuales previstos para el año 5 y la tarifa unitaria neta aplicable a este servicio, a la que aplica un incremento del 2%. La previsión resultante corresponde a un ingreso anual de 2.750,48 € en el año 5. El importe total para todo el periodo concesional asciende a 70.193,81 €.
- **Estimación de ingresos por actividades dirigidas.** La proyección de ingresos por actividades dirigidas y cursos la han modelizado partiendo del aforo técnico máximo de los vasos y salas polivalentes, sobre el cual se han aplicado coeficientes de ocupación prudenciales inferiores al 100%. Estos ingresos son el resultado de aplicar a los diferentes servicios, las distintas tarifas (abonado o no abonado y en función del número de días) por los usuarios previstos para cada uno de ellos, durante el verano o la temporada. Para el año 5 se contempla un importe de 370.174,26 €. El importe total para todo el periodo concesional asciende a 9.447.069,93 €.
- **Estimación de ingresos por alquileres de espacios.** La estimación de ingresos por alquiler de espacios se ha proyectado considerando la cesión de calles de piscina y salas polivalentes a colectivos externos (clubes, centros escolares). Más del 90% de estos ingresos provienen de alquiler de pistas de pádel. Se contempla un importe de 73.578,78 €. El ingreso total en este concepto para toda la concesión asciende a 1.877.774,80 €.

Los ingresos variables tarifarios que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional ajustado por esta Oficina se detallan en la tabla siguiente:

Actividad	Importe	Porcentaje sobre total ingresos
Matrículas	396.173,13 €	0,97%
Abonos	21.117.944,87 €	51,82%
Entradas puntuales	70.193,81 €	0,17%
Actividades dirigidas	9.447.069,93 €	23,18%
Alquileres de espacios	1.877.774,80€	4,61%
Total ingresos tarifarios	32.909.156,54 €	80,75%

Tabla 6. Estimación de ingresos tarifarios

- **Ingresos por *vending* y otros variables en función de la demanda.**

Para el cálculo de estos ingresos, el Ayuntamiento ha considerado que durante el tercer año de explotación la venta de estos productos produce unos ingresos medios de 0,50 euros por cada venta, y que se van a vender 10.000 artículos, lo que supone un ingreso de 5.000 euros. Para su evolución anual a futuro, el Ayuntamiento ha aplicado el índice de demanda (1,15%), por lo que estos ingresos se consideran variables en función de la demanda. A los años previos aplica la reducción del 20% (año 3) y 5% (año 4). El resultado total de ingresos previstos por este concepto es de 108.111,12 € durante toda la concesión.

- **Ingresos fijos por arrendamiento de espacio para cafetería.**

Este tipo de ingresos se fundamenta en la externalización del servicio para desvincular al concesionario del riesgo comercial directo de la actividad de hostelería. El Ayuntamiento no considera este ingreso dependiente de la demanda, y para su cálculo estima directamente un precio de arrendamiento mensual de 4 euros por metro cuadrado (IVA incluido) que aplica a los 250 m² disponibles para ese fin en el primer año que se va a arrendar, que será el año 3 de la concesión, manteniendo el precio durante el año 4 de la concesión. Posteriormente, este precio aumenta anualmente en base al índice de tarifas (2%). La suma total de ingresos por el alquiler de la cafetería a lo largo de la concesión asciende a 236.648,45 euros.

- **Aportación pública monetaria**

De conformidad con lo estipulado en la Cláusula 4 del PCAP, el modelo económico del contrato se vertebra sobre un sistema de financiación mixta que contempla la participación directa del Ayuntamiento de Camas.

La aportación del Ayuntamiento se compone de dos componentes, uno para financiación de la obra (aportación a la inversión) y otro para financiación de la gestión del servicio del centro deportivo (aportación a la explotación).

En esta línea, el Ayuntamiento asume el compromiso de abonar al futuro concesionario una aportación inicial a la inversión, de importe máximo de

2.500.000,00 euros, destinada a cofinanciar la fase de construcción, que puede ser minorado por los licitadores en sus ofertas. Se desembolsará de manera progresiva y estrictamente vinculada a las certificaciones que acrediten el avance material de las infraestructuras, efectuándose dichos pagos durante los años 1 y 2 del periodo concesional, etapa correspondiente a la ejecución de las obras. Esta Oficina ha considerado que este importe se desembolsa en el año 1 de la concesión, de cara a facilitar el análisis y en ausencia de criterio concreto aplicado por el Ayuntamiento.

Una vez finalizada la instalación y superada la fase de construcción, el Ayuntamiento activará una segunda línea de apoyo financiero de carácter recurrente para la etapa operativa. Concretamente, a partir del primer año de explotación del centro deportivo (año 3 de la concesión), el Ayuntamiento consignará a favor del adjudicatario una aportación a la explotación, fija y de importe anual de 250.000 euros como máximo.

La aportación del Ayuntamiento de Camas alcanza un importe de 7.500.000,00 € y supone el 18,40% de los ingresos totales.

Tomando como base las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los 22 años de duración de la concesión se estiman en 40.753.916,10 euros y su distribución por anualidades se recoge en la tabla siguiente. Hay que tener en cuenta que durante la obra, años 1 y 2, no existen más ingresos en la concesión que la aportación a la inversión en el año 1. En el Anexo II se muestra el detalle de los ingresos.

Tipo de ingresos	Ingresos totales	Porcentajes
Ingresos variables	33.017.267,65 €	81,02%
Ingresos fijos	7.736.648,45 €	18,98%
Ingresos totales	40.753.916,10 €	100%

Tabla 7. Ingresos totales del concesionario

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 el Ayuntamiento para elaborar el estudio económico.

2. Inversiones

La concesión analizada está planteada con inversión asociada, que se desglosa en:

- **Construcción del centro deportivo.** Esta construcción se llevará a cabo, según queda reflejado en la cláusula 8 del PCAP, en un plazo no superior a 24 meses, de los cuales 6 meses serán para la redacción y aprobación del

proyecto, y 18 meses, a partir de la fecha del Acta de comprobación del replanteo, para la ejecución de las obras.

- **Inversión en equipamiento deportivo.** Se deberá efectuar una inversión inicial durante para el comienzo de la operación, y otras inversiones en el año 10 y en el año 18 de la concesión, para actualizar y reponer los equipos según la evolución y tendencias de los servicios prestados.

En este informe se ha contemplado que la inversión inicial se realiza al inicio de la concesión, con el fin de facilitar el análisis y porque el Ayuntamiento no indica la distribución en los 24 meses previstos.

Los importes de las inversiones se detallan en la tabla siguiente:

Inversión a cargo del concesionario	Importe total
Inversión inicial	7.588.104,95
Reinversión en el año 10	148.921,48
Reinversión en el año 18	178.705,78
Totales	7.915.732,21

Tabla 8. Inversiones previstas en euros

3. Estimación de costes

En cuanto a la **estructura de costes soportados por el concesionario**, según la información aportada por el Ayuntamiento, se mantienen constantes durante los dos primeros años de la concesión y se incrementan un 2% anual a partir del tercer año de la concesión para todos los conceptos de coste, salvo para los costes de personal, que incorporan una tasa de revisión específica del 2,5% anual conforme a las previsiones de incremento salarial consideradas por el Ayuntamiento. Las categorías contempladas son las siguientes:

- **Gastos de personal.** El concesionario se compromete a adscribir el personal mínimo para la correcta prestación del servicio, cuyo coste, que según las previsiones del estudio de viabilidad es el siguiente:

Costes personal	Total
Sueldos y Salarios	12.195.801,64
Plus de Transporte	582.949,79
Seguridad Social	4.226.610,83
Absentismo	548.811,07
Suplencia Vacaciones	900.563,28
TOTAL	18.454.736,61

Tabla 9. Gastos de personal (€)

Los costes del personal a adscribir al contrato se han estimado conforme a las tablas salariales de 2025 del V Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios. El Ayuntamiento ha implementado el personal en determinadas categorías profesionales para reforzar la dotación durante cinco meses del segundo año de la concesión y así conseguir una correcta puesta a punto para la prestación del servicio, incluyendo un gerente de instalación, un coordinador deportivo y un recepcionista.

Cabe destacar que esta partida de personal representa el **67,57%** de la estructura total de costes operativos de la concesión.

- **Gastos de explotación.** El Ayuntamiento de Camas ha incluido todos los costes de explotación necesarios para gestionar el centro deportivo. La estimación de los mismos se recoge en el estudio de viabilidad y su detalle se muestra en las siguientes tablas, distinguiendo entre suministros y resto de costes de explotación:

Costes de suministros	Total
Eléctrico	1.648.931,04
Agua	444.044,33
Gas	994.450,43
TOTAL	3.087.425,80

Tabla 10. Costes de suministros (€)

En la siguiente tabla se muestran los costes de explotación estimados por el Ayuntamiento de Camas:

Costes de explotación	Total
Software de gestión	72.283,67
Productos de limpieza	140.354,00
Productos químicos de piscina	174.941,06
Material deportivo	45.981,12
Mantenimiento y reparación	123.866,90
Material de oficina	12.148,68
Servicios externos	145.784,22
Servicios bancarios	58.313,69
Control de plagas y legionela	46.165,00
Seguros y PRL	68.032,64
Vestuario personal	38.875,79
Renting maquinaria dep	1.102.299,10
IBI	755.543,24
Alarma material contraincendios	58.313,69
TOTAL	2.842.902,80

Tabla 11. Costes de explotación (€)

Respecto a otros gastos, que son gastos operacionales y necesarios para el correcto funcionamiento del centro, su desglose es el siguiente:

Costes operacionales	Total
Telefonía e Internet	34.988,21
Analíticas de agua	43.735,27
Formación	29.156,84
Consumibles	37.903,90
Marketing	72.892,11
TOTAL	218.676,33

Tabla 12. Otros gastos (€)

Por su parte, los gastos generales y estructurales representan el 9,91% de los costes totales, englobando principalmente aquellas partidas asociadas a la gestión y soporte administrativo de la concesión. Los importes se obtienen aplicando sobre la suma de gastos de personal y de explotación un 6% para el concepto de gastos generales y un 5% para el de gastos estructurales.

Concepto	Total
Gastos Generales	1.476.224,49
Gastos Estructurales	1.230.187,08
TOTAL	2.706.411,57

Tabla 13. Gastos generales y estructurales (€)

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 **27.310.153,11** euros.

Esta Oficina ha seguido el criterio del Ayuntamiento al considerar que la totalidad de los costes tiene carácter fijo ya que, por su naturaleza, se encuentran vinculados al uso de las instalaciones y a la realización de cursos y actividades, independientemente del número de usuarios y, por tanto, no dependientes de la demanda.

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 14. 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.

Evaluated el escenario base ajustado por esta oficina, en coherencia con la documentación facilitada por el Ayuntamiento de Camas para este proyecto concesional, el periodo de recuperación de las inversiones se alcanza en el año 22, tal y como puede observarse en el Anexo IV.

En conclusión, siendo 22 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 22 años.**

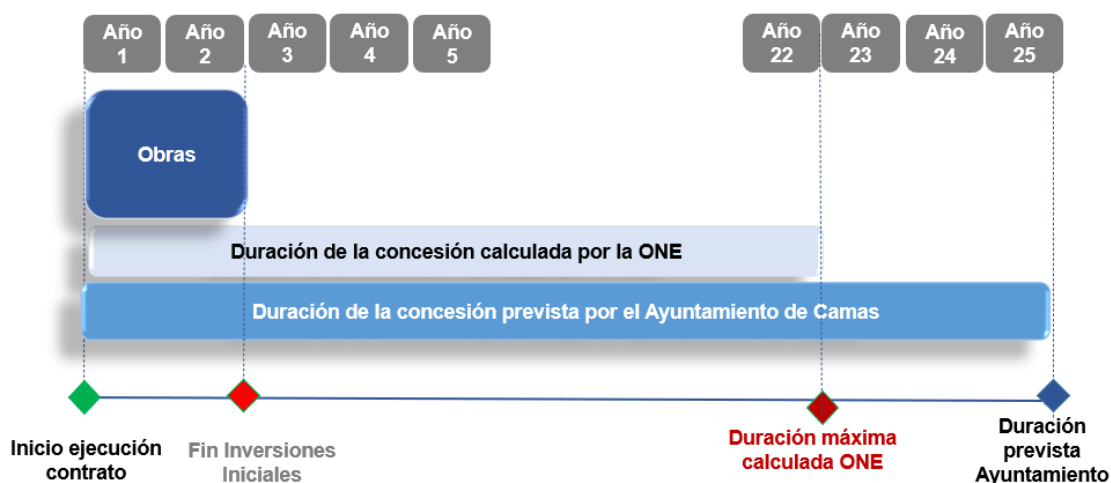


Ilustración 1. Hitos principales de la concesión

5. Resultado del análisis realizado por la ONE

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

5.1. Escenario base ajustado

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

- Se ha **corregido el periodo de duración de la concesión a 22 años**, de conformidad con el artículo 29 de la LCSP, como se desarrolla en el apartado IV.4.2.
- Como consecuencia de lo anterior, se han corregido tanto los ingresos como los gastos, calculando los flujos de caja descontados para 22 años de duración total del contrato.
- Se ha considerado la aportación pública monetaria a la inversión en el año 1 de la concesión.
- Se ha ajustado el periodo de amortización de las diferentes inversiones. Las inversiones iniciales se han considerado al inicio de la concesión, a falta de criterio del Ayuntamiento.

- Se ha efectuado el cálculo de la tasa de descuento según lo establecido en el artículo 10.2.b del RD 55/2017. 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 22 años de duración los parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo IV:

13.443.762,99	RESULTADO OPERATIVO
32,99%	RENTABILIDAD OPERATIVA
162.458,22	VAN
22 años	PAY-BACK DESCONTADO
13,56%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,47%	TIR

Tabla 15. Resultados del Escenario Base Ajustado

5.2. Escenario de Punto muerto

Partiendo del escenario base ajustado, esta Oficina ha calculado el punto muerto del proyecto concesional, es decir, aquel descenso de los ingresos del servicio 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, esta Oficina ha partido de las hipótesis de ingresos del Ayuntamiento, llegándose a la conclusión de que sería necesaria una **disminución de ingresos variables dependientes de la demanda de usuarios del 0,94%**.

Los indicadores financieros de este escenario de punto muerto se resumen en la siguiente tabla:

13.132.454,41	RESULTADO OPERATIVO
32,47%	RENTABILIDAD OPERATIVA
-0,00	VAN
12,90%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,22%	TIR

Tabla 16: Indicadores financieros del escenario punto muerto

5.3. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Esta Oficina ha realizado un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario considerando distintos niveles de ingresos del servicio. Se han evaluado los ingresos variables correspondientes al escenario base ajustado, al punto muerto y a dos escenarios alternativos: uno pesimista, en el que la masa total de ingresos variables dependientes de la demanda disminuye un 5%, y otro optimista, en el que estos ingresos aumentan en el mismo porcentaje.

El análisis permite obtener los principales parámetros económico-financieros, que se resumen en la tabla y el gráfico siguientes, donde se observa que los puntos correspondientes al escenario base ajustado y al punto muerto se encuentran muy próximos en comparación con los escenarios elegidos:

Escenarios	Ingresos variables	Variación de los ingresos	TIR	VAN	Recuperación Inversión
Escenario pesimista	31.366.404,27	-5,00%	4,09%	-699.054,59	
Escenario Punto muerto	32.705.959,08	-0,94%	5,22%	0,00	-
Escenario Base ajustado	33.017.267,65	0,00%	5,47%	162.458,22	22 años
Escenario optimista	34.668.131,03	+5,00%	6,71%	1.023.971,02	19 años

Tabla 17. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

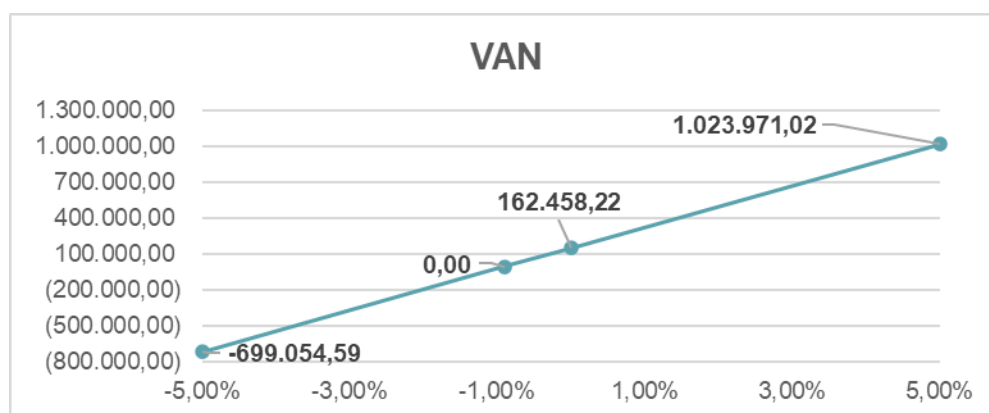


Gráfico 1. Sensibilidad del VAN

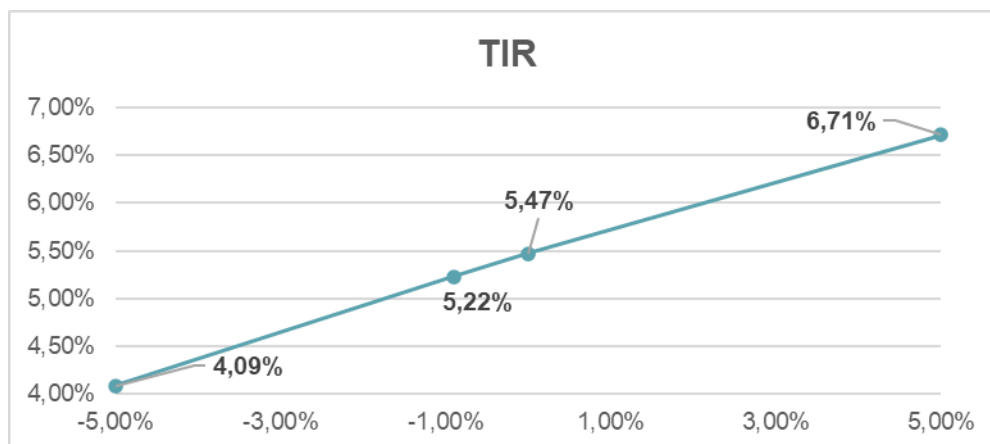


Gráfico 2. Sensibilidad de la TIR

En las tablas y gráficos anteriores se observa la posible repercusión que tendría la variación de los ingresos variables en la TIR, el VAN y el período de recuperación de la inversión.

Al suponer los ingresos variables en función de la demanda el 81,02% de los ingresos totales, el modelo es muy sensible a fluctuaciones de los mismos.

Los resultados obtenidos permiten concluir que eventuales desviaciones respecto de las previsiones de ingresos podrían comportar variaciones relevantes en los parámetros económicos del proyecto concesional. Asimismo, la reducción de ingresos variables en función de la demanda necesaria para alcanzar el punto muerto del proyecto es únicamente del **0,94%**, lo que evidencia que el escenario base ajustado se sitúa muy próximo al umbral de rentabilidad actualizada nula del concesionario. Un incremento de los ingresos variables del 5% elevaría de forma moderada la rentabilidad del proyecto concesional (TIR del 6,71%) y supondría una reducción del plazo de recuperación de las inversiones. Por el contrario, una disminución de dichos ingresos en el mismo porcentaje situaría la TIR en el 4,09%, tasa por debajo de la tasa de descuento, haciendo el proyecto financieramente insostenible.

6. Análisis de la transferencia de riesgo operacional

El artículo 14 de la LCSP define el contrato de concesión de obras como aquel que tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones a que se refiere el artículo anterior, incluidas las de restauración y reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos, y en el que la contraprestación a favor de aquel consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra en el sentido del apartado cuarto siguiente, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio. El apartado cuarto de este artículo señala además que el derecho de explotación de las obras debe implicar la transferencia al concesionario del riesgo operacional.

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, costes e inversiones de la concesión, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- En cuanto a la **estructura de ingresos y costes concesionales**: la mayor parte de los ingresos que percibe el concesionario son de naturaleza variable en función de la demanda y de origen privado, representando el 81,02%. En cuanto a los costes, se han estimado que el 100% de los mismos presenta naturaleza fija, al ser independientes del número de usuarios que haga uso de las instalaciones.
- En relación con las inversiones, debe señalarse que esta Oficina ha considerado que el 95,86% de las mismas se concentra en el inicio del contrato, contemplándose dos reinversiones adicionales en los años 10 y 18.
- 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 variables en función de la demanda del 0,94%** para alcanzar una rentabilidad económico-financiera nula, con lo que cualquier reducción adicional situaría el contrato concesional en pérdidas. Se trata de un supuesto que no parece improbable 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.

- Del análisis de sensibilidad del apartado anterior, se desprende que un bajo nivel de desviación en las previsiones de demanda podría comportar variaciones significativas en los parámetros económicos del proyecto concesional, ya que el modelo es muy sensible a las fluctuaciones de demanda por el alto porcentaje que suponen los ingresos variables sobre el total de ingresos concesionales.

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**, 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 de la aportación municipal a la inversión y a la explotación. Al respecto, en las tablas mostradas a continuación se presenta el impacto de una bajada en la aportación municipal a la inversión y a la explotación en la rentabilidad del contratista (TIR y VAN), dejando el resto de las variables constantes:

Bajada aportación a la inversión→/ Bajada aportación a la explotación↓	0,00%	-2,00%	-3,16%	-5,00%	-6,84%	-7,00%
0,00%	162.458,22	114.938,74	87.336,86	43.659,51	-0,00	-3.859,97
-2,00%	107.211,58	59.692,10	32.090,22	-11.587,13	-55.246,64	-59.106,61
-3,16%	78.652,57	27.601,88	0,00	-43.677,35	-87.336,86	-91.196,83
-5,00%	24.341,63	-23.177,86	-50.779,73	-94.457,08	-138.116,59	-141.976,56
-5,88%	0,00	-47.519,48	-75.121,36	-118.798,71	-162.458,22	-166.318,19
-7,00%	-30.905,01	-78.424,49	-106.026,37	-149.703,72	-193.363,23	-197.223,20

Tabla 18. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional (VAN)

Bajada aportación a la inversión→/ Bajada aportación a la explotación↓	0,00%	-2,00%	-3,16%	-5,00%	-6,84%	-7,00%
0,00%	5,47%	5,39%	5,35%	5,29%	5,22%	5,21%
-2,00%	5,38%	5,31%	5,27%	5,20%	5,14%	5,13%
-3,16%	5,34%	5,26%	5,22%	5,15%	5,09%	5,08%
-5,00%	5,26%	5,18%	5,14%	5,08%	5,01%	5,01%
-5,88%	5,22%	5,15%	5,11%	5,04%	4,97%	4,97%
-7,00%	5,17%	5,10%	5,06%	4,99%	4,93%	4,92%

Tabla 19. Análisis de la sostenibilidad financiera del proyecto concesional (TIR)

Tal y como se muestra en las tablas anteriores, el modelo comienza a mostrar un VAN negativo (a partir de que la TIR se hace igual a la tasa de descuento) cuando únicamente la aportación municipal a la inversión se reduce en más de un **6,84%**, o se produce una disminución del **5,88%** únicamente en la aportación municipal a la explotación. A esta misma situación se llega en caso de que ambas aportaciones se reduzcan en un 3,16%, con lo que a partir de esta reducción se podría poner en riesgo la sostenibilidad financiera de la concesión.

V. EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Teniendo en cuenta el análisis efectuado, procede realizar la evaluación del proyecto basada 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 5,47% en el escenario base ajustado para el período de duración de la concesión de 22 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 Camas y los ajustes realizados por esta Oficina, la ejecución del proyecto concesional, conforme a los escenarios evaluados en el apartado IV.5.3 de este informe, podría situarse en un rango de TIR entre el 4,09% y el 6,71%, encontrándose la TIR del escenario base ajustado entre ambos valores.

Por otro lado, la información de las ratios sectoriales de las sociedades no financieras, facilitada por la Central de Balances del Banco de España de los últimos años para el sector de actividad “*R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento*” de la *Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)*, en concreto, la estadística registrada de la ratio R10 (Resultado económico neto/Total activo), utilizada por su afinidad conceptual y funcional con la TIR, es la siguiente¹³:

Año	Q1	Q2	Q3
2015	-12,96	-0,08	7,21
2016	-12,26	0,35	8,32
2017	-10,78	0,85	8,83
2018	-9,37	1,07	9,08
2019	-8,49	1,76	10,35
2020	-23,32	-6,1	1,96
2021	-8,22	1,74	13,10
2022	-7,50	2,52	14,09
2023	-5,22	4,03	16,23
2024	-4,26	4,93	16,59
Media últimos 8 años (sin incluir 2020 y 2021)	-8,85	1,93	11,34

Tabla 20. Ratio Sector de actividad (CNAE): R93 Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento

¹³ 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/>

A la vista de la tabla anterior, la TIR del **5,47%** 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 8 años disponibles (sin contar los años 2020 y 2021 afectados 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 Camas, cabe considerar que la rentabilidad económico-financiera del proyecto, aunque ajustada por coincidir prácticamente el escenario base ajustado con el escenario de punto muerto, se encuentra dentro de los valores más representativos del sector.

Todo ello, sin perjuicio de la incidencia que sobre la sostenibilidad del proyecto pudieran tener los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas, tal y como se ha analizado en el epígrafe IV.7 de este Informe.

VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Camas y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del contrato de *“Concesión de obras para la redacción del proyecto, dirección, construcción y explotación de las obras del Centro Deportivo con Piscina Cubierta en el municipio de Camas”*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la **documentación aportada** y las estimaciones tanto de demanda e ingresos como de costes e inversiones, con las puntualizaciones que han sido puestas de manifiesto a lo largo de este documento, se considera que han sido suficientes para realizar el presente informe preceptivo.
- En cuanto al **plazo previsto para el contrato**, con base en lo dispuesto en los apartados 6 y 9 del artículo 29 de la LCSP, así como en el artículo 10 del RD 55/2017, no estaría justificada una duración de la concesión superior a **22 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. De acuerdo con el análisis efectuado, en condiciones normales de funcionamiento, la probabilidad de incurrir en pérdidas no tiene un carácter meramente nominal ni 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 Camas permiten considerar que la rentabilidad económico-financiera del proyecto se podría entender **razonablemente equilibrada** con el riesgo asumido en la concesión durante los 22 años de plazo máximo de la misma. La TIR 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 7 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 del Ayuntamiento.
 - Informe ejecutivo del Ayuntamiento.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato.
2. Documentación adicional facilitada el día 29 de diciembre 2025:
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios actualizada.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión.
 - Diligencia de subsanación de deficiencias.
3. Documentación adicional facilitada el día 2 de febrero de 2026:
 - Escrito de respuesta al segundo requerimiento de información adicional.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios actualizada.
 - Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares Actualizada.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE INGRESOS

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	INGRESOS €	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
100,00%	40.753.916,10	Ingresos Previstos	2.500.000,00	0,00	1.285.345,41	1.465.185,04	1.554.219,95	1.595.514,43	1.638.119,81	1.682.077,75	1.727.431,25	1.774.224,66	1.822.503,75
81,02%	33.017.267,65	Ingresos Variables	0,00	0,00	1.025.428,05	1.205.267,68	1.294.103,25	1.335.194,39	1.377.592,34	1.421.338,68	1.466.476,32	1.513.049,53	1.561.104,00
0,97%	396.173,13	Matriculas	0,00	0,00	22.318,41	14.074,98	15.113,57	15.594,65	16.091,05	16.603,24	17.131,74	17.677,07	18.239,75
51,82%	21.117.944,87	Cuotas Abonos	0,00	0,00	648.945,13	770.622,35	827.486,16	853.826,00	881.004,26	909.047,64	937.983,67	967.840,77	998.648,26
0,17%	70.193,81	Entradas Puntuales	0,00	0,00	2.157,02	2.561,47	2.750,48	2.838,03	2.928,36	3.021,58	3.117,76	3.217,00	3.319,40
23,18%	9.447.069,93	Actividades Dirigidas	0,00	0,00	290.304,29	344.736,35	370.174,26	381.957,33	394.115,48	406.660,62	419.605,10	432.961,61	446.743,28
4,61%	1.877.774,80	Alquileres	0,00	0,00	57.703,19	68.522,54	73.578,78	75.920,88	78.337,53	80.831,10	83.404,05	86.058,90	88.798,25
0,27%	108.111,12	Vending y otros	0,00	0,00	4.000,00	4.750,00	5.000,00	5.057,50	5.115,66	5.174,49	5.234,00	5.294,19	5.355,07
18,98%	7.736.648,45	Ingresos Fijos	2.500.000,00	0,00	259.917,36	259.917,36	260.116,69	260.320,04	260.527,47	260.739,07	260.954,93	261.175,12	261.399,74
18,40%	7.500.000,00	Aportación municipal	2.500.000	0,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00
0,58%	236.648,45	Arrendamiento cafetería	0,00	0,00	9.917,36	9.917,36	10.116,69	10.320,04	10.527,47	10.739,07	10.954,93	11.175,12	11.399,74

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	INGRESOS €	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
100,00%	40.753.916,10	Ingresos Previstos	1.872.315,74	1.923.709,37	1.976.734,91	2.031.444,24	2.087.890,87	2.146.130,05	2.206.218,75	2.268.215,77	2.332.181,79	2.398.179,39	2.466.273,17
81,02%	33.253.916,10	Ingresos Variables	1.610.686,87	1.661.846,75	1.714.633,85	1.769.099,95	1.825.298,46	1.883.284,53	1.943.115,04	2.004.848,68	2.068.546,01	2.134.269,53	2.202.083,72
0,97%	396.173,13	Matriculas	18.820,34	19.419,41	20.037,55	20.675,37	21.333,49	22.012,56	22.713,25	23.436,24	24.182,24	24.951,99	25.746,24
51,82%	21.117.944,87	Cuotas Abonos	1.030.436,38	1.063.236,35	1.097.080,39	1.132.001,72	1.168.034,64	1.205.214,52	1.243.577,89	1.283.162,40	1.324.006,94	1.366.151,60	1.409.637,78
0,17%	70.193,81	Entradas Puntuales	3.425,06	3.534,08	3.646,58	3.762,65	3.882,42	4.006,01	4.133,52	4.265,10	4.400,86	4.540,94	4.685,49
23,18%	9.447.069,93	Actividades Dirigidas	460.963,63	475.636,63	490.776,69	506.398,68	522.517,93	539.150,28	556.312,05	574.020,11	592.291,83	611.145,16	630.598,61
4,61%	1.877.774,80	Alquileres	91.624,80	94.541,32	97.550,68	100.655,83	103.859,82	107.165,80	110.577,01	114.096,80	117.728,64	121.476,07	125.342,80
0,27%	108.111,12	Vending y otros	5.416,66	5.478,95	5.541,95	5.605,69	5.670,15	5.735,36	5.801,32	5.868,03	5.935,51	6.003,77	6.072,82
18,98%	7.500.000,00	Ingresos Fijos	261.628,88	261.862,62	262.101,06	262.344,29	262.592,41	262.845,52	263.103,71	263.367,10	263.635,78	263.909,85	264.189,44
18,40%	7.500.000,00	Aportación municipal	250.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00	250.000,00
0,58%	236.648,45	Arrendamiento cafetería	11.628,88	11.862,62	12.101,06	12.344,29	12.592,41	12.845,52	13.103,71	13.367,10	13.635,78	13.909,85	14.189,44

ANEXO III. ESTRUCTURA DE COSTES

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	COSTES €	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
100,00%	27.310.153,11	Costes Previstos	0,00	31.372,66	1.126.275,02	1.152.750,62	1.177.973,18	1.203.802,77	1.230.254,11	1.257.342,26	1.188.282,65	1.216.691,09	1.303.863,76
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	31.354.161,27	Costes Fijos	0,00	31.372,66	1.126.275,02	1.152.750,62	1.177.973,18	1.203.802,77	1.230.254,11	1.257.342,26	1.188.282,65	1.216.691,09	1.303.863,76
67,57%	20.996.717,89	Gastos de personal	0,00	28.263,66	721.343,51	739.377,10	757.861,52	776.808,06	796.228,26	816.133,97	836.537,32	857.450,75	878.887,02
22,52%	4.938.971,37	Gastos de explotación	0,00	0,00	293.318,67	299.136,98	303.375,57	307.698,94	312.108,78	316.606,81	233.987,59	238.667,34	295.765,02
5,41%	1.314.901,27	Gastos Generales	0,00	1.695,82	60.879,73	62.310,84	63.674,23	65.070,42	66.500,22	67.964,45	64.231,49	65.767,09	70.479,12
4,50%	723.201,44	Gastos estructurales	0,00	1.413,18	50.733,11	51.925,70	53.061,85	54.225,35	55.416,85	56.637,04	53.526,25	54.805,90	58.732,60

			Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	COSTES €	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
100,00%	31.354.161,27	Costes Previstos	1.333.657,26	1.364.168,57	1.395.415,11	1.427.414,69	1.460.185,59	1.435.666,51	1.470.036,62	1.578.803,55	1.614.851,41	1.651.768,81	1.689.576,86
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	31.354.161,27	Costes Fijos	1.333.657,26	1.364.168,57	1.395.415,11	1.427.414,69	1.460.185,59	1.435.666,51	1.470.036,62	1.578.803,55	1.614.851,41	1.651.768,81	1.689.576,86
67,57%	20.996.717,89	Gastos de personal	900.859,20	923.380,68	946.465,19	970.126,82	994.379,99	1.019.239,49	1.044.720,48	1.070.838,49	1.097.609,46	1.125.049,69	1.153.175,93
22,52%	4.938.971,37	Gastos de explotación	300.633,83	305.600,02	310.665,53	315.832,36	321.102,52	274.153,76	279.636,83	351.507,05	357.211,64	363.030,32	368.965,38
5,41%	1.314.901,27	Gastos Generales	72.089,58	73.738,84	75.427,84	77.157,55	78.928,95	77.603,60	79.461,44	85.340,73	87.289,27	89.284,80	91.328,48
4,50%	723.201,44	Gastos Estructurales	60.074,65	61.449,03	62.856,54	64.297,96	65.774,13	64.669,66	66.217,87	71.117,28	72.741,05	74.404,00	76.107,07

ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
			0	1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	40.753.916,10	Ingresos Previstos	0,00	2.500.000,00	0,00	1.285.345,41	1.465.185,04	1.554.219,95	1.595.514,43	1.638.119,81	1.682.077,75
81,02%	33.017.267,65	Ingresos Variables	0,00	0,00	0,00	1.025.428,05	1.205.267,68	1.294.103,25	1.335.194,39	1.377.592,34	1.421.338,68
18,98%	7.500.000,00	Ingresos Fijos	0,00	2.500.000,00	0,00	259.917,36	259.917,36	260.116,69	260.320,04	260.527,47	260.739,07
100,00%	-27.310.153,11	Costes Previstos	0,00	0,00	-31.372,66	-1.126.275,02	-1.152.750,62	-1.177.973,18	-1.203.802,77	-1.230.254,11	-1.257.342,26
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%	-27.310.153,11	Costes Fijos	0,00	0,00	-31.372,66	-1.126.275,02	-1.152.750,62	-1.177.973,18	-1.203.802,77	-1.230.254,11	-1.257.342,26
	13.443.762,99	Resultado operativo	0,00	2.500.000,00	-31.372,66	159.070,39	312.434,42	376.246,77	391.711,66	407.865,70	424.735,49
	32,99%	Rentabilidad operativa		100,00%		12,38%	21,32%	24,21%	24,55%	24,90%	25,25%
	-7.915.732,21	Amortización	0,00	-391.489,98	-383.689,98	-380.439,98	-375.273,31	-375.273,31	-375.273,31	-373.909,81	-373.909,81
	5.528.030,78	Resultado Operativo Neto	0,00	2.108.510,02	-415.062,64	-221.369,59	-62.838,90	973,46	16.438,35	33.955,89	50.825,68
	13,56%	Rentabilidad Operativa Neta		84,34%		-17,22%	-4,29%	0,06%	1,03%	2,07%	3,02%
Tasa de Descuento:		5,22%									
	13.443.762,99	Flujos de caja Operativos	0,00	2.500.000,00	-31.372,66	159.070,39	312.434,42	376.246,77	391.711,66	407.865,70	424.735,49
	-7.915.732,21	Inversiones	-7.588.104,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.528.030,78	Flujos de Caja con inversión	-7.588.104,95	2.500.000,00	-31.372,66	159.070,39	312.434,42	376.246,77	391.711,66	407.865,70	424.735,49
	162.458,22	Flujos de Caja Descontados	-7.588.104,95	2.375.974,15	-28.337,06	136.550,87	254.897,56	291.730,13	288.653,42	285.646,63	282.704,14
		Flujos de Caja Ac. Descontados	-7.588.104,95	-5.212.130,80	-5.240.467,86	-5.103.917,00	-4.849.019,44	-4.557.289,30	-4.268.635,88	-3.982.989,26	-3.700.285,11

Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año	Año
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

%	TOTAL	RENTABILIDAD	9	10	11	12	13	14	15	16	17
100,00%	40.753.916,10	Ingresos Previstos	1.727.431,25	1.774.224,66	1.822.503,75	1.872.315,74	1.923.709,37	1.976.734,91	2.031.444,24	2.087.890,87	2.146.130,05
81,02%	33.017.267,65	Ingresos Variables	1.466.476,32	1.513.049,53	1.561.104,00	1.610.686,87	1.661.846,75	1.714.633,85	1.769.099,95	1.825.298,46	1.883.284,53
18,98%	7.736.648,45	Ingresos Fijos	260.954,93	261.175,12	261.399,74	261.628,88	261.862,62	262.101,06	262.344,29	262.592,41	262.845,52

100,00%	-27.310.153,11	Costes Previstos	-1.188.282,65	-1.216.691,09	-1.303.863,76	-1.333.657,26	-1.364.168,57	-1.395.415,11	-1.427.414,69	-1.460.185,59	-1.435.666,51
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%	-27.310.153,11	Costes Fijos	-1.188.282,65	-1.216.691,09	-1.303.863,76	-1.333.657,26	-1.364.168,57	-1.395.415,11	-1.427.414,69	-1.460.185,59	-1.435.666,51

13.443.762,99	Resultado operativo	539.148,60	557.533,57	518.639,99	538.658,49	559.540,80	581.319,81	604.029,55	627.705,28	710.463,54
32,99%	Rentabilidad operativa	31,21%	31,42%	28,46%	28,77%	29,09%	29,41%	29,73%	30,06%	33,10%
-7.915.732,21	Amortización	-325.631,82	-325.631,82	-347.499,27	-343.899,27	-343.899,27	-343.899,27	-343.899,27	-343.899,27	-343.490,22
5.528.030,78	Resultado Operativo Neto	213.516,78	231.901,75	171.140,72	194.759,22	215.641,54	237.420,54	260.130,28	283.806,02	366.973,32
13,56%	Rentabilidad Operativa Neta	12,36%	13,07%	9,39%	10,40%	11,21%	12,01%	12,81%	13,59%	17,10%

Tasa de Descuento:

5,22%

13.443.762,99	Flujos de caja Operativos	539.148,60	557.533,57	518.639,99	538.658,49	559.540,80	581.319,81	604.029,55	627.705,28	710.463,54
-7.915.732,21	Inversiones	0,00	-148.921,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.528.030,78	Flujos de Caja con inversión	539.148,60	408.612,09	518.639,99	538.658,49	559.540,80	581.319,81	604.029,55	627.705,28	710.463,54
162.458,22	Flujos de Caja Descontados	341.054,52	245.656,49	296.336,21	292.505,43	288.771,21	285.127,40	281.568,28	278.088,50	299.137,42
	Flujos de Caja Ac. Descontados	-3.359.230,60	-3.113.574,11	-2.817.237,90	-2.524.732,46	-2.235.961,25	-1.950.833,85	-1.669.265,58	-1.391.177,08	-1.092.039,66

			Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	18	19	20	21	22
100,00%	40.753.916,10	Ingresos Previstos	2.206.218,75	2.268.215,77	2.332.181,79	2.398.179,39	2.466.273,17
81,02%	33.017.267,65	Ingresos Variables	1.943.115,04	2.004.848,68	2.068.546,01	2.134.269,53	2.202.083,72
18,98%	7.736.648,45	Ingresos Fijos	263.103,71	263.367,10	263.635,78	263.909,85	264.189,44
100,00%	-27.310.153,11	Costes Previstos	-1.470.036,62	-1.578.803,55	-1.614.851,41	-1.651.768,81	-1.689.576,86
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-27.310.153,11	Costes Fijos	-1.470.036,62	-1.578.803,55	-1.614.851,41	-1.651.768,81	-1.689.576,86
	13.443.762,99	Resultado operativo	736.182,13	689.412,22	717.330,37	746.410,57	776.696,31
32,99%		Rentabilidad operativa	33,37%	30,39%	30,76%	31,12%	31,49%
-7.915.732,21		Amortización	-343.490,22	-373.548,26	-369.228,26	-369.228,26	-369.228,26
5.528.030,78		Resultado Operativo Neto	392.691,92	315.863,96	348.102,11	377.182,31	407.468,05
13,56%		Rentabilidad Operativa Neta	17,80%	13,93%	14,93%	15,73%	16,52%
Tasa de Descuento:		5,22%					
	13.443.762,99	Flujos de caja Operativos	736.182,13	689.412,22	717.330,37	746.410,57	776.696,31
-7.915.732,21		Inversiones	-178.705,78	0,00	0,00	0,00	0,00
5.528.030,78		Flujos de Caja con inversión	557.476,35	689.412,22	717.330,37	746.410,57	776.696,31
162.458,22		Flujos de Caja Descontados	223.078,18	262.187,10	259.270,60	256.397,35	253.564,64
		Flujos de Caja Ac. Descontados	-868.961,48	-606.774,38	-347.503,78	-91.106,43	162.458,22