

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

26016

**Contrato de Concesión de servicios de gestión y explotación de
las instalaciones deportivas de Alovera**

Ayuntamiento de Alovera

Julio 2026

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 20/2026

Nº Expediente órgano solicitante: 411/2026

Tipo de informe: Básico

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión de servicios de gestión y explotación de las instalaciones deportivas de Alovera.

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Alovera

Órgano contratación: Pleno del Ayuntamiento de Alovera

Fecha solicitud inicial: 08/05/2026

Fecha recepción información complementaria: 02/06/2026



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 10 de julio 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: 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.....	10
IV.	DESARROLLO DEL ANÁLISIS.....	11
1.	Ingresos y sistema de retribución al contratista	11
1.1.	Calidad de la previsión de demanda	11
1.2.	Análisis de la estimación de ingresos.....	15
2.	Estimación de costes	19
3.	Resultado del análisis realizado por la ONE	23
3.1.	Escenario Base Ajustado.....	23
3.2.	Escenarios alternativos	24
4.	Análisis de la sostenibilidad financiera.....	25
V.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	27
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME, ASÍ COMO LA FACILITADA CON POSTERIORIDAD TRAS PETICIÓN DE ESTA OFICINA.....		28
ANEXO II. ESTRUCTURA DE TARIFAS		29
ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS		31
ANEXO IV. ESTRUCTURA DE COSTES		32
ANEXO V. ESCENARIO BASE CORREGIDO.....		33
ANEXO VI. ESCENARIO ALTERNATIVO 1		34
ANEXO VII.ESCENARIO ALTERNATIVO 2		35

ÍNDICE TABLAS

Tabla 1. Resultados del Escenario Base de la Administración.....	9
Tabla 2. Usuarios al mes de actividades programadas.....	12
Tabla 3. Evolución Usos anuales del periodo concesional.....	12
Tabla 4. Evolución Histórica de Usos Anuales actividades programadas	13
Tabla 5. Demanda actividades acuáticas	13

Tabla 6. Demanda matrículas y tarjetas.....	14
Tabla 7. Estimación de ingresos por actividad programada.....	15
Tabla 8. Estimación de ingresos por actividades acuáticas	16
Tabla 9. Estimación de ingresos tarifarios.....	17
Tabla 10. Evolución aportación pública monetaria	17
Tabla 11. Ingresos totales del concesionario	18
Tabla 12. Gastos de personal primer año de concesión (€).....	19
Tabla 13. Costes de suministros primer año de concesión (€).....	20
Tabla 14. Costes de mantenimiento primer año de concesión (€)	21
Tabla 15. Resultados del Escenario Base Ajustado.....	23
Tabla 16. Resultados del Escenario alternativo 1	24
Tabla 17. Resultado del Escenario alternativo 2	25

ÍNDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes de la concesión (€).....	22
--	----

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 y la rentabilidad del proyecto, para finalmente formular las conclusiones y recomendaciones del informe, todo ello con base en la documentación aportada por el poder adjudicador o entidad contratante, tanto en la solicitud como en posteriores requerimientos de documentación adicional o aclaraciones¹.

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

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

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: solicitud y documentación.

Con fecha de 8 de mayo de 2026, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación, la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Alovera 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 gestión y explotación de las instalaciones deportivas de Alovera”, siendo el Pleno del Ayuntamiento de Alovera el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada posteriormente y fue objeto de aclaración mediante la aportación de información adicional el día 2 de junio 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.

Cabe destacar que el Ayuntamiento de Alovera viene gestionando la totalidad de sus instalaciones deportivas y los servicios que en ellas se prestan, a través de la figura de la concesión administrativa.

Anteriormente, con fecha 18 de febrero de 2025, el Ayuntamiento de Alovera ya realizó una solicitud de informe para esta licitación (expediente ONE 7/2025), de la cual finalmente desistió con el fin de subsanar diversas cuestiones del expediente.

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 Alovera, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Ámbito subjetivo:** La solicitud ha sido presentada por el Ayuntamiento de Alovera 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 posterior, 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.

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.

Adicionalmente, considerándolo formalmente a priori como un contrato de concesión de servicios, se comprueba que existe aportación pública a 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 Alovera resulta formalmente admisible.

3. Elementos esenciales del contrato de concesión

El presente contrato tiene por **objeto** la adjudicación, en régimen de concesión, de los servicios de gestión y explotación de las instalaciones deportivas de Alovera.

Las instalaciones municipales que se ponen a disposición del contratista constan del complejo deportivo “La Dehesa” que incluye polideportivo, dos campos de fútbol, dos pistas de pádel cubiertas, parque calistenia, skatepark, pumtrack y campo de vóley playa/balonmano playa, un frontón cubierto, dos pistas de tenis, cuatro de pádel y dos piscinas descubiertas.

Según el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en lo sucesivo, PCAP) remitido por el Ayuntamiento, la duración del contrato de concesión será de 5 años, sin que exista la posibilidad de prórroga.

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

- 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 XI del PCAP, asciende a 1.297.821,53 euros⁴, excluido IVA.

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 Cabe señalar que, pese a que en la citada cláusula se hace referencia al crédito presupuestario, el Ayuntamiento aclaró en su respuesta al requerimiento formulado por esta Oficina que dicha cifra corresponde al Presupuesto Base de Licitación (PBL).

Por otro lado, el **valor estimado (VE)** de este contrato es de 4.477.130,56 euros⁵ (IVA no incluido), calculado como la suma de los ingresos obtenidos a lo largo de los 5 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 Alovera, cuyas características e hipótesis, son las siguientes:

- La concesión se plantea con una vigencia total de 5 años, sin posibilidad de prórroga.
- El contrato no se divide en lotes.
- Las estimaciones de demanda se han realizado por parte del Ayuntamiento partiendo de los datos de demanda histórica del servicio desde la temporada 2022/2023 hasta la temporada 2025/2026 y aplicando incrementos basados en las previsiones de aumento de la población de Alovera y por las mejoras que se están acometiendo en los espacios deportivos.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación de las tarifas recogidas en el anexo XI del PCAP a los usuarios de los distintos servicios objeto del contrato.
- La aportación pública monetaria que se abonará por parte del Ayuntamiento de Alovera se calcula como un pago máximo por usuario y mes en concepto de subvención por el uso de los servicios deportivos municipales en desarrollo de su política de fomento del deporte y de las actividades saludables.
- El PCAP no prevé la revisión de precios y no se contemplan posibles subidas en las tarifas.
- La estructura de costes de la concesión proyectada se caracteriza por estar integrada en su práctica totalidad por gastos de naturaleza fija. Su componente económico fundamental son los costes de personal, que representan más del 70% de los costes concesionales: tanto la previsión inicial como la posterior proyección se han realizado de acuerdo con el convenio colectivo de aplicación, previéndose incrementos interanuales del 1,50%, basado en la

⁵ 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.3.1 “Escenario base ajustado” de este informe.

estimación del 1,00%, por incremento por IPC, más un 0,50 puntos porcentuales establecido en el convenio colectivo.

- La previsión de incremento para el resto de los costes, según las hipótesis planteadas por la Administración, es de un 2% a partir del primer año incrementándose en 0,10 puntos porcentuales en los siguientes años (incremento del 2,10% para año dos, del 2,20% para el año tres y así sucesivamente). Estas hipótesis de evolución de los costes, son las propuestas por el Ayuntamiento de Alovera, sin perjuicio de las correcciones que se harán más adelante.

El resumen de los parámetros económico-financieros resultantes de la concesión planteada por el Ayuntamiento de Alovera son los siguientes:

Concepto	Euros
Ingresos	4.477.130,56
Costes de explotación	- 4.456.205,81
Margen bruto (Resultado operativo)	20.924,75
Rentabilidad operativa	0,47%

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 Alovera.

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.

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 oportunas⁶.

El informe finaliza con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

⁶ 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.3.1, del que se estudiarán, en su caso, diferentes parámetros, escenarios adicionales, etc. y se presentarán los resultados y conclusiones del informe.

1.1. Calidad de la previsión de demanda

En el apartado 3 del estudio de viabilidad, el Ayuntamiento de Alovera recoge la metodología empleada para la estimación de la demanda potencial del centro deportivo. Esta se centra en la siguiente tipología que se desarrolla en este apartado:

- Usuarios de actividades programadas
- Usuarios de piscinas municipales y cursos de natación
- Demanda complementaria por matrículas de actividades, expedición de tarjetas deportivas y alquiler de instalaciones.

• *Usuarios de actividades programadas*

Los usuarios de **actividades programadas** representan la base principal y estable de la demanda. En este grupo se incluyen las escuelas de fútbol, las escuelas deportivas y actividades para adultos. Las **escuelas de fútbol** incluyen la práctica del fútbol de todas las categorías por edades desde prebenjamín a cadete, además de fútbol femenino y femenino interescuelas. Las **escuelas deportivas** imparten actividades deportivas distintas de la práctica del fútbol destinadas al público infantil, como puede ser baloncesto, karate, tenis o voleibol. Por último, las **actividades para adultos** incluyen actividades dirigidas enfocadas al desarrollo de la actividad física como yoga, pilates, tenis o escalada. Además, dentro de este apartado se contabiliza también el **abono** que da acceso a la sala fitness o gimnasio.

El Ayuntamiento de Alovera ha tomado como referencia los datos históricos de usos totales por temporada registrados en las escuelas y actividades deportivas desde la temporada 2022/2023 hasta la temporada 2024/2025, para estimar los usuarios de la temporada 2025-2026 sobre los cuales se han sustentado las proyecciones de uso del servicio objeto de la concesión para el inicio de la concesión en la temporada 2026-2027.

La Administración ha considerado un número de usuarios mensuales que alcanzan los 1.681 en la temporada 2025/2026 y ha estimado para el primer año

de la concesión (temporada 2026/2027) un total de **1.704 usuarios mensuales**. Los valores para la duración total de la concesión se muestran en la siguiente tabla:

Actividades programadas	Temp. 25/26	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Escuela de Fútbol (Usuarios/mes)	359	361	368	375	383	387
Escuelas deportivas (Usuarios/mes)	507	515	525	536	547	552
Actividades adultos (Usuarios/mes)	815	828	845	862	879	888
Total Usuarios mes	1.681	1.704	1.738	1.773	1.809	1.827

Tabla 2. Usuarios al mes de actividades programadas

Según la información reflejada en el estudio de viabilidad, la duración de las actividades no es homogénea: las escuelas de fútbol y las escuelas deportivas que están enfocadas al público infantil se desarrollan a lo largo del curso escolar (9 meses), las actividades de adultos enfocadas al público general tienen una continuidad de entre 9,5 meses (actividades dirigidas para adultos) y 12 meses al año (abonos de acceso al gimnasio, que se engloban en las actividades para adultos).

Teniendo en cuenta el número de usuarios mensuales por actividad de la tabla anterior y su desarrollo anual, la Administración ha calculado el **número total de usos de los servicios al año ponderando los usuarios en función del número de meses de duración de cada actividad**, obteniéndose el número de usos anuales totales del servicio por actividades programadas, resultando los siguientes usos al año en la duración de la concesión:

Actividades programadas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Total Usos año	17.058	17.399	17.747	18.102	18.283
Incremento anual		2,00%	2,00%	2,00%	1,00%

Tabla 3. Evolución Usos anuales del periodo concesional

Tal y como se puede observar, la Administración ha previsto una demanda creciente en este ámbito y durante la vigencia de la concesión a una tasa anual del 2%, a excepción del último año, en el que dicho crecimiento se prevé que se sitúe en el 1%. El incremento del 2% de los primeros años se justifica, por un lado, por la habilitación de una nueva sala de fitness que permitirá dar respuesta a la demanda actualmente insatisfecha, materializada en lista de espera para el acceso a dicho servicio, por la liberación de un espacio para sala de actividades, posibilitando la incorporación de nuevas modalidades, o la ampliación de horarios en actividades de elevada demanda, tales como pilates o yoga, y puesto que se encuentra en curso la reforma de dos pistas de pádel, incluyendo la instalación de

una cubierta que incrementará el atractivo de la instalación para la práctica de este deporte. Por otro lado, el Ayuntamiento de Alovera ha previsto para el último año de la concesión un incremento menor de usuarios, aplicando un criterio de prudencia a su estimación.

Por otro lado, justifican el incremento de demanda en que existe un desarrollo urbanístico que contempla la construcción de 4.700 viviendas nuevas en un horizonte de corto plazo (2027-2028), por lo que se estima que la población podría alcanzar a lo largo del periodo concesional los 20.000 habitantes, frente a los 14.000 actuales.

En el propio estudio de viabilidad aportado por el Ayuntamiento de Alovera se contemplan los datos de usos al año que han servido a esta Oficina para verificar las hipótesis de estimación de la demanda, reflejándose los siguientes:

	Temporada 2022/2023	Temporada 2023/2024	Temporada 2024/2025	Estimación 2025/2026
Total Usos año	13.114	14.944	16.552	16.822
Incremento anual	-	13,95%	10,76%	1,63%

Tabla 4. Evolución Histórica de Usos Anuales actividades programadas

- **Usuarios de piscinas municipales y cursos de natación**

En cuanto al segundo grupo de usuarios, **piscinas municipales y cursos de natación**, la demanda de estas actividades acuáticas engloba tanto los cursos de natación organizados como todas las modalidades de acceso libre a las piscinas municipales. Se ha de tener en cuenta que son actividades estacionales que solamente se desarrollan en la temporada de verano. El Ayuntamiento de Alovera ha estimado la demanda del año 1 considerando los datos en los meses de verano de la temporada 2025, desglosados en los distintos servicios y actividades acuáticas, como se refleja en la siguiente tabla:

Actividades acuáticas	Jun-25	Jul-25	Ago-25	Usos Temp 25/26	Usos Año 1
Usos piscina Tarjeta inf/ jub	927	1.011	709	2.647	2.689
Usos piscina Tarjeta Adultos	2.531	2.375	1.759	6.665	6.773
Usos piscina sin tarjeta inf/jub	445	462	490	1.397	1.419
Usos piscina sin tarjeta adultos	1.455	1.562	1.629	4.646	4.720
Bono 10 baños Inf/jub	20	10	2	32	33
Bono 10 baños Adultos	53	29	10	92	93
Cursos natación	22	93	25	140	142
Total usos actividades acuáticas	5.453	5.542	4.624	15.619	15.869

Tabla 5. Demanda actividades acuáticas

El Ayuntamiento ha estimado un incremento de usos del 1,6% desde la temporada 2025/26 al año 1 de la concesión. A partir de esa temporada, y de igual forma que en la demanda de actividades programadas, prevé un crecimiento del 2% interanual, a excepción del último año de la concesión en el que prevé que se produzca un incremento del 1%.

- ***Matrículas de actividades, expedición de tarjetas deportivas y alquiler de instalaciones***

Con respecto al tercer grupo de demanda considerado, éste incluye las matrículas de actividades, la expedición de tarjetas deportivas y el alquiler de instalaciones.

Las **matrículas** consideradas, realizadas anualmente, corresponden a los usuarios mensuales de actividades programadas. Son estos usuarios mensuales los que realizan el pago de la matrícula anual. La demanda correspondiente a esta categoría se vincula directamente con los usuarios mencionados en los usuarios de actividades programadas.

Por su parte, las **tarjetas deportivas** se utilizan como descuentos ofrecidos a personas empadronadas en el municipio en el uso de actividades acuáticas. Su demanda ha sido estimada directamente por el Ayuntamiento.

Las previsiones anuales presentadas son las siguientes:

Actividad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Matrículas anuales	1.704	1.738	1.773	1.809	1.827
Tarjetas deportivas	2.000	2.040	2.081	2.122	2.144

Tabla 6. Demanda matrículas y tarjetas

Por su parte, con respecto al **alquiler de instalaciones**, la Administración ha previsto que se pueden alquilar instalaciones de tenis, pádel, fútbol, frontón y polideportivo en los períodos no destinados a actividades programadas. Dado que la demanda por este concepto es heterogénea, la Administración ha estimado los ingresos anuales por este concepto sin desglose de la demanda. No obstante, considera que su demanda e ingresos crecen a ritmo similar al de los grupos de usuarios primero y segundo descritos anteriormente (2% anual y 1% el último año).

A la vista de los datos facilitados por el Ayuntamiento, con las consideraciones expuestas y dado que las estimaciones guardan cierta coherencia con los datos históricos, habiendo sido tomadas por un principio de prudencia, tal y como se manifiesta en la documentación aportada, se consideran suficientes para efectuar el análisis contenido en 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 deduce que el concesionario tendrá las siguientes fuentes de ingresos:

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

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

Las tarifas básicas aplicables al contrato se recogen en el anexo XI del pliego de cláusulas administrativas particulares (PCAP) del Ayuntamiento de Alovera. En el estudio de viabilidad y en el PCAP, dichas tarifas aparecen desglosadas por categoría y subcategoría tal y como se muestra en el Anexo II del presente informe, que se prevé que permanezcan constantes a lo largo de la vigencia de la concesión.

A continuación, teniendo en cuenta la estimación de demanda del servicio y aplicando la tarifa correspondiente a cada servicio, la Administración ha estimado las siguientes fuentes de ingreso para el concesionario:

- **Estimación de ingresos por actividades programadas.** Para los ingresos por este tipo de actividades, la Administración ha calculado los ingresos procedentes de esta tipología de usuarios mediante la multiplicación del número de usuarios por la tarifa específica de cada actividad y por el número de meses de duración de la misma⁷. Los ingresos provenientes de actividades programadas, en el primer año de concesión, se estiman por parte del Ayuntamiento de Alovera en 369.643,84 euros y ascienden a **1.919.718,71 euros** en la duración total de la concesión tal y como se muestra en la siguiente tabla:

Actividades programadas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
Escuela de Fútbol	59.734,62	60.929,31	62.147,90	63.390,86	64.024,77	310.227,45
Escuelas deportivas	78.768,54	80.343,91	81.950,79	83.589,80	84.425,70	409.078,75
Actividades adultos	231.140,68	235.763,50	240.478,76	245.288,34	247.741,22	1.200.412,51
Ingresos actividades programadas	369.643,84	377.036,72	384.577,45	392.269,00	396.191,69	1.919.718,71

Tabla 7. Estimación de ingresos por actividad programada (€)

⁷ Estos ingresos resultan de multiplicar los usuarios mensuales previstos para cada actividad por el número de meses de duración (escuelas: 9 meses, y adultos: 9,5 meses o 12 meses según la actividad) y por la tarifa mensual correspondiente.

- **Estimación de ingresos por actividades acuáticas.** El Ayuntamiento de Alovera ha estimado los ingresos correspondientes a las actividades acuáticas considerando la demanda prevista en el apartado anterior y aplicando las diferentes tarifas por usuario que se muestran en el Anexo II del presente informe⁸, obteniéndose que para la primera anualidad se estima un ingreso de 42.805,74 euros, ascendiendo a **222.308,53 euros** en la duración de la concesión, tal y como se puede observar en la siguiente tabla:

Actividades acuáticas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
Usos piscina Tarjeta inf/jub	2.556,00	2.607,12	2.659,26	2.712,44	2.739,57	13.274,38
Usos piscina Tarjeta Adultos	9.513,87	9.704,15	9.898,23	10.096,20	10.197,16	49.409,62
Usos piscina sin tarjeta inf/jub	3.974,19	4.053,67	4.134,74	4.217,44	4.259,61	20.639,65
Usos piscina sin tarjeta adultos	21.807,95	22.244,11	22.688,99	23.142,77	23.374,20	113.258,03
Bono 10 baños Inf/jub	268,55	273,92	279,40	284,99	287,84	1.394,69
Bono 10 baños Adultos	1.159,05	1.182,23	1.205,88	1.230,00	1.242,30	6.019,46
Cursos natación	3.526,13	3.596,65	3.668,59	3.741,96	3.779,38	18.312,70
Ingresos actividades acuáticas	42.805,74	43.661,85	44.535,09	45.425,79	45.880,05	222.308,53

Tabla 8. Estimación de ingresos por actividades acuáticas (€)

- **Estimación de ingresos por matrículas.** En lo que respecta a los ingresos por matrículas, la metodología empleada para su estimación es la misma a la aplicada para los ingresos por actividades programadas, tomando como base el número de usuarios previsto por el Ayuntamiento de Alovera, al que se aplica la cuota de matrícula vigente de **16,53 euros por usuario**. El importe total para el primer año de la concesión asciende a 28.167,12 euros, y considerando los incrementos anuales en los usuarios para la vigencia de la concesión alcanzaría **146.283,91 euros**.
- **Estimación de ingresos por expedición de tarjetas deportivas.** La estimación de ingresos por tarjetas deportivas se ha estimado considerando un precio de **3 euros por tarjeta**. Conforme al aumento de demanda visto en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Alovera prevé un ingreso de 6.000 euros en el primer año de concesión y a lo largo de los 5 años de **31.160,57 euros**.
- **Estimación de ingresos por alquiler de instalaciones.** Las previsiones de estos ingresos han sido elaboradas tomando como referencia los ingresos registrados en el período comprendido entre septiembre de 2024 y agosto de 2025, por constituir el último período anual completo

⁸ Estos ingresos resultan de multiplicar los usos o usuarios, según corresponda, previstos para cada modalidad en la temporada de verano (3 meses) por la tarifa mensual correspondiente.

disponible. El ingreso total en este concepto en el primer año lo estiman en 6.000 euros y para toda la concesión asciende a **31.160,57 euros**, considerándose el crecimiento de la demanda descrito en el apartado anterior.

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	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Total
Actividades programadas	369.643,84	377.036,72	384.577,45	392.269,00	396.191,69	1.919.718,71
Actividades acuáticas	42.805,74	43.661,85	44.535,09	45.425,79	45.880,05	222.308,53
Matrículas	28.167,12	28.730,46	29.305,07	29.891,17	30.190,08	146.283,91
Tarjetas	6.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.430,92	31.160,57
Alquiler de instalaciones	6.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.430,92	31.160,57
Total ingresos variables privados	452.616,70	461.669,03	470.902,42	480.320,46	485.123,67	2.350.632,28

Tabla 9. Estimación de ingresos tarifarios

- Aportación pública monetaria variable por usuarios del servicio**

El Ayuntamiento de Alovera ha previsto otorgar al concesionario, una **subvención de 14,65 euros** por usuario de actividades deportivas programadas al año, cuya cuantía se mantendrá constante durante toda la vigencia del contrato.

En la siguiente tabla se muestra la aportación pública monetaria máxima por usuarios en los diferentes años de la concesión:

Actividad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Usos año	17.058	17.399	17.747	18.102	18.283
Aportación por uso	14,65	14,65	14,65	14,65	14,65
Aportación pública Monetaria variable	249.892,38⁹	254.895,35	259.993,55	265.194,30	267.845,95

Tabla 10. Evolución aportación pública monetaria (€)

Los ingresos por aportación pública monetaria, teniendo en cuenta los usuarios previstos, se establecen según el PCAP en **1.297.821,53 euros** como máximo en la duración total de la concesión.

⁹ A efectos de la documentación aportada por el Ayuntamiento se establecen 17.058 usos durante el año 1, y una aportación pública monetaria en el año 1 de 249.892,38 euros. Si se realiza el cálculo directo, se observa una desviación de 7,33 euros, debido a que en la hoja de cálculo aportada los cálculos se han elaborados con 17.057,5 usos al año.

- **Aportación pública fija no monetaria del Ayuntamiento por el servicio de conserjes.**

El Ayuntamiento de Alovera prevé poner a disposición de la concesión dos conserjes cuya jornada no se desarrollará al 100% en el centro deportivo objeto de este contrato, estimándose una dedicación del 75% para este servicio al objeto de valorar económicamente la aportación pública no monetaria. Coincide por tanto con el coste estimado de este servicio que, según las previsiones de la Administración alcanza los 62.876,25 euros en el primer año. Puesto que se prevé un incremento del 2,5% interanual vinculado con el incremento de costes en aplicación del convenio colectivo el importe total a lo largo de la vigencia de la concesión asciende a **330.498,23 euros**. Esta aportación se considera fija, independiente de la demanda.

- **Aportación pública fija no monetaria del Ayuntamiento por suministros.**

Esta aportación municipal tiene por objeto compensar económicamente el coste de los suministros de electricidad, gas, agua y telefonía, así como los gastos de mantenimiento general de las instalaciones que son asumidos por el Ayuntamiento. La suma total de ingresos de esta categoría en el primer año asciende a 96.790,78 euros, cuya previsión de incremento se estima por la Administración a razón de un 2% interanual, por lo que a lo largo de la concesión el ingreso por este concepto asciende a **503.703,10 euros**. Esta aportación se considera igualmente fija, independiente de la demanda.

Tomando como base las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los 5 años de duración de la concesión se estiman en **4.482.655,14 euros** y su distribución se recoge en la tabla siguiente. En el Anexo III se muestra el detalle de los ingresos.

Tipo de ingresos	Ingresos totales (€)	Porcentajes
Ingresos variables de origen privado	2.350.632,28	52,44%
Ingresos aportación pública monetaria variable	1.297.821,53	28,95%
Ingresos variables	3.648.453,81	81,39%
Ingresos aportación pública no monetaria conserjes	330.498,23	7,37%
Ingresos aportación pública no monetaria suministros	503.703,10	11,24%
Ingresos fijos	834.201,33	18,61%
Ingresos totales	4.482.655,14	100,00%

Tabla 11. 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. Estimación de costes

En lo que respecta a la **estructura de costes** soportados por el concesionario, y sobre la base de la información aportada por el Ayuntamiento, todos ellos son de naturaleza fija.

El Ayuntamiento prevé un incremento para los costes distintos de los de personal y de tributos de un 2% a partir del primer año, y 0,10 puntos porcentuales adicionales en los siguientes años (incremento del 2,10% para año dos, del 2,20% para el año tres y así sucesivamente). Como se expone a continuación, esta Oficina ha corregido esta tasa de crecimiento, fijándola en el 2%.

Se procede al análisis de las principales categorías que la integran, realizándose por parte de esta Oficina ciertos ajustes que se detallan a continuación:

- **Gastos de personal.** Esta partida corresponde a costes del personal vinculado a la prestación del servicio, que el concesionario se compromete a adscribir para la correcta ejecución del servicio, cuyo coste, que según las previsiones recogidas en el estudio de viabilidad es el siguiente para la primera anualidad:

Costes personal	Año 1
Salarios Actividades y Escuelas	164.031,78
Salarios Escuela de Fútbol	40.076,00
Salarios Conserjería, Limpieza y Administración	194.016,76
Salarios servicios de piscina	16.767,50
Dotación fondo contingencia	10.500,00
Productividad asistencias partidos	37.090,00
Coste de Seguridad Social	161.868,71
Total costes de personal 1º año	624.350,75

Tabla 12. Gastos de personal primer año de concesión (€)

Según las previsiones de la Administración, las proyecciones para las siguientes anualidades recogen incrementos interanuales del 1%. Sin embargo, esta Oficina ha considerado oportuno corregir estas previsiones de incremento, puesto que de conformidad con lo establecido en el V Convenio Colectivo Estatal de Instalaciones Deportivas y Gimnasios, dichos costes se actualizan anualmente aplicando un incremento equivalente al IPC más 0,5 puntos porcentuales y puesto que la previsión de incremento del resto de costes, tal y como se analizará más adelante, es del 2%, se ha procedido a

elevar dicha estimación de crecimiento de IPC a dicho 2%¹⁰, resultando en un **incremento anual total de los costes de personal del 2,5%**.

Entre los costes de personal se incluye el coste correspondiente al 75% de la jornada de los conserjes municipales, que se ha estimado en 62.876,25 euros para el primer año, que es asumido por el Ayuntamiento.

La partida de costes de personal alcanza los **3.281.792,68 euros** en la vigencia de la concesión y **representa el 72,66%** de la estructura total de costes operativos, constituyendo el componente de mayor peso sobre el total de costes.

- **Costes de suministros.** Esta partida comprende todos los costes de suministro de energía eléctrica, agua, gas, internet y telefonía, así como el mantenimiento general de las instalaciones necesarios para la ejecución del servicio en el centro deportivo. Todos estos costes serán asumidos por el Ayuntamiento de Alovera, reflejándose como aportación pública no monetaria en el estudio de viabilidad.

El detalle de la estimación realizada por la Administración se muestra en la siguiente tabla:

Costes de suministros	Año 1
Eléctrico	77.845,97
Agua	13.194,23
Gas	875,09
Mantenimiento de instalaciones	3.847,50
Internet y telefonía	1.028,00
TOTAL	96.790,78

Tabla 13. Costes de suministros primer año de concesión (€)

Esta Oficina prevé que estos costes se incrementen anualmente un 2% por lo que resulta un coste total en la vigencia de la concesión que alcanza los **503.703,10 euros**, que representa **11,15% del total** de costes concesionales.

- **Gastos de mantenimiento y conservación.** Incluyen los gastos por los trabajos destinados a la conservación de las instalaciones, **no asumidos por el Ayuntamiento**, estimados con el siguiente detalle:

¹⁰ Por resultar más coherente con los objetivos de inflación del BCE.

Costes de mantenimiento y conservación	Año 1
Productos de limpieza	2.040,00
Productos químicos de piscina	9.980,00
Material deportivo y consumibles	11.580,00
Software, mantenimiento informático	3.975,00
Vestuario de trabajo	7.865,00
Seguros	14.550,00
Gestoría	6.025,00
Material mantenimiento	6.000,00
Expedición de tarjetas	2.693,00
Inscripción y desplazamiento	9.200,00
Cursos de formación	1.542,00
Otros costes	1.500,00
TOTAL	76.950,00

Tabla 14. Costes de mantenimiento primer año de concesión (€)

Esta Oficina ha previsto un incremento de los costes de mantenimiento del 2% interanual, por lo que el coste total de la partida de mantenimiento y conservación asciende a **400.450,89 euros** en la duración de la concesión, que supone un **8,87% del total** de costes.

- **Tributos.** Esta partida incluye los costes en que ha de incurrir el concesionario por el pago del IBI de la instalación. Este coste se ha estimado por parte del Ayuntamiento de Alovera en 28.491,27 euros, para el que no se prevé incremento a lo largo de la vigencia de la concesión, por lo que para la duración total del contrato alcanza **142.456,36 euros**, que supone el **3,15% del total** de costes concesionales.
- Por su parte, los **gastos generales** se han cuantificado aplicando un porcentaje del **6% sobre los ingresos de explotación**, considerando como tales el total de ingresos variables sin incluir la aportación variable del ayuntamiento.
- **Canon concesional.** A la vista de la información aportada por el Ayuntamiento de Alovera, tanto en la solicitud original como en la respuesta a la solicitud de información adicional, este concepto no se encuentra suficientemente definido en la documentación aportada¹¹. Sin embargo, esta Oficina ha considerado oportuno incluirlo en el modelo como un coste concesional, obviando la referencia realizada en el PCAP a inversiones. Este coste alcanza los

¹¹ La Administración considera el canon como una contraprestación económica vinculada a la explotación del servicio concesional, lo que no queda justificado a la vista del resultado de este informe.

47.012,65 euros, que el concesionario deberá abonar a la Administración en el primer año de concesión.

Con base en todo lo anterior, la distribución de costes totales a lo largo de la concesión, según la información aportada por el Ayuntamiento de Alovera, asciende a **4.516.453,62 euros**, que se puede consultar en el Anexo IV al presente informe.

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.

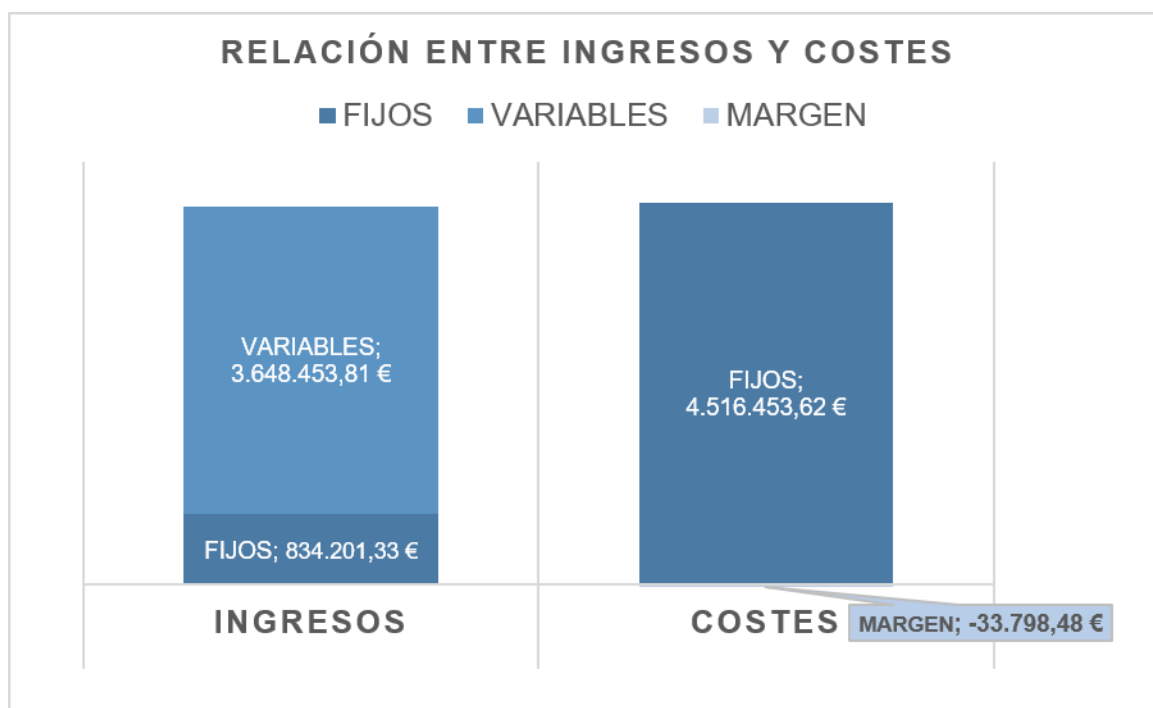


Gráfico 1. Relación entre ingresos y costes de la concesión (€)

3. Resultado del análisis realizado por la ONE

3.1. 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:

- Esta Oficina ha procedido a corregir la evolución del cálculo de los **costes de personal**, elevándolo del 1% inicialmente previsto por el Ayuntamiento al 2%, en línea con la evolución del resto de partidas de coste e incrementando 0,5 puntos porcentuales como contempla en convenio colectivo, resultando en un incremento anual de los costes de personal del **2,5%**.
- Asimismo, se ha corregido la tasa de crecimiento aplicada con carácter general a los costes de explotación porque el Ayuntamiento había estimado una evolución del 2% anual, pero añadiendo 0,1 puntos porcentuales a partir del año 3. A la vista de los resultados del análisis, se ha optado, siguiendo un criterio de prudencia, fijar la evolución de las partidas de costes en el 2% anual.
- En lo que respecta a las aportaciones públicas no monetarias, su tasa de crecimiento ha sido ajustada de forma que evolucione al mismo ritmo que el coste al que están asociadas (los conserjes con la evolución de los costes de personal y los suministros con la evolución de los precios), con el fin de garantizar la adecuada compensación de los mismos.

Con base en las hipótesis descritas, en este escenario base ajustado por la Oficina, este proyecto concesional alcanzaría en sus 5 años de duración los parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo V:

Concepto	Euros
Ingresos	4.482.655,14
Costes de explotación	- 4.516.453,62
Margen bruto (Resultado operativo)	- 33.798,48
Rentabilidad operativa	- 0,75%

Tabla 15. Resultados del Escenario Base Ajustado

Como se puede apreciar, en el plazo de 5 años planteado para esta concesión y teniendo en cuenta los datos contemplados en el estudio de viabilidad tras los ajustes realizados por esta Oficina, el resultado operativo arroja una cuantía negativa indicando la falta de sostenibilidad financiera de la concesión planteada.

3.2. Escenarios alternativos

A la vista de la rentabilidad operativa negativa obtenida, esta Oficina ha analizado dos escenarios alternativos proyectando dos posibles modificaciones, con el objeto de verificar si los resultados obtenidos mejorarían la rentabilidad operativa del escenario base ajustado:

1. **Escenario alternativo 1**, en el que se proyecta el modelo en ausencia de canon concesional.
2. **Escenario alternativo 2**, en el que se ajusta el crecimiento de la demanda relacionado con el incremento de población previsto por el Ayuntamiento.

El escenario alternativo 1 se configura a partir de las mismas hipótesis que el escenario base ajustado, con la única modificación de la **exclusión del canon**. Dicha exclusión obedece a que este concepto no ha quedado suficientemente justificado en la documentación aportada, ya que se está proponiendo el pago de un canon a la Administración por un servicio que necesita ser subvencionado para poder prestarse.

Se ha observado que la aportación pública representa ya el 47,56% del total de los ingresos, siendo la aportación pública monetaria un 28,95% del total de ingresos. Sin embargo, el importe del canon concesional previsto por la Administración representa un 1,04% del total de costes, por lo que esta Oficina considera la posibilidad de eliminar del modelo dicho canon abonado por el concesionario al inicio de la concesión manteniendo el resto de las hipótesis valoradas en el escenario base ajustado inalteradas.

En este escenario alternativo 1, el proyecto concesional alcanzaría **rentabilidad positiva** según los parámetros económico-financieros que se resumen en el Anexo VI del presente informe y en la siguiente tabla:

Concepto	Euros
Ingresos	4.482.655,14
Costes de explotación	- 4.469.440,97
Margen bruto (Resultado operativo)	13.214,17
Rentabilidad operativa	0,29%

Tabla 16. Resultados del Escenario alternativo 1

El escenario alternativo 2 muestra un incremento de la demanda directamente relacionado con el crecimiento de la población previsto en el estudio de viabilidad, en el que se prevé que la población aumente significativamente hasta alcanzar los 20.000 habitantes en 2031 desde los aproximadamente 14.000 habitantes actuales.

Consiste en trasladar este crecimiento poblacional proyectado, que supone un 42,86% sobre la población actual, a la demanda de partida del escenario base, considerando un crecimiento lineal anualmente y que se traslada de forma

proporcional a la demanda del servicio. Como resultado, se obtendría un incremento de la demanda de aproximadamente 118 usuarios al año, a lo que le correspondería una tasa de crecimiento interanual de la demanda del **6,12%**¹².

Dicho porcentaje (6,12%) se ha aplicado como índice de crecimiento a los ingresos de variables dependientes de la demanda a lo largo del periodo concesional. Por su parte, la aportación por usuarios del servicio se mantiene constante al tener carácter de máxima y el resto de las hipótesis se mantienen también inalteradas según el escenario base ajustado expuesto en el presente informe.

En este escenario alternativo 2, el proyecto concesional también alcanzaría rentabilidad positiva según los parámetros económico-financieros que se resumen en el Anexo VII y en la siguiente tabla:

Concepto	Euros
Ingresos	4.689.585,36
Costes de explotación	- 4.481.856,78
Margen bruto (Resultado operativo)	207.728,58
Rentabilidad operativa	4,43%

Tabla 17. Resultado del Escenario alternativo 2

Tal y como se puede observar en las tablas anteriores, se puede concluir que el concesionario alcanzaría a cubrir los costes en que se prevé que incurra en la duración total de la concesión, en cualquiera de los dos escenarios alternativos proyectados por esta Oficina.

4. Análisis de la sostenibilidad financiera

Conforme a las consideraciones jurídicas y a los análisis económico-financieros previamente efectuados y, tal y como ha quedado patente en los apartados anteriores, el proyecto sometido a informe de esta Oficina **no resulta sostenible financieramente** en las condiciones del escenario base ajustado por esta Oficina, ante la imposibilidad de recuperar los costes en que tendría que incurrir el futuro concesionario.

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

Conforme a la documentación obrante en el expediente y a las consideraciones anteriormente expuestas, se puede concluir que, en el plazo de duración del contrato, el concesionario no alcanzaría a cubrir los costes en los que se prevé

¹² Cabe señalar que esta previsión de crecimiento es inferior al crecimiento registrado desde 2022, como puede comprobarse en el apartado IV.1.1 de este informe.

que incurra. Esta circunstancia permite afirmar que el modelo concesional propuesto **no resulta financieramente sostenible**.

La ausencia de sostenibilidad financiera hace innecesaria la realización del análisis de la existencia de transferencia de riesgo operacional al concesionario y demás análisis que viene realizando esta Oficina en sus informes.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Alovera y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del contrato de *“Concesión de servicios de gestión y explotación de las instalaciones deportivas de Alovera”*, 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.
- El proyecto concesional presentado **no resulta sostenible financieramente**. El resultado operativo estimado durante los 5 años de duración del contrato establecidos en los pliegos del expediente en relación con el artículo 29.6 de la LCSP, **no permiten recuperar los costes** establecidos en el proyecto concesional.
- Como consecuencia de lo anterior, se recomienda **revisar el planteamiento inicial del contrato**, a la vista de las consideraciones contenidas en este informe.
- Esta Oficina considera que los escenarios alternativos planteados se sustentan en hipótesis realistas y que, en ambos casos, el proyecto presenta condiciones de sostenibilidad económica. Solo contemplando las hipótesis del escenario alternativo 1, que se limita a excluir el concepto de canon, el modelo arroja una **rentabilidad ajustada pero positiva**.

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 8 de mayo de 2026:
 - Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
 - Memoria justificativa para la puesta en funcionamiento del mercado.
 - Informe jurídico de la secretaria general del Ayuntamiento.
 - Informe ejecutivo del Ayuntamiento.
 - Informe de necesidad.
 - Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión.
 - Hojas 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 2 de junio 2026:
 - Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
 - Estudio de viabilidad complementario.
 - Informe de tesorería.
 - Diligencia de subsanación de deficiencias.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE TARIFAS

Escuelas deportivas	Tarifa mensual
Baloncesto	18,34 €
Escalada Infantil	20,00 €
Esgrima	13,00 €
Fútbol sala	16,67 €
Gimnasia rítmica	13,00 €
Iniciación deportiva	13,00 €
Judo	13,00 €
Karate	13,00 €
Padel Infantil	20,00 €
Patinaje	13,00 €
Predeporte	13,00 €
Tenis Infantil	20,00 €
Voleibol Infantil	18,34 €
Voley Juvenil	40,00 €
Actividades programadas	Tarifa mensual
Abdomen	21,57 €
Abono fitness	23,89 €
Abono fitness duo	23,89 €
Abono fitness mañana	21,40 €
Cardiotonic	21,57 €
Cardiotonic Mañana	21,57 €
Ciclo Indoor	21,57 €
Escalada Adultos 3 horas	49,59 €
Esgrima Adultos	21,57 €
Just Pump	21,57 €
Padel Adultos	35,00 €
Padel Adultos 1h30'	24,79 €
Pilates	21,57 €
Step	21,57 €
Tenis Adultos	35,00 €
Yoga	21,57 €
Zumba	21,57 €
Natación	Tarifa mensual
Usuarios piscina Tarjeta Inf/Jub	0,95 €
Usuarios piscina Tarjeta Adultos	1,40 €
Usuarios piscina Sin Tarjeta Inf/Jub	2,80 €
Usuarios piscina Sin Tarjeta Adultos	4,62 €
Bono 10 Baños Inf/Jub	8,26 €
Bono 10 Baños Adultos	12,40 €
Cursos natación	24,79 €

Escuelas de fútbol	Tarifa mensual
Fútbol Prebenjamín	16,67 €
Fútbol Benjamín	18,34 €
Fútbol Alevín	18,34 €
Fútbol Infantil	18,34 €
Fútbol Cadete	18,90 €
Fútbol Femenino	18,34 €
Fútbol Femenino Interescuelas	18,34 €

ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	4.482.655,14	Ingresos Totales	862.176,10	879.739,14	897.656,45	915.940,76	927.142,69
81,39%	3.648.453,81	Ingresos Variables	702.509,08	716.564,38	730.895,97	745.514,76	752.969,62
42,83%	1.919.718,71	Actividades programadas	369.643,84	377.036,72	384.577,45	392.269,00	396.191,69
0,70%	31.160,57	Alquiler de instalaciones	6.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.430,92
4,96%	222.308,53	Piscinas/Natación	42.805,74	43.661,85	44.535,09	45.425,79	45.880,05
3,26%	146.283,91	Matrículas	28.167,12	28.730,46	29.305,07	29.891,17	30.190,08
0,70%	31.160,57	Expedición tarjetas deportivas	6.000,00	6.120,00	6.242,40	6.367,25	6.430,92
28,95%	1.297.821,53	Aportación por usuarios del servicio	249.892,38	254.895,35	259.993,55	265.194,30	267.845,95
47,56%	834.201,33	Ingresos Fijos	159.667,03	163.174,75	166.760,49	170.425,99	174.173,07
7,37%	330.498,23	Aportación Conserjes	62.876,25	64.448,16	66.059,36	67.710,84	69.403,62
11,24%	503.703,10	Aportación suministros	96.790,78	98.726,59	100.701,13	102.715,15	104.769,45

ANEXO IV. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
100,00%	4.516.453,62	Costes Fijos	900.752,45	873.366,53	893.463,84	914.043,08	934.827,71
72,66%	3.281.792,68	Gastos de personal	624.350,76	639.959,52	655.958,51	672.357,48	689.166,41
8,87%	400.450,89	Gastos de mantenimiento y conservación	76.950,00	78.489,00	80.058,78	81.659,96	83.293,15
3,15%	142.456,36	Gastos Tributos	28.491,27	28.491,27	28.491,27	28.491,27	28.491,27
11,15%	503.703,10	Gastos suministros	96.790,78	98.726,59	100.701,13	102.715,15	104.769,45
3,12%	141.037,94	Gastos Generales	27.157,00	27.700,14	28.254,14	28.819,23	29.107,42
1,04%	47.012,65	Canon de explotación	47.012,65	-	-	-	-

ANEXO V. ESCENARIO BASE CORREGIDO

			Año	Año	Año	Año	Año
%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4	5
100,00%	4.482.655,14	Ingresos Previstos	862.176,10	879.739,14	897.656,45	915.940,76	927.142,69
52,44%	2.350.632,28	Ingresos Variables	452.616,70	461.669,03	470.902,42	480.320,46	485.123,67
47,56%	2.132.022,85	Ingresos Fijos	409.559,40	418.070,10	426.754,04	435.620,29	442.019,02
100,00%	-4.516.453,62	Costes Previstos	-900.752,45	-873.366,53	-893.463,84	-914.043,08	-934.827,71
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-4.516.453,62	Costes Fijos	-900.752,45	-873.366,53	-893.463,84	-914.043,08	-934.827,71
	-33.798,48	Resultado operativo	-38.576,35	6.372,60	4.192,62	1.897,68	-7.685,03
	-0,75%	Rentabilidad operativa	-4,47%	0,72%	0,47%	0,21%	-0,83%

ANEXO VI. ESCENARIO ALTERNATIVO 1

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,00%	4.482.655,14	Ingresos Previstos	862.176,10	879.739,14	897.656,45	915.940,76	927.142,69
52,44%	2.350.632,28	Ingresos Variables	452.616,70	461.669,03	470.902,42	480.320,46	485.123,67
47,56%	2.132.022,85	Ingresos Fijos	409.559,40	418.070,10	426.754,04	435.620,29	442.019,02
100,00%	-4.469.440,97	Costes Previstos	-853.739,81	-873.366,53	-893.463,84	-914.043,08	-934.827,71
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-4.469.440,97	Costes Fijos	-853.739,81	-873.366,53	-893.463,84	-914.043,08	-934.827,71
	13.214,17	Resultado operativo	8.436,30	6.372,60	4.192,62	1.897,68	-7.685,03
	0,29%	Rentabilidad operativa	0,98%	0,72%	0,47%	0,21%	-0,83%

ANEXO VII. ESCENARIO ALTERNATIVO 2

%	TOTAL	RENTABILIDAD	Año	Año	Año	Año	Año
			1	2	3	4	5
100,00%	4.689.585,36	Ingresos Previstos	862.176,10	898.386,94	936.466,27	976.526,92	1.016.029,13
82,21%	3.855.384,03	Ingresos Variables	702.509,08	735.212,19	769.705,78	806.100,92	841.856,06
17,79%	834.201,33	Ingresos Fijos	159.667,03	163.174,75	166.760,49	170.425,99	174.173,07
100,00%	-4.481.856,78	Costes Previstos	-853.739,81	-874.485,40	-895.792,43	-917.678,25	-940.160,90
0,00%	0,00	Costes Variables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-4.481.856,78	Costes Fijos	-853.739,81	-874.485,40	-895.792,43	-917.678,25	-940.160,90
	207.728,58	Resultado operativo	8.436,30	23.901,54	40.673,85	58.848,67	75.868,23
	4,43%	Rentabilidad operativa	0,98%	2,66%	4,34%	6,03%	7,47%