

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

25029

**Contrato de concesión del servicio público de abastecimiento de
agua y saneamiento del municipio de Puerto de la Cruz**

Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Diciembre 2025

DATOS DEL EXPEDIENTE

Nº Expediente ONE: 56/2025

Nº Expediente órgano solicitante: 10341/2021

Tipo de informe: Ordinario

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto: Contrato de concesión del servicio público de abastecimiento de agua y saneamiento del municipio de Puerto de la Cruz

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Órgano contratación: Pleno del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Fecha solicitud inicial: 28/08/2025

Fecha recepción información complementaria: 16/09/2025, 06/10/2025 y 09/10/2025



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 1 de diciembre de 2025. 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. Objeto del “Contrato de concesión del servicio público de abastecimiento de agua y saneamiento del municipio de Puerto de la Cruz”.....	7
4. Elementos económicos del contrato.....	8
III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN.....	10
IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS	11
1. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto	11
2. Ingresos y sistema de retribución al contratista.....	14
2.1. Calidad de la previsión de demanda.....	14
2.2. Análisis de la estimación de ingresos.....	15
3. Estimación de inversiones	19
4. Estimación de costes.....	20
5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto	24
5.1. Escenario Base.....	24
5.2. Análisis crítico del escenario base.....	25
5.3. Escenario Punto muerto por reducción de la demanda del servicio.....	28
5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad.....	29
6. Revisión del plazo establecido para el proyecto, verificación de la tasa de descuento y del periodo de recuperación de la inversión.	29
6.1. Análisis de la tasa de descuento.....	29
6.2. Análisis del periodo de recuperación de la inversión y de la duración del contrato.....	30
7. Análisis de transferencia de riesgo operacional	32
8. Impacto que pueden tener en la sostenibilidad financiera del proyecto concesional los compromisos asumidos por los licitadores en sus ofertas.....	34
V. 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 COSTES	38
ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS	42
ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO	44

INDICE TABLAS

Tabla 1. Distribución de los ingresos.....	12
Tabla 2. Distribución de los costes.....	12
Tabla 3. Volumen de agua en baja (m ³) el primer año de concesión	14
Tabla 4. Evolución de volumen de agua en baja (m ³) a lo largo del periodo concesional	15
Tabla 5. Ingresos tarifarios en el primer año de concesión	16
Tabla 6. Ingresos tarifarios en el periodo concesional (€)	18
Tabla 7: Aportaciones públicas al proyecto concesional (€).....	18
Tabla 8. Ingresos totales del concesionario (€)	19
Tabla 9. Costes de personal el primer año de operación	21
Tabla 10. Cálculo de la tasa de descuento aplicable	26
Tabla 11. Resultados del Escenario Base Ajustado	28
Tabla 12: Indicadores financieros del escenario punto muerto reducción demanda	29
Tabla 13: Análisis de sensibilidad financiera.....	28

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Cronograma de inversiones	20
Ilustración 2: Hitos principales de la concesión	32

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación.

Con fecha de 28 de agosto de 2025, tuvo entrada en el portal de tramitación electrónica de la Oficina Nacional de Evaluación la solicitud formulada por parte del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP, en relación con la licitación prevista del *“Contrato de concesión del servicio público de abastecimiento de agua y saneamiento del municipio de Puerto de la Cruz”*, siendo el Pleno de la corporación el órgano de contratación, y acompañándose de la documentación del expediente.

Dicha documentación debió ser completada y fue objeto de diversas aclaraciones los días 16 de septiembre, 6 y 9 de octubre de 2025. No es hasta esta última fecha en la que se entiende que el expediente se encontraba en condiciones de ser objeto del análisis correspondiente a efectos de lo previsto en el artículo 333 de la LCSP².

Previamente a la presente solicitud, se recibieron en esta Oficina dos solicitudes de informe por el mismo contrato, archivándose la primera por inadmisión, al no contener la documentación mínima requerida en el artículo 8.2 de la Orden ONE y la segunda solicitud fue archivada por desistimiento por parte del solicitante.

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

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

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

² La relación de documentos que se acompañaron inicialmente a la solicitud, así como los aportados adicionalmente los días 16 de septiembre, 6 y 9 de octubre de 2025 a petición de esta Oficina, 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 explotación de la concesión.

Asimismo, se verifica que el valor estimado del contrato es superior a un millón de euros.

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

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

3. Objeto del “Contrato de concesión del servicio público de abastecimiento de agua y saneamiento del municipio de Puerto de la Cruz”

El **objeto** de este contrato es la explotación del servicio público de abastecimiento de agua y saneamiento municipal de Puerto de la Cruz, contemplándose las tres fases siguientes:

- Redacción de proyecto y financiación de las obras de mejora y renovación de las instalaciones conforme se detalla en el Plan Director de Abastecimiento y en el Programa de Inversiones.
- Ejecución de las obras de inversión.
- Gestión integral del servicio público conforme a las determinaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (en adelante, PPTP).

Según la disposición general quinta del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, PCAP), remitido por el Ayuntamiento, **la duración del contrato de concesión es de 40 años**. Sin embargo, en el estudio económico-financiero presentado, el periodo de recuperación de la inversión se produce en el año 19 de la concesión.

Ya se anticipa que, tras los análisis que se llevarán a cabo en este informe, de acuerdo con el artículo 29.6 de la LCSP y la metodología de cálculo del periodo de recuperación de la inversión contenida en el artículo 10 del RD 55/2017³, no estaría justificado un plazo superior a 24 años.

³ 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 el cual 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..., junto con un rendimiento sobre el capital invertido...”.

Efectivamente, tal como se analizará a lo largo de este informe, en el escenario base ajustado por esta Oficina, el concesionario recupera la inversión en un periodo de 24 años, es decir, antes de los 40 años estimados por el Ayuntamiento. Por este motivo, todos los cálculos y análisis contenidos en el presente Informe se ajustarán a este plazo de 24 años.

A dicho contrato le corresponde la siguiente codificación de la Nomenclatura Vocabulario Común de los Contratos CPV⁴, según lo reflejado en el PCAP⁵:

45212200-8 – Trabajos de construcción de instalaciones deportivas

92610000-0 – Servicios de explotación de instalaciones deportivas

A la vista del objeto de la licitación, se recomienda revisar los códigos considerados.

4. Elementos económicos del contrato.

El sistema de **retribución al concesionario** previsto en este contrato implica que los ingresos del servicio proceden de las siguientes fuentes:

1. **Ingresos variables en función de la demanda o ingresos por prestación de servicio** que son, principalmente, los ingresos previstos por la aplicación del sistema tarifario aplicable en el periodo concesional a los metros cúbicos de agua de consumo⁶.
2. **Aportación pública a la fase de construcción.** Se trata de una aportación pública máxima para la redacción de proyectos y ejecución de obras. Los componentes del cálculo de la citada subvención se analizarán más adelante en este informe.

El **presupuesto base de licitación (PBL)**, según lo indicado en la cláusula I) 4 del PCAP, asciende a 6.300.000 euros, coincidente con el total de las aportaciones públicas a la fase de proyecto y ejecución de obras.

⁴ 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.

⁵ Se recomienda la revisión de los CPV incluidos en el PCAP a la vista del objeto del contrato.

⁶ Las tarifas a aplicar durante la duración de la concesión se recogen en la “*Ordenanza reguladora de la contraprestación patrimonial pública de naturaleza no tributaria de aplicación al suministro de agua potable al servicio de saneamiento y depuración en el término municipal de Puerto de la Cruz*” aprobada el 27 de agosto de 2025.

Por otro lado, el **valor estimado del contrato (VEC)** es de 418.033.977,46 euros⁷ (IVA no incluido), considerando la duración de 40 años propuesta por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz.

La licitación se realizará por vía ordinaria, mediante procedimiento abierto y sin división en lotes. No se encuentra sujeto a regulación armonizada, según lo establecido en el artículo 19.2.h) de la LCSP, al tratarse de un contrato de concesión de servicios de abastecimiento de agua, incluyendo el suministro de agua y el saneamiento.

El contrato contempla la revisión de precios en la cláusula 31.4 del PCAP.

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 5.2 “Análisis crítico del escenario base” de este informe.

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 facilitado por la unidad de apoyo técnico sobre los elementos que se contienen en el proyecto de contratación presentado por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz.

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

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

Posteriormente, se ha examinado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista partiendo de la información, hipótesis y estimaciones facilitadas por el solicitante del informe, complementándose por la Oficina con aquellas otras que se han considerado oportunas⁸.

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

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. Aspectos económico-financieros presentados en el proyecto

A partir de la documentación aportada por la Administración en el expediente del contrato de concesión de servicios objeto de este análisis, se pueden destacar los aspectos económico-financieros que se irán desarrollando en los sucesivos apartados⁹.

- El estudio de viabilidad económica aportado por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz recoge que la concesión está planteada con inversión total asociada de 30.667.891,96 euros. De esta cantidad, 24.367.891,96 euros serán financiados con cargo a la concesión por el operador concesional, mientras que la cantidad de 6.300.000 € se corresponde con aportaciones públicas a la redacción de proyectos y de ejecución de obras. Las inversiones a realizar van encaminadas a la consecución de los siguientes objetivos:
 - Mejorar la calidad del agua.
 - Mejorar la estabilidad de red.
 - Reducir los vertidos.
 - Reurbanizar el barrio de Punta Brava.

El detalle de las inversiones se analizará en el punto IV.3. “Estimación de inversiones” del presente informe.

- Por otro lado, el estudio de viabilidad del proyecto facilitado por la Administración establece una previsión de ingresos y de gastos para el periodo concesional, distribuyéndolos conforme a su origen y naturaleza, fija o variable, del siguiente modo:
 - **Desde la parte de los ingresos**, el 97,15% son variables en función de la demanda, compuestos, principalmente, por los ingresos derivados de la venta de agua de consumo y otras prestaciones que forman parte del objeto del contrato como son los ingresos por nuevas altas y los ingresos derivados de las cuotas fijas de saneamiento. El resto de los ingresos (2,85%) tienen la naturaleza de fijos y provienen del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz y otras Administraciones públicas en concepto de aportación pública. El detalle se recoge en la siguiente tabla:

⁹ Los porcentajes recogidos en este apartado han sido calculados en base a las hipótesis de ingresos y gastos, corregidas por esta Oficina sobre el escenario base planteado por la Administración, el cual será desarrollado más adelante en este informe.

Tipología de ingreso	Ingresos (€)	Peso
Ingresos variables en función de la demanda	214.618.732,71	97,15%
Aportación pública (fija)	6.300.000,00	2,85%
Total	220.918.732,71	100,00%

Tabla 1. Distribución de los ingresos

- **Por el lado de los costes**, estos se han considerado en su totalidad de naturaleza variable a excepción de los costes de personal. El componente económico fundamental de la estructura de costes lo constituye la compra de agua que representa el 53,79% del total de costes concesionales, seguido por la partida de gastos de personal (16,67%). El detalle se recoge en la siguiente tabla:

Tipología de coste	Costes (€)	Peso
Costes variables en función de la demanda	140.633.667,16	83,33%
Costes fijos	28.143.372,72	16,67%
Total	168.777.039,88	100,00%

Tabla 2. Distribución de los costes

En definitiva, según la documentación aportada por la Administración contratante, los ingresos del concesionario van a ser en su mayoría de naturaleza variable y de origen privado, dado que provendrán de los usuarios del servicio. En cuanto a los costes, son casi en su totalidad de naturaleza variable, a excepción de los costes de personal, y el componente mayoritario lo constituye la compra de agua.

Adicionalmente, la cláusula 31.4 del PCAP prevé la **revisión de precios**, que se aplicará a las tarifas del servicio de abastecimiento y saneamiento. Se realizará con carácter anual, comenzando el día 1 de enero de 2044, y aplicándose a las tarifas a 31 de diciembre de 2043 conforme a las determinaciones de la “Ordenanza reguladora de la contraprestación patrimonial pública de naturaleza no tributaria de aplicación al suministro de agua potable, al servicio de saneamiento y depuración en el término municipal de Puerto de la Cruz”, atendiendo a la siguiente fórmula:

$$K_t = a \frac{E_t}{E_0} + b \frac{M_t}{M_0} + c \frac{S_t}{S_0} - d \frac{Q_t}{Q_0}$$

- Siendo:
 - K_t : Coeficiente de actualización
 - E_t : Factor de energía o precio kw/h

- M_i : Factor precio €/m³ suministrado
- S_i : Factor pólizas de seguros
- Q_i : Factor de consumo en m³ facturados en baja

Según el PCAP, **los valores de los coeficientes de ponderación serán los ofertados por los licitadores** donde:

- a: coeficiente de ponderación de la energía
- b: coeficiente de ponderación de precio €/m³ suministrado
- c: coeficiente de ponderación de las pólizas de seguro
- d: coeficiente de ponderación de variación porcentual del consumo

En relación con la fórmula de revisión de precios, la **Junta consultiva de Contratación Administrativa de Canarias**, en su informe de fecha 28 de julio de 2022 **concluye** lo siguiente:

“1.- No se justifica el cuadro de conceptos de costes enviado a los operadores económicos y que forman parte de la estructura.

2.- No ha considerado la totalidad de los elementos de coste que configuran el coste total de la prestación del servicio objeto de contratación al no incluir el beneficio industrial.

3.- Respecto a los costes revisables no se justifica su carácter indispensable para la realización del servicio y susceptibles de advertir desviaciones significativas y que previsiblemente permanezcan a lo largo del tiempo.

4.- No se aporta documentación en la que se establezca una fórmula de revisión de precios con los índices que cumplan con los principios del artículo 7 del RD 55/2017.”

A este respecto, la **Junta de Gobierno Local** en sesión ordinaria celebrada el 7 de febrero de 2025 **acuerda** *“Dar continuidad a la tramitación del expediente para el otorgamiento de un contrato de concesión de servicio público de abastecimiento y saneamiento en el municipio de Puerto de la Cruz, al haberse aprobado la estructura de costes, su sometimiento a información pública sin que se hayan registrado alegaciones, y haberse emitido informe preceptivo por la Junta Consultiva de Contratación Administrativa”* ya que, según se indica en dicho Acuerdo *“Se discrepa del criterio de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa relativo a que no estén disponibles al público los índices considerados en su momento.”*

2. Ingresos y sistema de retribución al contratista

2.1. Calidad de la previsión de demanda

El Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, según indica en el apartado 2 del estudio de viabilidad, ha estimado la demanda de los servicios objeto del contrato para el período de duración de la concesión basándose en datos históricos obtenidos a partir de las lecturas manuales y automatizadas de los contadores generales y sectoriales disponibles desde el año 2012 hasta 2024, ambos inclusive¹⁰.

Sobre la base de estos datos, se aplica una tasa de crecimiento del número de abonados, estimada por el Ayuntamiento en un 0,40%, y una tasa de crecimiento de demanda de agua, estimada también en un 0,40%. Ambas tasas de crecimiento están calculadas con base en la evolución de la población durante los últimos 20 años en el municipio. Con todo ello se realiza la siguiente **proyección para el año de inicio de la concesión (2025) para la demanda de agua en baja**:

PREVISIÓN DEMANDA AGUA EN BAJA 2025 RED ABASTECIMIENTO MUNICIPAL	
CONSUMO DOMÉSTICO	
Bloque 1	1.371.639,00
Bloque 2	87.404,00
Bloque 3	240.325,00
CONSUMO NO DOMÉSTICO	
Bloque 1	962.506,00
Bloque 2	162.465,00
Bloque 3	963.485,00
CONSUMO MUNICIPAL	
Consumo municipal	356.000,00
Total demanda agua prevista en baja (m³)	4.143.824,00

Tabla 3. Volumen de agua en baja (m³) el primer año de concesión

La **previsión de demanda de agua en baja de la concesión** para el resto de años resulta de aplicar la tasa de crecimiento del número de abonados y la tasa de crecimiento de demanda de agua anualmente (0,4% para ambas

¹⁰ Estos datos fueron remitidos a esta Oficina por la Administración el 16 de septiembre de 2025 en respuesta al primer requerimiento de información adicional.

tasas) partiendo del volumen estimado para el año 2025, obteniéndose el volumen de demanda anual (en m³) que se muestra en la siguiente tabla:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
4.143.824,00	4.177.040,89	4.210.524,05	4.244.275,61	4.278.297,73	4.312.592,56
Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
4.347.162,30	4.382.009,16	4.417.135,34	4.452.543,10	4.488.234,68	4.524.212,37
Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
4.560.478,46	4.597.035,26	4.633.885,09	4.671.030,31	4.708.473,29	4.746.216,41
Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24
4.784.262,08	4.822.612,73	4.861.270,79	4.900.238,74	4.939.519,05	4.979.114,24

Tabla 4. Evolución de volumen de agua en baja (m³) a lo largo del periodo concesional

A la vista de todo lo anterior, esta Oficina no plantea objeciones al método de estimación de demanda realizada por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz que, en general, se considera que ha sido cuantificada con razonabilidad suficiente y ha permitido llevar a cabo el análisis objeto de este informe.

2.2. Análisis de la estimación de ingresos

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

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

Son los ingresos previstos por la aplicación del sistema tarifario aplicable, aprobado por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, a los metros cúbicos de agua de consumo.

Las tarifas a aplicar durante la duración de la concesión se recogen en la *“Ordenanza reguladora de la contraprestación patrimonial pública de naturaleza no tributaria de aplicación al suministro de agua potable, al servicio de saneamiento y depuración en el término municipal de Puerto de la Cruz”* aprobada el 27 de agosto de 2025.

Los ingresos tarifarios son en su mayoría los que se obtienen de la venta de agua de consumo. Con el objetivo de efectuar la estimación de dichos ingresos que percibirá el contratista a lo largo del periodo concesional,

la Administración ha multiplicado el volumen de venta de agua estimado por la tarifa unitaria aplicable cada año.

El resto de los ingresos variables se corresponden con los ingresos provenientes de nuevas altas, cuotas fijas, cambios de titularidad y trabajos a cargo del abonado, resultando los ingresos que se muestran en la siguiente tabla:

Tipología	Ingresos
Venta agua de consumo	4.262.543,65
Ingresos nuevas altas	6.460,06
Cuota fija doméstico	485.830,22
Cuota fija no doméstico	585.952,70
Aforo contador	6.717,77
Cambio titularidad	15.462,90
Trabajos a cargo del abonado	26.250,00
Cuota fija anual saneamiento doméstico	565.840,00
Cuota fija anual saneamiento no doméstico	109.440,00
TOTAL	6.064.497,31 €

Tabla 5. Ingresos tarifarios en el primer año de concesión

En el escenario base planteado por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz las actuales prestaciones patrimoniales públicas de naturaleza no tributaria, aprobadas el 27 de agosto de 2025, se mantendrán vigentes hasta el día 31 de diciembre de 2027, aplicándose para las anualidades 2028 a 2030 una tasa de actualización del 8% mientras que para las anualidades 2031 a 2043 se aplicará una tasa de actualización del 5%, por lo que el sistema de revisión de precios se aplicará a partir del año 2044.

Por otro lado, el resto de los ingresos variables, de acuerdo con los datos aportados por el Ayuntamiento, muestran una evolución constante de crecimiento a lo largo de la duración de la concesión del 2,90% para los conceptos de “Ingresos nuevas altas”, “Aforo contador” y “Cambio titularidad” y del 2,50% para el concepto “Trabajos a cargo del abonado”. El resto de los conceptos muestran una variación irregular, mostrando incrementos y disminuciones durante los seis primeros años, para luego

crecer un 5,42% constante anualmente, a excepción del concepto “Ingresos nuevas altas saneamiento”¹¹.

Los ingresos tarifarios que obtendría el concesionario a lo largo del periodo concesional, según la información del estudio de viabilidad aportado por el Ayuntamiento, se detallan en la tabla siguiente:

¹¹ El concepto “Ingreso nuevas altas saneamiento” no se muestra en la Tabla 5 puesto que el Ayuntamiento no ha previsto ingresos por este concepto para el primer año de la concesión. No obstante, pueden consultarse en el Anexo III del presente informe.

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
6.064.497,31	6.080.800,79	6.179.281,92	6.578.265,92	7.276.826,31	7.868.200,75
Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
8.198.717,89	8.347.571,65	8.526.822,49	8.713.493,68	8.908.110,06	9.111.011,73
Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
9.322.628,59	9.543.413,67	9.773.844,37	10.014.423,77	10.265.682,04	10.528.177,89
Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24
10.802.500,11	10.150.171,16	10.322.147,42	10.498.451,89	10.679.116,82	10.864.574,50

Tabla 6. Ingresos tarifarios en el periodo concesional (€)

En consecuencia, con todo lo anterior, los ingresos por demanda del servicio a lo largo de la vigencia ajustada de la concesión se estiman en **214.618.732,71 euros**, que representa el **97,15%** de los ingresos totales. En el Anexo III se incorporan con un mayor grado de detalle,

- **Aportación pública a la fase de construcción**

Se trata de una aportación pública máxima para la redacción de proyectos y ejecución de las obras relacionadas con las inversiones a realizar. Esta aportación pública procede de diferentes fuentes de financiación, según la siguiente tabla:

Organismo concedente	Importe
D.G. Transición Ecológica de la Comunidad Autónoma ¹²	150.000,00
Ayuntamiento de Puerto de la Cruz	150.000,00
Cabildo de Tenerife	1.000.000,00
Consejo Insular de Aguas de Tenerife	5.000.000,00
TOTAL	6.300.000,00

Tabla 7: Aportaciones públicas al proyecto concesional (€)

Las aportaciones de la D.G. Transición Ecológica CCAA, del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz y del Cabildo de Tenerife, por un importe total de 1.300.000 euros se realizarán el primer año de concesión, mientras que la aportación del Consejo Insular de Aguas de Tenerife se distribuye en las anualidades 2026 y 2027 a razón de 2.500.000 euros cada año.

¹² Dirección General de Transición Ecológica y Lucha contra el Cambio Climático de la Consejería de Transición Ecológica y Energía del Gobierno de Canarias.

Esta compensación tiene carácter de máxima y asciende a 6.300.000,00 euros, representando en el escenario base corregido por esta Oficina, el 2,85% de los ingresos del contrato.

Con base en las consideraciones anteriores, los **ingresos totales** que obtendrá el concesionario durante los **24 años** de duración ajustada de la concesión se estiman en **220.918.732,71 euros** y su distribución por anualidades se recoge en la tabla siguiente:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6
7.364.497,31	8.580.800,79	8.679.281,92	6.578.265,92	7.276.826,31	7.868.200,75
Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
8.198.717,89	8.347.571,65	8.526.822,49	8.713.493,68	8.908.110,06	9.111.011,73
Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18
9.322.628,59	9.543.413,67	9.773.844,37	10.014.423,77	10.265.682,04	10.528.177,89
Año 19	Año 20	Año 21	Año 22	Año 23	Año 24
10.802.500,11	10.150.171,16	10.322.147,42	10.498.451,89	10.679.116,82	10.864.574,50

Tabla 8. Ingresos totales del concesionario (€)

En el Anexo III se incorporan con un mayor grado de detalle el conjunto de los ingresos.

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

3. Estimación de inversiones

La concesión analizada está planteada con inversión asociada de 30.667.891,96 euros, de los cuales 24.367.891,96 euros serán financiados con cargo a la concesión, mientras que la cantidad de 6.300.000 euros se corresponde con aportaciones públicas. Las inversiones a realizar van encaminadas a la consecución de los siguientes objetivos:

- **Mejoras en la calidad del agua**, mediante la implantación de un sistema de filtrado del agua instalado al objeto de disminuir la turbidez de las aguas y, en consecuencia, poder garantizar el cumplimiento de la normativa de aplicación.
- **Mejoras de estabilidad de red**, a través de la implantación de una planta de eliminación de nitratos por ósmosis inversa al objeto de resolver la problemática existente por el contenido de nitratos en el agua en determinadas zonas del municipio. Se prevé la **instalación de una planta desaladora**, la implantación de la red que, por bombeo,

transportará las aguas desde la ubicación de la planta hasta al depósito y la construcción de un nuevo depósito.

- **Actuaciones sobre la estación de bombeo de aguas residuales (EBAR) y reducción de vertidos.** Se realizarán modificaciones necesarias en el sistema de EBAR para la legalización de los vertidos.
- **Reurbanización integral del barrio de Punta Brava.** Esta inversión va destinada a resolver los problemas derivados de contaminación marina en Playa Jardín que han evidenciado la imposibilidad de legalización de la instalación municipal de saneamiento del barrio de Punta Brava, por lo que se ha planteado como única vía posible la reurbanización completa del barrio.

En la siguiente ilustración se muestra el cronograma previsto para la ejecución de las inversiones:

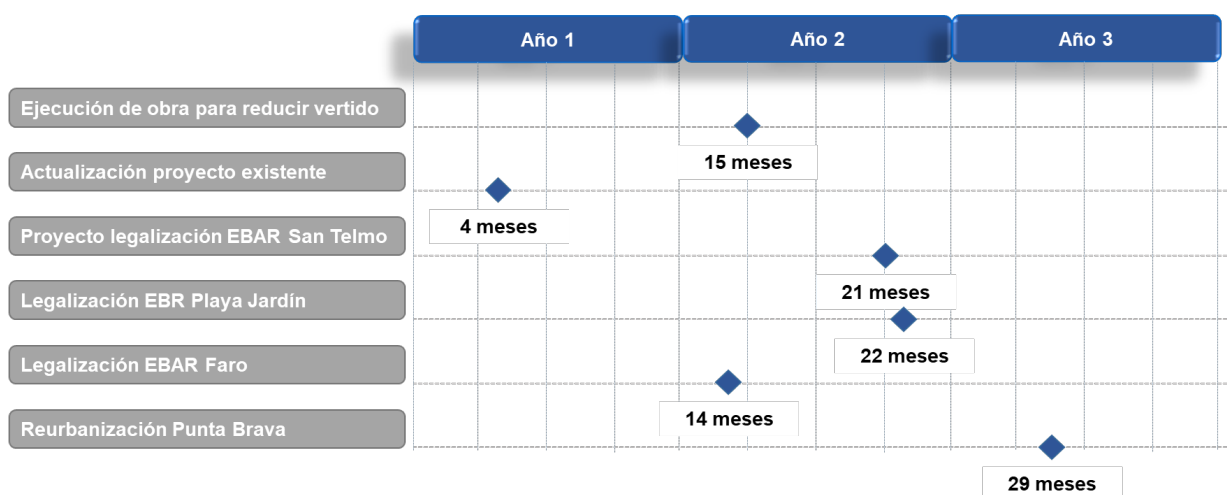


Ilustración 1. Cronograma de inversiones

4. Estimación de costes

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

- **Gastos de personal.** De acuerdo con el apartado 2.1 del estudio de viabilidad, en relación con el artículo 130 de la LCSP, el concesionario deberá subrogarse, como empleador de los trabajadores que tengan la condición de subrogables, en las relaciones laborales de los antiguos contratistas.

Los costes del personal a subrogar se han estimado por el Ayuntamiento con base en los datos reales del coste de dicho personal en el año 2025.

Además, se ha considerado un 8% en concepto de absentismo laboral y unos gastos en concepto de prevención de riesgos laborales, formación y vestuario, tal y como se recoge en la siguiente tabla:

Categoría profesional	Personal a subrogar	Coste
Jefe de Servicio	1	74.179,36
Responsable Administración	1	44.574,96
Responsable Clientes	1	37.880,41
Responsable Telecontrol y Vigilante depósitos	1	49.742,92
Capataz Abastecimiento	1	41.212,39
Capataz Saneamiento	1	48.805,38
Lector	1	27.848,03
Administración y atención a clientes	2	62.420,47
Subcapataz Abastecimiento	1	32.137,36
Oficial 1ª Fontanero	4	154.044,66
Oficial 'Buscafugas'	2	84.776,22
Oficial 2ª Fontanero	3	100.519,21
Peón Fontanero Abastecimiento	3	70.843,69
Peón Fontanero Saneamiento	2	50.764,86
Oficial 2ª Electrico Saneamiento	1	36.079,82
Personal Limpieza	1	15.136,52
Coste total 2025		930.966,26
Absentismo 8%		74.477,30
PRL, formación		27.928,99
Vestuario		10.000,00
TOTAL		1.043.372,55

Tabla 9. Costes de personal el primer año de operación

Para la estimación del resto de los costes de explotación, la Administración se ha basado en las cuentas de explotación del servicio público de abastecimiento y saneamiento en el municipio de Puerto de la Cruz de los años 2019 a 2024, ambos incluidos¹³. A continuación, se describen los principales costes de explotación:

- **Compra de agua.** La adquisición de agua es la partida más relevante de la estructura de costes concesionales. La Administración ha estimado este coste para el primer año de concesión aplicando el coste de adquisición por m³ al volumen de agua en alta estimado, obteniéndose

¹³ Dicha información se remitió a esta Oficina el día 6 de octubre de 2025 en respuesta al segundo requerimiento de información adicional.

un coste total de 3.011.029,81 euros para el primer año de la concesión. Para estimar el volumen de agua en alta, el Ayuntamiento se ha basado en los datos de 2024 y ha aplicado la tasa de crecimiento de demanda de agua del 0,40%.

- **Materiales.** Se corresponde con el coste asociado a la adquisición de los materiales necesarios para la correcta prestación del servicio, estimado por la Administración en 405.000 euros para el primer año de concesión.
- **Energía.** La Administración ha estimado un coste total de energía para el primer año de concesión de 250.000 euros, dato sustancialmente superior al coste de ejercicios anteriores¹⁴, habida cuenta que el coste energético de las estaciones de bombeo y otras instalaciones venía siendo asumido hasta ahora por el Ayuntamiento, siendo trasladado este coste en el nuevo contrato al operador concesional.
- **Productos químicos y reactivos.** El Ayuntamiento realiza la previsión de esta partida de coste basándose en el cumplimiento del Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro, que impone la realización de un plan de autocontrol en los domicilios, por lo que se incrementa el número de analíticas a realizar y por ende el consumo de reactivos. El importe para el primer año asciende a 65.000 euros.
- **Trabajos de terceros.** Se trata del coste de los trabajos para atender las tareas de conservación y mantenimiento de la infraestructura del servicio, estimados por el Ayuntamiento en 395.000 euros el primer año de concesión.
- **Servicios bancarios.** Se corresponde con los costes bancarios asociados a la gestión de las domiciliaciones de los recibos. El importe para el primer año asciende a 25.000 euros.
- **Publicidad.** La Administración ha considerado un gasto de 35.000 euros el primer año de concesión en concepto de publicidad. Esta Oficina ha eliminado esta partida de costes al considerar que está incluida dentro del coste de la comisión de seguimiento, referida en un párrafo posterior en este mismo apartado, ya que según el apartado 14 del PPT el coste de la comisión de seguimiento contempla, entre otros conceptos, la realización de campañas informativas o divulgativas.

¹⁴ De acuerdo con lo contenido en las cuentas de explotación del servicio público de abastecimiento y saneamiento en el municipio de Puerto de la Cruz de los años 2019 a 2024, ambos incluidos, remitidas a esta Oficina el 6 de octubre de 2025 en respuesta al segundo requerimiento de información adicional.

- **Honorarios Responsable del Contrato.** La figura del responsable de contrato y sus funciones se regula en el PPT, estimando la Administración un coste de 35.000 euros el primer año de concesión.
- **Insolvencias 1,5% sobre ingresos venta de agua.** La Administración ha estimado la insolvencia de los abonados en torno al 1,5% de los ingresos por venta, de acuerdo con la media del sector y del servicio. El importe para el primer año asciende a 63.938,15 euros.
- **Coste comisión de seguimiento.** La Comisión de seguimiento se regula en el apartado 14 del PPT del siguiente modo: *“el concesionario dotará un fondo por importe de **cien mil euros al año** para ser destinado por acuerdo de la comisión a la implementación de políticas del servicio público, campañas informativas o divulgativas y cuantas otras se estimen pertinentes, incluyéndose dentro de ese importe el abono de las indemnizaciones por razón del servicio”*.
- **Coste garantía definitiva.** La garantía definitiva ascendería a 1.533.394,60 euros durante toda la vida del contrato. La Administración ha estimado un coste asociado al mantenimiento de la garantía de 200.000 € el primer año de concesión, es decir, un 13% del importe total de la garantía. Esta Oficina ha corregido el coste de mantenimiento de la garantía definitiva al 2% del total, con base en la experiencia adquirida analizando otros proyectos concesionales, ya que dicho porcentaje del 2% se encuentra dentro de los rangos habitualmente aceptados por las entidades financieras en España, especialmente, en operaciones de garantía para contratos de obra, suministro o servicios públicos.
- **Fondo obra anual a partir del sexto año sobre ingresos por venta de agua 2,5%.** Este coste va destinado a financiar las obras de conservación y mantenimiento ordinario recogidos en el PPT, y dar así cumplimiento a la cláusula 25 del PCAP donde se recoge esta dotación como fondo para dichos gastos en función de los m³ de agua facturada en baja. Este coste es de 106.563,59 € para el primer año de concesión.
- **Otros costes de explotación.** Incluyen el coste asociado al control analítico, los trabajos a cargo del abonado, el material de oficina, los arrendamientos, el coste de mantenimiento de la maquinaria y los vehículos, las comunicaciones, las primas de seguros, los servicios profesionales independientes, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y las tasas locales. Para el primer año de concesión la Administración ha estimado un coste asociado a todas estas partidas de 329.500 €.

- **Otros costes.** La Administración ha computado también los costes de financiación, las amortizaciones y el impuesto sobre sociedades¹⁵.
- En cuanto a la **evolución esperada de los costes** a lo largo de la duración de la concesión, la Administración establece un incremento anual del 1% para todos los conceptos de coste.

Con base en todo lo anterior, la distribución de **costes totales** a lo largo de la concesión, según la información aportada por la Administración contratante asciende a **168.777.039,88 euros**. En el Anexo II se muestra el detalle de los costes.

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

5. Análisis de hipótesis de ingresos variables del proyecto

En este apartado se va a estudiar el escenario base que la Administración contratante ha considerado como más probable, bajo las hipótesis que se detallan. Después se realizará un análisis crítico del citado escenario base, el estudio del punto muerto para, finalmente, llevar a cabo un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto.

5.1. Escenario Base

Este escenario base contempla la previsión de ingresos y costes realizada por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, cuyas características e hipótesis, que ya han sido mencionadas en su mayor parte, son las siguientes:

- La concesión se plantea, de acuerdo con el Ayuntamiento, con una vigencia total de 40 años, **aunque en la hoja de cálculo que acompaña al estudio de viabilidad**, y de conformidad con el artículo 10 del RD 55/2017, **la recuperación de la inversión se produce en el año 19 de la concesión**.
- El contrato no se divide en lotes.
- El proyecto concesional prevé inversiones en inmovilizado por parte del concesionario, destinadas a mejorar la calidad del agua de la red, a la construcción de una estación desaladora de agua de mar (EDAM) y a actuaciones sobre la estación de bombeo para impulsión del agua

¹⁵ Como después se analizará con más detalle, esta Oficina ha excluido de la estructura de costes concesionales, a efectos de determinar los flujos de caja, los costes de financiación, las amortizaciones y el beneficio industrial, en aplicación de lo dispuesto 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.

desalada a producir a cabecera. El importe contemplado en el modelo económico financiero de la Administración es de 24.367.891,96¹⁶ euros.

- La aportación pública a la fase de construcción es de 6.300.000 euros y está destinada a la redacción de proyectos y ejecución de obras.
- Las estimaciones de demanda parten de los datos históricos obtenidos a partir de las lecturas manuales y automatizadas de los contadores generales y sectoriales disponibles desde el año 2012 hasta 2024.
- Las tarifas a aplicar durante la duración de la concesión se recogen en la “Ordenanza reguladora de la contraprestación patrimonial pública de naturaleza no tributaria de aplicación al suministro de agua potable, al servicio de saneamiento y depuración en el término municipal de Puerto de la Cruz” aprobada el 27 de agosto de 2025.
- Los ingresos variables en función de la demanda que percibe el concesionario provienen de la aplicación del sistema tarifario aplicable a los metros cúbicos de agua de consumo.
- La cláusula 31.4 del PCAP prevé la revisión de precios, que se aplicará a las tarifas del servicio de abastecimiento y saneamiento con carácter anual a partir del año 2044.
- El componente económico fundamental de la estructura de costes concesionales es la compra de agua, que representa más de la mitad del total de costes concesionales.
- La previsión de incremento de costes se realiza por la Administración en un 1% de incremento anual durante todo el periodo concesional.

5.2. Análisis crítico del escenario base

En este apartado, bajo las hipótesis que se detallan a continuación, se realizará un análisis crítico del escenario base planteado por la Administración, tomando en consideración las premisas previamente expuestas.

En este sentido, esta Oficina ha considerado oportuno **ajustar** el escenario base planteado por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz conforme a las siguientes hipótesis:

- Se ha **corregido el periodo de duración de la concesión a 24 años** de conformidad con el artículo 10 del RD 55/2017, como se desarrolla en el apartado IV.6.2.
- En el modelo económico financiero corregido por esta Oficina se han incluido el montante de las inversiones por valor de 30.667.891,96 euros

¹⁶ Se corresponde con el montante de inversión que deberá afrontar el futuro concesionario, pues las inversiones totales se han descrito en el apartado IV.3 de este informe.

(24.367.891,96 euros financiados con cargo a la concesión más 6.300.000 euros financiados con aportaciones públicas).

- Se han eliminado los costes de publicidad de la estructura de costes, ya que esta Oficina considera que se encuentran incluidos en el coste de la comisión de seguimiento, ya que según el apartado 14 del PPT el coste de la comisión de seguimiento contempla, entre otros conceptos, la realización de campañas informativas o divulgativas.
- Se ha corregido el coste del mantenimiento de la garantía definitiva del 13% planteado por la Administración al 2% del importe total de la garantía definitiva.
- Se han excluido los costes de financiación y amortización de la estructura de costes concesionales a efectos de calcular la rentabilidad y el período de recuperación de la inversión (o pay-back de la inversión).
- También se ha excluido el Impuesto sobre Sociedades de la estructura de costes del contrato¹⁷.
- 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%:

Deuda del Estado Español a diez años (Fuente: Banco de España)					
may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sep-25	oct-25
3,21	3,17	3,24	3,26	3,27	3,15
Tasa Descuento calculada (RD 55-2017 art. 10.2.b)					5,22%

Tabla 10. Cálculo de la tasa de descuento aplicable

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.

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.

Con base en las hipótesis descritas, en el escenario base ajustado por esta Oficina, el proyecto concesional alcanzaría en sus 24 años de duración los

¹⁷ El beneficio industrial no ha sido excluido por estar incluido únicamente en el presupuesto de obra.

parámetros económico-financieros que se resumen en la siguiente tabla y cuyo detalle puede consultarse en el Anexo IV:

52.141.692,84	RESULTADO OPERATIVO
23,60%	RENTABILIDAD OPERATIVA
402.442,19	VAN
24 años	PAY-BACK DESCONTADO
12,57%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,39%	TIR

Tabla 11. Resultados del Escenario Base Ajustado

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

Partiendo del escenario base ajustado, esta Oficina ha calculado el punto muerto del proyecto concesional combinando las posibles variaciones en la demanda con el impacto de dichas variaciones en los costes variables, es decir, aquel descenso de la demanda del servicio y los costes variables que provocaría que el Valor Actualizado Neto (VAN) del proyecto fuese cero y, por tanto, un mayor descenso conllevaría pérdidas para el concesionario, desde el punto de vista económico-financiero.

En la tabla mostrada a continuación, se recoge un análisis del impacto que tendría en la TIR del proyecto concesional las variaciones en la demanda y en los costes variables:

Variación demanda / Variación costes	0,00%	-0,50%	-1,00%	-1,50%	-2,00%	-2,50%	-3,00%
0,00%	5,39%	5,15%	4,90%	4,65%	4,40%	4,15%	3,90%
-0,50%	5,56%	5,31%	5,07%	4,82%	4,57%	4,32%	4,07%
-1,00%	5,72%	5,48%	5,23%	4,99%	4,74%	4,49%	4,24%
-1,50%	5,88%	5,64%	5,40%	5,15%	4,90%	4,66%	4,40%
-2,00%	6,04%	5,80%	5,56%	5,31%	5,07%	4,82%	4,57%
-2,50%	6,20%	5,96%	5,72%	5,48%	5,23%	4,99%	4,74%
-3,00%	6,37%	6,13%	5,88%	5,64%	5,40%	5,15%	4,91%

Tabla 12: Análisis de sensibilidad financiera

La conclusión que se obtiene del análisis de sensibilidad de la tabla anterior es que sería necesaria una **disminución de la demanda de usuarios y de los costes variables del 1,07%** para llegar a este punto muerto.

Este escenario punto muerto reduciendo la demanda y los costes variables se resume en la siguiente tabla:

51.348.429,75	RESULTADO OPERATIVO
23,49%	RENTABILIDAD OPERATIVA
0,00	VAN
-	PAY-BACK DESCONTADO
12,34%	RENTABILIDAD OPERATIVA NETA
5,22%	TIR

Tabla 13: Indicadores financieros del escenario punto muerto reducción demanda

El peso de los ingresos variables (97,15%) es mayor que el de los costes variables (83,33%) por lo que el modelo es más sensible a la disminución de los ingresos variables.

5.4. Análisis de sensibilidad de la rentabilidad

Dado el tipo de servicio que se prestará mediante este contrato, consistente en el servicio público del abastecimiento de agua y saneamiento y a la vista de los datos de demanda históricos facilitados por el Ayuntamiento, esta Oficina considera que en este contrato de concesión **no existe** un verdadero **riesgo de demanda**. Por ello no se ha considerado de utilidad realizar un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del concesionario considerando distintos niveles de demanda del servicio.

En relación con el escenario punto muerto, se considera que las variaciones que deberían producirse a la baja en el número de m³ de venta de agua de consumo (agua en baja) y en los costes variables para alcanzar el punto muerto del proyecto (1,07%) no tienen una probabilidad significativa de producirse, ya que, según el histórico de demanda remitido por la Administración, **la variación promedio del volumen de agua en baja desde el año 2012 hasta el año 2024 es del -0,22%.**

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

6.1. Análisis de la tasa de descuento

En el apartado 5.2 del presente informe ya se ha calculado la tasa de descuento aplicable conforme a lo previsto en el artículo 10 del RD 55/2017 previamente mencionado, obteniéndose que la tasa de descuento a aplicar resulta es del **5,22%.**

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

El artículo 29 de la LCSP, en su apartado 6 indica que *“Si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos. Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión”*.

Por su parte, el apartado 9 de ese mismo artículo 29 aclara que *“El período de recuperación de la inversión a que se refieren los apartados 4 y 6 de este artículo será calculado de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española”*.

A estos efectos, el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, dispone que:

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

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

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

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

donde:

t son los años medidos en números enteros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el presente informe, la duración prevista supera los 5 años de duración, por lo que resulta preciso analizar el

periodo de recuperación de la inversión para justificar la duración establecida en el contrato.

Evaluado el escenario base ajustado por esta oficina, en coherencia con la documentación facilitada por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz de este proyecto concesional, **el periodo de recuperación de las inversiones se alcanza en el año 24**, tal y como puede observarse en el Anexo IV.

En conclusión, siendo 24 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 RD 55/2017, **no estaría fundamentado establecer un periodo de duración para este contrato superior a 24 años**.

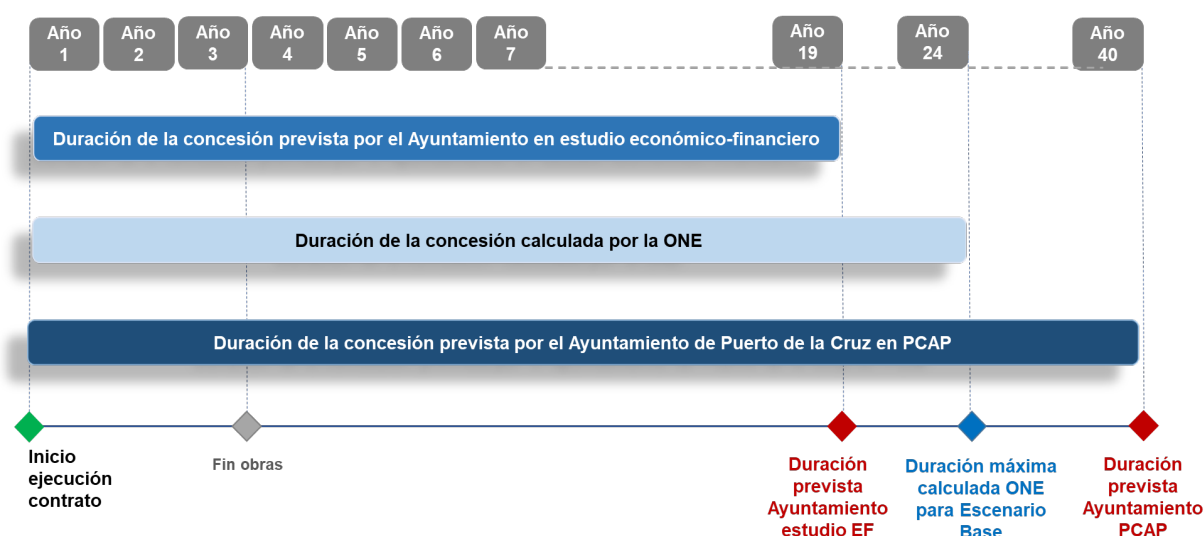


Ilustración 2: Hitos principales de la concesión

7. Análisis de transferencia de riesgo operacional

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

Siguiendo este último precepto, la transferencia al concesionario del riesgo operacional en la explotación de un servicio debe abarcar el riesgo de demanda o de suministro, o ambos, entendiendo por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real del servicio objeto del contrato y el riesgo de

suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

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

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

En el contrato objeto de estudio, tras el análisis efectuado por esta Oficina de la demanda prevista, el análisis de los ingresos, costes e inversiones de la concesión y de la configuración del mecanismo de compensación al concesionario en forma de aportación pública, 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 origen privado, representando el 97,15%. En cuanto a los costes, se observa que son todos de naturaleza variable, a excepción de los costes de personal.
- En cuanto a las **inversiones** que el concesionario tiene obligación de realizar, se prevé una inversión mínima de 30.667.891,96 euros a cargo del futuro concesionario. Estas inversiones están financiadas parcialmente por el Ayuntamiento y otros organismos públicos por importe de 6.300.000 euros.
- 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 la demanda y de los costes variables del 1,07%** 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 se considera poco probable 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, ya que en este contrato de concesión no hay un verdadero riesgo de demanda al tratarse de un servicio de

abastecimiento de agua y saneamiento. A mayor abundamiento, según el histórico de demanda remitido por la Administración, la variación promedio del volumen de agua en baja desde el año 2012 hasta el año 2024 es del -0,22%.

En consecuencia, se considera que con la configuración de este contrato **no se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista, fundamentalmente del riesgo de demanda**, para configurar una naturaleza jurídica concesional, por la baja probabilidad de alcanzar una reducción de la demanda suficiente para llegar al punto muerto.

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

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

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

En el PCAP se recogen los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas o porcentajes entre los que se encuentra la oferta económica a la baja en el coste unitario de explotación por m³ de agua suministrada en baja al servicio municipal de abastecimiento de agua y la oferta económica al alza del rendimiento de la red.

Una bajada del coste unitario de explotación por m³, supondría que, manteniendo constantes las tarifas aplicables a la prestación del servicio, el concesionario obtendría mayores rendimientos, pues supondría una minoración de los costes de explotación manteniendo los ingresos en los mismos niveles.

Por otra parte, un incremento en el rendimiento de la red supondría reducir las pérdidas de agua por lo que el consumo de agua en alta para el concesionario se reduciría, minorando su coste e incrementando la rentabilidad para el concesionario.

En conclusión, en ambos casos, cualquier oferta que pudieran realizar los licitadores a la baja en el coste unitario de explotación o al alza en el rendimiento de la red, ahondarían en una mayor rentabilidad para el concesionario y, por tanto, reforzarían la conclusión de que en este contrato **no se produce transferencia de riesgo operacional suficiente al contratista**.

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

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz y a los documentos que la acompañan, en relación con la licitación prevista del *“Contrato de concesión del servicio público de abastecimiento de agua y saneamiento del municipio de Puerto de la Cruz”*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- En relación con la documentación aportada y las estimaciones tanto de demanda e ingresos, como de costes, 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, conforme a lo previsto en el artículo 9 de la Orden ONE.
- 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, y del artículo 56 del Real Decreto-ley 36/2020, no estaría justificada una duración de la concesión superior a **24 años**.
- Respecto al riesgo operacional que debería asumir el contratista, se puede llegar a la conclusión de que **no existe transferencia de riesgo operacional** suficiente para poder considerar que la naturaleza jurídica de esta licitación es la correspondiente a un contrato de concesión, debido a que, conforme a los análisis realizados en este informe y a la propia naturaleza del contrato, en condiciones normales de funcionamiento, no hay riesgo de demanda.

Puesto que en este contrato de concesión no existe riesgo de demanda, esta Oficina **recomienda**, o bien, **configurar un sistema de pagos por disponibilidad** para transferir así el riesgo de suministro, dotando de ese modo al contrato de transferencia de riesgo al concesionario, o bien, de acuerdo con lo establecido en el **artículo 312 de la LCSP**, reformular el proyecto para articular su licitación como un contrato de servicios que conlleven prestaciones directas a favor de la ciudadanía.

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 28 de agosto de 2025:

- Oficio de remisión de solicitud de informe preceptivo dirigido a la ONE, firmada por el competente.
- Memoria explicativa del proyecto de contratación de la concesión de servicios y anejos.
- Estudio de viabilidad Económico-financiero de la concesión de servicios.
- Informe de la Junta Consultiva de Canarias sobre la estructura de costes del contrato.
- Propuesta de Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas de este contrato.
- Programa de inversiones y descripción de actuaciones.
- Estudio de seguridad y salud.
- Plan director y descripción de actuaciones.
- Manifestación de compromiso del CIATF sobre subvención.
- Información urbanística.
- Informe favorable de los servicios jurídicos de la Administración.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
- Informe del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz con aprobación del contrato.
- Informe del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz con aprobación del Reglamento del sistema de abastecimiento de agua.
- Aprobación definitiva de la Ordenanza de contraprestación patrimonial pública no tributaria.

2. Documentación adicional facilitada el día 16 de septiembre de 2025:

- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
- Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios.
- Informe de la Junta de Gobierno Local para dar continuidad a la tramitación del expediente.

3. Documentación adicional facilitada el día 6 de octubre de 2025:

- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.
 - Hoja de cálculo del estudio económico de la concesión de servicios modificada.
 - Cuentas de explotación del servicio desde 2019 a 2024.
4. Documentación adicional facilitada el día 9 de octubre de 2025:
- Escrito de respuesta al requerimiento de información adicional.

ANEXO II. ESTRUCTURA DE COSTES

%	TOTAL	COSTES €	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
100,00%	168.777.039,88	Costes Previstos	5.859.404,11	5.947.770,16	6.037.657,26	6.142.163,07	6.222.061,09	6.331.126,37	6.434.118,27	6.531.205,31	6.630.880,27	6.732.245,02	6.835.330,39	6.940.167,81
83,33%	140.633.667,16	Costes Variables	4.816.031,56	4.893.963,89	4.973.312,93	5.067.175,29	5.136.323,43	5.234.531,34	5.326.557,29	5.412.568,72	5.501.057,31	5.591.123,83	5.682.797,99	5.776.110,09
53,79%	90.777.630,22	Compra de agua	3.011.029,81	3.071.250,40	3.132.675,41	3.195.328,92	3.225.342,76	3.289.849,61	3.355.646,60	3.422.759,54	3.491.214,73	3.561.039,02	3.632.259,80	3.704.905,00
0,88%	1.479.733,86	Control analítico	50.000,00	50.500,00	51.005,00	51.515,05	52.545,35	53.596,26	54.668,18	55.761,55	56.876,78	58.014,31	59.174,60	60.358,09
4,00%	6.743.366,21	Energía	250.000,00	252.500,00	255.025,00	257.575,25	260.151,00	262.752,51	265.380,04	268.033,84	270.714,18	273.421,32	276.155,53	278.917,09
1,04%	1.753.275,22	Productos químicos	65.000,00	65.650,00	66.306,50	66.969,57	67.639,26	68.315,65	68.998,81	69.688,80	70.385,69	71.089,54	71.800,44	72.518,44
6,47%	10.924.253,28	Materiales	405.000,00	409.050,00	413.140,50	417.271,91	421.444,62	425.659,07	429.915,66	434.214,82	438.556,97	442.942,54	447.371,96	451.845,68
6,31%	10.654.518,62	Trabajos de terceros	395.000,00	398.950,00	402.939,50	406.968,90	411.038,58	415.148,97	419.300,46	423.493,46	427.728,40	432.005,68	436.325,74	440.689,00
0,40%	674.336,63	Trabajos a cargo del abonado	25.000,00	25.250,00	25.502,50	25.757,53	26.015,10	26.275,25	26.538,00	26.803,38	27.071,42	27.342,13	27.615,55	27.891,71
0,02%	26.973,47	Material de oficina	1.000,00	1.010,00	1.020,10	1.030,30	1.040,60	1.051,01	1.061,52	1.072,14	1.082,86	1.093,69	1.104,62	1.115,67
0,96%	1.618.407,90	Arrendamientos	60.000,00	60.600,00	61.206,00	61.818,06	62.436,24	63.060,60	63.691,21	64.328,12	64.971,40	65.621,12	66.277,33	66.940,10
0,89%	1.510.514,04	Maquinaria y vehículos	56.000,00	56.560,00	57.125,60	57.696,86	58.273,82	58.856,56	59.445,13	60.039,58	60.639,98	61.246,38	61.858,84	62.477,43
0,40%	674.336,63	Comunicaciones	25.000,00	25.250,00	25.502,50	25.757,53	26.015,10	26.275,25	26.538,00	26.803,38	27.071,42	27.342,13	27.615,55	27.891,71
0,96%	1.618.407,90	Primas de Seguros	60.000,00	60.600,00	61.206,00	61.818,06	62.436,24	63.060,60	63.691,21	64.328,12	64.971,40	65.621,12	66.277,33	66.940,10
0,40%	674.336,63	Servicios bancarios	25.000,00	25.250,00	25.502,50	25.757,53	26.015,10	26.275,25	26.538,00	26.803,38	27.071,42	27.342,13	27.615,55	27.891,71
0,00%	0,00	Publicidad	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,80%	1.348.673,24	Servicios profesionales independientes	50.000,00	50.500,00	51.005,00	51.515,05	52.030,20	52.550,50	53.076,01	53.606,77	54.142,84	54.684,26	55.231,11	55.783,42
0,56%	944.071,27	Honorarios responsable contrato	35.000,00	35.350,00	35.703,50	36.060,54	36.421,14	36.785,35	37.153,21	37.524,74	37.899,98	38.278,98	38.661,77	39.048,39
0,02%	31.890,28	IBI	1.000,00	1.010,00	1.035,25	1.061,13	1.087,66	1.114,85	1.142,72	1.171,29	1.200,57	1.230,59	1.261,35	1.292,89
0,03%	47.835,43	Tasas locales	1.500,00	1.515,00	1.552,88	1.591,70	1.631,49	1.672,28	1.714,08	1.756,94	1.800,86	1.845,88	1.892,03	1.939,33

%	TOTAL	COSTES €	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
100,00%	168.777.039,88	Costes Previstos	5.859.404,11	5.947.770,16	6.037.657,26	6.142.163,07	6.222.061,09	6.331.126,37	6.434.118,27	6.531.205,31	6.630.880,27	6.732.245,02	6.835.330,39	6.940.167,81
83,33%	140.633.667,16	Costes Variables	4.816.031,56	4.893.963,89	4.973.312,93	5.067.175,29	5.136.323,43	5.234.531,34	5.326.557,29	5.412.568,72	5.501.057,31	5.591.123,83	5.682.797,99	5.776.110,09
1,25%	2.109.208,46	Insolvencias 1,5% sobre ingresos venta de agua	63.938,15	64.450,68	64.967,32	70.403,35	78.555,24	84.600,17	87.772,81	88.125,48	88.831,89	89.543,97	90.261,75	90.985,29
1,60%	2.697.346,49	Coste comisión de seguimiento	100.000,00	101.000,00	102.010,00	103.030,10	104.060,40	105.101,01	106.152,02	107.213,54	108.285,67	109.368,53	110.462,21	111.566,83
0,48%	809.203,95	Coste garantía definitiva	30.000,00	30.300,00	30.603,00	30.909,03	31.218,12	31.530,30	31.845,60	32.164,06	32.485,70	32.810,56	33.138,66	33.470,05
2,08%	3.515.347,43	Fondo obra anual a partir del sexto año sobre ingresos venta de agua 2,5%	106.563,59	107.417,80	108.278,87	117.338,92	130.925,40	141.000,28	146.288,02	146.875,80	148.053,16	149.239,95	150.436,26	151.642,15
16,67%	28.143.372,72	Costes Fijos	1.043.372,55	1.053.806,27	1.064.344,33	1.074.987,78	1.085.737,66	1.096.595,03	1.107.560,98	1.118.636,59	1.129.822,96	1.141.121,19	1.152.532,40	1.164.057,72
16,67%	28.143.372,72	Gastos de personal	1.043.372,55	1.053.806,27	1.064.344,33	1.074.987,78	1.085.737,66	1.096.595,03	1.107.560,98	1.118.636,59	1.129.822,96	1.141.121,19	1.152.532,40	1.164.057,72

%	TOTAL	COSTES €	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
100,00%	168.777.039,88	Costes Previstos	7.046.789,24	7.155.227,25	7.265.515,15	7.377.686,74	7.491.776,54	7.607.819,73	7.725.852,15	7.843.996,88	7.966.102,65	8.090.309,24	8.216.655,20	8.345.179,99
83,33%	140.633.667,16	Costes Variables	5.871.090,94	5.967.771,97	6.066.185,31	6.166.363,60	6.268.340,17	6.372.149,00	6.477.824,71	6.583.489,17	6.692.989,86	6.804.465,32	6.917.952,84	7.033.490,61
53,79%	90.777.630,22	Compra de agua	3.779.003,10	3.854.583,16	3.931.674,82	4.010.308,32	4.090.514,48	4.172.324,77	4.255.771,27	4.340.886,70	4.427.704,43	4.516.258,52	4.606.583,69	4.698.715,36
0,88%	1.479.733,86	Control analítico	61.565,25	62.796,56	64.052,49	65.333,54	66.640,21	67.973,01	69.332,47	70.719,12	72.133,51	73.576,18	75.047,70	76.548,65
4,00%	6.743.366,21	Energía	281.706,26	284.523,32	287.368,55	290.242,24	293.144,66	296.076,11	299.036,87	302.027,24	305.047,51	308.097,99	311.178,96	314.290,75
1,04%	1.753.275,22	Productos químicos	73.243,63	73.976,06	74.715,82	75.462,98	76.217,61	76.979,79	77.749,59	78.527,08	79.312,35	80.105,48	80.906,53	81.715,60
6,47%	10.924.253,28	Materiales	456.364,14	460.927,78	465.537,06	470.192,43	474.894,35	479.643,29	484.439,73	489.284,12	494.176,97	499.118,74	504.109,92	509.151,02
6,31%	10.654.518,62	Trabajos de terceros	445.095,89	449.546,85	454.042,31	458.582,74	463.168,56	467.800,25	472.478,25	477.203,04	481.975,07	486.794,82	491.662,76	496.579,39
0,40%	674.336,63	Trabajos a cargo del abonado	28.170,63	28.452,33	28.736,86	29.024,22	29.314,47	29.607,61	29.903,69	30.202,72	30.504,75	30.809,80	31.117,90	31.429,08
0,02%	26.973,47	Material de oficina	1.126,83	1.138,09	1.149,47	1.160,97	1.172,58	1.184,30	1.196,15	1.208,11	1.220,19	1.232,39	1.244,72	1.257,16
0,96%	1.618.407,90	Arrendamientos	67.609,50	68.285,60	68.968,45	69.658,14	70.354,72	71.058,27	71.768,85	72.486,54	73.211,40	73.943,52	74.682,95	75.429,78
0,89%	1.510.514,04	Maquinaria y vehículos	63.102,20	63.733,22	64.370,56	65.014,26	65.664,40	66.321,05	66.984,26	67.654,10	68.330,64	69.013,95	69.704,09	70.401,13
0,40%	674.336,63	Comunicaciones	28.170,63	28.452,33	28.736,86	29.024,22	29.314,47	29.607,61	29.903,69	30.202,72	30.504,75	30.809,80	31.117,90	31.429,08
0,96%	1.618.407,90	Primas de Seguros	67.609,50	68.285,60	68.968,45	69.658,14	70.354,72	71.058,27	71.768,85	72.486,54	73.211,40	73.943,52	74.682,95	75.429,78
0,40%	674.336,63	Servicios bancarios	28.170,63	28.452,33	28.736,86	29.024,22	29.314,47	29.607,61	29.903,69	30.202,72	30.504,75	30.809,80	31.117,90	31.429,08
0,00%	0,00	Publicidad	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,80%	1.348.673,24	Servicios profesionales independientes	56.341,25	56.904,66	57.473,71	58.048,45	58.628,93	59.215,22	59.807,37	60.405,45	61.009,50	61.619,60	62.235,79	62.858,15
0,56%	944.071,27	Honorarios responsable contrato	39.438,88	39.833,26	40.231,60	40.633,91	41.040,25	41.450,66	41.865,16	42.283,81	42.706,65	43.133,72	43.565,06	44.000,71
0,02%	31.890,28	IBI	1.325,21	1.358,34	1.392,30	1.427,10	1.462,78	1.499,35	1.536,83	1.575,26	1.614,64	1.655,00	1.696,38	1.738,79
0,03%	47.835,43	Tasas locales	1.987,81	2.037,51	2.088,44	2.140,66	2.194,17	2.249,03	2.305,25	2.362,88	2.421,96	2.482,50	2.544,57	2.608,18
1,25%	2.109.208,46	Insolvencias 1,5% sobre ingresos venta de agua	91.714,63	92.449,82	93.190,89	93.937,91	94.690,92	95.449,96	96.215,09	96.268,82	97.040,51	97.818,39	98.602,50	99.392,90

%	TOTAL	COSTES €	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
100,00%	168.777.039,88	Costes Previstos	7.046.789,24	7.155.227,25	7.265.515,15	7.377.686,74	7.491.776,54	7.607.819,73	7.725.852,15	7.843.996,88	7.966.102,65	8.090.309,24	8.216.655,20	8.345.179,99
83,33%	140.633.667,16	Costes Variables	5.871.090,94	5.967.771,97	6.066.185,31	6.166.363,60	6.268.340,17	6.372.149,00	6.477.824,71	6.583.489,17	6.692.989,86	6.804.465,32	6.917.952,84	7.033.490,61
1,60%	2.697.346,49	Coste comisión de seguimiento	112.682,50	113.809,33	114.947,42	116.096,90	117.257,86	118.430,44	119.614,75	120.810,90	122.019,00	123.239,19	124.471,59	125.716,30
0,48%	809.203,95	Coste garantía definitiva	33.804,75	34.142,80	34.484,23	34.829,07	35.177,36	35.529,13	35.884,42	36.243,27	36.605,70	36.971,76	37.341,48	37.714,89
2,08%	3.515.347,43	Fondo obra anual a partir del sexto año sobre ingresos venta de agua 2,5%	152.857,72	154.083,03	155.318,15	156.563,19	157.818,20	159.083,27	160.358,48	160.448,03	161.734,18	163.030,65	164.337,50	165.654,83
16,67%	28.143.372,72	Costes Fijos	1.175.698,30	1.187.455,28	1.199.329,84	1.211.323,14	1.223.436,37	1.235.670,73	1.248.027,44	1.260.507,71	1.273.112,79	1.285.843,92	1.298.702,36	1.311.689,38
16,67%	28.143.372,72	Gastos de personal	1.175.698,30	1.187.455,28	1.199.329,84	1.211.323,14	1.223.436,37	1.235.670,73	1.248.027,44	1.260.507,71	1.273.112,79	1.285.843,92	1.298.702,36	1.311.689,38

ANEXO III. ESTRUCTURA DE INGRESOS

%	TOTAL	INGRESOS €	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
100,00%	220.918.732,71	Ingresos Previstos	7.364.497,31	8.580.800,79	8.679.281,92	6.578.265,92	7.276.826,31	7.868.200,75	8.198.717,89	8.347.571,65	8.526.822,49	8.713.493,68	8.908.110,06	9.111.011,73
97,15%	214.618.732,71	Ingresos Variables	6.064.497,31	6.080.800,79	6.179.281,92	6.578.265,92	7.276.826,31	7.868.200,75	8.198.717,89	8.347.571,65	8.526.822,49	8.713.493,68	8.908.110,06	9.111.011,73
63,65%	140.613.897,06	Venta agua de consumo	4.262.543,65	4.296.712,20	4.331.154,64	4.693.556,95	5.237.016,11	5.640.011,33	5.851.520,85	5.875.031,98	5.922.126,24	5.969.598,00	6.017.450,30	6.065.686,18
0,10%	215.355,96	Ingresos nuevas altas	6.460,06	6.506,32	6.695,66	6.890,50	7.091,01	7.297,36	7.509,72	7.728,25	7.953,14	8.184,58	8.422,75	8.667,85
8,89%	19.639.098,04	Cuota fija doméstico	485.830,22	451.642,17	453.448,74	491.683,54	533.142,29	583.449,60	615.072,57	648.409,50	683.553,30	720.601,89	759.658,51	800.832,00
10,69%	23.620.800,97	Cuota fija no doméstico	585.952,70	544.719,00	546.897,87	593.012,30	643.015,10	703.690,00	741.830,00	782.037,19	824.423,60	869.107,36	916.212,98	965.871,72
0,10%	228.481,19	Aforo contador	6.717,77	6.912,78	7.113,45	7.319,95	7.532,44	7.751,11	7.976,12	8.207,67	8.445,94	8.691,14	8.943,45	9.203,09
0,24%	525.915,80	Cambio titularidad	15.462,90	15.911,77	16.373,67	16.848,98	17.338,10	17.841,42	18.359,36	18.892,34	19.440,79	20.005,17	20.585,95	21.183,59
0,38%	849.162,24	Trabajos a cargo del abonado	26.250,00	26.906,25	27.578,91	28.268,38	28.975,09	29.699,47	30.441,95	31.203,00	31.983,08	32.782,65	33.602,22	34.442,27
10,94%	24.177.874,57	Cuota fija anual saneamiento doméstico	565.840,00	611.107,20	659.995,78	618.469,86	670.619,24	733.898,87	773.676,19	815.609,44	859.815,47	906.417,47	955.545,29	1.007.335,85
2,12%	4.676.280,56	Cuota fija anual saneamiento no doméstico	109.440,00	118.195,20	127.650,82	119.619,22	129.705,52	141.944,53	149.637,92	157.748,30	166.298,26	175.311,62	184.813,51	194.830,40
0,03%	71.866,32	Ingresos nuevas altas saneamiento	0,00	2.187,91	2.372,39	2.596,25	2.391,41	2.617,06	2.693,22	2.703,99	2.782,68	2.793,81	2.875,11	2.958,77
2,85%	6.300.000,00	Ingresos Fijos	1.300.000,00	2.500.000,00	2.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2,85%	6.300.000,00	Aportación municipal	1.300.000,00	2.500.000,00	2.500.000,00									

%	TOTAL	INGRESOS €	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
100,00 %	220.918.732,71	Ingresos Previstos	9.322.628,59	9.543.413,67	9.773.844,37	10.014.423,77	10.265.682,04	10.528.177,89	10.802.500,11	10.150.171,16	10.322.147,42	10.498.451,89	10.679.116,82	10.864.574,50
97,15%	214.618.732,71	Ingresos Variables	9.322.628,59	9.543.413,67	9.773.844,37	10.014.423,77	10.265.682,04	10.528.177,89	10.802.500,11	10.150.171,16	10.322.147,42	10.498.451,89	10.679.116,82	10.864.574,50
63,65%	140.613.897,06	Venta agua de consumo	6.114.308,72	6.163.321,02	6.212.726,20	6.262.527,41	6.312.727,83	6.363.330,66	6.414.339,12	6.417.921,33	6.469.367,38	6.521.225,83	6.573.499,98	6.626.193,16
0,10%	215.355,96	Ingresos nuevas altas	8.920,08	9.179,66	9.446,79	9.721,69	10.004,59	10.295,72	10.595,33	10.903,65	11.220,95	11.547,48	11.883,51	12.229,32
8,89%	19.639.098,04	Cuota fija doméstico	844.237,09	889.994,74	938.232,46	989.084,66	1.042.693,05	1.099.207,01	1.158.784,03	1.018.026,94	1.052.762,02	1.088.682,26	1.125.828,10	1.164.241,35
10,69%	23.620.800,97	Cuota fija no doméstico	1.018.221,97	1.073.409,60	1.131.588,40	1.192.920,49	1.257.576,78	1.325.737,44	1.397.592,41	1.227.827,35	1.263.557,13	1.300.326,64	1.338.166,15	1.377.106,78
0,10%	228.481,19	Aforo contador	9.470,27	9.745,21	10.028,14	10.319,28	10.618,88	10.927,17	11.244,42	11.570,89	11.906,84	12.252,54	12.608,28	12.974,36
0,24%	525.915,80	Cambio titularidad	21.798,58	22.431,44	23.082,67	23.752,82	24.442,43	25.152,06	25.882,31	26.633,76	27.407,04	28.202,78	29.021,63	29.864,26
0,38%	849.162,24	Trabajos a cargo del abonado	35.303,33	36.185,91	37.090,56	38.017,83	38.968,27	39.942,48	40.941,04	41.964,57	43.013,68	44.089,02	45.191,25	46.321,03
10,94%	24.177.874,57	Cuota fija anual saneamiento doméstico	1.061.933,45	1.119.490,24	1.180.166,61	1.244.131,65	1.311.563,58	1.382.650,33	1.457.589,97	1.166.069,39	1.205.855,68	1.246.999,48	1.289.547,10	1.333.546,45
2,12%	4.676.280,56	Cuota fija anual saneamiento no doméstico	205.390,21	216.522,36	228.257,87	240.629,45	253.671,56	267.420,56	281.914,76	225.531,31	233.226,43	241.184,12	249.413,32	257.923,31
0,03%	71.866,32	Ingresos nuevas altas saneamiento	3.044,87	3.133,48	3.224,66	3.318,50	3.415,07	3.514,45	3.616,72	3.721,97	3.830,27	3.941,74	3.957,50	4.174,48
2,85%	6.300.000,00	Ingresos Fijos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2,85%	6.300.000,00	Aportación municipal												

ANEXO IV. ESCENARIO BASE CORREGIDO

%	TOTAL	RENTABILIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8
100,00%	220.918.732,71	Ingresos Previstos	7.364.497,31	8.580.800,79	8.679.281,92	6.578.265,92	7.276.826,31	7.868.200,75	8.198.717,89	8.347.571,65
97,15%	214.618.732,71	Ingresos Variables	6.064.497,31	6.080.800,79	6.179.281,92	6.578.265,92	7.276.826,31	7.868.200,75	8.198.717,89	8.347.571,65
2,85%	6.300.000,00	Ingresos Fijos	1.300.000,00	2.500.000,00	2.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-168.777.039,88	Costes Previstos	-5.859.404,11	-5.947.770,16	-6.037.657,26	-6.142.163,07	-6.222.061,09	-6.331.126,37	-6.434.118,27	-6.531.205,31
83,33%	-140.633.667,16	Costes Variables	-4.816.031,56	-4.893.963,89	-4.973.312,93	-5.067.175,29	-5.136.323,43	-5.234.531,34	-5.326.557,29	-5.412.568,72
16,67%	-28.143.372,72	Costes Fijos	-1.043.372,55	-1.053.806,27	-1.064.344,33	-1.074.987,78	-1.085.737,66	-1.096.595,03	-1.107.560,98	-1.118.636,59
	52.141.692,84	Resultado operativo	1.505.093,20	2.633.030,63	2.641.624,66	436.102,85	1.054.765,22	1.537.074,38	1.764.599,62	1.816.366,34
23,60%		Rentabilidad operativa	20,44%	30,69%	30,44%	6,63%	14,49%	19,54%	21,52%	21,76%
	-24.367.891,96	Amortización	0,00	0,00	-705.924,51	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36
	27.773.800,88	Resultado Operativo Neto	1.505.093,20	2.633.030,63	1.935.700,16	-690.657,50	-71.995,14	410.314,03	637.839,27	689.605,98
12,57%		Rentabilidad Operativa Neta	20,44%	30,69%	22,30%	-10,50%	-0,99%	5,21%	7,78%	8,26%
Tasa de Descuento :		5,22%								
	52.141.692,84	Flujos de caja Operativos	1.505.093,20	2.633.030,63	2.641.624,66	436.102,85	1.054.765,22	1.537.074,38	1.764.599,62	1.816.366,34
	-30.667.891,96	Inversiones	0,00	-21.830.339,11	-8.837.552,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	21.473.800,88	Flujos de Caja con inversión	1.505.093,20	-19.197.308,48	-6.195.928,19	436.102,85	1.054.765,22	1.537.074,38	1.764.599,62	1.816.366,34
	402.442,19	Flujos de Caja Descontados	1.430.425,01	-17.339.786,61	-5.318.773,34	355.791,64	817.832,40	1.132.674,44	1.235.828,20	1.208.974,29
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	1.430.425,01	-15.909.361,60	-21.228.134,93	-20.872.343,30	-20.054.510,90	-18.921.836,46	-17.686.008,26	-16.477.033,97

%	TOTAL	RENTABILIDAD	9	10	11	12	13	14	15	16
---	-------	--------------	---	----	----	----	----	----	----	----

100,00%	220.918.732,71	Ingresos Previstos	8.526.822,49	8.713.493,68	8.908.110,06	9.111.011,73	9.322.628,59	9.543.413,67	9.773.844,37	10.014.423,77
97,15%	214.618.732,71	Ingresos Variables	8.526.822,49	8.713.493,68	8.908.110,06	9.111.011,73	9.322.628,59	9.543.413,67	9.773.844,37	10.014.423,77
2,85%	6.300.000,00	Ingresos Fijos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-168.777.039,88	Costes Previstos	-6.630.880,27	-6.732.245,02	-6.835.330,39	-6.940.167,81	-7.046.789,24	-7.155.227,25	-7.265.515,15	-7.377.686,74
83,33%	-140.633.667,16	Costes Variables	-5.501.057,31	-5.591.123,83	-5.682.797,99	-5.776.110,09	-5.871.090,94	-5.967.771,97	-6.066.185,31	-6.166.363,60
16,67%	-28.143.372,72	Costes Fijos	-1.129.822,96	-1.141.121,19	-1.152.532,40	-1.164.057,72	-1.175.698,30	-1.187.455,28	-1.199.329,84	-1.211.323,14
	52.141.692,84	Resultado operativo	1.895.942,21	1.981.248,67	2.072.779,67	2.170.843,92	2.275.839,35	2.388.186,42	2.508.329,21	2.636.737,03
	23,60%	Rentabilidad operativa	22,24%	22,74%	23,27%	23,83%	24,41%	25,02%	25,66%	26,33%
	-24.367.891,96	Amortización	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36
	27.773.800,88	Resultado Operativo Neto	769.181,86	854.488,31	946.019,32	1.044.083,56	1.149.078,99	1.261.426,06	1.381.568,86	1.509.976,67
	12,57%	Rentabilidad Operativa Neta	9,02%	9,81%	10,62%	11,46%	12,33%	13,22%	14,14%	15,08%
	Tasa de Descuento :	5,22%								
	52.141.692,84	Flujos de caja Operativos	1.895.942,21	1.981.248,67	2.072.779,67	2.170.843,92	2.275.839,35	2.388.186,42	2.508.329,21	2.636.737,03
	-30.667.891,96	Inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	21.473.800,88	Flujos de Caja con inversión	1.895.942,21	1.981.248,67	2.072.779,67	2.170.843,92	2.275.839,35	2.388.186,42	2.508.329,21	2.636.737,03
	402.442,19	Flujos de Caja Descontados	1.199.334,76	1.191.121,36	1.184.327,65	1.178.824,16	1.174.528,98	1.171.364,50	1.169.257,26	1.168.137,75
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-15.277.699,22	-14.086.577,86	-12.902.250,21	-11.723.426,05	-10.548.897,07	-9.377.532,57	-8.208.275,31	-7.040.137,56

%	TOTAL	RENTABILIDAD	17	18	19	20	21	22	23	24
100,00%	220.918.732,71	Ingresos Previstos	10.265.682,04	10.528.177,89	10.802.500,11	10.150.171,16	10.322.147,42	10.498.451,89	10.679.116,82	10.864.574,50
97,15%	214.618.732,71	Ingresos Variables	10.265.682,04	10.528.177,89	10.802.500,11	10.150.171,16	10.322.147,42	10.498.451,89	10.679.116,82	10.864.574,50
2,85%	6.300.000,00	Ingresos Fijos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	-168.777.039,88	Costes Previstos	-7.491.776,54	-7.607.819,73	-7.725.852,15	-7.843.996,88	-7.966.102,65	-8.090.309,24	-8.216.655,20	-8.345.179,99
83,33%	-140.633.667,16	Costes Variables	-6.268.340,17	-6.372.149,00	-6.477.824,71	-6.583.489,17	-6.692.989,86	-6.804.465,32	-6.917.952,84	-7.033.490,61
16,67%	-28.143.372,72	Costes Fijos	-1.223.436,37	-1.235.670,73	-1.248.027,44	-1.260.507,71	-1.273.112,79	-1.285.843,92	-1.298.702,36	-1.311.689,38
	52.141.692,84	Resultado operativo	2.773.905,50	2.920.358,16	3.076.647,96	2.306.174,28	2.356.044,77	2.408.142,65	2.462.461,62	2.519.394,51
	23,60%	Rentabilidad operativa	27,02%	27,74%	28,48%	22,72%	22,83%	22,94%	23,06%	23,19%
	-24.367.891,96	Amortización	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36	-1.126.760,36
	27.773.800,88	Resultado Operativo Neto	1.647.145,15	1.793.597,81	1.949.887,60	1.179.413,93	1.229.284,41	1.281.382,30	1.335.701,27	1.392.634,15
	12,57%	Rentabilidad Operativa Neta	16,05%	17,04%	18,05%	11,62%	11,91%	12,21%	12,51%	12,82%
Tasa de Descuento :		5,22%								
	52.141.692,84	Flujos de caja Operativos	2.773.905,50	2.920.358,16	3.076.647,96	2.306.174,28	2.356.044,77	2.408.142,65	2.462.461,62	2.519.394,51
	-30.667.891,96	Inversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	21.473.800,88	Flujos de Caja con inversión	2.773.905,50	2.920.358,16	3.076.647,96	2.306.174,28	2.356.044,77	2.408.142,65	2.462.461,62	2.519.394,51
	402.442,19	Flujos de Caja Descontados	1.167.940,19	1.168.602,37	1.170.065,44	833.539,48	809.318,17	786.175,79	764.026,86	742.911,43
		Flujos de Caja Acumulados Descontados	-5.872.197,36	-4.703.594,99	-3.533.529,55	-2.699.990,07	-1.890.671,89	-1.104.496,11	-340.469,24	402.442,19